



ПОВОЛЖСКАЯ КОМПАНИЯ
ОЦЕНКИ И ПРАВА

Утверждаю
Генеральный директор
ООО «Поволжская компания оценки и права»

О.С. Гомова



Отчет №144-11-2021-1

об оценке рыночной стоимости двухкомнатной квартиры, общей площадью 52,90 кв.м., расположенной по адресу: Самарская область, г. Новокуйбышевск, ул. Бочарикова, д. 4А, кв. 3.



Дата оценки: 29 ноября 2021 г.

Дата составления отчета: 01 декабря 2021 г.

Исполнитель: ООО «Поволжская компания оценки и права»

Заказчик: Тимохина Ирина Михайловна

город Самара, 2021 г.



ПОВОЛЖСКАЯ КОМПАНИЯ
ОЦЕНКИ И ПРАВА

Об оценке рыночной стоимости двухкомнатной квартиры, общей площадью 52,90 кв.м., расположенной по адресу: Самарская область, г. Новокуйбышевск, ул. Бочарикова, д. 4А, кв. 3.

Дата оценки: 29.11.2021 г.

Дата составления отчета: 01.12.2021 г.

В соответствии с договором №144-11-2021 от 29 ноября 2021 г. нами произведена оценка рыночной стоимости двухкомнатной квартиры, общей площадью 52,90 кв.м., расположенной по адресу: Самарская область, г. Новокуйбышевск, ул. Бочарикова, д. 4А, кв. 3.

Цель, задачи оценки и предполагаемое использование полученных результатов: Определение рыночной стоимости Объекта оценки для совершения операций при проведении процедуры банкротства физического лица.

Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», Приказ Министерства экономического развития РФ №297 от 20.05.2015 г., Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», Приказ Министерства экономического развития РФ №298 от 20.05.2015 г., Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», Приказ Министерства экономического развития РФ №299 от 20.05.2015 г., Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», Приказ Министерства экономического развития РФ №611 от 25.09.2014 г. и Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» (Протокол заседания Совета Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» №24/2017 от 06.04.2017 г., Протокол заседания Совета Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» №36/2017 от 24.05.2017 г.)

Обращаем Ваше внимание на то, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Дата оценки объекта: 29 ноября 2021 г.

Дата составления отчета: 01 декабря 2021 г.

На основании информации, собранной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке объекта, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость оцениваемого имущества по состоянию на 29 ноября 2021 г. составляет:

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ – ДВУХКОМНАТНОЙ КВАРТИРЫ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 52,90 КВ.М., РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ: САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. НОВОКУЙБЫШЕВСК, УЛ. БОЧАРИКОВА, Д. 4А, КВ. 3, СОСТАВЛЯЕТ ОКРУГЛЕННО:

2 153 585

(Два миллиона сто пятьдесят три тысячи пятьсот восемьдесят пять) рублей

Оценщик
ООО «Поволжская компания оценки и права»



/Ю.С. Гомова/



ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	4
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	7
1.2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
1.2.2. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	7
1.2.3. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ.....	8
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	8
1.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	10
1.5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	10
1.6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	11
1.7. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	12
ГЛАВА II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
2.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
ГЛАВА III. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	22
ГЛАВА IV. АНАЛИЗ РЫНКА И ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
4.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И Г.О. САМАРА, ЗА 2020-2021 ГГ.....	24
4.2. ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ.....	30
ГЛАВА V. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	40
5.1. МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ.....	40
5.2. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	40
5.3. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	40
5.4. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	41
5.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	41
ГЛАВА VI. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	52
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	52
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	55



ГЛАВА I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Оценка осуществляется на основании Задания на оценку, являющегося приложением №1 к Договору №144-11-2021 от 29 ноября 2021 г. Содержание задания на оценку приведено в таблице 1.

Таблица 1

Показатель	Ссылка на ФСО	Значение
Объект оценки:	ФСО-1, п.21	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:	ФСО-7, п.8	Объектом оценки по настоящему Договору является: <i>Двухкомнатная квартира, общей площадью 52,90 кв.м., расположенной по адресу: Самарская область, г. Новокуйбышевск, ул. Бочарикова, д. 4А, кв. 3.</i>
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:	ФСО-7, п.8	Характеристики объекта оценки содержатся в следующих документах: <ul style="list-style-type: none">• Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию права от 29.08.2016 г.• поэтажный план квартиры БТИ.• Свидетельство о праве на наследство по закону от 07.02.2014 г., по реестру №1-409.• Свидетельство о праве на наследство по закону от 07.02.2014 г., по реестру №1-411.
Имущественные права на объект оценки:	-	Право собственности; Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.
Собственник объекта оценки:	-	Гайнятова Елена Владимировна
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	ФСО-1, п.21 ФСО-7, п.8	Право собственности; Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.
Цель, задачи оценки:	ФСО-1, п.21	Определение рыночной стоимости Объекта оценки для совершения операций при проведении процедуры банкротства физического лица.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	ФСО-1, п.21	Для совершения операций при проведении процедуры банкротства физического лица. Ограничение: Отчет может использоваться только по указанному назначению
Вид стоимости:	ФСО-1, п.21, ФСО-1, п.26	Рыночная стоимость. От оценщика не требуется приводить суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость.
Иные расчетные величины:	ФСО-7, п.9	Не требуются
Основание для проведения оценки:	-	Договор №144-11-2021 от 29 ноября 2021 г.
Срок проведения оценки:	-	с 29.11.2021 г. по 01.12.2021 г.
Дата оценки:	ФСО-1, п.21	29 ноября 2021 г.
Проведение осмотра:	ФСО-7, п.5	29 ноября 2021 г.
Дата составления Отчета:	-	01 декабря 2021 г.
Порядковый номер Отчета:	-	144-11-2021



Показатель	Ссылка на ФСО	Значение
<i>Допущения, на которых должна основываться оценка:</i>	ФСО-1, п.21 ФСО-1, п.24	Список допущений, на которых должна основываться оценка, представлен ниже. При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки. Осмотр объекта оценки проводился оценщиком Гомовой О.С. 29 ноября 2021 г. в светлое время суток при естественном и искусственном освещении.

Ограничения и пределы применения полученного результата:

1. Настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях и лишь в полном объеме. Соответственно, ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь данного Отчета не могут использовать его целиком, либо любую его часть иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Отдельные части Отчета, в то числе его промежуточные результаты, не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме.

2. В процессе оценки, подготовки Отчета Оценщик исходил из полноты, правдивости и достоверности предоставленной в его распоряжение Заказчиком информации и технических документов на объект оценки, являющихся исходными при ее проведении, и не проводил их проверки. Также Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в момент осмотра. Все иллюстрационные материалы, приведенные в Отчете, дополняют текстовую информацию и лишь для облегчения ее восприятия.

3. Все выводы, заключения, расчеты, произведены Оценщиком на основании достоверной информации из источников открытого доступа, однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, ввиду чего во всех возможных случаях для сведений указан источник информации.

4. Оценщик не имея возможности осмотра многих аналогов и ознакомления с их технической документацией (в таких случаях использовались характеристики, приводимые в открытых источниках информации (специализированные сайты в сети интернет, печатные издания)), также уточнял путем телефонного разговора с продавцом.

5. Отчет является отражением профессионального мнения Оценщика относительно величины рыночной стоимости Объекта оценки. Соответственно не является гарантией того, что Объект будет продан на свободном рынке именно по цене, равной рыночной стоимости Объекта, указанной в Отчете.

6. Определенная величина стоимости объекта оценки действительна только на дату оценки. За все последующие изменения экономических, социальных, природных, юридических условий, физических факторов, которые могут произойти после этой даты, и повлиять на стоимость объекта, Оценщик ответственности не несет.

7. Определенная величина стоимости объекта оценки верна лишь для объекта в целом и не может быть отнесена к какой-либо его части, если условие об этом не оговорено заранее в договоре на проведение оценки, а также самом Отчете.

8. Указанная в данном отчете информация является строго конфиденциальной, может быть предоставлена только в случаях, установленных законодательством. Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Запрещается публикация отчета целиком или по частям, так же запрещается публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без его письменного согласия

9. Оценщик не производит измерительных работ на местности, либо иную проверку характеристик объекта (все данные, технические характеристики, размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные), соответственно не несет ответственность за их проведение. Также не несет ответственности за оценку состояния и характеристик объектов, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как наружного (визуального) осмотра, или путем получения планов и спецификаций.



10. Оценщик не проводил экспертизы правоустанавливающих документов на объект недвижимости и не несет ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом недвижимости. Соответственно, оценщик не может взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые явились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие.

Принятые при проведении оценки допущения:

1. Настоящий Отчет достоверен в полном объеме и лишь в указанных в Отчете целях. Ни одна из сторон не может использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Использование Отчета для иных целей может привести к заблуждению и неверным выводам.

2. Приведенные в Отчете величины стоимостей действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величин стоимостей объекта оценки и его частей, если он не должен был предвидеть и учесть такие изменения в процессе выполнения оценки.

3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

4. В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, Оценщики руководствуются действующим законодательством в области оценочной деятельности.

5. В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft®OfficeExcel® и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных программных продуктах.

6. Оценщик сознательно стремился к минимизации объема Отчёта. Его содержание представляется необходимым и достаточным для того, чтобы:

- соответствовать требованиям, установленным нормативной базой, регулирующей оценочную деятельность;
- быть понятным пользователям Отчёта и предоставить им всю существенную информацию, необходимую для понимания и проверки результата оценки и способов его получения.
- всё, что не представлялось необходимым для достижения вышеназванных целей, не включалось в состав Отчёта и Приложений.

7. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Объект оценки рассматривается как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме оговоренных в отчете.

8. Копия отчета об оценке хранится оценщиком с даты составления отчета, в течение периода, установленного законодательством, но не менее пяти лет. Файлы записей отчётов, передаваемых электронным способом, могут храниться на электронных, магнитных и других носителях.

9. Копия настоящего отчета, незаверенная надлежащим образом считается недействительной.

10. Допущения, используемые при проведении настоящей оценки, согласованы всеми сторонами договора.

11. Допущения, применяемые в настоящем Отчете об оценке в отношении перспектив развития Объекта оценки, обоснованы рыночными данными и тенденциями. Прогнозные данные Заказчика (собственника) Объекта оценки не используются.

12. Информация о параметрах, не указанных в объявлениях по объектам аналогам, была получена в ходе телефонных переговоров с продавцами этих объектов, телефонные номера продавцов имеются в объявлениях, приведенных в приложении к настоящему Отчёту. Информация о этажности домов объектов аналогов получена из личной базы Оценщика (составлена на основании тех. документации объектов, оценку которых проводил Оценщик и достоверна по сравнению с объявлениями).



13. В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц – нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, оборотная сторона листа нумерации не подлежит.

14. Все допущения и ограничивающие условия, имеющие частный характер, не прописанные в данном разделе отражены в самом отчете.

Заявление о соответствии:

Настоящим удостоверяется, что в соответствии с имеющимися у Оценщика данными и исходя из его знаний и убеждений:

1. Оценщик, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, а также лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки, и не состоит с Заказчиком в близком родстве или свойстве.

2. Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора в отношении Объекта оценки.

3. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и юридическое лицо – заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

4. Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, 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.

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

6. Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.

7. Все факты, изложенные в настоящем отчете, верны и соответствуют действительности.

8. Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий и являются персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнениями и выводами.

9. Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса к оцениваемому объекту, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.

10. Вознаграждение Оценщика ни в коей мере не связано с объявлением заранее predetermined стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.

11. Оценочная стоимость признается действительной на дату проведения оценки.

12. Анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в соответствии с российскими стандартами оценки, федеральными стандартами оценки и действующим российским законодательством.

1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

1.2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При составлении данного отчета использованы Федеральные стандарты оценки, т.к. они являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Используются также стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший данный отчет.

1.2.2. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015 г.



- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.

1.2.3. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» (Протокол заседания Совета Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» №24/2017 от 06.04.2017 г., Протокол заседания Совета Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» №36/2017 от 24.05.2017 г.).

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Таблица 2

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	
<i>ФИО:</i>	Тимохина Ирина Михайловна
<i>Документ, удостоверяющий личность:</i>	Паспорт: серия 36 09 №055389 выдан Отделением УФМС России по Самарской области в Железнодорожном районе гор. Самары 18.03.2009 г.
<i>Адрес регистрации:</i>	Самарская область, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Магнитогорская, д. 3, кв. 143.
СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ	
<i>Фамилия, имя, отчество оценщика:</i>	Гомова Ольга Сергеевна
<i>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</i>	Член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет», Свидетельство от 19 июля 2017 года, №187 согласно реестру.
<i>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</i>	Диплом ВСГ №5294091, выданный 30.06.2010 г. ГОУ ВПО «Самарский государственный архитектурно-строительный университет». Свидетельство о повышении квалификации регистрационный номер 183-ФДО от 04.12.2013 г. по программе «Оценочная деятельность» НОУ ВПО «Международный институт рынка». Удостоверение о повышении квалификации регистрационный номер 140-ФДО от 09 апреля 2016 г. по программе «Оценочная деятельность» ЧОУ ВО «Международный институт рынка». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №023094-1 от 25 июня 2021 г. выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров».
<i>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</i>	Полис страхования профессиональной ответственности (оценщик: Гомова Ольга Сергеевна) №0991R/776/10009/21, выданный организацией: АО "АльфаСтрахование". Период страхования с 12.05.2021 г. по 11.05.2022 г. Страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов руб.).
<i>Стаж работы в оценочной деятельности:</i>	с 2010 года
<i>Трудовой договор:</i>	Трудовой договор б/н от 04.10.2018 г. (бессрочный)
<i>Место нахождения оценщика:</i>	443124, Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Солнечная, д. 4, кв. 84, тел.: 8-927-298-96-95, e-mail: palchunova_olya@mail.ru .



СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
Организационно-правовая форма ОКОПФ: ОКФС:	12165 Общество с ограниченной ответственностью 16 Частная собственность
Полное наименование:	ООО «Поволжская компания оценки и права»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1146316009993
Дата присвоения ОГРН:	17 ноября 2014 г.
Юридический адрес:	443124, г. Самара, ул. Солнечная, 4-84.
Место нахождения:	443124, г. Самара, ул. Ново-Садовая, д. 180а.
Контактные телефоны исполнителя:	8 (846) 989-13-06, e-mail: ocenka-pravo@mail.ru
Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица за нарушение требований договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности:	Полис (договор) №0991R/776/20024/21 страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности выдан АО «АльфаСтрахование» 08.02.2021 г. Период страхования с 06 марта 2021 года по 05 марта 2022 года. Страховая сумма 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.
Свидетельство о государственной регистрации:	серия 63 №005790202, выдано ИФНС по Октябрьскому району г. Самары 17 ноября 2014 г.
Банковские реквизиты исполнителя	ИНН 6316204153 КПП 631601001 Банк: ПРИВОЛЖСКИЙ Ф-Л ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» р/с 40702810303000067219 БИК 042202803 к/с 30101810700000000803

Сведения о независимости

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:

• Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Поволжская компания оценки и права» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

• ООО «Поволжская компания оценки и права» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

• Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Сведения о независимости оценщика:

• Настоящим оценщик Гомова Ольга Сергеевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

• Оценщик Гомова Ольга Сергеевна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

• Оценщик Гомова Ольга Сергеевна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.



• Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Таблица 3

Показатель	Значение
Привлекаемое лицо:	Не привлекались
Квалификация:	-
Степень участия в оценке и подготовке отчета:	-
Обоснование необходимости привлечения:	-

1.5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 4

Показатель	Значение			
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Объектом оценки по настоящему Договору является: Двухкомнатная квартира, общей площадью 52,90 кв.м., расположенной по адресу: Самарская область, г. Новокуйбышевск, ул. Бочарикова, д. 4А, кв. 3.			
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор №144-11-2021 от 29 ноября 2021 г. Заказчик – Тимохина Ирина Михайловна Исполнитель – ООО «Поволжская компания оценки и права».			
Имущественные права на объект оценки:	Право собственности; Ограничения прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.			
Собственник объекта оценки:	Гайнятова Елена Владимировна			
Цели, задачи проведения оценки, предполагаемое использование результатов оценки:	Определение рыночной стоимости Объекта оценки для совершения операции при проведении процедуры банкротства физического лица.			
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	Наименование	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
	Двухкомнатная квартира, общей площадью 52,90 кв.м., расположенной по адресу: Самарская область, г. Новокуйбышевск, ул. Бочарикова, д. 4А, кв. 3.	2 153 585 (Два миллиона сто пятьдесят три тысячи пятьсот восемьдесят пять) рублей	не применялся	не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости (округленно):	Наименование	Итоговая стоимость, руб.		
	Двухкомнатная квартира, общей площадью 52,90 кв.м., расположенной по адресу: Самарская область, г. Новокуйбышевск, ул. Бочарикова, д. 4А, кв. 3.	2 153 585 (Два миллиона сто пятьдесят три тысячи пятьсот восемьдесят пять) рублей		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки. 2. Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы			



	<p>Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.</p> <p>3. Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщиках и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.</p>
--	---

1.6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО №1).

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости (№ 135-ФЗ).

Субъекты оценочной деятельности – физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее – оценщики) (№ 135-ФЗ).

Цена объекта оценки – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (ФСО №1).

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (ФСО №1).

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (ФСО №2).

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме(№ 135-ФЗ).

Метод оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО №1).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1).

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (ФСО №1).

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФСО №1).

Затраты на воспроизводство объекта оценки – Затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.



Затраты на замещение объекта оценки – Затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ФСО №1).

Наиболее эффективное использование объекта оценки – Использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (ФСО №1).

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1).

Итоговая стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО №1).

Отчет об оценке – документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (ФСО №3).

1.7. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- ✚ изучение предоставленных документов;
- ✚ установление количественных и качественных характеристик объекта – на данном этапе была проведена идентификация объекта оценки, их осмотр, определены основные параметры составляющих компонентов;
- ✚ сбор общих данных и их анализ – на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в пределах района его расположения;
- ✚ сбор специальных данных и их анализ – на данном этапе была собрана детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ними объектами. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам предложений по группам, аналогичным оцениваемому объекту; анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- ✚ анализ наиболее эффективного использования объекта оценки – недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. На основании проведенного анализа был выбран наиболее эффективный вариант использования объекта оценки. Проведение всех дальнейших расчетов стоимости объекта осуществлялось, исходя из предположения о наилучшем и наиболее эффективном использовании;
- ✚ выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- ✚ подготовка отчета о результатах оценки - все основные результаты, полученные на предыдущих этапах, изложены в Отчете;
- ✚ составление и передача Отчета об оценке.

Процесс оценки приведен в Таблице ниже.



Таблица 5

Этап процесса	Действие
Получение от Заказчика Задания на оценку	Проведено
Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
Осуществление расчетов	Проведено
Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

ГЛАВА II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В ходе проведения работ по оценке оценщику были предоставлены документы и информация, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Основными источниками информации являлись:

- ✦ Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию права от 29.08.2016 г.
- ✦ поэтажный план квартиры БТИ.
- ✦ Свидетельство о праве на наследство по закону от 07.02.2014 г., по реестру №1-409.
- ✦ Свидетельство о праве на наследство по закону от 07.02.2014 г., по реестру №1-411.

2.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 6

Характеристика месторасположения здания	
Показатель	Характеристика
Адрес:	Самарская область, г. Новокуйбышевск, ул. Бочарикова, д. 4А, кв. 3.
Административный округ:	городской округ Новокуйбышевск
Локальные особенности расположения: - транспортная доступность	Жилой дом располагается на улице Бочарикова в 5 минутах ходьбы от остановки общественного транспорта и станции метро. Жилой дом расположен внутри квартала.
Качество обустройства двора:	Удовлетворительное
Экологическая обстановка:	Удовлетворительная



Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона:	Промышленные и производственные объекты удалены.	
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км):	Школа:	Да
	Детский сад:	Да
	Отделение банка:	Да
	Предприятия службы быта:	Да
	Торговые предприятия:	Да
	Аптека:	Да
	Поликлиника:	Да
Зона отдыха:	Да	
Состояние прилегающей территории:	Удовлетворительное	
Физические характеристики здания		
Год постройки	1987 https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/7422103	
Общий физический износ, %	23%* * Определен методом срока жизни: $I = (Xв / Фж) * 100$, где: Xв – хронологический возраст (34 года); Фж – типичный срок физической жизни (II группа капитальности, срок службы 150 лет).	
Домофон	Да	
Тип здания/ планировки	Улучшенная планировка	
Наличие подвала	Да	
Наличие чердака/мансарды	Есть тех. этаж	
Наличие лифта	Да	
Наличие мусоропровода	Да	
Количество этажей	9	
Материал стен	Панельные	
Материал перекрытий	Железобетонные	
Внешний вид фасада дома	Хороший	
Техническое обустройство	Электроосвещение, центральное отопление, ХВС, ГВС, канализация.	
Состояние подъезда	Удовлетворительное	
Организованная стоянка личного а/т или подземные гаражи	Стихийная парковка на прилегающей территории.	
Информация об аварийности здания	Отсутствует	
Информация о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт с отселением	Жилой дом, расположенный по адресу: Самарская область, г. Новокуйбышевск, ул. Бочарикова, д. 4А, в планах на снос не значится.	
Социальный состав жильцов	Различный. Преимущественно, средний класс.	
Описание объекта оценки		
<i>Показатель</i>	<i>Характеристика</i>	
Этаж расположения	1	
Количество комнат	2	
Тип комнат	Изолированные	
Общая площадь с учетом площади балконов и лоджий, кв.м.	Нет данных	



Общая площадь без учета площади балконов и лоджий, кв.м.	52,90
Жилая площадь, кв.м.	Нет данных
Площадь кухни, кв.м.	Нет данных
Наличие отдельных от других квартир кухни и санузла	Да
Тип санузла	Раздельный
Наличие балкона/лоджии	Лоджия
Высота потолков, м.	~2,50
Вид из окна	Во двор.
Состояние отделки	Удовлетворительное.
Тип отделки	Требуется косметический ремонт.
Объект подключен к системам электроснабжения, отопления, холодному и горячему водоснабжению, канализации	Да, все исправно в рабочем состоянии.
Система отопления	Центральная
Слаботочное обеспечение	Отсутствует
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану БТИ и наличие переоборудований	Планировка квартиры соответствует плану квартиры БТИ.
Текущее использование	По прямому назначению, в качестве жилого помещения.
Комментарии к фотографиям	На входной двери отсутствует табличка с номером квартиры (фото №7).



Рисунок 1. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте г. Новокуйбышевск.



ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 29 НОЯБРЯ 2021 Г.



Фото №1. Фасад здания.



Фото №2. Адрес Объекта Оценки.



Фото №3. Придомовая территория.



Фото №4. Входная дверь в подъезд.



Фото №5. Состояние подъезда.



Фото №6. Мусоропровод.



Фото №7. Лифт.



*Фото №8. Входная дверь в квартиру. Вид из подъезда.
На входной двери отсутствует табличка с номером квартиры.*



Фото №9. Коридор. Вид 1.



Фото №10. Коридор. Вид 2.



Фото №11. Коридор. Вид 3.



Фото №12. Коридор. Вид 4.



Фото №13. Кухня. Вид 1.



Фото №14. Кухня. Вид 2.



Фото №15. Кухня. Вид 3.



Фото №16. Кухня. Вид 4.



Фото №17. Кладовая. Вид 1.



Фото №18. Кладовая. Вид 2.



Фото №19. Санузел. Вид 1.



Фото №20. Санузел. Вид 2.



Фото №21. Ванная комната. Вид 1.



Фото №22. Ванная комната. Вид 2.



Фото №23. Жилая комната №1. Вид 1.



Фото №24. Жилая комната №1. Вид 2.



Фото №25. Жилая комната №2. Вид 1.



Фото №26. Жилая комната №2. Вид 2.



Фото №27. Жилая комната №2. Вид 3.



Фото №28. Жилая комната №2. Вид 4.



Фото №29. Лоджия. Вид 1.



Фото №30. Лоджия. Вид 2.

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

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

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

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

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.

Таким образом, наиболее эффективным использованием данного объекта является его использование в качестве жилого. Все дальнейшие расчеты выполнены нами исходя из наиболее эффективного использования объекта оценки – жилое помещение.

ГЛАВА IV. АНАЛИЗ РЫНКА И ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И Г.О. САМАРА, ЗА 2020 – 2021 ГГ.

РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Индекс промышленного производства в июне 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,4%, в I полугодии 2021 г. - 104,4%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в июне 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 112,0%, в I полугодии 2021 г. - 106,7%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июне 2021 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 400,8 млрд. рублей, в I полугодии 2021 г. - 1897,1 млрд. рублей.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в июне 2021 г. составил 1017,7 млрд. рублей, или 115,7% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2021 г. - 4047,1 млрд. рублей, или 106,4%.

В июне 2021 г. возведено 646 многоквартирных домов. Населением построено 30,1 тыс. жилых домов. Всего построено 100,9 тыс. новых квартир. В I полугодии 2021 г. возведено 3,4 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 151,3 тыс. жилых 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.

Оборот розничной торговли в июне 2021 г. составил 3185,4 млрд. рублей, или 110,9% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2021 г. - 18090,5 млрд. рублей, или 110,2%.

В июне 2021 г. оборот розничной торговли на 95,6% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,4% (в июне 2020 г. - 95,7% и 4,3% соответственно).

Оборот оптовой торговли в июне 2021 г. составил 9074,8 млрд. рублей, или 112,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2021 г. - 48190,1 млрд. рублей, или 112,2%. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 31,3% оборота оптовой торговли.

В июне 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары - 100,6%, непродовольственные товары - 100,7%, услуги - 100,8%.

В июне 2021 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,6% (в июне 2020 г. - на 0,2%).

Цены на непродовольственные товары в июне 2021 г. выросли на 0,7% (в июне 2020 г. - на 0,3%).

Цены и тарифы на услуги в июне 2021 г. увеличились на 0,8% (в июне 2020 г. - на 0,1%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце июня 2021 г. составила 18077,3 рубля. За месяц его стоимость выросла на 1,0% (с начала года - на 4,9%).

Доходы федерального бюджета в январе-мае 2021 г. составили 49,7% от прогнозируемого на 2021 г. объема доходов, утвержденного Федеральным законом «О федеральном бюджете на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов» от 08.12.2020 № 385-ФЗ. Профицит федерального бюджета в январе-мае 2021 г. сложился в сумме 442,1 млрд рублей.



В июне 2021 г. зарегистрировано 19,9 тыс. организаций (в июне 2020 г. - 17,3 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 46,5 тыс. (в июне 2020 г. - 34,8 тыс. организаций).

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%).

Реальные денежные доходы, по оценке, во II квартале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 7,7%. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, во II квартале 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 6,8%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июля 2021 г. составила 1511 млн. рублей и по сравнению с 1 июня 2021 г. снизилась на 74 млн. рублей (4,7%).

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в июне 2021 г. составила 75,3 млн. человек, из них 71,7 млн. человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,6 млн. человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

По отчетным данным организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, численность их штатных работников (без учета совместителей) в мае 2021 составила 32,3 млн. человек (96% от общей численности замещенных рабочих мест). На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн. человек.

В июне 2021 г. 3,6 млн. человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 июня 2021 г. составила 145,9 млн. человек. С начала года численность населения сократилась на 264,1 тыс. человек, или на 0,18% (за аналогичный период предыдущего года – уменьшилась на 182,9 тыс. человек, или на 0,13%). Миграционный прирост на 26,6% компенсировал естественную убыль населения.

В январе-мае 2021 г. по сравнению с аналогичным периодом 2020 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 62 субъектах Российской Федерации) и увеличение числа умерших (в 84 субъектах).

В целом по стране в январе-мае 2021 г. число умерших превысило число родившихся в 1,7 раза (в январе-мае 2020 г. - в 1,4 раза), в 61 субъекте Российской Федерации это превышение составило 1,5-3,0 раза.

Естественный прирост населения в январе-мае 2021 г. зафиксирован в 11 субъектах Российской Федерации (в январе-мае 2020 г. - в 14 субъектах).

ПОКАЗАТЕЛИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И Г.О. САМАРА

В июне 2021 года в целом по области индекс промышленного производства по сравнению с июнем прошлого года составил 106,9 процента, с маем 2021 года – 100,2 процента. В январе-июне предприятиями области произведено товаров, выполнено работ и услуг собственными силами на 7,2 процента больше, чем за соответствующий период прошлого года.

По состоянию на 1 июля 2021 года в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов учтено 87598 организаций, в том числе 86079 юридических лиц, 1519 филиалов, представительств и других организаций, созданных без прав юридического лица.

Оборот оптовой торговли в июне 2021 г. составил 121277,7 млн. рублей, или 113,6% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. Оборот оптовой торговли в I полугодии 2021 годасоставил 630124,1 млн. рублей или 109,8%. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 48,1% оборота оптовой торговли.

Оборот розничной торговли в июне 2021 года составил 62226,1 млн. рублей, или 105,2% (в сопоставимых ценах) к июню 2020 года, в январе-июне 2021 года – 349001,5 млн. рублей, или 100,2% к соответствующему периоду предыдущего года. В июне 2021 года оборот розничной торговли на 97,3% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими



деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 2,7% (в июне 2020 года – 97,8% и 2,2% соответственно).

Объем услуг в сфере телекоммуникаций в январе-марте 2021 года составил 8,6 млрд рублей и по сравнению с аналогичным периодом 2020 года увеличился на 8,0%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в июне 2021 года составил 25166,8 млн рублей, или в 1,7 раза (в сопоставимых ценах) больше июня 2020 года; в январе-июне 2021 года – 80803,7 млн рублей, или 145,6% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Выпуск продукции сельского хозяйства в I квартале 2021 года в хозяйствах всех категорий по предварительным данным в действующих ценах составил 9105,2 млн. рублей или 98,7% в сопоставимой оценке к уровню I квартала 2020 года.

В июне 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,5%, в том числе на продовольственные товары – 100,3%, непродовольственные товары – 100,7%, услуги – 100,6%.

В июне 2021 г. цены на продовольственные товары выросли на 0,3% (в июне 2020 г. – снизились на 0,2%).

Цены на непродовольственные товары в июне 2021 г. выросли на 0,7% (в июне 2020 г. – на 0,6%).

Цены и тарифы на услуги в июне 2021 г. выросли на 0,6% (в июне 2020 г. – на 0,2%).

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2021 года составила 42594 рубля, по сравнению с маем предыдущего года выросла на 8,6%, в январе-мае 2021 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года – на 7,3%.

По сведениям организаций (без субъектов малого предпринимательства), сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по состоянию на 1 июля 2021 года (по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности), просроченная задолженность по заработной плате составила 2,4 млн рублей.

По данным выборочного обследования рабочей силы в марте-мае 2021 года численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 1675,8 тыс. человек, или 63,1% от общей численности населения Самарской области указанного возраста, в их числе 1615,8 тыс. человек были заняты в экономике и 60,1 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда классифицируются как безработные).

В мае 2021 года среднесписочная численность работников организаций области составила 961,9 тыс. человек.

По данным Министерства труда, занятости и миграционной политики Самарской области к концу июня 2021 года в органах службы занятости населения состояли на учете 22,6 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 20,8 тыс. имели статус безработного.

Число родившихся по сравнению с январем-маем 2020 года сократилось на 2,5%, а число умерших увеличилось на 21,0%, превысив число родившихся в 2,0 раза (в январе-мае 2020 года – в 1,7 раза).

Устойчивым и долговременным фактором сокращения населения остается естественная убыль. В январе-мае 2021 года естественная убыль населения наблюдалась во всех городских округах и муниципальных районах Самарской области за исключением м.р. Волжский (в том числе пгт. Роцинский и пгт. Стройкерамика).

Таблица 7

Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Июнь 2021 г.	Июнь 2021 г. в % к		Январь-июнь 2021 г.	Январь-июнь 2021 г. в % к январю-июню 2020 г.
		маю 2021 г.	июню 2020 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	367191,3	107,2	132,7	2023327,9	123,7
Индекс промышленного производства, %	х	100,2	106,9	х	107,2
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					



	Июнь 2021 г.	Июнь 2021 г. в % к		Январь-июнь 2021 г.	Январь-июнь 2021 г. в % к январю-июню 2020 г.
		маю 2021 г.	июню 2020 г.		
добыча полезных ископаемых	41586,9	104,4	в 2,2 р.	217233,6	176,2
обрабатывающие производства	115106,6	112,4	132,0	632093,2	138,3
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	8079,9	93,1	109,9	67956,5	108,9
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	4957,8	115,2	179,7	24982,1	142,4
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн. рублей	25166,8	в 1,9 р.	в 1,7 р.	80803,7	145,6
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади 1)	85,1	99,9	100,8	863,0	в 1,7 р.
в т.ч. индивидуальными застройщиками 2)	78,5	107,1	117,2	501,5	134,3
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по хозяйственным видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:	4957,8	115,2	179,7	24982,1	142,4
транспортировка и хранение, млн. рублей	17599,1	96,4	121,4	97626,4	99,4
деятельность в области информации и связи, млн. рублей	4982,0	103,2	104,7	28990,8	104,2
Оборот розничной торговли, млн. рублей	62226,1	101,02)	105,22)	349001,5	100,22)
Оборот общественного питания, млн. рублей	2072,2	100,72)	в 1,5 р.2)	11463,0	109,72)
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	121277,7	109,12)	113,62)	630124,1	109,82)
Объем платных услуг населению, млн. рублей	15388,7	98,32)	130,52)	92577,9	112,42)
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1477,5	105,32)	в 2,4 р.2)	8013,3	в 1,5 р.2)
Индекс потребительских цен, %	х	100,5	107,3	х	106,5
Индекс цен производителей промышленных товаров 3), %	х	101,0	126,4	х	121,7
Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости населения (на конец периода) 4), тыс. человек	20,8	88,6	36,4	х	х

1) С учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

2) В сопоставимых ценах.

3) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

4) По данным Министерства труда, занятости и миграционной политики Самарской области.

Таблица 8

Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Май 2021 г.	Май 2021 г. в % к		Январь-май 2021 г.	Январь-май 2021 г. в % к январю-маю 2020 г.
		апрелю 2021 г.	маю 2020 г.		
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. чел.	961,9	99,6	96,7	965,8	96,0
Номинальная начисленная средняя заработная плата одного работника, рублей	42593,6	102,2	108,6	40166,7	107,3



	Май 2021 г.	Май 2021 г. в % к		Январь- май 2021 г.	Январь-май 2021 г. в % к январю-маю 2020 г.
		апрелю 2021 г.	маю 2020 г.		
Реальная начисленная заработная плата одного работника, %	х	101,5	101,6	х	100,9

Социально-экономическая ситуация в городском округе Самара развивается под воздействием ухудшения ситуации в Самарской области и в целом по России в результате эпидемиологической ситуации, связанной с распространением коронавирусной инфекции.

Введенные для борьбы с эпидемией ограничительные меры по самоизоляции и максимальному переходу на удаленную работу, прекращению или ограничению работы предприятий и организаций города, длительному периоду нерабочих дней оказали сдерживающий эффект на развитие экономики города.

Общая экономическая ситуация привела к снижению объемов промышленного производства, инвестиций в основной капитал, обороту розничной торговли и общественного питания, росту численности безработных граждан, официально зарегистрированных в городском центре занятости населения.

Ключевые события социально-экономического развития города Самара в 2019-2021гг.:

Строительство.

- В 2019 году в г. Самара Холдинг GlobalVision Геннадия Суркова приступил к реализации проекта по строительству нового макрорайона «АМГРАД» более чем 50 тыс. жителей Жилой комплекс расположится в Куйбышевском районе недалеко от ТЦ «АМБАР», планируемая площадь застройки 100 га. Комплекс будет представлять собой концептуальные жилые кварталы с домами переменной этажности и всей необходимой социальной инфраструктурой для комфортной жизни, работы и отдыха.

- В границах улиц Вольской, Каховской, Свободы и проспекта Кирова, по соседству с ТРЦ «Вива Лэнд» простроят 14 многоэтажных домов. Сейчас на площадке располагаются 24 двухэтажных старых дома. На их месте компания ИСК «ДомАС» планирует возвести дома высотой до 25 этажей. Площадь участка составляет 58 тысяч кв. метров. Проект планировки территории уже прошел процедуру публичных слушаний.

- В июне 2021г. в г.о. Самара начали расчистку площадки под строительство нового ЖК на территории ЗИМа. Застройкой указанной территории будет заниматься ООО «СЗ «Древо.Зим». Площадка находится на пересечении улиц Липецкой и Мусоргского, и ее территория составляет 5 Га. Планируется, что будет возведен объект капитального строительства – «Многофункциональный жилой комплекс переменной этажности со встроенными помещениями» с надземными и подземными стоянками.

- В Самаре представлены эскизы домов, которыми хотят застроить участок на Московском шоссе и Алма-Атинской. Здесь появится новый жилой квартал «Арена Парк», проект которого разработали датские архитекторы из бюро Juul | FrostArchitects. Площадь участка — 190 000 квадратных метров.

- К концу 2024 года в Самаре построят новый ЖК на Московском шоссе. Четыре новых дома построят группа компаний «Владимир». Планируется, что четыре дома будут введены в эксплуатацию в конце 2024 года. В них разместят 482 квартиры, при этом этажность у домов ЖК будет разной - от 12 до 20 этажей.

- В 2021 г. в г.о. Самара возобновят строительство ЖК «СК на Московском» на 18 км Московского шоссе. Ввести в эксплуатацию первый этап объекта собираются в декабре 2022 года. Второй этап, по планам, будет готов в декабре 2023 года.

- В Самаре на пересечении Московского шоссе и ул. Киевской ведётся строительство здание самарского IT-парка. Общая площадь здания в 13 этажей должна составить 30 тыс. кв.м.

- До 2025 года в Самарской области расселят из аварийного жилья 22800 человек в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда». По данным на 2021 год в Самаре дадут квартиры более чем 800 семьям из 121 ветхого дома.



- В 2021г. в Самаре состоялся старт строительства планетария, который разместится на проспекте Ленина возле памятника-ракеты и будет соединен с музеем «Самара Космическая». Самарский планетарий, который уже спроектирован, будет состоять из двух подземных этажей и трех надземных. Помимо звездного зала с куполом и местами для зрителей там разместят студию для любителей астрономии, конференц-зал, кафе, а на крыше установят настоящий телескоп.

Торговая отрасль.

- Для организации торговли сельскохозяйственной продукцией в 2014 году создан список из 11 торговых площадок, востребованных жителями города. В 2021 г. в Самаре также планируют организовать муниципальные осенние продовольственные ярмарки. Организация и проведение ярмарок обеспечивает территориальную доступность товаров, развитие и укрепление внутри региональных и межрегиональных связей, поддержку отечественных производителей.

- В г.о. Самара работает 91 торговый центр и 500 супермаркетов.

Транспорт и дороги.

- В Куйбышевском районе Самары продолжается строительство мостового перехода Фрунзенский. Работы ведутся в рамках национального проекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги» ведется с опережением графика, готовность объекта составляет порядка 70%. В настоящее время на развязке ведутся отделочные работы, на проезжей части уложен нижний слой асфальтобетонного покрытия. В ближайшее время будем укладывать верхний слой, устанавливать барьерное ограждение. Планируется открыть рабочее движение по двум развязкам моста до конца года, а полный ввод в эксплуатацию – на первый квартал 2022 года.

- На 2021г. Министерство транспорта и автомобильных дорог Самарской области пересмотрело планы по строительству автомагистрали «Центральная». В 2021 году на реализацию проекта выделяют 5 миллионов рублей. В 2022-м — 3,9 миллиарда рублей, в 2023 году — 1,7 миллиарда рублей. Остаток средств, 987 миллионов рублей, направят на строительство в 2024 году. По планам Министерства на первом этапе предстоит построить дорогу от обводной Самары до Ракицкого шоссе. Ее протяженность составит 14,1 километра. Предполагается, что этот участок введут в эксплуатацию уже в 2024 году. Магистраль Центральная будет шестиполосной. На ней обустроят зеленые разделы, велодорожки, парковки и надземные пешеходные переходы, а в районе станции Дачной — путепровод тоннельного типа.

- Министерство транспорта и автомобильных дорог Самарской области выбрали подрядчика, который займется проектированием первого этапа Южной обводной дороги. На первом этапе планируется построить дорогу на участке от улицы Водников до улицы Самарской. В планах минтранса построить дорогу вдоль реки Самара, которая соединит улицу Водников с Южным шоссе. Таким образом, в городе появится дорога, которая объединит три моста Южный, на улице Главной и Фрунзенский. В 2021 году Министерство транспорта и автомобильных дорог Самарской области планирует выделить 10,9 миллиона рублей на проектирование первого этапа дорожного объекта. Дорогу построят на участке между улицами Водников и Самарской. Еще 103,9 миллиона рублей в 2021 году планируют выделить непосредственно на строительство дороги — на этап 1.1 (от Молодогвардейской до Самарской).

- В мае-июне 2021 года в г. Самара будет перекрыта для ремонта Московское шоссе. В 2021 году работы будут проведены от улицы Мичурина до проспекта Кирова. На 1 апреля 2021 г. в рамках ремонта стартовало переустройство ливневки в районе пересечения шоссе с ул. Авроры (недалеко от Ботанического сада и автовокзала). Кроме того, подрядчик переносит опоры на пересечении с проспектом Масленникова. С 12 апреля стартует устройство переходно-скоростной полосы перед проспектом в сторону из центра города.

- В 2021г. в Самаре продолжается строительство новой набережной и стоянки для маломерных судов на спуске ул. Лейтенанта Шмидта к Волге. Там будут хранить в эллингах яхты и другие лодки.

- В Самаре в 2021г. началась подготовка к строительству шестиполосной двухуровневой транспортной развязки на пересечении ул. Ново-Садовой с ул. Советской Армии. Пока работы ведутся только на дублерах, но летом дорожники начнут поэтапно перекрывать основную дорогу. Сначала будет закрыта сторона движения «из



города», затем – «в город», и лишь к октябрю Ново-Садовую перекроют полностью, и транспорт будет ехать только по дублерам.

Образование и здравоохранение.

- В Красноглинском районе Самары в районе поселка Мехзавод полностью завершили строительство школы на 1200 учеников. Трехэтажное здание, рассчитанное на 1200 детей, возвели по нацпроекту "Жилье и городская среда". Его уже ввели в эксплуатацию, завершили отделку фасада, кровли и внутренних помещений. Все ребята здесь смогут учиться в одну смену. В новой школе все готово для приема детей - классы с интерактивными досками, мастерские с современным оборудованием, гардеробные, медпункт, административные помещения, пищеблок и учебно-спортивный комплекс. На втором этаже - актовый зал на 600 мест со сценой и костюмерной. Есть и библиотека.

- В Самаре в 2021г. началось строительство нового дошкольного учреждения за торговым центром «Эль Рио» рядом с домом №184 по ул.Ташкентской и школой №79. Детсад сможет принять 132 ребенка, причем 60 - в ясельные группы для ребят до трех лет. Двухэтажное здание, строящееся по типовому проекту, будет готово уже в 2021 году.

- В 2020 году в г. Самара открыли три центра амбулаторной онкологической помощи. До 2022 года таких медподразделений в губернии будет организовано 12.

- В 2020 г. в г. Самара на 5-й просеке началось строительство новой школы. Школа будет состоять из двух корпусов. В настоящее время ведется строительство второго корпуса на 850 учащихся. 1 сентября 2021 г. учеников примет первый корпус, здесь начнут учиться в две смены, зачислены 1 058 школьников.

- В 2020 г. в Самаре началось строительство нового детского сада по адресу ул. Подшипниковая, 27. Ввести в эксплуатацию детский сад планируется в августе 2021 г.

Базовый вариант развития экономики губернии до 2021 года предусматривает рост ВРП на 8,7%. Очень важно, что в основу этого расчета легли конкретные стратегии и планы развития предприятий, информацию для составления прогноза предоставили местные предприятия.

На период 2020-2022 годов запланированы расходы на проектирование, строительство и реконструкцию 11 объектов здравоохранения (6 поликлинических отделений, инфекционный корпус Сызранской горбольницы, здание Нефтегорской ЦРБ и др.), 15 детских садов (в г.о. Самара, Тольятти, Чапаевск, м.р. Волжский, Красноярский, Ставропольский), 5 новых школ (3 в г.о. Самара, по одной – в Тольятти и Ставропольском районе), 9 учреждений культуры (в том числе: завершение в 2020 году реставрации здания театра кукол в Самаре, начало реконструкции государственного цирка, возведение сельских домов культуры в 4 муниципальных районах области. В Самарской области в 2021 году введут в эксплуатацию 10 новых детских садов.

По мнению Губернатора Самарской области важнейшую роль в исполнении прогнозных показателей, станет участие области в национальных проектах, а также следование региона и муниципалитетов принятым стратегиям.

4.2. ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Во 2 квартале 2021 года в Самаре проанализировано 10,8 тыс. предложений на вторичном рынке жилой недвижимости общим объемом менее 600 тыс. кв.м.

Количество предложений в городах и населенных пунктах областного подчинения во 2 квартале 2021 года составил около 17,7 тыс. предложений общим объемом менее 1 млн. кв.м.

Основная масса предложений многоквартирного жилья Самарской области сосредоточена в г.о. Самара (38%), на втором месте – рынок Тольятти (22%).

На долю предложений в населенных пунктах областного назначения приходится всего (18%) от общего количества многоквартирного жилья в области (включая ЖК «Южный Город» и ЖК «Кошелев-Парк»).

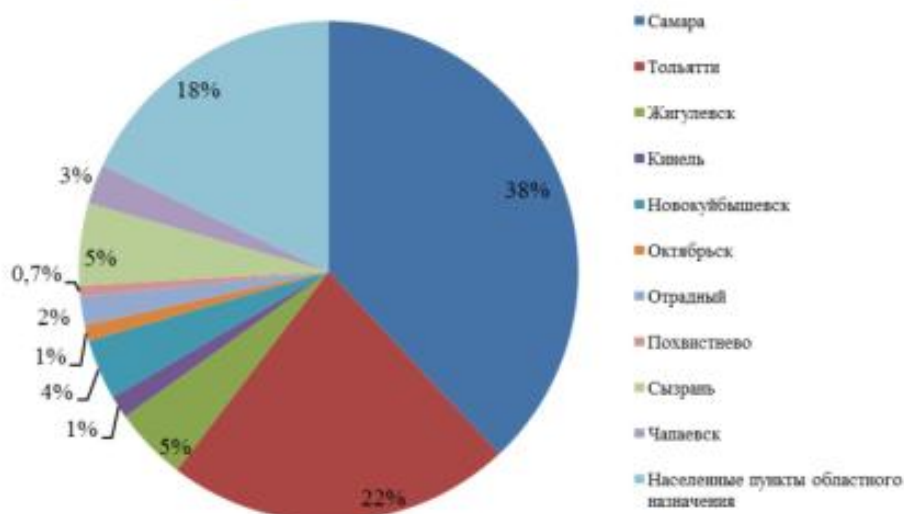


Рисунок 2. Структура экспозиции вторичного жилья в Самаре, городах и населенных пунктах областного подчинения Самарской области в зависимости от местоположения, % от кол-ва в шт., 2 квартал 2021 г.

Среди областных районов основная масса предложения вторичного многоквартирного жилья Самарской области во 2 квартале 2021 года сосредоточена в Ставропольском и Волжском (включая ЖК «Южный Город» и ЖК «Кошелев-Парк») районах - 20% и 34% соответственно.

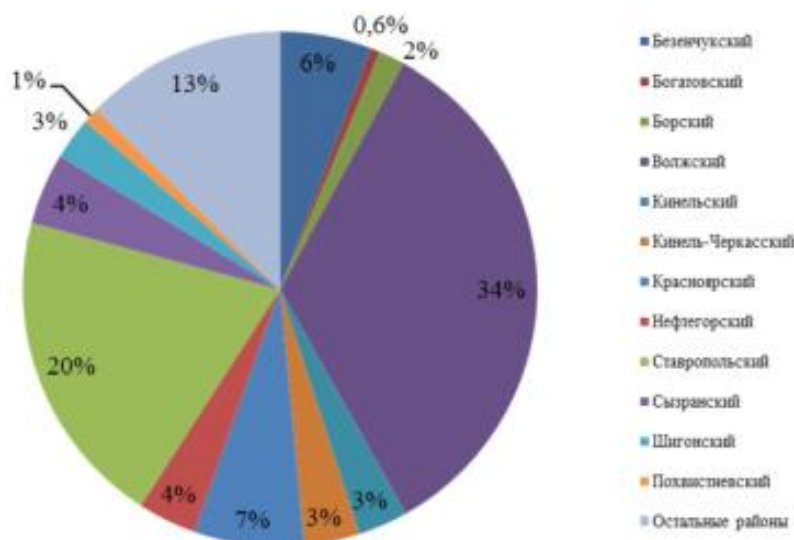


Рисунок 3. Структура экспозиции многоквартирного вторичного жилья в зависимости от районов Самарской области, % от кол-ва в шт., 2 квартал 2021 г.

По состоянию на 2 квартал 2021 года наибольшее средневзвешенное значение цены предложения жилой недвижимости наблюдается в населенных пунктах, наиболее близких к г. Самара, таких как пгт. Волжский, с. Красный Яр, пгт. Петра Дубрава, пгт. Смышляевка. А также городах Новокуйбышевск и Кинель. Ниже всего цены в населенных пунктах, удаленных от областного центра, в районах с низким потенциалом инвестиционного развития.

В среднем по области (без учета г. Самара, г. Тольятти, ЖК «Южный Город» и ЖК «Кошелев-Парк») во 2 квартале 2021 года квартиры в многоквартирных домах предлагаются по 31,8 тыс. руб./кв.м. Минимальное значение средней цены квартиры в Самарской области находится в областных поселках – до 10 тыс. руб./кв.м. Максимальная цена предложения доходит до 80 тыс. руб./кв.м. в городах областного подчинения.

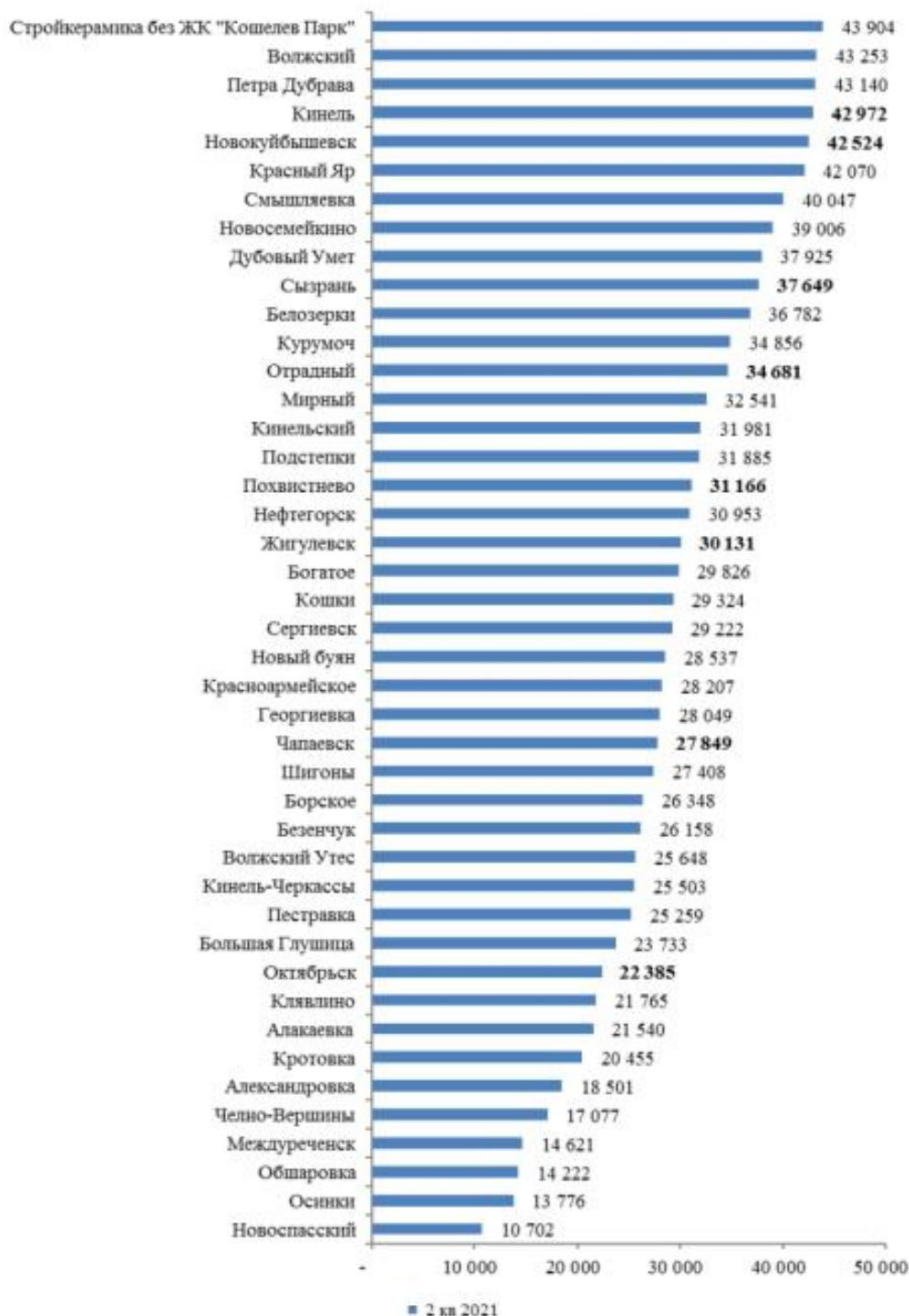


Рисунок 4. Динамика средневзвешенного значения цены предложения объектов вторичного жилья в городах и населенных пунктах областного подчинения (без Самары, Тольятти, ЖК «Южный Город» и ЖК «Кошелев-Парк») в Самарской области, руб./кв.м., 2 квартал 2021 г. (по убыванию).

Наиболее дорогие квартиры представлены в населенных пунктах Красноярского района – в среднем по 35,9 тыс. руб./кв.м. Наиболее дешевые квартиры продаются в менее привлекательном районе области – Хворостянке (в среднем 13,7 тыс. руб./кв.м.).

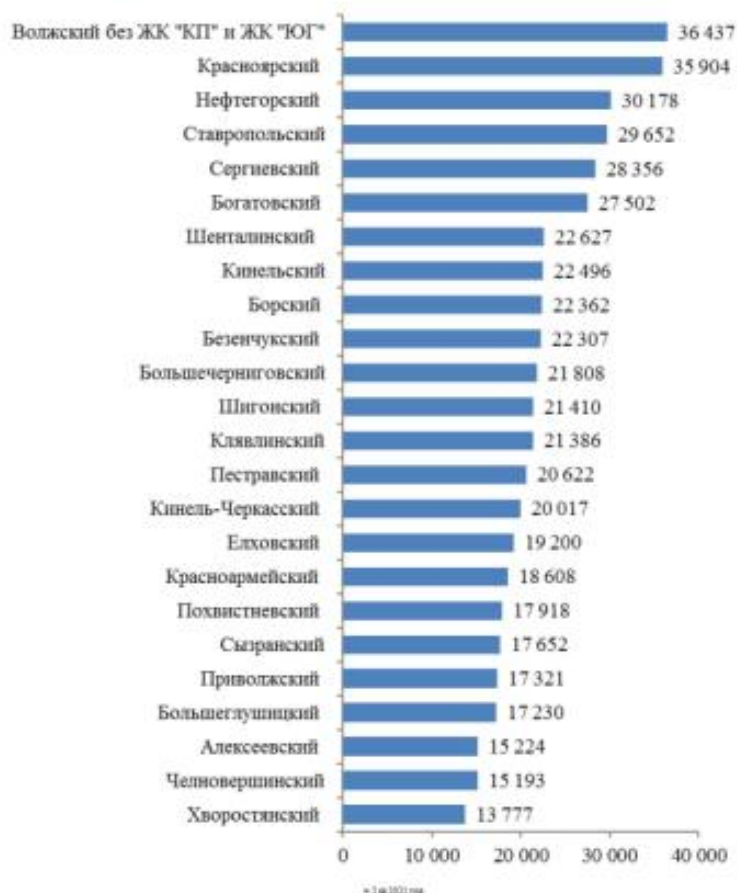


Рисунок 5. Средневзвешенное значение цены предложения объектов вторичного жилья в районах областного подчинения в Самарской области (без ЖК «Южный Город» и ЖК «Кошелев-Парк»), руб./кв.м., 2 квартал 2021 г. (по убыванию).

Среди городов областного подчинения наиболее дорогие квартиры представлены на рынке г. Кинель (в среднем 42,9 тыс. руб./кв.м.). В г. Октябрьск цены на квартиры самые низкие – в среднем 22,3 тыс. руб./кв.м.

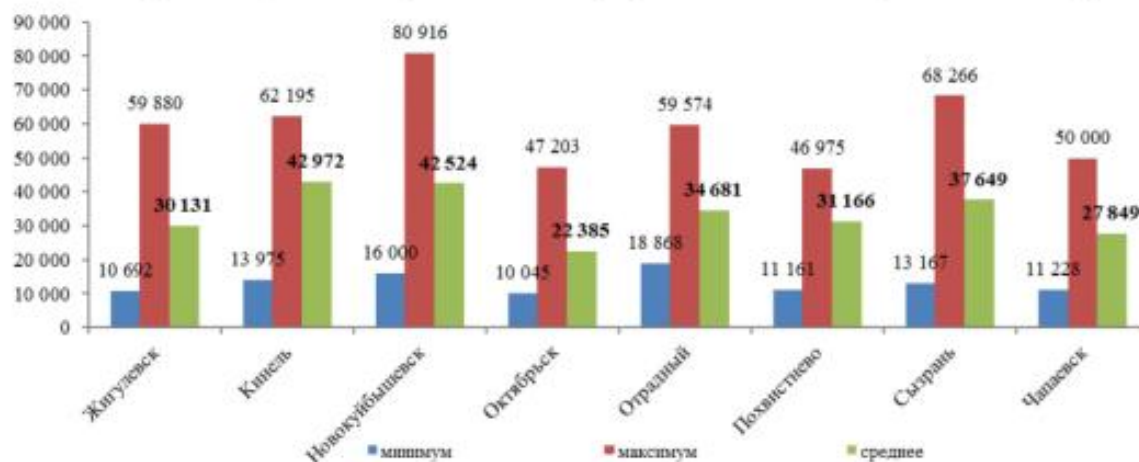


Рисунок 6. Динамика средневзвешенного, максимального и минимального значения цены предложения вторичного жилья в городах областного назначения Самарской области (без Тольятти), 2 квартал 2021 г., руб./кв.м.



При распределении экспозиции объектов вторичного рынка жилой недвижимости в ЖК «Южный Город» в пгт. Придорожный Волжского района по количеству комнат в квартире, больше всего приходится на двухкомнатные квартиры – 73%, однокомнатные квартиры занимают 13% экспозиции, трехкомнатные – 14%.

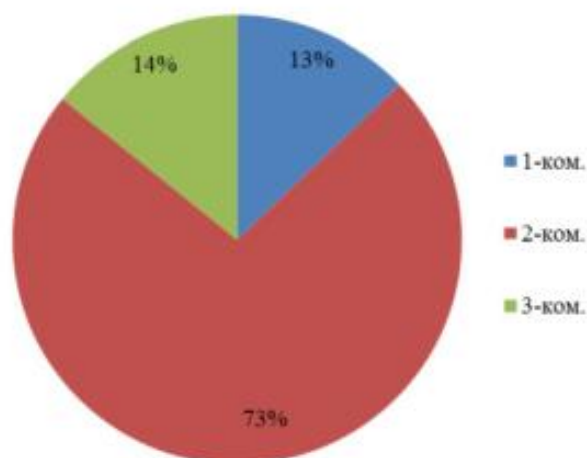


Рисунок 7. Структура экспозиции вторичного жилья в ЖК «Южный Город» в пгт. Придорожный Волжского района в зависимости от количества комнат в квартире, % от кол-ва в шт., 2 квартал 2021 г.

Во 2 квартале 2021 года в ЖК «Южный Город» средневзвешенная цена¹ на квартиры со свидетельством в среднем составила 62,07 тыс. руб./кв.м., что на 15,2% выше показателя 2 квартала 2020 года.

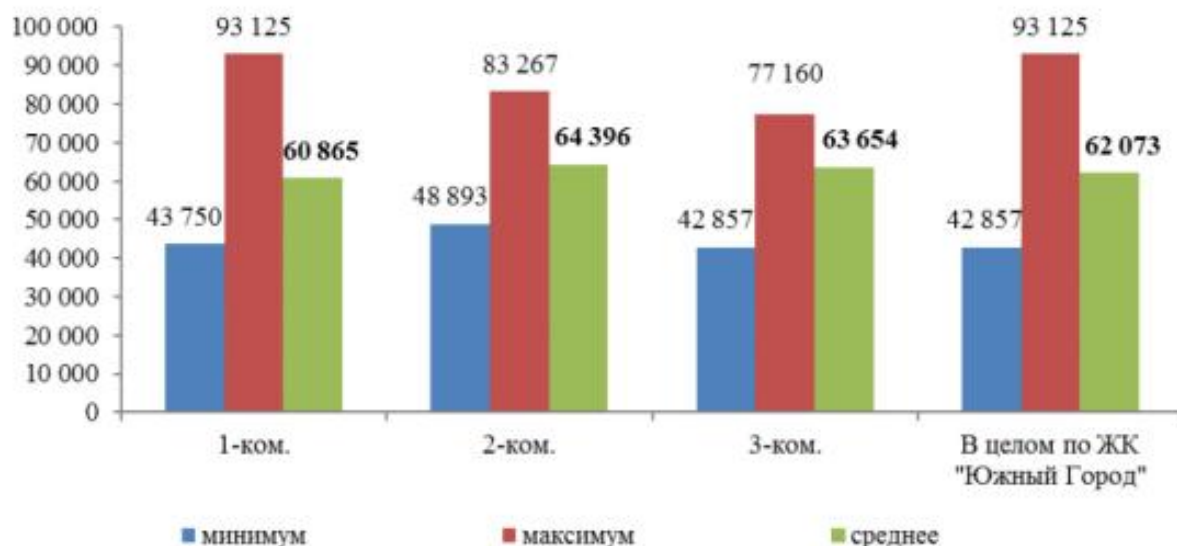


Рисунок 8. Максимальное, минимальное и среднее значение цены предложения вторичного рынка жилой недвижимости в ЖК «Южный город» в пгт. Придорожный Волжского района в зависимости от количества комнат в квартире, 2 квартал 2021 г., руб./кв.м.

С позиции распределения объектов вторичного рынка жилой недвижимости в зависимости от этажа расположения в ЖК «Южный город» пгт. Придорожный Волжского района самые дорогие квартиры находятся на средних этажах (в среднем 62,3 тыс. руб./кв.м.), самые дешевые – на первом этаже (в среднем 60,2 тыс. руб./кв.м.).

¹ Средневзвешенная цена рассчитывается как отношение суммарной стоимости объектов к суммарной площади этих объектов

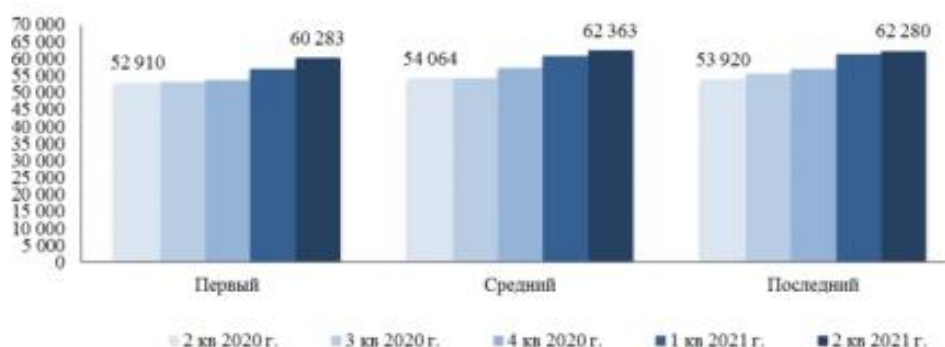


Рисунок 9. Динамика средней цены предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости в зависимости от этажа расположения в ЖК «Южный город» в пгт. Придорожный Волжского района, 2020-2021г., руб./кв.м.

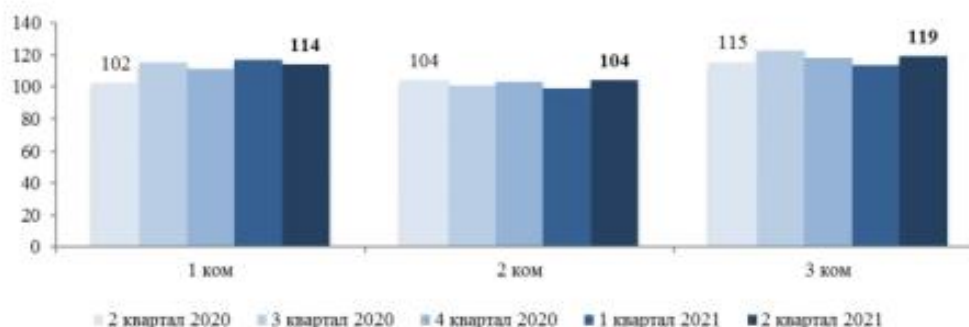


Рисунок 10. Средние сроки экспозиции объектов вторичного рынка жилой недвижимости в ЖК «Южный город» в зависимости от количества комнат в квартире за 2020-2021 гг., сут.

Судя по срокам экспозиции рынка вторичного жилья ЖК «Южный город» пгт. Придорожный Волжского района можно сказать, что рынок здесь достаточно стабилен. На 2 квартал 2021 года средний срок экспозиции находится в среднем в диапазоне от 104 до 119 сут.

При распределении экспозиции объектов вторичного рынка жилой недвижимости в ЖК «Кошелев-Парк» пгт. Стройкерамика Волжского района по количеству комнат в квартире больше всего приходится на однокомнатные квартиры – 77%, двухкомнатные занимают 22% экспозиции, трехкомнатные – 0,5%.

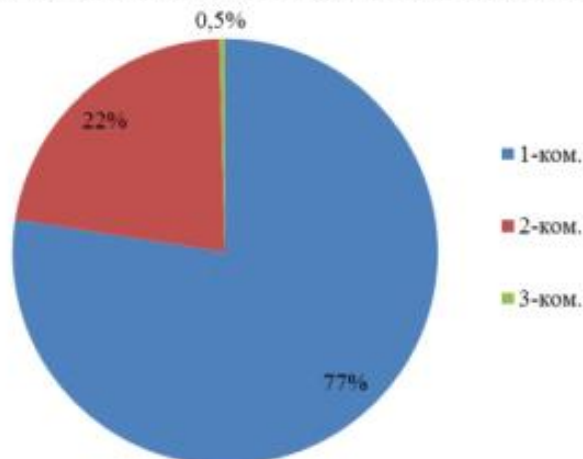


Рисунок 11. Структура экспозиции вторичного жилья в ЖК «Кошелев-Парк» в пгт. Стройкерамика Волжского района в зависимости от количества комнат в квартире, % от кол-ва в ит., 2 квартал 2021 г.



Во 2 квартале 2021 года в ЖК «Кошелёв-Парк» средневзвешенная цена² на квартиры со свидетельством в среднем составила 47,9 тыс. руб./кв.м., что на 13% выше показателя 2 квартала 2020 года.

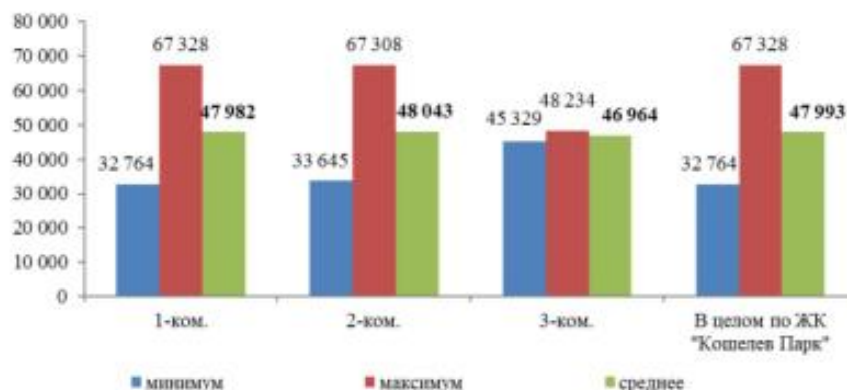


Рисунок 12. Максимальное, минимальное и среднее значение цены предложения вторичного рынка жилой недвижимости в ЖК «Кошелёв-Парк» в пгт. Стройкерамика Волжского района в зависимости от количества комнат в квартире, 2 квартал 2021 г., руб./кв.м.

С позиции распределения объектов вторичного рынка жилой недвижимости в зависимости от этажа расположения в ЖК «Кошелёв-Парк» в пгт. Стройкерамика Волжского района самые дорогие квартиры находятся на средних этажах (в среднем 49,3 тыс. руб./кв.м.), самые дешёвые – на первом этаже (в среднем 45,8 тыс. руб./кв.м.).

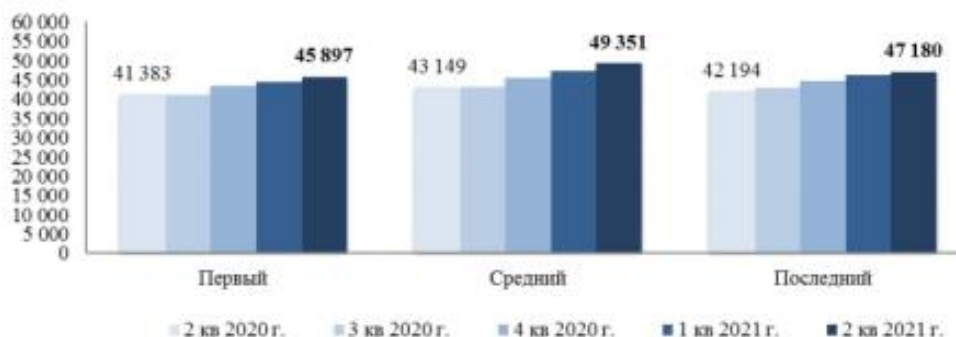


Рисунок 13. Динамика средней цены предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости в зависимости от этажа расположения в ЖК «Кошелёв-Парк» пгт. Стройкерамика Волжского района, за 2 квартал 2021 г., руб./кв.м.

Таблица 9

Динамика средневзвешенной цены на многоквартирное жильё в Самарской области

Категория населенного пункта	Наименование населенного пункта/района	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. рынка жилых помещений, 1 квартал 2021 г., руб./кв.м.	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. рынка жилых помещений, 2 квартал 2021 г., руб./кв.м.
Города областного подчинения субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Тольятти	45 372	47 301
	Новокуйбышевск	41 758	42 524
	Отрадный	34 019	34 681
	Жигулевск	29 357	30 131
	Кинель	41 801	42 972
	Сызрань	37 335	37 649

² Средневзвешенная цена рассчитывается как отношение суммарной стоимости объектов к суммарной площади этих объектов



Категория населенного пункта	Наименование населенного пункта/района	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. рынка жилых помещений, 1 квартал 2021 г., руб./кв.м.	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. рынка жилых помещений, 2 квартал 2021 г., руб./кв.м.
Города областного подчинения субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Похвистнево	29 587	31 166
	Октябрьск	22 780	22 385
	Чапаевск	27 475	27 849
Районные центры районов субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Красный Яр	26 993	27 410
	Безенчук		
	Сергиевск		
	Красноармейское		
	Кинель-Черкассы		
	Кошки		
	Богатое		
Пестровка			
Поселки районов субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Красноярский*	24 749	24 644
	Ставропольский*		
	Кинельский		
	Безенчукский		
	Сергиевский		
	Красноармейский		
	Кинель-Черкасский		
	Волжский*		
	Кошкинский		
	Богатовский		
	Пестравский		
	Сызранский		
Районные центры районов субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Хворостянка	26 591	26 776
	Клявлино		
	Елховка		
	Алексеевка		
	Шентала		
	Большая Глушица		
	Челно-Вершины		
	Борское		
	Большая Черниговка		
	Приволжье		
	Шигоны		
	Камышла		
	Исаклы		
	Нефтегорск		
Поселки районов субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Хворостянский	22 007	21 699
	Клявлинский		
	Елховский		
	Алексеевский		
	Шенталинский		



Категория населенного пункта	Наименование населенного пункта/района	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. рынка жилых помещений, 1 квартал 2021 г., руб./кв.м.	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. рынка жилых помещений, 2 квартал 2021 г., руб./кв.м.
	Большеглушицкий		
	Челно-Вершинский		
	Борский		
	Большечерниговский		
	Приволжский		
	Шигонский		
	Камышлинский		
	Исаклинский		
	Нефтегорский		
	Похвистневский		

**Кроме пгт. Новосемейкино, пгт. Волжский и с. Красный Яр в Красноярском районе, кроме пгт. Стройкерамика, пгт. Петра Дубрава, с. Курумоч, п. Придорожный, пгт. Смышляевка в Волжском районе, и кроме с. Подстепки в Ставропольском районе.*

К основным ценообразующим факторам, влияющим на стоимость жилой недвижимости, относятся:

- расположение здания в границах города/административного района;
- близость к общегородским магистралям, остановкам общественного транспорта,
- удаленность от крупных торговых и развлекательных центров и социально-значимых объектов (школа, детский сад, больница);
- этаж;
- тип планировки;
- год постройки здания/ввод здания в эксплуатацию;
- общая площадь квартиры;
- материал стен;
- качество внутренней отделки помещения.

Основные выводы по разделу:

- Во 2 квартале 2021 года в Самаре проанализировано 10,8 тыс. предложений на вторичном рынке жилой недвижимости общим объемом менее 600 тыс. кв.м. Количество предложений в городах и населенных пунктах областного подчинения во 2 квартале 2021 года составил около 17,7 тыс. предложений общим объемом менее 1 млн. кв.м.
- В среднем по области (без учета г. Самара, г. Тольятти, ЖК «Южный Город» и ЖК «Кошелев-Парк») во 2 квартале 2021 года квартиры в многоквартирных домах предлагаются по 31,8 тыс. руб./кв.м.
- Наиболее дорогие квартиры представлены в населенных пунктах Красноярского района – в среднем по 35,9 тыс. руб./кв.м. Наиболее дешевые квартиры продаются в менее привлекательном районе области – Хворостянском (в среднем 13,7 тыс. руб./кв.м.).
- Среди городов областного подчинения наиболее дорогие квартиры представлены на рынке г. Кинель (в среднем 42,9 тыс. руб./кв.м). В г. Октябрьск цены на квартиры самые низкие – в среднем 22,3 тыс. руб./кв.м.

Источник информации:

«Исследование рынка жилой недвижимости (многоквартирные дома и индивидуальные жилые дома)

Самарской области. 2 квартал 2021 г.»

ООО «Территориальное агентство оценки»

г. Самара, ул. Революционная, 70 литера 1, 3 этаж, оф. 301, тел. 8 (846) 270-72-508, 276-68-61,

e-mail: info@taosamara.ru, <https://taosamara.ru>.



Для проведения дальнейших расчетов во исполнение положений п. 22 ФСО №7 оценщиком был проведен анализ рынка с целью поиска доступных оценщику рыночных данных об объектах аналогах (цены сделок и предложений).

Результаты мониторинга рынка предложений по продаже двухкомнатных квартир «улучшенной планировки» в г. Новокуйбышевск Самарской области (месте расположения оцениваемой квартиры), проведенного Оценщиком на основе информации полученной на сайтах бесплатных объявлений www.avito.ru, www.cian.ru, <https://eva.domclick.ru/> представлены в таблице 10.

Таблица 10

Результаты мониторинга рынка предложений о продаже двухкомнатных квартир «улучшенной планировки» в г. Новокуйбышевск Самарской области (месте расположения оцениваемой квартиры)

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Этаж/этажность	Тип планировки	Материал стен	Источник информации	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.
1.	г. Новокуйбышевск, ул. Льва Толстого, д. 1А	52,10	1/9	улучш	панель	https://www.avito.ru/novokuybyshevsk/kvartiry/2-k_kvartira_521_m_19_et_2282409413	2 350 000	45 106
2.	г. Новокуйбышевск, ул. Коммунистическая, д. 4	56,00	1/9	улучш	панель	https://www.avito.ru/novokuybyshevsk/kvartiry/2-k_kvartira_521_m_19_et_2282409413	2 700 000	48 214
3.	г. Новокуйбышевск, ул. Егорова, д. 14	55,00	3/9	улучш	панель	https://www.avito.ru/novokuybyshevsk/kvartiry/2-k_kvartira_55_m_39_et_2250455599	2 850 000	51 818
4.	г. Новокуйбышевск, ул. Бочарникова, д. 8	52,70	2/9	улучш	панель	https://www.avito.ru/novokuybyshevsk/kvartiry/2-k_kvartira_527m_29et_2295832821	2 500 000	47 438
5.	г. Новокуйбышевск, ул. Бочарникова, д. 6	52,60	7/9	улучш	панель	https://www.avito.ru/novokuybyshevsk/kvartiry/2-k_kvartira_526m_79et_2186870395	2 600 000	49 430
6.	г. Новокуйбышевск, ул. Бочарникова, д. 8	56,00	1/9	улучш	панель	https://www.avito.ru/novokuybyshevsk/kvartiry/2-k_kvartira_56m_19et_2210414980	3 200 000	57 142
7.	г. Новокуйбышевск, ул. Держинского, д. 45	53,00	1/9	улучш	панель	https://www.avito.ru/novokuybyshevsk/kvartiry/2-k_kvartira_53m_19et_1849094602	1 850 000	34 906
Минимальное значение стоимости 1 кв.м. (без учета скидки на торг), руб.								34 906
Максимальное значение стоимости 1 кв.м., (без учета скидки на торг), руб.								57 142
Среднее значение стоимости 1 кв.м., (без учета скидки на торг), руб.								47 722

Источник информации: расчеты Оценщика

Вывод: диапазон цен предложения двухкомнатных квартир «улучшенной планировки» в г. Новокуйбышевск Самарской области, варьируется от 34 906 руб./кв.м. до 57 142 руб./кв.м., среднее значение 47 722 руб./ кв.м. (без учета скидки на торг). Данный разброс цен связан с состоянием отделки, сроком экспозиции (срочностью продажи), расположением на этаже и др. В данном сегменте рынка основными потенциальными покупателями являются граждане со средним уровнем дохода.



ГЛАВА V. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

5.1. МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

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

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается, исходя из того, какой метод(ы) наиболее соответствует оцениваемому объекту.

В идеальном случае результаты, полученные в каждом подходе должны быть равны между собой, что говорит о тесной взаимосвязи между применяемыми подходами. Этот принцип и лежит в основе настоящего отчета.

5.2. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Работа включает в себя следующие этапы:

- 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 (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке.

5.3. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение (или аренда) соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает.

В свою очередь, расчет по типовым сметам с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади квартиры приведет при вычислениях к значительной погрешности (по отношению к сравнительному подходу).

Кроме того, Оценщику абсолютно не известны случаи подобного приобретения жилья, когда покупатель – частное лицо (а именно частное лицо является типичным покупателем для данного объекта) приобретал бы в собственность одну квартиру в многоквартирном доме посредством его строительства.

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

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



5.4. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

В данном отчете Оценщик отказывается от использования для расчета рыночной стоимости объекта оценки доходного подхода. Во-первых, по словам Заказчика, квартира будет использоваться исключительно для проживания, то есть будущий собственник не планирует сдавать ее в аренду с целью извлечения дохода.

Во-вторых, несмотря на существующий развитый самарский рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «черным».

Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по аналогичным объектам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным.

5.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов аналогов.

При подборе объектов, для их последующего использования в качестве объектов аналогов при определении рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик руководствовался принципом замещения, гласящим, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.



Правила отбора объектов аналогов для проведения расчета рыночной стоимости оцениваемого земельного участка:

- ✦ Использованная информация об объектах аналогах должна быть подтверждена.
- ✦ Информация о ценах сделок / предложений объектов аналогов должна соответствовать дате оценки – 29.11.2021 г., то есть быть размещена ранее указанной даты, но не раньше 3 месяцев до даты оценки.
- ✦ У объектов аналогов должно быть аналогичное объекту оценки назначение – объекты жилой недвижимости (трех-, двух-, комнатные квартиры, жилые дома, таунхаусы).

Объекты аналоги должны быть сопоставимы между собой по стоимости 1 кв.м. по следующим стоимостным параметрам:

- ✦ отклонение максимального и минимального значения удельного показателя стоимости от среднего значения не должно превышать 20%;
- ✦ отклонение максимального от минимального значения удельного показателя стоимости не должно превышать 20%.

В рамках сравнительного подхода к оценке наиболее часто применяются метод парных продаж, метод относительного сравнительного анализа продаж, метод балльной оценки (метод нормировки), метод анализа иерархий, метод корреляционно-регрессионного анализа.

В отчете нами использован метод относительного сравнительного анализа продаж.

Применение метода относительно сравнительного анализа продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
4. Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Выбор единицы сравнения:

Единица сравнения – адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом. Выбираются они в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка.

В качестве единицы сравнения принята стоимость в рублях за один квадратный метр.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Тексты объявлений предложений о продаже недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 м² общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 м² общей площади объектов.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов аналогов («общий знаменатель»).

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования,



условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, компоненты, не связанные с недвижимостью. Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

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

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

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

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.

Из предлагаемых на момент оценки на самарском рынке объектов, сопоставимых по своим характеристикам с Объектом оценки, мы отобрали наиболее сопоставимые с объектом оценки аналоги по таким параметрам как: состояние, площадь квартиры, этаж расположения, местоположение и близкие по стоимости единицы сравнения между собой (чем меньше разница в стоимости единицы сравнения у объектов аналогов, тем выше качество выборки). Характеристики выбранных аналогов отображены в таблице 11.

Таблица 11

Информация об объектах аналогах, выставленных на продажу

Показатель	ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4	ОА 5
Наименование объекта аналога	Двухкомнатная квартира	Двухкомнатная квартира	Двухкомнатная квартира	Двухкомнатная квартира	Двухкомнатная квартира
Общая площадь, м ²	52,10	56,00	55,00	52,70	52,60
Жилая площадь, м ²	-	29,30	31,30	32,00	-
Площадь кухни, м ²	8,00	7,70	7,90	9,00	-
Цена, руб.	2 350 000,00	2 700 000,00	2 850 000,00	2 500 000,00	2 600 000,00
Цена за 1 м ² , руб.	45 105,57	48 214,29	51 818,18	47 438,33	49 429,66
Местоположение	г. Новокуйбышевск, ул. Льва Толстого, д. 1А	г. Новокуйбышевск, ул. Коммунистическая, д. 4	г. Новокуйбышевск, ул. Егорова, д. 14	г. Новокуйбышевск, ул. Бочарикова, д. 8	г. Новокуйбышевск, ул. Бочарикова, д. 6
Материал стен	панель	панель	панель	панель	панель
Тип планировки	улучш	улучш	улучш	улучш	улучш
Этаж/Этажность	1/9	1/9	3/9	2/9	7/9



Тип отделки	Удовлетворительное. Требуется косметический ремонт.	Современный (типовой косметический ремонт)	Современный (типовой косметический ремонт)	Современный (типовой косметический ремонт)	Современный (типовой косметический ремонт)
Наличие мебели, техники	в стоимость включена	в стоимость не включена	в стоимость не включена	в стоимость не включена	в стоимость включена
Балкон/лоджия	л	2л	л	л	л
С/у	р	р	р	р	р
Источник информации	https://www.avito.ru/novokuybyshevsk/kvartiry/2-k_kvartira_521_m_19_et_2282409413 , тел.: 8-958-766-40-86	https://www.avito.ru/novokuybyshevsk/kvartiry/2-k_kvartira_56m_110et_1823660169 , тел.: 8-927-720-78-45	https://www.avito.ru/novokuybyshevsk/kvartiry/2-k_kvartira_55_m_39_et_2250455599 , тел.: 8-958-733-45-61	https://www.avito.ru/novokuybyshevsk/kvartiry/2-k_kvartira_527m_29et_2295832821 , тел.: 8-937-993-15-07	https://www.avito.ru/novokuybyshevsk/kvartiry/2-k_kvartira_526m_79et_2186870395 , тел.: 8-958-767-74-34

Таблица 12

Таблица корректировок цен объектов аналогов

Элемент сравнения	ОО	Объекты-аналоги				
		1	2	3	4	5
Тип объекта недвижимости	Двухкомнатная квартира	Двухкомнатная квартира	Двухкомнатная квартира	Двухкомнатная квартира	Двухкомнатная квартира	Двухкомнатная квартира
Цена продажи, руб.		2 350 000,00	2 700 000,00	2 850 000,00	2 500 000,00	2 600 000,00
Площадь объекта, кв.м.	52,90	52,10	56,00	55,00	52,70	52,60
Стоимость 1 кв.м. объекта аналога, руб.		45 105,57	48 214,29	51 818,18	47 438,33	49 429,66
Право собственности	Собственность, без обременений	Собственность, без обременений	Собственность, без обременений	Собственность, без обременений	Собственность, без обременений	Собственность, без обременений
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		45 105,57	48 214,29	51 818,18	47 438,33	49 429,66
Условия финансирования	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		45 105,57	48 214,29	51 818,18	47 438,33	49 429,66
Условия продажи		скидка на торг	скидка на торг	скидка на торг	скидка на торг	скидка на торг
Корректировка, %		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная стоимость, руб.		42 850,29	45 803,57	49 227,27	45 066,41	46 958,17
Время продажи	29.11.2021 г.	ноябрь 2021 г.	ноябрь 2021 г.	ноябрь 2021 г.	ноябрь 2021 г.	ноябрь 2021 г.
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		42 850,29	45 803,57	49 227,27	45 066,41	46 958,17
Местоположение	г. Новокуйбышевск, ул. Бочарникова, д. 4А, кв. 3.	г. Новокуйбышевск, ул. Льва Толстого, д.	г. Новокуйбышевск, ул. Коммунистическая, д. 4	г. Новокуйбышевск, ул. Егорова, д. 14	г. Новокуйбышевск, ул. Бочарникова, д. 8	г. Новокуйбышевск, ул. Бочарникова, д. 6



		1А				
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		42 850,29	45 803,57	49 227,27	45 066,41	46 958,17
Материал стен	панель	панель	панель	панель	панель	панель
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		42 850,29	45 803,57	49 227,27	45 066,41	46 958,17
Тип планировки	улучш	улучш	улучш	улучш	улучш	улучш
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		42 850,29	45 803,57	49 227,27	45 066,41	46 958,17
Этаж	1/9	1/9	1/9	3/9	2/9	7/9
Корректировка, %		0,00%	0,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная стоимость, руб.		42 850,29	45 803,57	46 273,64	42 362,43	44 140,68
Балкон/Лоджия	л	л	2л	л	л	л
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		42 850,29	45 803,57	46 273,64	42 362,43	44 140,68
Общая площадь, кв.м.	52,90	52,10	56,00	55,00	52,70	52,60
Корректировка, %		-0,17%	0,63%	0,43%	-0,04%	-0,06%
Скорректированная стоимость, руб.		42 778,52	46 091,40	46 472,22	42 344,78	44 113,08
Планировка с/у	р	р	р	р	р	р
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		42 778,52	46 091,40	46 472,22	42 344,78	44 113,08
Наличие мебели, техники	в стоимость не включена	в стоимость включена	в стоимость не включена	в стоимость не включена	в стоимость не включена	в стоимость включена
Корректировка, руб.		-1,96%	0,00%	0,00%	0,00%	-1,96%
Скорректированная стоимость, руб.		41 939,73	46 091,40	46 472,22	42 344,78	43 248,12
Состояние отделки	Удовлетворительное. Требуется косметический ремонт.	Удовлетворительное. Требуется косметический ремонт.	Современный (типовой косметический ремонт)	Современный (типовой косметический ремонт)	Современный (типовой косметический ремонт)	Современный (типовой косметический ремонт)
Корректировка, руб.		0,00	-4514,00	-4514,00	-4514,00	-4514,00
Скорректированная стоимость, руб.		41 939,73	41 577,40	41 958,22	37 830,78	38 734,12
Суммарное количество корректировок		3	3	4	4	5
Вес аналога		0,25	0,25	0,20	0,20	0,10
Взвешенная стоимость 1 кв.м., руб.		10 485	10 394	8 392	7 566	3 873
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки		40 710,49				
Площадь объекта оценки, кв.м.		52,90				
Стоимость объекта оценки, руб.		2 153 585,10				



Обоснование корректировок

При расчете стоимости Объекта оценки методом сравнительного анализа продаж были введены следующие корректировки:

1. Поправка на вид права.

На разницу в стоимости оцениваемой недвижимости и сопоставимыми объектами может влиять разница их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. Оцениваемое жилое помещение находится в собственности, обременения не зарегистрированы, что сопоставимо со всеми объектами аналогами. Поэтому внесение поправки на право собственности в данном случае не требуется.

Корректировка для объектов аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 = 0,00%

2. Поправка на условия финансирования.

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных ценах предложения (подразумевающих сделку, при которой покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме), корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка для объектов аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 = 0,00%

3. Поправка на условия продажи.

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Скидка на торг принята на основании аналитического исследования портала StatRielt <https://statrielt.ru> по состоянию на 01.10.2021 г.

Таблица 13

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,94	0,97	0,96	0,97	0,96	0,95
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,89	0,96	0,93	0,94	0,92	0,91
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,95	0,98	0,97	0,98	0,97	0,96
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
7	Парковочное место, машино-место	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94

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 километровой 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

Источник информации: <https://statrielt.ru>

Объект оценки относится к группе объектов недвижимости – квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м., что сопоставимо со всеми объектами аналогами. Для всех объектов аналогов применена скидка на торг для квартир вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м. по регионам группы В = -5,00%.

Корректировка для объектов аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 = -5,00%

4. Поправка на время продажи.

Введением данной корректировки регулируется различие в уровне цен в различные временные периоды. В данном случае для сравнения использованы объекты, выставленные на продажу в ноябре 2021 года. Дата оценки – 29 ноября 2021 года. Поправка на время продажи не требуется.

Корректировка для объектов аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 = 0,00%



5. Поправка на местоположение.

Эта поправка учитывает различие уровней цен, характерных для расположения аналогов и оцениваемого объекта. В данном случае объект оценки расположен в г. Новокуйбышевск Самарской области, что сопоставимо со всеми объектами аналогами. Поэтому внесение поправки на местоположение в данном случае не требуется.

Корректировка для объектов аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 = 0,00%

6. Поправка на материал стен.

Материал стен является фактором, оказывающим влияние на стоимость объекта недвижимости.

В данном случае объект оценки расположен в доме с панельными стенами, что сопоставимо со всеми объектами аналогами. Поэтому внесение поправки на материал стен не требуется.

Корректировка для объектов аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 = 0,00%

7. Поправка на тип планировки.

Объект оценки по типу планировки относится к «улучшенкам», что сопоставимо со всеми объектами аналогами. Поэтому корректировка на тип планировки в данном случае не требуется.

Корректировка для объектов аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 = 0,00%

8. Поправка на этаж.

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья.

Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов (за исключением случаев, когда существует потенциальная возможность изменения функционального назначения помещения, тогда недостаток превращается в преимущество). Последние этажи квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами. Основные минусы: возможность протечек в случае аварийного состояния крыши, облегченный доступ к квартире со стороны потенциальных злоумышленников и т.п.). Исключение составляют новостройки элитного или бизнес класса. В таких домах на верхних этажах могут располагаться пентхаусы или просто многокомнатные квартиры.

В аналитическом исследовании портала StatRielt <https://statrielt.ru> по состоянию на 01.10.2021 г. приведены размеры корректировок на этажное расположение в домах типовой (массовой) застройки.

Таблица 14

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	на средних этажах:			
1	с 2 ^н до 9 этажа (кроме верхнего) *			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,94	1,01	0,97
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,92	1,01	0,96
	на крайних этажах:			
4	на 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,91	0,98	0,94
5	на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	0,98	1,05	1,01
7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,93	1,00	0,96
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	3,6%	11,1%	7,0%

Источник информации: <https://statrielt.ru>

Объект оценки расположен на 1 этаже 9-этажного дома, объект оценки расположен на первом этаже, что сопоставимо с объектами аналогами № 1, 2, а объекты аналоги № 3, 4, 5 расположены на средних этажах. Поэтому необходимо внесение понижающей поправки на этаж расположения для объектов аналогов № 3, 4, 5.



Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
0,00%	0,00%	$(0,94/1,00 - 1) * 100\%$ = -6,00%	$(0,94/1,00 - 1) * 100\%$ = -6,00%	$(0,94/1,00 - 1) * 100\%$ = -6,00%

Корректировка для объектов аналогов №№ 1, 2 = 0,00%

Корректировка для объектов аналогов №№ 3, 4, 5 = -6,00%

9. Поправка на наличие балкона/ лоджии.

Данная корректировка подразумевает увеличение стоимости квартиры при наличии данного вида улучшения.

У объекта оценки есть застекленная лоджия, что сопоставимо со всеми объектами аналогами. Поэтому введение поправки на балкон/ лоджию в данном случае не требуется.

Корректировка для объектов аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 = 0,00%

10. Поправка на общую площадь (фактор масштаба).

Площадь объекта влияет на его ликвидность на открытом рынке. Чем меньше площадь объекта, тем меньше требуется первоначальных вложений, следовательно, тем выше круг потенциальных покупателей. Увеличение количества покупателей увеличивает цену товара на ограниченном рынке.

Зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

где:

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2 = 0,677$) выявило коэффициент торможения $n = -0,11$.

В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,11}$$

где:

S_o – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

S_a – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Корректировка на площадь, принята по рекомендациям НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» по состоянию на 01.10.2021 г.

Таблица 15

Расчет корректировки на общую площадь

Показатель	ОО	ОА №1	ОА №2	ОА №3	ОА №4	ОА №5
Общая площадь, кв.м.	52,90	52,10	56,00	55,00	52,70	52,60
Расчет корректировки		$(52,9/52,1)^{-0,11} - 1 = -0,17\%$	$(52,9/56,0)^{-0,11} - 1 = +0,63\%$	$(52,9/55,0)^{-0,11} - 1 = +0,43\%$	$(52,9/52,7)^{-0,11} - 1 = -0,04\%$	$(52,9/52,6)^{-0,11} - 1 = -0,06\%$



Корректировка для объекта аналога № 1 = -0,17%
Корректировка для объекта аналога № 2 = +0,63%
Корректировка для объекта аналога № 3 = +0,43%
Корректировка для объекта аналога № 4 = -0,04%
Корректировка для объекта аналога № 5 = -0,06%

11. Поправка на планировку с/у.

Данная корректировка подразумевает предпочтительность выбора квартиры с отдельным санузлом перед совмещенным, за исключением случаев оценки квартир с элитной или индивидуальной планировкой, где, как правило, санузел совмещенный и имеет большую площадь.

В данном случае у объекта оценки санузел отдельный, что сопоставимо со всеми объектами аналогами. Поэтому внесение поправки на планировку санузла в данном случае не требуется.

Корректировка для объектов аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 = 0,00%

12. Поправка на наличие/ отсутствие мебели и техники.

Наличие мебели и техники при реализации недвижимого имущества оказывает влияние, повышающее стоимость объекта, по сравнению с объектом, в стоимость которого мебель и техника не включена.

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

Таблица 15

№	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	1,00	1,04	1,02

Источник информации: <https://statirelt.ru>

В данном случае стоимость объекта оценки определяется без учета наличия мебели и техники в квартире, что сопоставимо с объектами аналогами № 2, 3, 4, а у объектов аналогов № 1, 5 в стоимость включено наличие мебели. Поэтому необходимо внесение понижающей поправки на наличие мебели для объектов аналогов № 1, 5.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
$((1,00/1,02) - 1) * 100\%$ = -1,96%	0,00%	0,00%	0,00%	$((1,00/1,02) - 1) * 100\%$ = -1,96%

Корректировка для объектов аналогов №№ 1, 5 = -1,96%

Корректировка для объектов аналогов №№ 2, 3, 4 = 0,00%

13. Поправка на тип отделки.

Качество отделки внутренних помещений дома в значительной степени влияет на его стоимость. Объекты жилой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов. Поэтому при использовании в качестве аналогов объектов, отличающихся по качеству отделки, следует использовать аддитивную поправку, равную разнице в стоимости ремонта объекта оценки и объекта аналога.

При этом в качестве стоимости ремонта внутренних помещений дома принимается полная стоимость ремонта соответствующего уровня, скорректированная на его текущее состояние.

В Справочнике оценщика недвижимости-2019. «Квартиры – Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» -



Нижний Новгород, 2019 – стр. 226-228, таблица 102, приведены типы ремонтов и их описание, а также на стр. 236, таблица 107 приведены размеры корректировок для каждого вида ремонта.

Таблица 17

Уровни отделки (виды ремонта)

Вид ремонта	Характеристика
<i>Капитальный</i>	<p>В капитальный ремонт квартиры входит полный спектр работ по обновлению покрытий (пола, потолка, стен), коммунальных сетей, сантехники, работы по перепланировке и по замене оконных и дверных проемов.</p> <p>Данный вид ремонта включает в себя и предварительные демонтажные работы, поэтому его стоимость в квартирах, относящихся к вторичному жилью, выше, чем при выполнении ремонта в квартире новостройке, которая передается собственнику в состоянии «без отделки».</p>
<i>Под чистовую отделку</i>	<p>Конструктивные элементы объекта недвижимости подготавливаются под нанесение декоративных покрытий: шпаклюются стены, потолок, производится чистовая стяжка (применяют специальные шпаклевочные составы, гипсокартон, подвесные конструкции и т.д.) Производится разводка систем коммуникаций под установку сантехнических приборов. В оконных проемах монтируются окна, в дверных – межкомнатные и входные двери, если дом новый. Итоговые элементы (доборы, наличники) на этом этапе не делают. Также могут не устанавливаться ручки и замки на двери.</p>
<i>Косметический</i>	<p>К данному виду ремонта прибегают при частых повреждениях элементов отделки, которые требуют замены (например, сколы плитки, разрывы линолеума, обоев, протечки потолка, стен, трещины и т.д.) Косметический (декоративный) ремонт обычно требуется для восстановления первоначального состояния отделки. При этом масштабных работ по замене основных элементов отделки не требуется.</p> <p>Самый быстрый вариант ремонта по времени исполнения и самый простой в плане уровня сложности производимых работ.</p> <p>Материалы чаще всего используются средней или низшей ценовой категории. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, оклейку потолка обоями или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум или укладывается ламинат и устанавливаются плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии автоматикой, подлежат замене розетки, выключатели, некоторые виды сантехнического оборудования. Данный вид ремонта является недорогим.</p>
<i>Современный</i>	<p>Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства жилых помещений. Они, как правило, не связаны с перепланировкой. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: устройство перегородок (пеноблок, ГКЛ, газобетонные блоки и т.д.); разводка труб для сантехники; выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка или устройство подвесных конструкций (ГКЛ); выравнивание поверхности стен и перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпатлевание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпатлевки увеличивается); возможно армирование малярной сеткой; окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы.</p>
<i>Комфортный</i>	<p>Комфортный тип представляет собой ремонт с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья, поэтому чаще всего выполняются: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования; звуко-теплоизоляция в помещениях и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.</p>
<i>Элитный</i>	<p>Элитный ремонт подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта можно доверить только профессионалам-дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт применяется при желании ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.</p>



Корректировки на состояние отделки (ремонт)

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	940	-4 789	-5 348	-9 862	-13 402	-22 086
	Требуется капитальный ремонт	-940	0	-5 728	-6 288	-10 802	-14 342	-23 026
	Под чистовую отделку	4 789	5 728	0	-560	5 074	-8 614	-17 298
	Требуется косметического ремонта	5 348	6 288	560	0	-4 514	-8 054	-16 738
	Современный	9 862	10 802	5 074	4 514	0	-3 540	-12 224
	Комфортный	13 402	14 342	8 614	8 054	3 540	0	-8 684
	Элитный	22 086	23 026	17 298	16 738	12 224	8 684	0

В данном случае в оцениваемой квартире состояние отделки – удовлетворительное, требуется косметический ремонт, что сопоставимо с объектом аналогом № 1, а у объектов аналогов № 2, 3, 4, 5 выполнен современный (типовой косметический) ремонт. Поэтому необходимо введение понижающей поправки на тип отделки для объектов аналогов № 2, 3, 4, 5.

Корректировка для объекта аналога № 1 = 0,00 руб.

Корректировка для объектов аналогов №№ 2, 3, 4, 5 = -4 514,00 руб.

Рыночная стоимость Объекта Оценки – двухкомнатной квартиры, общей площадью 52,90 кв.м., расположенной по адресу: Самарская область, г. Новокуйбышевск, ул. Бочарникова, д. 4А, кв. 3, рассчитанная сравнительным подходом, составляет округлено:

2 153 585

(Два миллиона сто пятьдесят три тысячи пятьсот восемьдесят пять) рублей



ГЛАВА VI. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Заключительным этапом оценки объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных подходов к оценке. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них.

Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

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

Поскольку для расчета рыночной стоимости объекта оценки применялся только сравнительный подход, итоговая величина стоимости объекта равна результату расчета, полученному этим подходом.

Таблица 19

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
<i>Затратный подход</i>		Не применялся	
<i>Доходный подход</i>		Не применялся	
<i>Сравнительный подход</i>	2 153 585	1,00	2 153 585
Рыночная стоимость Объекта Оценки, руб.			2 153 585

Рыночная стоимость Объекта Оценки – двухкомнатной квартиры, общей площадью 52,90 кв.м., расположенной по адресу: Самарская область, г. Новокуйбышевск, ул. Бочарикова, д. 4А, кв. 3, составляет округлено:

2 153 585

(Два миллиона сто пятьдесят три тысячи пятьсот восемьдесят пять) рублей



СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные акты:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ;
- Постановление Самарской городской Думы №61 от 26 апреля 2001 г. «Об утверждении правил застройки и землепользования в г. Самаре».

Стандарты оценки:

- Международные стандарты оценки. Кн. 1, Г.И. Микерин (руководитель), М.И. Недужий, Н.В. Павлов, Н.Н. Яшина. – М.: ОАО «Типография «НОВОСТИ», 2000. – 264 с.;
- Международные стандарты оценки. Кн. 2, Г.И. Микерин (руководитель), М.И. Недужий, Н.В. Павлов, Н.Н. Яшина. – М.: ОАО «Типография «НОВОСТИ», 2000. – 360 с.;
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков от 07.03.2002 г. № 568-р.;
- Свод стандартов оценки 2010 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2010). - М.: 2010;
- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297);
- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №298);
- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299);
- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611);
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» (Протокол заседания Совета Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» №24/2017 от 06.04.2017 г., Протокол заседания Совета Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» №36/2017 от 24.05.2017 г.).

Научная литература:

1. Асаул А.Н. Экономика недвижимости. – СПб.: Питер, 2004. – 512 с.
2. Белокрыс «Основы оценки стоимости недвижимости», изд.: междлакад, 2004 г.
3. Генри С. Харрисон «Оценка недвижимости», Москва 1994 г.
4. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости: Учебное пособие для вузов.-СПб: Питер, 2001.- 334 с.
5. Д.Фридман, Н. Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Москва, 1997 г.
6. Иванова, Федотова «[Оценка стоимости недвижимости](#)», изд.: кнорус, 2007 г.
7. Каминский «Анализ практики оценки недвижимости», изд.: маок, 2004 г.
8. Литовченко, Наназашвили «[Оценка недвижимости](#)», учебное пособие для вузов, изд.: архитектура-с, 2005 г.
9. Максимов С.Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости – СПб: Питер, 2000. – 272 с.
10. Озеров Е.С. "Экономика и менеджмент недвижимости" СПб, 2003 год.
11. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2006. – 496 с.
12. Симионова «Методы оценки имущества. Бизнес, недвижимость, земля», изд.: феникс, 2006 г.
13. Симионова, Шеина «Методы оценки и технической экспертизы недвижимости», изд.: марТ, 2006 г.



14. Соловьев «[Оценочная деятельность. Оценка недвижимости](#)», изд.: высшая школа минск, 2003 г.
15. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург 1997 г.
16. Тэпман «[Оценка недвижимости](#)», Учебное пособие для ВУЗов, изд.: юнити, 2006 г.
17. Фридман Дж. Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. - М.: Дело, 1997. - 480 с.
18. Шевчук «[Оценка недвижимости и управление собственностью](#)», изд.: феникс, 2007 г.
19. Справочник оценщика недвижимости-2019. «Квартиры – Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» - Нижний Новгород, 2019 – 336 с.
20. «Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений» от 01.10.2021 г., НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" – информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка).

Всемирная сеть Интернет:

- <https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/passport/7422103>;
- www.cian.ru;
- www.avito.ru.



ПОВОЛЖСКАЯ КОМПАНИЯ
ОЦЕНКИ И ПРАВА

П Р И Л О Ж Е Н И Я

Приложение № 1 (Источники информации)



ПОВОЛЖСКАЯ КОМПАНИЯ ОЦЕНКИ И ПРАВА

Информация о жилом доме, в котором расположена оцениваемая квартира

The screenshot displays the website 'Реформа ЖКХ' (Reform of Housing and Utilities) in a browser window. The page features a navigation menu with categories: РАССЕЛЕНИЕ АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ, МОДЕРНИЗАЦИЯ ЖИЛЬЯ, КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МКД, ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД, and КОММУНАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА. A search bar contains the text 'Пример поиска дома: Нижегородская область, Нижний Новгород, Мера 12' and a yellow 'НАЙТИ' button. Below the search bar, a large image shows a residential complex with the address: обл. Самарская, г. Новокуйбышевск, ул. Бочарикова, д. 4, к. А. To the right of the image, a table provides details: 'Общая площадь, кв.м' (7 261,40) and 'Год ввода дома в эксплуатацию' (1987). Below this, a table lists building statistics: 'Общая площадь жилья поквартирной, кв.м' (5 844,00), 'Численность жителей, чел.' (391), 'Количество этажей, ед.' (8), and 'Количество подъездов, ед.' (3). At the bottom, there are two blue boxes: 'Обращения граждан по вопросам переселения и капитального ремонта' and 'Домовая книга'.

Реформа ЖКХ Государственное учреждение – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства ☎ 8 800 700 89 89

Личный кабинет

Послать отзыв

РАССЕЛЕНИЕ АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ МОДЕРНИЗАЦИЯ ЖИЛЬЯ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МКД ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД КОММУНАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Пример поиска дома: Нижегородская область, Нижний Новгород, Мера 12 **НАЙТИ**

обл. Самарская, г. Новокуйбышевск, ул. Бочарикова, д. 4, к. А

Общая площадь, кв.м 7 261,40 Год ввода дома в эксплуатацию 1987

Общая площадь жилья поквартирной, кв.м	5 844,00	Численность жителей, чел.	391
Количество этажей, ед.	8	Количество подъездов, ед.	3

Источники информации

На сайте "Реформа ЖКХ" зарегистрирован 1 период управления домами: 01 Июнь 2015 г. - Настоящее время
Управляющая организация: ОАО "Жилищно-управляющая компания"

Обращения граждан по вопросам переселения и капитального ремонта
Вы можете подать обращение по вопросам реализации региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда и реализации региональных программ капитального ремонта

Домовая книга
По данному дому не добавлено ни одного сообщения в домовую книгу



ПОВОЛЖСКАЯ КОМПАНИЯ ОЦЕНКИ И ПРАВА

Личный кабинет

РАССЕЛЕНИЕ АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ МОДЕРНИЗАЦИЯ ЖИЛЬЯ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МКД ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД КОММУНАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

ПАСПОРТ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МКД

По данным Фонда ЖКК информация последний раз актуализировалась: 20.11.2021

Общие сведения

Конструктивные элементы дома

Лифты

Инженерные системы

Адрес дома	г. Новокузнецк, ул. Бондарева, д. 4-л
Год постройки	1987
Год ввода дома в эксплуатацию	1987
Тип дома	Многоквартирный дом
Способ формирования фонда капитального ремонта:	Счет регионального оператора
Серия, тип постройки здания	1
Количество этажей, ед.	9

Количество подъездов, ед. 3

Количество лифтов, ед. 3

Количество помещений, в том числе:

общих, ед.	108
частных, ед.	108

Численность жителей, чел. 391

Общая площадь дома, в том числе:

общая площадь, кв.м	7 293,40
общая площадь жилых помещений, кв.м	5 844,00

Размер взноса собственников на капитальный ремонт, руб./кв. м 7,22



ПОВОЛЖСКАЯ КОМПАНИЯ ОЦЕНКИ И ПРАВА

РАССЕЛЕНИЕ АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ МОДЕРНИЗАЦИЯ ЖИЛЬЯ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МКД ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД КОММУНАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

ПАСПОРТ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МКД

Общие сведения

Конструктивные элементы дома

Лифты

Инженерные системы

По данным Фонда ЖКХ информация последний раз актуализировалась: 20.11.2021

Фундамент

Тип фундамента: ленточный

Подвал

Площадь подвала по плану, кв.м: 864.00

Мусоропроводы

Количество мусоропроводов, ед: 3

Фасад

Тип фасада: соответствует материалу стен

РАССЕЛЕНИЕ АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ МОДЕРНИЗАЦИЯ ЖИЛЬЯ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МКД ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД КОММУНАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

ПАСПОРТ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МКД

Общие сведения

Конструктивные элементы дома

Лифты

Инженерные системы

По данным Фонда ЖКХ информация последний раз актуализировалась: 20.11.2021

Тип лифта	Грузоподъемность, кг.	Количество остановок, ед.	Год проведения последнего капитального ремонта	Комментарий
пассажирский лифт	400.00	9	-	-
пассажирский лифт	400.00	9	-	-
пассажирский лифт	400.00	9	-	-

Дом на карте



ПОВОЛЖСКАЯ КОМПАНИЯ ОЦЕНКИ И ПРАВА

ПАСПОРТ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МКД

Общие сведения

Конструктивные элементы дома

Лифты

Инженерные системы

По данным Фонда ЖКК информация последний раз актуализировалась: 20.11.2021

Система электроснабжения

Тип системы электроснабжения ⓘ центральная

Система теплоснабжения

Тип системы теплоснабжения ⓘ центральная

Система горячего водоснабжения

Тип системы горячего водоснабжения ⓘ Открытие с отбором сетевой воды на горячее водоснабжение из тепловой сети

Система холодного водоснабжения

Тип системы холодного водоснабжения ⓘ Центральная

ПАСПОРТ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МКД

Система водопровода

Тип системы водопровода ⓘ центральная

Система газоснабжения

Тип системы газоснабжения ⓘ центральная

Система вентиляции

Тип системы вентиляции ⓘ Приточная вентиляция

Система пожаротушения

Тип системы пожаротушения ⓘ Не выполнено

Система водостока

Тип системы водостока ⓘ Не выполнено

<https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/passport/7422103>



ПОВОЛЖСКАЯ КОМПАНИЯ ОЦЕНКИ И ПРАВА

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the Avito website. The listing is for a 2-room apartment (2-k. kvartira) in Novokuybyshevsk, with a price of 2,350,000 R. The listing includes a contact number (8 958 766-40-86) and a button to write a message. The listing also mentions the agency 'FAMILY CAPITAL' and the date of listing (April 2013). The listing is categorized as 'О доме' (About the house) and 'Спросите у продавца' (Ask the seller).

Остается вся мебель и техника.

Один взрослый собственник и свободная продажа, позволит вам заехать в квартиру уже через неделю.

Отличная инфраструктура района, в шаговой доступности:

- Волжские термы,
- школы № 5, 20,
- фитнес клуб "Тонус",
- Два детских сада.

Номер объекта: #2164198434

О доме
Тип дома: панельный

Спросите у продавца

Еще продать? | Еще увидеть? | Когда можно посмотреть?

8 958 766-40-86

Написать сообщение
Платежи за пользование ресурсом

Агентство недвижимости "FAMILY CAPITAL"
Агентство
На Avito с апреля 2013

Подписаться на продавца

Электронный номер
Юрид.

№ 2282409413, (0) 411 (+7)

4С Тува | 10 | 01.12.2021

https://www.avito.ru/novokuybyshevsk/kvartiry/2-k_kvartira_521_m_19_et_2282409413



Аналог №2

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Еда

Квартиры Поиск по объявлениям Самарская область

Новокуйбышевск Недвижимость Квартиры Еда Услуги 2 комнаты Водонагреватель

2-к. квартира, 56 м², 1/10 эт. **2 700 000 Р** ▾

10 часов в 13:45

8 927 720-78-45

Valentinna Ermolova
Честное лицо
На Avito с ноября 2018
Закреплено 2 объявления

№ 1823660169

О квартире

Этаж: 1 из 10
Жилая площадь: 29,3 м²
Безопасный район: лоджия
Общая площадь: 56 м²
Вид из окна: на улицу, во двор
Площадь кухни: 7,7 м²

Расположение

Самарская область, Новокуйбышевск, Коммунистическая ул., 4

№ 1823660169

Описание

Продается просторная двухкомнатная квартира. Не угловая, в середине дома. Собственные документы. Район Нижний посёлок. Дом новый 2003 года постройки. Планировка квартиры: три комнаты, большие коридоры, прихожая. Снаружи утеплен. Не угловая. Окна выходят на разные стороны. Ремонт обычный, кухонного гарнитура нет. Окна пластиковые. Санузел раздельный. Комнаты 11, 9м и 17,4м. Две лоджии, одна застекленная. В шаговой доступности множество магазинов, две школы, детские сады. Парк Победы. Можно использовать под коммерческое. Можно рассмотреть варианты обмена. Цена договорная.

https://www.avito.ru/novokuybyshevsk/kvartiry/2-k_kvartira_56m_110et_1823660169



ПОВОЛЖСКАЯ КОМПАНИЯ ОЦЕНКИ И ПРАВА

Расположение
Самарская область, Новокуйбышевск, ул. Егорова, 14 [Показать карту](#)

Описание
Продаётся уютная 2-комнатная квартира, расположенная в тихом, и удобном районе города по адресу: улица Егорова ,дом 14 На 3 этаже 9-этажного дома , общая площадь 55 м2. Чистый подъезд, хорошие соседи. Из окна открывается живописный вид на озелененный двор. Во дворе оборудована детская площадка, посажены клубники, растут кустики и деревья всегда есть парковочные места.
- качественный ремонт, сделан для себя.(3 года назад)
- выровнен потолок, стены,
- пластиковые трубы,
- смонтирован раздельный, в санузле, новая ванная, раковина,
- установлены новые счетчики горячей/холодной воды,
- поклеены современные обои, на полу качественный ламинат
- окна стеклопакеты,
- имеется кладовая
- добротная входная дверь, надежные замки,
- лоджия со стеклопакетом,
- в квартире всегда комфортная температура тепло, светло, уютно
- удобная транспортная развязка
- 10 минут до центра,
- детский сад № 2 Васильки, № 49 Тюльпан
- школа № 29 , № 5
- магазины...
- парк ПОБЕДЫ
- водоем.

2 850 000 Р

8 958 733-45-61

[Написать сообщение](#)
Платит за сообщения продавец

Агентство недвижимости "FAMILY CAPITAL"
Агентство
На Авито с апреля 2013

Подписаться на продавца

Контактный номер
Андрей

№ 2250455599, 1046 (+7)

ЛЕГКО КУПИТЬ:
- 3 взрослых собственника
- лет в собственности более 5 лет
- без долгов и обременений,
- подходит под ипотеку,
- сертификаты,
- материнский капитал,
- помощь в одобрении кредита,
- Показ в удобное для вас время

Остались Вопросы ??? Звоните ПРЯМО СЕЙЧАС, будем рады Вам помочь

Номер объекта: #2164151934

О доме
Тип дома: панельный

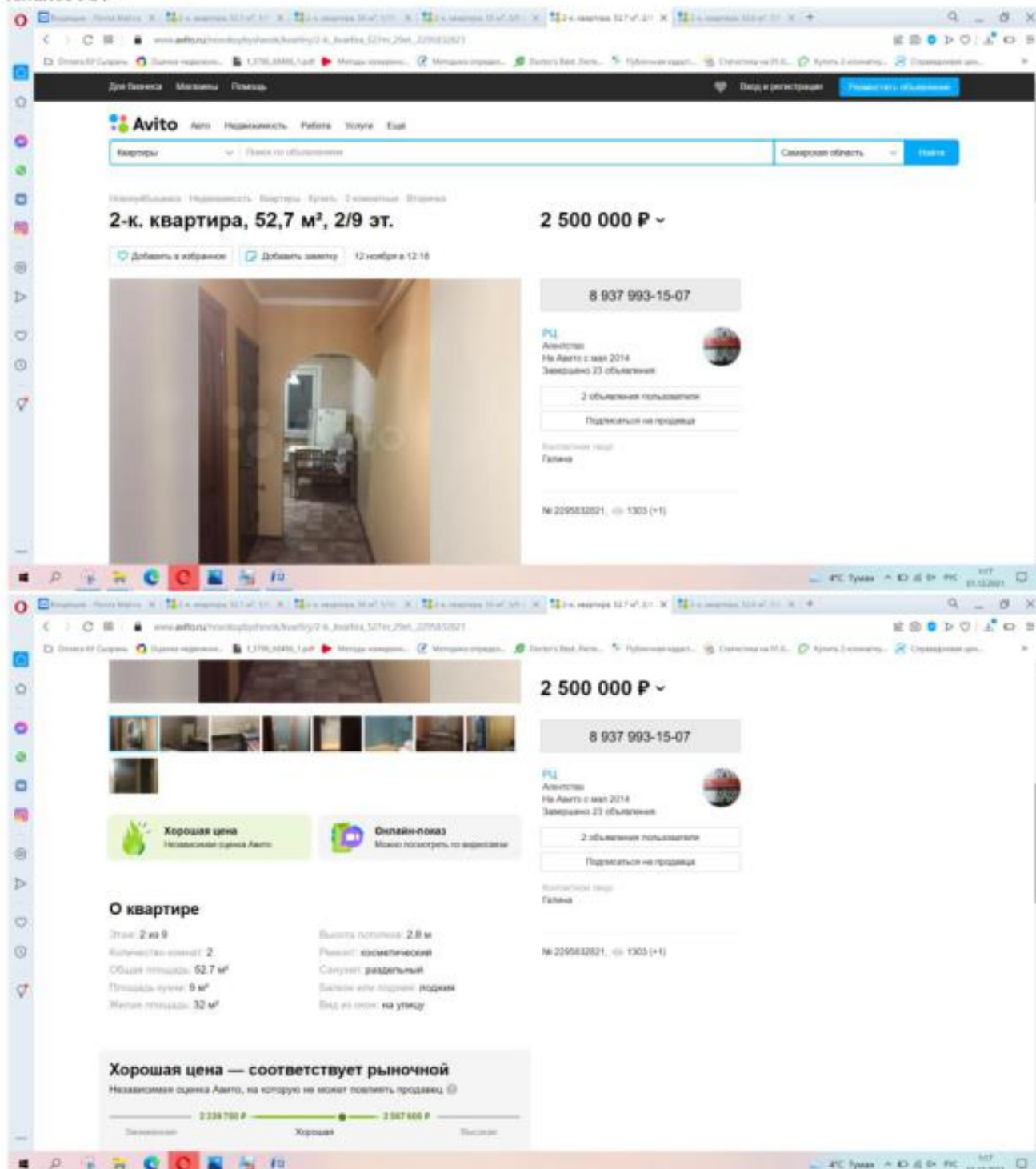
Спросите у продавца
[Еще вопросы?](#) [Теперь уехали?](#) [Хотел бы узнать подробнее?](#)

[Показать еще](#)

https://www.avito.ru/novokuybyshevsk/kvartiry/2-k_kvartira_55_m_39_et_2250455599



Аналог №4





ПОВОЛЖСКАЯ КОМПАНИЯ ОЦЕНКИ И ПРАВА

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the Avito website. The URL in the address bar is https://www.avito.ru/novokuybyshevsk/kvartiry/2-k_kvartira_527m_29et_2295832821. The listing features a price tag of 2,500,000 R, a phone number 8 937 993-15-07, and a listing date of May 2014. The location is specified as Smarokovskaya area, Novokuybyshevsk, ul. Boncharova, 8. The description highlights a 2-room apartment with modern amenities like a separate kitchen, balcony, and parking. The 'About the house' section lists features such as a panel-type apartment, elevator, and waste disposal system. The browser's taskbar at the bottom shows the Windows Start button and various application icons.

1 собственник
Указана кадастровая стоимость
Не найдено истории продаж на Авито

Помогите мне

Расположение
Смарокская область, Новокуйбышевск, ул. Бончарова, 8

Описание
квартира 39 серии с 2 изолированными комнатами, раздельный санузел, кладовка рядом с кухней, пластиковые окна, парковка под стел, левосторон. Приходите и смотрите более подробно! 1 взрослый собственник, просто продам.

О доме
Тип дома: панельный
Пассажирский лифт: 1
В доме: мусоропровод, газоснабжение

Дом: детская площадка
Парковка: открытая во дворе

2 500 000 Р
8 937 993-15-07
РЦ
Актуально
На Авито с мая 2014
Заявлено 23 объявлений

2 обычных пользователя
Подключиться на продажу

Контактное лицо
Галина

№ 2295832821, @ 1303 (+1)

Помогите мне

4°C Тульы 10:00 01.11.2021

https://www.avito.ru/novokuybyshevsk/kvartiry/2-k_kvartira_527m_29et_2295832821



Аналог №5

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Еда

Квартиры Планшеты объявлений Самарская область Найти

2-к. квартира, 52,6 м², 7/9 эт. 2 600 000 Р ▾

Добавить в избранное Добавить заметку 24 ноября в 13:43

8 958 767-74-34

ИИ «Спектр»
Агентство
На Avito с мая 2016

Подписаться на продажи

Количество продаж
Основа

№ 218870305, ☎ 4260 (+7)

2 600 000 Р ▾

8 958 767-74-34

ИИ «Спектр»
Агентство
На Avito с мая 2016

Подписаться на продажи

Количество продаж
Основа

№ 218870305, ☎ 4260 (+7)

Хорошая цена
Независимая оценка Avito

О квартире

Этаж: 7 из 9	Санузлы: раздельный
Количество комнат: 2	Балкон или лоджия: подзем
Тип комнат: изолированные	Вид из окна: на улицу
Общая площадь: 52,6 м ²	Дополнительно: мебель

Хорошая цена — соответствует рыночной
Независимая оценка Avito, на которую не может повлиять продавец

2 473 480 Р — 2 714 220 Р

Плохо Хорошая Очень

В оценке учитываются данные о квартире, доме и районе
Год постройки, расположение, ремонт и ещё 12 параметров ▾



ПОВОЛЖСКАЯ КОМПАНИЯ ОЦЕНКИ И ПРАВА

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the Avito website. The listing is for a 2-room apartment (2-k. kvartira) with an area of 526m and a price of 2,600,000 R. The location is Samara region, Novokuybyshevsk, ul. Boguchanova, 6. The listing includes a description of the apartment's features, such as plastic windows, a kitchen with a built-in oven, and a parking space. The listing also shows the contact information for the seller, including a phone number (8 958 767-74-34) and a link to the seller's profile.

2 600 000 Р

8 958 767-74-34

Расположение
Самарская область, Новокуйбышевск, ул. Богучанова, 6

Описание
Квартира улучшенной планировки, светлая, теплая. Пластиковые окна, кухня увеличена за счёт кладовки. Осталась вся мебель, техника по договорённости. Трубы в санузле заменены, есть счётчики на воду. Встроенный шкаф в коридоре. Рядом садик, школы, магазины, парк развлечений «Победы», рынок, торгово-развлекательный комплекс «Сити-Парк», торг уличная»

О доме
Тип дома: панельный
Пассажирский лифт: 1
Трубовый лифт: нет
В доме: мусоропровод, газоснабжение
Парковка: открытая во дворе

https://www.avito.ru/novokuybyshevsk/kvartiry/2-k_kvartira_526m_79et_2186870395



ПОВОЛЖСКАЯ КОМПАНИЯ
ОЦЕНКИ И ПРАВА

Приложение №2
(Документы, предоставленные заказчиком)



**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ
ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 29.08.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	63:04:0202012:352
Объект недвижимости:	Квартира, назначение: жилое, площадь 52,9 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Самарская область, г. Новокуйбышевск, ул. Бочарикова, д. 4А, кв. 3
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Гайнитова Елена Владимировна, дата рождения: 23.04.1971, место рождения: гор. Новокуйбышевск Куйбышевской обл., гражданство: Российская Федерация, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 36 16 № 228861, выдан 10.06.2016 Отделением УФМС России по Самарской области в городе Новокуйбышевске, код подразделения 630-018
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 63-63/004-63/004/300/2016-9446/1 от 29.08.2016
4. Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи квартиры, удостоверил нотариус Романова О.Д. 28.06.1996, реестровый номер 1-2797; Свидетельство о праве на наследство по закону, выдал нотариус Кульчева Е.В. 07.02.2014, реестровый номер 1-409; Свидетельство о праве на наследство по закону, выдал нотариус Кульчева Е.В. 07.02.2014, реестровый номер 1-411
5. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права.
Правообладатель: Гайнитова Елена Владимировна

Государственный регистратор



Дубровина О. В.



О П И С Ь

документов расчета стоимости квартиры

по улице Богарикова дом 42 кв 3

№	Наименование	Лист	Примечание
1.	Общие сведения о доме	2-3	
2.	Сведения о квартире	3-4	
3.	Расчет стоимости квартиры	4	

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ДОМЕ

1. Наименование владельца АО НПФ НПЗ

2. Правоустанавливающие документы

Основные данные технического паспорта

3. Назначение жилой дом
4. Год постройки 1987
5. Количество этажей 9
6. Количество квартир 208
7. Объем здания 23344
8. Подвал +
- 9.цокольный этаж -
10. Общепользная площадь дома 6557,8
11. Жилая площадь дома 2368,2
12. Наличие балконов к.во -
кв. м
13. Наличие лоджий к-во 256,5
кв. м
14. Общая площадь дома с учетом балконов и лоджий, кв. м 6814,3
15. Лифт +
16. Мусоропровод +
17. Газ +
18. Свет +
19. Отопление +
20. Канализация +
21. Балансовая стоимость дома, т. руб. 2120672



к договору поручения о
квартиры, домов и собствен-
ности граждан

А К Т

оценки общей стоимости квартиры
№ 3 в доме № 49
по улице Богарикова
общей площадью 54,7 кв. м.

Потребительские качества жилья	Коэффициенты изменения стоимости жилья
--------------------------------	--

ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА, В КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕН ДОМ

ХАРАКТЕРИСТИКА ДОМА

ХАРАКТЕРИСТИКА КВАРТИРЫ

Суммарная стоимость квартиры по результатам оценки составляет сорок тысяч рублей (сорок тысяч рублей)

Расчет стоимости квартиры прилагается.

Председатель оценочной комиссии Z

Члены комиссии

Покупатель [Signature]

З. 308. 3.02.94 г. Т. 5000.



63 А А 2231843

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПРАВЕ НА НАСЛЕДСТВО ПО ЗАКОНУ

Город Новокуйбышевск Самарской области Российской Федерации.
Сельное февраля две тысячи четырнадцатого года.

Я, Кульчева Елена Викторовна, нотариус города Новокуйбышевска Самарской области, удостоверяю, что на основании статьи 1142 Гражданского кодекса Российской Федерации наследником указанного в настоящем свидетельстве имущества **Юровой Валентины Владимировны**, умершей 28 июня 2011 года, является:

дочь - ГАЙНЯТОВА ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВНА, 23 апреля 1971 года рождения, место рождения: г.Новокуйбышевск Куйбышевской области, гражданство: Российская Федерация, пол: женский, паспорт 36 04 473601, выданный Отделом внутренних дел города Новокуйбышевска Самарской области 12 ноября 2003 года, код подразделения 632-018, зарегистрированная по адресу: Самарская область, г. Новокуйбышевск, ул. Бочарникова, д. 4а, кв. 3, в том числе 1/2 (одна вторая) доли ввиду отказа в ее пользу дочери наследодателя **МЕНЖУЛИНОЙ ИРИНЫ ВЛАДИМИРОВНЫ**.

Наследство, на которое выдано настоящее свидетельство, состоит из:

1/3 (одной третьей) доли в праве общей долевой собственности на **КВАРТИРУ** общей площадью 54,7 (пятьдесят четыре целых и семь десятых) кв.м, в том числе жилой площадью 31,1 (тридцать одна целая и одна десятая) кв.м, состоящую из двух комнат, стоимостью 174307 (сто семьдесят четыре тысячи триста семь) рублей, находящуюся по адресу: **Самарская область, город Новокуйбышевск, улица Бочарникова, дом 4а (четыре а), квартира 3 (три)**, принадлежащей наследодателю и гр.гр. **ГАЙНЯТОВОЙ ЕЛЕНЕ ВЛАДИМИРОВНЕ, ГАЙНЯТОВУ РУСЛАНУ РИНАТОВИЧУ** по праву общей совместной собственности на основании Договора купли-продажи квартиры, удостоверенного государственным нотариусом Новокуйбышевской государственной нотариальной конторы **О.Д.Романовой** 28 июня 1996 года, зарегистрированного в реестре № 1-2797, зарегистрированного в БТИ г.Новокуйбышевска Самарской области 02 июля 1996 года за № 85/58-33, дубликат которого выдан взамен утраченного нотариусом г.Новокуйбышевска Самарской области **Л.В.Романовой** 01 августа 2006 года по реестру № 4833. Регистрация права не проводилась.

Ограничения (обременения) права Договор о залоге квартиры от 17 сентября 1996 года (реестр № 1141).

Право общей долевой собственности на квартиру подлежит регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

Настоящее свидетельство подтверждает возникновение права собственности на вышеуказанное наследство.

Наследственное дело № 280/2011.

Зарегистрировано в реестре за № 1-409.

Взыскано на основании ст.23 Основ законодательства РФ о нотариате: 1000 руб. 00 коп.
На 523 руб. освобождена от уплаты тарифа на основании п.5 статьи 333.38 Налогового кодекса Российской Федерации.

Нотариус





63 А А 2231845

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПРАВЕ НА НАСЛЕДСТВО ПО ЗАКОНУ

Город Новокуйбышевск Самарской области Российской Федерации.
Седьмое февраля две тысячи четырнадцатого года.

Я, Кульчева Елена Викторовна, нотариус города Новокуйбышевска Самарской области, удостоверяю, что на основании статьи 1142 Гражданского кодекса Российской Федерации наследницей указанного в настоящем свидетельстве имущества **ГАЙНЯТОВА Руслана Ринатовича**, умершего 14 ноября 2011 года, является:

мать - ГАЙНЯТОВА ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВНА, 23 апреля 1971 года рождения, место рождения: г.Новокуйбышевск Куйбышевской области, гражданство: Российская Федерация, пол: женский, паспорт 36 04-473601, выданный Отделом внутренних дел города Новокуйбышевска Самарской области 12 ноября 2003 года, код подразделения 632-018, зарегистрированная по адресу: Самарская область, г. Новокуйбышевск, ул. Бочарикова, д. 4а, кв. 3, в том числе 1/2 (одна вторая) доли п/ду отказа в ее пользу отца наследодателя **ГАЙНЯТОВА РИНАТА САМИГУЛЛОВИЧА**.

Наследство, на которое выдано настоящее свидетельство, состоит из:

1/3 (одной третьей) доли в праве общей долевой собственности на **КВАРТИРУ** общей площадью 54,7 (пятьдесят четыре целых и семь десятых) кв.м, в том числе жилой площадью 31,1 (тридцать одна целая и одна десятая) кв.м, состоящую из двух комнат, стоимостью 174307 (сто семьдесят четыре тысячи триста семь) рублей, находящуюся по адресу: Самарская область, город Новокуйбышевск, улица Бочарикова, дом 4а (четыре а), квартира 3 (три), принадлежащей наследодателю и гр.г. **ГАЙНЯТОВОЙ ЕЛЕНЕ ВЛАДИМИРОВНЕ**, ЮРОВОЙ ВАЛЕНТИНЕ ВЛАДИМИРОВНЕ по праву общей совместной собственности на основании Договора купли-продажи квартиры, удостоверенного государственным нотариусом Новокуйбышевской государственной нотариальной конторы О.Д.Романовой 28 июня 1996 года, зарегистрированного в реестре № 1-2797, зарегистрированного в БТИ г.Новокуйбышевска Самарской области 02 июля 1996 года за № 85/58-33, дубликат которого выдан взамен утраченного нотариусом г.Новокуйбышевска Самарской области Л.В.Романовой 01 августа 2006 года по реестру № 4833. Регистрация права не проводилась.

Ограничения (обременения) права Договор о залоге квартиры от 17 сентября 1996 года (реестр № 1141).

Право общей долевой собственности на квартиру подлежит регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.
Настоящее свидетельство подтверждает возникновение права собственности на вышеуказанное наследство.

Наследственное дело № 111/2012.

Зарегистрировано в реестре за № 1-411.

Взыскано на основании ст.23 Основ законодательства РФ о нотариате: 1000 руб. 00 коп.
На 523 руб. освобождена от уплаты тарифа на основании п.5 статьи 333.38 Налогового кодекса Российской Федерации.

Нотариус





ПОВОЛЖСКАЯ КОМПАНИЯ
ОЦЕНКИ И ПРАВА

Приложение № 3 (Документы Оценщика)

<p>ПОЛИС №0991877610009/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p>	<p>г. Москва 20 апреля 2021 г.</p> <p>Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991877610009/21, местной копией частью которого он является, и действует в соответствии с «Требованиями страхования профессиональной ответственности оценщика», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеет положение настоящего Договора.</p> <p>СТРАХОВАЩИЙ АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115182, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/сч. 60701810901330000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/сч. 30101810200000000000000593, БИК 044525953</p> <p>СТРАХОВАТЕЛЬ Оценщик Гомова Ольга Сергеевна Адрес регистрации или ИНН: 636264961509</p> <p>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной Федеральными стандартами оценки, стоимости.</p> <p>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 12 мая 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут 11 мая 2022 г. включительно.</p> <p>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ Репарационный период: Установлен по настоящему Договору с 12 мая 2021 г.</p> <p>ОТВЕТСТВЕННОСТИ Страховая сумма составляет: 5 000 000 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению убытков и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</p> <p>ФРАНШИЗА Франшиза не установлена (отсутствует)</p> <p>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возмещения нераспределенных убытков и иных расходов Страхователя, в связи с привлечением ему третьими лицами (юзанами, претензантами) с возмещением вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.</p> <p>СТРАХОВОЙ РИСК Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба;</p> <p>- действие (бездействие) / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшее причинение вреда, произошедшее с 12 мая 2021 г. по 11 мая 2022 г.; - наличие налицо прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, с возмещением которого производится претензия; - требование о возмещении вреда (убыток, претензия), приведенного данным соглашением, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации</p> <p>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ Российская Федерация</p> <p>Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).</p> <p>СТРАХОВАТЕЛЬ: Гомова Ольга Сергеевна</p> <p>СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»</p> <p>в лице Уполномоченной дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0504/20 от 01.04.2020г.</p>
---	---



**ПОВОЛЖСКАЯ КОМПАНИЯ
ОЦЕНКИ И ПРАВА**



Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»»

Выдана в соответствии с решением исполнительного органа саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет» от 18.08.2010 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

19.07.2017 г. № 187

**Гомова
Ольга Сергеевна**

Вышел(а) в реестр членов от 20.10.2010 г.
Реестровый номер 187

Основание: решение Совета Национального партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 18.08.2010 г.

*Национальное партнерство образовано в Ассоциации на основании решения Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)



Первый вице-президент В. И. Лебеденский

0000054

Срок действия настоящего свидетельства - до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭК»»



ПОВОЛЖСКАЯ КОМПАНИЯ
ОЦЕНКИ И ПРАВА



Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
и ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»
105028, г. Москва, Хохловский пер. д. 13, стр. 1
(495) 638-19-50, 8(800) 200-29-50
www.expertnet.ru, info@expertnet.ru

Для предъявления по месту требования

Иск. № 01.03-1 от 01.03.2019 г.

РЕКОМЕНДАТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (далее – Ассоциация) подтверждает, что специалист – оценщик Гомова (Пальмунова) Ольга Сергеевна (регистрационный № 0187 от «10» октября 2010 г.) является членом Ассоциации.

Ассоциация рекомендует Гомову (Пальмунову) Ольгу Сергеевну для выполнения работ в области оценочной деятельности.


М.О. Иван



Исполнительный директор





ПОВОЛЖСКАЯ КОМПАНИЯ
ОЦЕНКИ И ПРАВА

Table with 3 columns: Title, Description, and Details. Rows include sections like 'Общая деятельность', 'Юридическая ответственность', 'Права и обязанности стороны', 'Техническая страховая сумма', 'Порядок разрешения споров', 'Заключительные положения', and 'Приложение'.

Main table with 2 columns: Title and Content. Rows include: 'Полмс (договор) № 09918/776/20024/21 Страховании ответственности юридического лица...', 'Сторона поручитель', 'Страхователь', 'Срок действия договора', 'Страховая сумма...', 'Виды риска', 'Страховая премия', 'Объем страхования', and 'Страховой риск'.

Акт Кучин О.В. +7491780289 85425

Акт Кучин О.В. +7491780289 85425



В данном отчёте проинито
и пронумеровано 49 листов

М.П.
« 01 » декабря 2021 г.