

ООО "Мобильный Оценщик"

г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский,
ул. Марксистская, д. 34, к. 10, этаж А1, помещ. 1
ком. 49,55

ОГРН: 1077847398419 от 15.05.2007 г.

ИНН/КПП: 7842358640 / 770901001

Тел: 8-495-107-91-80, 8-800-707-91-80

Эл. почта: info@ocenka.mobi

Веб-сайт: <https://ocenka.mobi>



ОТЧЁТ № 1-220930-777/1 ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ

АДРЕС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

**443022 САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. САМАРА, Р-Н ПРОМЫШЛЕННЫЙ, УЛ. РЫЛЬСКАЯ,
ДОМ 26, КВ. 1**

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ:

04 ОКТЯБРЯ 2022 ГОДА

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:

04 ОКТЯБРЯ 2022 ГОДА

ЗАКАЗЧИК:

ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «СБЕРБАНК РОССИИ»



OCENKA . MOBI

г. Москва, 2022 год

Содержание

1	Общие сведения и выводы	4
1.1	Основные факты и выводы	4
1.2	Задание на оценку	5
1.3	Сведения об оценщике	7
1.4	Сведения о заказчике	7
1.5	Принятые при проведении оценки допущения	8
1.6	Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
1.7	Термины и определения	9
1.8	Использованные материалы	10
2	Описание Объекта оценки	11
2.1	Характеристика местоположения объекта оценки	11
2.2	Общая характеристика здания	11
2.3	Характеристика объекта оценки	12
3	Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	14
3.1	Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	14
3.1.1	Анализ общеэкономической ситуации в Российской Федерации на июль 2022 г.	14
3.1.2	Анализ общей политической и социально-экономической обстановки Самарской области на январь-июль 2022 года	15
3.1.3	Макроэкономика - данные за август 2022 года	16
3.1.4	Ключевые события 2021 года в области недвижимости	20
3.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	21
3.3	Анализ рынка жилой недвижимости г. Самара по итогам августа 2022 года	24
3.4	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка	25
3.5	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	26
3.5.1	Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки	26
3.6	Основные выводы	33
4	Анализ ликвидности объекта оценки	35
5	Описание процесса, подходов и методов оценки	36
5.1	Этапы проведения оценки	36
5.2	Анализ наиболее эффективного использования	36
5.3	Расчёт рыночной стоимости затратным подходом	37
5.4	Расчёт рыночной стоимости доходным подходом	37
5.5	Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом	38
5.5.1	Выбор и описание объектов-аналогов	39
5.5.2	Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения	41
5.5.3	Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода	48
6	Согласование результатов расчётов различными подходами и Заключение об итоговой величине рыночной стоимости	51
7	Расчёт ликвидационной стоимости объекта оценки	52

8	Фотографии объекта оценки	54
9	Копии объявлений о продаже объектов-аналогов	57
10	Документы на объект оценки	62
11	Документы оценщика	66

1 Общие сведения и выводы**1.1 Основные факты и выводы**

Основание для проведения оценки	Договор №50003821932 на проведение оценки от 29.10.2021 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объект оценки: Однокомнатная квартира, назначение – жилое, общей площадью 32,1 м ² , расположенная по адресу: Самарская область, г. Самара, р-н Промышленный, ул. Рыльская, дом 26, кв. 1, кадастровый (условный) номер: 63:01:0738001:1530.
Сведения о правообладателях объекта оценки	Сметанников Алексей Владимирович, Сметанникова Оксана Сергеевна
Сведения об имущественных правах	Общая совместная собственность
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Ипотека в силу закона
Дата осмотра объекта оценки	Без осмотра. Осмотр не проводится в соответствии с заданием на оценку.
Дата оценки	04 октября 2022 года
Дата составления отчета	04 октября 2022 года
Дата (период) проведения оценки	04 октября - 04 октября 2022 года
Результаты оценки рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов к оценке:	
Затратный подход	Не применялся. Обоснованный отказ.
Сравнительный подход	2 254 000 руб.
Доходный подход	Не применялся. Обоснованный отказ.
Итоговая величина стоимостей объекта оценки с учётом округления:	
Рыночная стоимость	2 254 000 (Два миллиона двести пятьдесят четыре тысячи) рублей
Ликвидационная стоимость	1 892 000 (Один миллион восемьсот девяносто две тысячи) руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором возмездного оказания оценочных услуг.</p> <p>Мнение Исполнителя относительно итоговой стоимости действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.</p> <p>В соответствии со ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.98, «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки «в течение шести месяцев с даты составления отчета»»).</p>

Оценку выполнил, и подготовил отчёт оценщик: _____ Веричева Е.В.

Отчёт утвердил Руководитель клиентского сервиса, действующий на основании доверенности №22-2/08 от 25.08.2022: _____ Ходаева О.В.

1.2 Задание на оценку

Объект оценки	Однокомнатная квартира, назначение - жилое, общей площадью 32,1 м ² , расположенная по адресу: Самарская область, г. Самара, р-н Промышленный, ул. Рыльская, дом 26, кв. 1, кадастровый (условный) номер: 63:01:0738001:1530.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Не имеет составных частей.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Однокомнатная квартира, назначение - жилое, общей площадью 32,1 м ² , расположенная по адресу: Самарская область, г. Самара, р-н Промышленный, ул. Рыльская, дом 26, кв. 1.
Имущественные права на Объект оценки	Общая совместная собственность
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Общая совместная собственность. Обременения: Ипотека в силу закона. Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются.
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки	Обоснование рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений (для внутреннего пользования)/ Отчет об оценке для передачи третьим лицам (в т. ч. для государственных органов). Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Допущения, на которых основывается оценка	<p>Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;</p> <p>Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;</p> <p>Оценщик предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;</p> <p>Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации;</p> <p>Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта;</p> <p>Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.</p> <p>Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.</p> <p>Ликвидационная стоимость объекта оценки определяется исходя из срока экспозиции не более трех месяцев.</p> <p>Прочие допущения будут указаны по тексту Отчета об оценке.</p>

Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная стоимости.
Вид представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость объекта оценки указывается в российских рублях в виде числа с округлением по математическим правилам. После проведения процедуры согласования Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.
Обстоятельства, обуславливающие определение ликвидационной стоимости	Для определения возможной выручки от реализации объекта оценки при обращении взыскания на предмет залога.
Условия продажи и форма организации проведения торгов	Информация отсутствует
Дата оценки	04 октября 2022 года
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, препятствующие проведению осмотра	Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимые для оценки материалы и информация передаются Заказчиком не позднее даты оценки.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Отсутствует.

1.3 Сведения об оценщике

Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Мобильный Оценщик"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1077847398419 от 15.05.2007
Юридический адрес организации	г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул Марксистская, д. 34, к. 10, этаж А1, помещ. 1 ком. 49,55
Адрес для корреспонденции	109147, г. Москва, а/я 132
Контактная информация	Телефон: 8-495-107-91-80, 8-800-707-91-80, эл. почта: info@ocenka.mobi, веб-сайт: https://ocenka.mobi
Банковские реквизиты	ИНН 7842358640, КПП 770901001, р/с 40702810824000004790, к/с 30101810500000000976 в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), БИК 044525976
Сведения о страховании ответственности	Страховой полис № 2200SB40R7220 от 08.09.2022 г., выдан САО «ВСК», на страховую сумму 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей срок действия с 24.09.2022 г. по 23.09.2023 г.
Сведения об оценщике	
ФИО	Веричева Евгения Викторовна
Информация о членстве в саморегулируемой организации	СФСО, рег. №883, дата включения в реестр 03.03.2021 г.
Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности	Профессиональный оценщик (диплом о профессиональной переподготовке №14 009081 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный университет» Институт дополнительного профессионального образования "Высшая экономическая школа"» 21.06.2016 г.)
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 018303-1 от 11.12.2020 г. по направлению «Оценка недвижимости», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	14 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности оценщика №2100SB40R5624, выдан САО «ВСК» 29.11.2021 г. на страховую сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, срок действия с 23.12.2021 г. по 22.12.2022 г.
Контактная информация	Телефон: 8-800-707-9180; эл. почта: support@ocenka.mobi
Место нахождения оценщика	109147 г.Москва вн.тер.г. муниципальный округ Таганский ул Марксистская д. 34, к. 10 помещ. А1 эт. 2 ком. 49, 55
Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Оценщик и ООО "Мобильный Оценщик" являются независимыми в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

1.4 Сведения о заказчике

Наименование организации полное	Публичное акционерное общество «Сбербанк России»
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1027700132195, 16.08.2002

ИНН/КПП	7707083893 / 773601001
Юридический адрес	117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
Фактический адрес	117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19

1.5 Принятые при проведении оценки допущения

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

- В процессе подготовки Отчёта Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется со слов Заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, не находится под арестом, в залоге, не обложено сервитутами, кроме оговорённых в отчёте.
- Оценщик не производил обмер комнат и других помещений, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как посредством обычного визуального осмотра или путем изучения предоставленных для проведения оценки документов.
- Оценка производится при допущении, что в случае невозможности проверки информации, представленной заказчиком, она воспринимается как достоверная.
- От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчёта или оцениваемого имущества, кроме как в случае официального вызова суда.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчёта, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено в назначении оценки, указанной в отчёте.
- Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- При проведении оценки Оценщик исходил из традиционного определения рыночной стоимости. Цена реальной сделки может отличаться от оценочной цены, что обусловлено рыночными условиями хозяйствования.
- В соответствии со ст. 149, п. 3 Налогового кодекса РФ, «не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) на территории Российской Федерации следующие операции: [...] реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них».
- Осмотр объекта оценки не производился в соответствии с заданием на оценку. Фотографии предоставлены Заказчиком. В связи с этим, Оценщик делает допущение, что состояние оцениваемой квартиры, отраженное в предоставленных фотоматериалах, соответствует состоянию на дату оценки. Оценщик исходит из допущения, что вся информация полученная, от Заказчика является достоверной на дату оценки и заслуживающей доверия. Планировка квартиры соответствует предоставленному поэтажному плану.
- В случае выяснения иных обстоятельств и характеристик объекта оценки, не представленных на фотографиях, выполненных Заказчиком оценки, Отчет об оценке должен быть отозван, а результат расчета стоимости подлежит пересмотру.
- Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчёта.

1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности

В соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик руководствуется общеобязательными федеральными стандартами, а также стандартами саморегулируемой организации, членом которой он является:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;

5. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015 г.;
6. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 721 от 17.11.2016 г.;
7. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией, в которой состоит оценщик: СФСО;

1.7 Термины и определения

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

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (ФСО №1).

Метод оценки - 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 стоимости объекта 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).

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1).

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 N 2).

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

- 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 (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ);
- 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).

Итоговая величина стоимости объекта оценки определяется путем расчёта стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО №1).

Типичный рыночный срок экспозиции объекта оценки – время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по его рыночной стоимости (типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки).

Сокращённый срок экспозиции объекта оценки – период времени, уменьшенный по сравнению с типичным рыночным сроком экспозиции в связи с вынужденным со стороны продавца характером продажи, который не позволяет ознакомиться с объектом и условиями его продажи числу потенциальных покупателей, достаточному для его реализации по рыночной стоимости.

Ликвидационная стоимость объекта оценки – расчётная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества (ФСО №2).

Затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ (ФСО №7).

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (ФСО №7).

Право собственности согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Аренда (имущественный найм) – срочное, возмездное владение и пользование чужой вещью на условиях и в порядке, определенных договором арендодателя и её арендатора.

1.8 Используемые материалы

Источники информации о количественных и качественных характеристиках объекта оценки (копии документов приведены в разделе 10):

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.09.2022г. № КУВИ-001/2022-171658116
2. Акт мониторинга залогового имущества от 23.09.2022

Дополнительная информация, использованная в данном Отчёте, получена из ряда других источников (базы данных и аналитические материалы, размещенные в сети «Интернет» и проч.) и архива Оценщика. Ссылки на прочие источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчёта. Документы, не вошедшие в состав данного Отчёта, хранятся в архиве Оценщика.

2 Описание Объекта оценки

2.1 Характеристика местоположения объекта оценки

Адрес	443022 Самарская область, г. Самара, р-н Промышленный, ул. Рыльская, дом 26, кв. 1
Расстояние от ж/д станции	1 км от станции «Безымянка»
Объекты транспортной инфраструктуры	«Победа» (Первая линия) (метро) 1,500 м
Обеспеченность обществ. транспортом	Отличная
Близость к транспортным магистралям	Рыльская цлица
Преобладающая застройка микрорайона	Жилая
Плотность застройки	Средняя
Объекты социальной инфраструктуры	Школа, детский сад, магазин, банк
Субъективная оценка соц. инфраструктуры	Хорошая
Объекты промышленной инфраструктуры	Завод
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная
Придомовая территория	Зеленые насаждения
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

Источники информации: веб-сайт Яндекс.Карты (<http://maps.yandex.ru/>)

2.2 Общая характеристика здания

Год постройки	1944
Возраст здания, лет	78
Срок службы, лет	150
Группа капитальности	1 ¹
Остаточный срок службы, лет	72
Физический износ, %	52% Износ определен расчётным путем на основании эффективного срока жизни здания: $I(\%) = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ЭЖ}} \times 100\%$, где ЭВ – эффективный возраст, определяемый на основе хронологического возраста здания с учётом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В случае нормальной эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому; ЭЖ – типичный срок экономической жизни (службы) здания. Таким образом, $I(\%) = (2022 - 1944) / 150 \times 100\% = 52\%$
Кол-во этажей в здании	1
Тип/планировка здания	Кирпичный
Материал стен	Кирпичные

¹ Источник информации: <https://statrielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan>

Материал перекрытий	Деревянные
Материал фундамента	Ленточный
Общее состояние дома	Удовлетворительное
Кол-во квартир на этаже	14
Кол-во подъездов в доме	1
Фасад здания	Кирпич
Состояние внешней отделки	Удовлетворительное
Особенности дома	Отсутствуют
Информация об аварийности здания	Здание находится в удовлетворительном состоянии, капитальный ремонт и реконструкция не требуются.
Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт (в открытых источниках отсутствует информация о наличии дома в планах на снос, реконструкцию и капитальный ремонт. По мнению Оценщика, дом не является ветхим, аварийным, не стоит в планах на снос и реконструкцию (износ составляет менее 60%)
Дополнительная информация о здании	Отсутствует

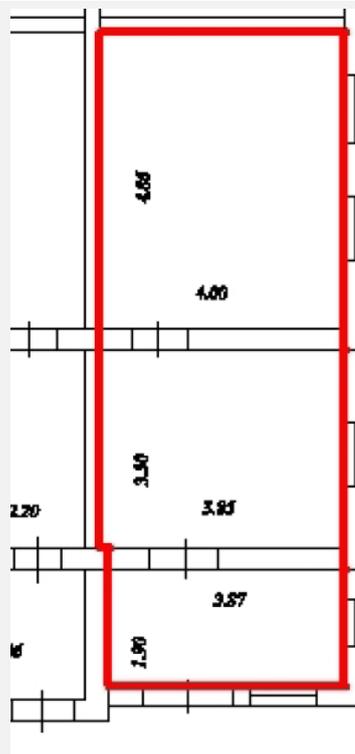
Источники информации: <https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/7482755?> <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

2.3 Характеристика объекта оценки

Количество комнат	1
Этаж	1
Общая площадь без учёта летних помещений, м ²	32,1
Жилая площадь, м ²	19,4 ²
Площадь кухни, м ²	13 ²
Балкон/лоджия, площадь	нет
Состояние внутренней отделки	Улучшенная в хорошем состоянии
Санузел	Совмещенный
Коммуникации и инженерные системы	Электроснабжение: центральное; теплоснабжение: центральное; горячее водоснабжение: отсутствует; холодное водоснабжение: присутствует; водоотведение: присутствует; газоснабжение: центральное; вентиляция: вытяжная вентиляция
Наличие перепланировки	Планировка квартиры соответствует поэтажному плану БТИ.

² Рассчитано по данным поэтажного плана с некоторой погрешностью.

Позтажний план



Особенности планировки квартиры

Отсутствуют

Текущее использование объекта

Жилое помещение

Дополнительная существенная информация

Отсутствует

Источники информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.09.2022г. № КУВИ-001/2022-171658116

3 Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

3.1 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Влияние общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на сегмент рынка, к которому относится рассматриваемый объект, нашло отражение в сложившихся на дату оценки ценах предложений, в ставке доходности, в емкости рынка и объеме продаж.

3.1.1 Анализ общеэкономической ситуации в Российской Федерации на июль 2022 г.

Анализ общеэкономической ситуации в стране является основой для определения общих тенденций и перспектив развития рынка. На основе информации, полученной в результате данного исследования, возможно построение дальнейших прогнозов по развитию исследуемой отрасли и перспектив развития.

	1 полугодие 2022 г.	В % к 1 полугодию 2021 г.	Справочно 1 полугодие 2021 г. в % к 1 полугодию 2020 г.
Валовой внутренний продукт		99,6 ¹⁾	105,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	9722,3	110,7	107,8
Реальные располагаемые денежные доходы		99,2 ²⁾	101,7 ³⁾

1) Предварительная оценка.
2) Оценка.
3) Предварительные данные.

	Июль 2022 г.	В % к		Январь-июль 2022 г. в % к январю-июлю 2021 г.	Справочно		
		июлю 2021 г.	июню 2022 г.		июль 2021 г. в % к июню 2021 г.		январь-июль 2021 г. в % к январю-июлю 2020 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		97,0	104,1	99,7	106,2	102,3	106,4
Индекс промышленного производства		99,5	101,8	101,0	107,9 ⁴⁾	99,9 ⁴⁾	105,6 ⁴⁾
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	685,3	100,8	191,7	101,8	100,0	194,2	99,9
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	8,0	108,2	98,4	138,1	131,0	96,0	129,9
Грузооборот транспорта, млрд т-км	448,9	94,8	101,9	99,7	109,5	101,2	105,8
в том числе железнодорожного транспорта	213,9	98,3	102,3	100,8	103,9	101,2	105,1
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3541,0	91,2	103,8	95,7	105,7	102,9	110,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1036,0	101,4	98,9	104,2	121,9	98,8	119,8
Индекс потребительских цен		115,1	99,6	114,4	106,5	100,3	105,9
Индекс цен производителей промышленных товаров		106,1	97,8	119,9	128,1	102,6	121,9
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,9	84,6	98,3	78,1	72,5	95,8	95,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	62,8	99,1	41,0	32,6	91,2	99,2

4) Росстат скорректировал данные за январь-декабрь 2021 г. и январь-июль 2022 г. в связи с внесением респондентами изменений в ранее предоставленные данные и получением годовой отчетности, позволившей уточнить оперативную информацию за 2021 г. (см. "Регламент разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470)", а также аналитический комментарий с данными об объемах корректировок <https://rosstat.gov.ru/folder/313/document/178081>).

	Июль 2022 г.	В % к		I полу- годие- 2022 г. в % к I полу- годию 2021 г.	Справочно		I полу- годие 2021 г. в % к I полу- годю 2020 г.
		июню 2021 г.	маю 2022 г.		июнь 2021 г. в % к июню 2020 г.	маю 2021 г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	66572	112,2	106,5	112,8	111,7	104,3	109,4
реальная		96,8	106,9	98,7	104,9	103,6	103,4

Источник информации: https://gks.ru/bgd/regl/b22_01/Main.htm

3.1.2 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки Самарской области на январь-июль 2022 года

	Июль 2022 г.	Июль 2022 г. в % к		Январь- июль 2022 г.	Январь- июль 2022 г. в % к январю- июлю 2021 г.
		июню 2022 г.	июлю 2021 г.		
Оборот организаций, млн рублей	359458,0	102,6	96,9	2606655,1	109,0
Индекс промышленного производства, %	x	105,2	94,0	x	92,8
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн рублей:					
добыча полезных ископаемых	44575,9	99,5	96,7	336604,1	127,8
обрабатывающие производства	88318,3	102,2	74,6	736165,7	98,1
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	8938,0	106,4	103,5	74879,3	97,5
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	3019,2	91,7	66,8	26218,5	88,5
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн рублей	30044,3	101,8	124,1	124229,4	108,1
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади ¹⁾	140,5	118,5	104,7	999,1	100,2
в т.ч. индивидуальными застройщиками ¹⁾	85,3	85,5	112,3	722,3	125,1
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по хозяйственным видам экономической деятельности в действующих ценах, млн рублей:					
транспортировка и хранение	20176,6	108,2	122,1	123568,5	108,2
деятельность в области информации и связи	5014,7	99,4	97,5	36519,2	107,0
Оборот розничной торговли, млн рублей	70696,0	105,7 ²⁾	91,2 ²⁾	468848,4	94,1 ²⁾
Оборот общественного питания, млн рублей	2854,1	111,8 ²⁾	110,8 ²⁾	17647,9	106,8 ²⁾
Оборот оптовой торговли, млн рублей	116974,4	109,3 ²⁾	91,1 ²⁾	795409,5	88,0 ²⁾
Объем платных услуг населению, млн рублей	16790,0	95,5 ²⁾	103,1 ²⁾	119214,7	105,5 ²⁾
Объем бытовых услуг, млн рублей	1864,0	101,8 ²⁾	109,8 ²⁾	12413,9	119,7 ²⁾
Индекс потребительских цен, %	x	99,8	115,8	x	114,7
Индекс цен производителей промышленных товаров ³⁾ , %	x	98,3	110,4	x	123,3
Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости населения (на конец периода) ⁴⁾ , тыс. человек	12,5	100,7	64,6	x	x

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.

	Июнь 2022 г.	Июнь 2022 г. в % к		Январь- июнь 2022 г.	Январь- июнь 2022 г. в % к январю- июню 2021 г.
		маю 2022 г.	июню 2021 г.		
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. человек	977,0	99,7	101,9	985,7	102,2
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций, рублей	48460,7	105,1	104,7	45271,5	109,8
Реальная начисленная заработная плата работников организаций, %	x	105,3	89,9	x	95,9

Источник информации: <https://gks.ru/region/doc11136/Main.htm>

3.1.3 Макроэкономика - данные за август 2022 года

Минэкономразвития в конце августа оценило снижение ВВП России в июле 2022 года в 4,3% (здесь и далее: г/г) после сокращения на 4,9% в июне. В целом за январь-июль снижение ВВП составило 1,1%. В докладе министерства отмечается, что в июле экономическая активность поддерживалась сохранением роста в добывающей промышленности и динамики в сельском хозяйстве, а также значительным улучшением показателей строительства.

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

Отметим, что в августе Росстат уточнил и произвел пересчет данных о промпроизводстве за 2021 год, а также в период с января по июнь 2022 года. Так, ведомство пересмотрело рост показателя в 2021 году с 5,3% до 6,4%. При этом рост за I полугодие 2022 года по отношению к соответствующему периоду 2021 года был пересмотрен на 1,3% с 2,0%.

По данным Росстата в соответствии с новой методикой, в июле 2022 года промышленное производство снизилось на 0,5% (г/г) по сравнению с сокращением на 2,4% месяцем ранее. Тем не менее, по итогам января-июля 2022 года промпроизводство увеличилось на 1%

Динамика промпроизводства, % год к году



Переходя к анализу динамики в разрезе сегментов промпроизводства, отметим, что сегмент «Добыча полезных ископаемых» замедлил рост до 0,9% после увеличения на 1,4% в июне. Снижение выпуска в сегменте «Обрабатывающие производства» замедлилось до 1,1% после 4,7% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» выпуск снизился на 0,5% после снижения на 0,2% в июне. При этом падение в сегменте «Водоснабжение» замедлилось до 14,9% после 15,7% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Апрель'22	-2,8	-3,0	+2,1	-7,5
Май'22	-2,2	-3,5	+4,3	-4,2
Июнь'22	+1,4	-4,7	-0,2	-15,7
Июль'22	+0,9	-1,1	-0,5	-14,9
Январь-июль'22	+2,6	+0,1	+0,3	-4,7

Таким образом, замедлению спада совокупного индекса промышленного производства в июле способствовало, в первую очередь, значительное замедление снижения выпуска в сегменте «Обрабатывающие производства». Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Январь-июль 2022	Июль 2022 / Июль 2021	Январь-июль 2022 / Январь-июль 2021
Добыча угля, млн тонн	242	-6,4%	-1,8%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	309	+2,9%	+3,3%
Природный газ, млрд м3	351	-24,5%	-8,8%
Сжиженный природный газ, млн тонн	19,1	+25,0%	+9,6%
Мясо скота, млн тонн	1,9	+6,4%	+7,2%
Мясо домашней птицы, млн тонн	2,9	+1,4%	+3,5%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	2,4	-21,3%	-3,7%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	105,0	-3,3%	-8,2%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	3,2	+6,3%	+8,9%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	15,3	+4,1%	+6,8%
Цемент, млн тонн	34,8	+1,6%	+7,7%
Бетон товарный, млн м3	28,9	+9,0%	+13,0%
Прокат готовый, млн тонн	36,4	-10,5%	-4,9%
Трубы стальные, млн тонн	7,3	+23,6%	+16,3%
Автомобили легковые, тыс. штук	300,0	-80,6%	-64,2%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	80,5	-35,9%	-20,1%

В добывающем сегменте отметим сокращение в июле добычи угля и природного газа на 6,4% и 24,5% соответственно (при этом за семь месяцев добыча угля показывает снижение на 1,8%, а природного газа – снижение на 8,8%). В то же время добыча нефти и СПГ в июле увеличилась на 2,9% и +25% соответственно, а за январь-июль рост добычи в этих позициях составляет 3,3% и 9,6%.

В продовольственном сегменте динамика выпуска мяса оставалась положительной, причем производство мяса скота в июле выросло на 6,4% (с начала года рост выпуска составляет 7,2%), в то время как выпуск мяса птицы увеличился всего на 1,4% (за семь месяцев данная позиция показывает увеличение выпуска на 3,5%). В отличие от мясной продукции, выпуск рыбы в июле упал на 21,3%, а по итогам семи месяцев производство снизилось на 3,7%. Динамика производства стройматериалов оставалась положительной, при этом наиболее сильный рост по итогам месяца продемонстрировали объемы выпуска товарного бетона(+9%), при этом рост с начала года составляет 13%. В свою очередь, наиболее скромную динамику производства показал цемент(+1,6% в июле, с начала года рост составляет 7,7%).

В тяжелой промышленности динамика выпуска оставалась преимущественно негативной. Отметим, что производство готового проката снизилось в июле на 10,5%. По итогам января-июля 2022 года производство этого вида продукции показывает сокращение на 4,9%. Динамика выпуска стальных труб, напротив, осталась положительной, причем темп роста оказался двузначным (+23,6%, с начала года рост на 16,3%). В производстве автомобилей ситуация с выпуском остается критической. Так, падение выпуска грузовых автомобилей составило 35,9%, а выпуск легковых авто обвалился на 80,6%. При этом падение выпуска легковых авто с начала года ухудшилось и показывает 64,2%, а падение производства грузовых авто – на 20,1%. Столь серьезная негативная динамика в этих позициях обусловлена масштабным сокращением поставок в страну автокомпонентов большинством мировых автоконцернов, а также приостановкой на неопределенный срок своих локальных производств.

В конце августа Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам I полугодия 2022 года. Этот показатель составил 16,59 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2021 года сопоставимый круг предприятий заработал 12,56 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли составил 32%.

Показатель	Справочно:	
	ИП 2022 г.	ИП 2021 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+16 588,0	+12 563,3
Доля убыточных предприятий	29,7%	28,8%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,9 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 29,7%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в ИП 2022 г., млрд руб.	ИП 2022 г. / ИП 2021 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+438,9	+38,9%
Добыча полезных ископаемых	+3 386,9	+25,4%
Обрабатывающие производства	+5 626,9	+49,2%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+769,2	+31,5%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+533,0	+7,2%
Водоснабжение	+29,8	-28,8%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+3650,3	+22,8%
Строительство	+200,4	> в 3,2 раза
Транспортировка и хранение	+925,2	> в 2,1 раза
в т. ч. ж/д транспорт:		
пассажирские перевозки	-2,1	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-24,0	-
Информация и связь	+153,7	-41,1%
Гостиницы и предприятия общественного питания	33,5	+88,4%

По итогам I полугодия 2022 года большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат. Исключением оказались следующие сектора: Почтовая связь и курьерская деятельность, убыток которого составил 24 млрд руб., а также Пассажирские перевозки на ж/д транспорте, показавшие убыток в 2,1 млрд руб. (он сократился с 3,4 млрд по итогам января-мая). Большинство отраслей, зафиксировавших положительный сальдированный финансовый результат, в отчетном периоде смогли его увеличить. Добывающие предприятия увеличили свой финансовый результат на 25,4% (при этом темп роста замедлился с 43,9% по итогам 5 месяцев). Вид деятельности Строительство, имеющий невысокую базу показателя, нарастил свой финансовый результат в 3,2 раза. Также значительный рост с учетом своей базы продемонстрировали виды деятельности Обрабатывающие производства и Оптовая, розничная торговля и ремонт (наряду с Добычей, это одни из крупнейших отраслей по финансовому результату). Они нарастили сальдированный финансовый результат на 49,2% и 22,8% соответственно. Также следует отметить Сельское хозяйство, которое нарастило финансовый результат на 38,9% (рост замедлился с 50,9% по итогам января-мая). С другой стороны, отрасли Информация и связь, а также Водоснабжение отразили снижение положительного сальдированного финансового результата (на 41,1% и 28,8% соответственно).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что опубликованный Банком России в августе традиционный обзор «О развитии банковского сектора», как и ранее, был представлен в усеченном виде (без информации о финансовом результате кредитных организаций, а также без совокупного аналитического баланса банковского сектора).

В своем обзоре из ключевых тенденций июля ЦБ отмечает ускорение розничного кредитования до 1% после 0,4% месяцем ранее. При этом увеличились выдачи как потребительских, так и ипотечных кредитов, в том числе в рамках госпрограмм. Общий объем кредитов физическим лицам по состоянию на 1 августа составил 25,8 трлн руб. Рост корпоративного кредитования также значительно ускорился (на 600 млрд руб., до 1,2% после 0,1% в июне) при сохранении тенденции к девальютизации портфеля. Общий объем корпоративного кредитного портфеля на 1 августа составил 52,2 трлн руб. Со стороны привлечения средств отметим рост фондирования со стороны юридических лиц на 1,5% (+544 млрд руб.), в большей степени у компаний нефтегазовой отрасли. Происходил рост рублевых остатков на счетах (+736 млрд руб.), тогда как валютные продолжали сокращаться (-3,8 млрд долл., или 192 млрд руб.). Общий объем средств юридических лиц на 1 августа составил 38,7 трлн руб. Средства населения в июле увеличились на 0,5% (+158 млрд руб.) за счет рублевых остатков (+313 млрд руб. или 1,1%), в то время как валютные сокращались (-3 млрд долл., или 156 млрд руб.). ЦБ отмечает, что данная тенденция связана с политикой банков по девальютизации и повышенным спросом на валюту в сезон отпусков. Общий объем средств физических лиц на счетах (без учета эскроу) по состоянию на 1 августа составил 33,8 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке, отметим, что все недели августа имели дефляционную динамику, находившуюся в диапазоне от 0,08% до 0,16%. На момент выхода данного обзора Росстат еще не опубликовал итоговую оценку динамики цен за август, однако на основании недельных данных предварительно можно оценить, что цены за месяц снизились на 0,52%. С начала года по конец августа, по предварительным данным, цены выросли на 10,38%, а в годовом выражении рост цен мог замедлиться до 14,3% после 15,1% месяцем ранее.

Динамика инфляции по месяцам в 2021-2022 гг.

Месяц	2021	2022
Май	0,74%	0,12%
Июнь	0,69%	-0,35%
Июль	0,31%	-0,39%
Август	0,17%	-0,52%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. На фоне некоторого снижения средней цены на нефть по итогам августа, курс рубля продолжил слабеть, при этом среднее значение за август составило 60,4 руб. после 58,2 руб. месяцем ранее.

Динамика официального курса доллара США в 2022 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Май'22	71,0	63,1	63,3
Июнь'22	63,1	51,2	57,2
Июль'22	51,2	61,3	58,2
Август'22	61,3	60,4	60,4

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). К сожалению, ни ЦБ, ни Росстат не опубликовали в июле традиционных сведений о внешней торговле товарами. Однако Банк России выпустил предварительную оценку ключевых агрегатов платежного баланса страны по итогам января-июля 2022 года.

Показатель	Январь-июль 2021	Январь-июль 2022	Изменение
Сальдо счета текущих операций, \$ млрд	50,2	166,6	> в 3,3 раза
Баланс товаров и услуг	75,7	192,4	> в 2,5 раза
Баланс первичных и вторичных доходов («-» - дефицит)	-25,6	-25,8	+0,8%
	1.09.21	1.09.22	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	618,2	565,7	-8,5%

Так, согласно данным ЦБ, профицит сальдо счета текущих операций платежного баланса России продолжил рост и составил \$166,6 млрд, увеличившись в 3,3 раза по отношению к соответствующему периоду прошлого года. ЦБ отмечает, что такая динамика определялась в результате расширения положительного сальдо совокупного баланса товаров и услуг, обусловленного значительным ростом стоимостного объема экспорта товаров и снижения стоимости товарного импорта. Кроме того, регулятор сообщил, что положительное сальдо финансового счета платежного баланса сформировалось за счет как снижения обязательств перед нерезидентами, так и роста иностранных финансовых активов экономики.

Что касается динамики золотовалютных резервов, то по состоянию на 1 сентября на годовом окне их объем снизился на 8,5% до \$565,7 млрд.

Выводы:

- ВВП по итогам июля 2022 года, согласно оценке Минэкономразвития, снизился на 4,3% после сокращения на 4,9% в июне. По итогам семи месяцев 2022 года ВВП сократился на 1,1%;
- Промпроизводство в июле 2022 года в годовом выражении сократилось на 0,5% после снижения на 2,4% в июне, при этом по итогам января-июля промпроизводство показывает рост на 1%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций в I полугодии 2022 года составил 16,6 трлн руб., показав рост на 32% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года;
- На потребительском рынке в августе 2022 года была зафиксирована дефляция (предварительно - в размере 0,52%) после снижения цен на 0,39% в июле, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 сентября замедление инфляции предварительно можно оценить до 14,3% после 15,1% по состоянию на 1 августа. С начала года к концу августа 2022 года инфляция составила 10,38%;
- Среднее значение курса доллара США в августе 2022 года увеличилось до 60,4 руб. после 58,2 руб. месяцем ранее. При этом на конец месяца курс доллара также составил 60,4 руб.;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января-июля 2022 года выросло в 3,3 раза до \$166,6 млрд;
- Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 сентября на годовом окне сократился на 8,5% и составил \$565,7 млрд.

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_avgust_2022/

3.1.4 Ключевые события 2021 года в области недвижимости

Льготная ипотека

Одним из самых ожидаемых событий для рынка ипотеки стало продление льготной программы на новостройки еще на год, до 1 июля 2022 года. Основные параметры программы с 1 июля изменились. Предельная ставка повысилась с 6,5% до 7% годовых. Но крупнейшие российские банки пока не стали повышать ставки до 7%. В Сбербанке ставка в первый год кредитования в рамках программы начинается от 0,1% годовых, со второго года — от 6,05% годовых. В ВТБ первые полгода по льготной ипотеке на новостройки действует ставка 4,3% годовых, далее — 6,5% годовых. В банке «Дом.РФ» ставка составляет 6,2% годовых при первоначальном взносе (ПВ) 15–30%, 5,8% годовых — при ПВ 30–50% и 5,6% годовых — при ПВ от 50%.

Субсидии девелоперам

Девелоперы московского региона в первом полугодии 2021 года удвоили выручку в сравнении с аналогичным периодом прошлого года – до 883 миллиардов рублей. Количество продаж новостроек в первой половине года 2021 года снизилось на 11% к предыдущему полугодью, но в годовой динамике выросло на 46%. Снижение отмечено как в Москве (-9%), так и области (-12%).

Всероссийская реновация

В августе 2020 года был опубликован график переселения — он довольно размытый, но горожане получили хотя бы примерное представление о том, в какие сроки им следует готовиться к переезду. Программа вышла за пределы Москвы и теперь будет реализовываться и в Московской области: в общей сложности планируется переселить более 1 млн человек. Был принят федеральный закон «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты в целях обеспечения комплексного развития территорий» от 30 декабря 2020 года № 494-ФЗ, или так называемый закон о комплексном развитии территорий, который упрощает процедуру изъятия земли под строительство. В итоге под снос рискуют пойти даже те дома, которые и близко не имели отношения к реновации.

Единый госзаказчик

Государственная публично-правовая компания (ППК) "Единый заказчик в сфере строительства" планирует ввести в эксплуатацию 16 объектов по итогам 2021 года. Публично-правовая компания "Единый заказчик в сфере строительства" зарегистрирована 1 февраля 2021 года. Она осуществляет строительный контроль при возведении объектов капитального строительства, финансовое обеспечение которых ведется за счет средств федерального бюджета.

Гаражная амнистия

В России вступил в силу закон о «гаражной амнистии». Данный документ был подписан 6 апреля 2021 года. По аналогии с «дачной амнистией» «гаражная» должна урегулировать рынок частных гаражей, деятельность кооперативов и позволит гражданам в упрощенном порядке оформить в собственность гаражи, а также землю под ними.

Источник информации:

<https://realty.rbc.ru/news/60f51f539a794764d7272b6b>, <https://realty.ria.ru/20210709/developery-1740571627.html>, <https://tass.ru/nedvizhimost/12328801>, <https://realty.rbc.ru/news/5c9e11ed9a7947b579843167>

Вывод

Оценщик не может достоверно оценить влияние текущей экономической ситуации на Объект оценки, как с точки зрения продолжительности данного кризиса в целом, так и с точки зрения его влияния на стоимость Объекта оценки, в частности. Принятые ограничения не проявились еще в полной мере в рыночных показателях — наблюдаемых ценах, арендных ставках, рентабельности бизнеса, процентных ставках, ставках дисконтирования и капитализации и других показателях, однако, могут привести к серьезным экономическим последствиям: торможение или остановка инвестиционных проектов, снижение спроса и др.

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной новой экономической ситуацией, степень влияния которой на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и не прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно.

3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Не застроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например линейные объекты, гидротехнические сооружения, водонапорные башни, насосные станции, котельные, инженерные сети).

В настоящем отчете оцениваются имущественные права на жилое помещение — квартиру. Таким образом, сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект — жилая недвижимость.

Рынок жилой недвижимости, в свою очередь, можно сегментировать следующим образом (источник – Справочник оценщика недвижимости «квартиры» под ред. Лейфера Л. А., Нижний Новгород 2020 г.)

1. Старый фонд, в том числе:

Старый фонд. Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, в частности, в замене деревянных покрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир перестроены в разное время.

Дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг. Дома, отличаются лаконизмом архитектурно-планировочных решений, располагались при строительстве в непосредственной близости к промышленным предприятиям. Квартиры в подобных домах отличаются неудобной планировкой и небольшой площадью. Близость к промышленным районам является неблагоприятным экологическим фактором для жителей этих домов.

Народные стройки. Года постройки – середина 50-х годов XX века. Материал стен – кирпич, шлакоблок, реже – бревенчатые. Перекрытия – часто деревянные. Высотность – двух-трехэтажные.

Отопление чаще всего от системы АГВ. Горячее водоснабжение может быть от ГВВ или газовой колонки.

2. Массовое жилье советской постройки, в том числе:

Сталинки (полногабаритные квартиры). Дома, построенные в период с начала 30-х до конца 50-х годов для рабочих людей (Элитные Сталинки см. В классификации 4 группы). В большинстве своем малоэтажные (3-5 этажей), построены из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 110 кв. м трехкомнатные и до 40 кв. м однокомнатные), высокими потолками до 3,5 м, удачной планировкой: комнаты в этих квартирах изолированы, кухни просторные до 15 кв. м, санузлы отдельные.

Хрущевки. Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту, 4- или 5-этажные. Основной строительный материал – железобетонные блоки, реже – кирпич; лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 50 кв. м), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв. м, невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещенными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в Хрущевках осуществляется от газовых колонок.

Брежневки. Дома, пришедшие на смену хрущевкам, в 1970-е гг., строились из сборных железобетонных конструкций или кирпича. Этажность переменная – от 5, чаще 8-9 и до 16 этажей. В домах высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем Хрущевки, за счет планировки комнат, отдельных в большинстве своем санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в Брежневках чаще всего отсутствуют.

Бывшие общежития, коммунальные квартиры. Приватизированные общежития, квартиры в которых представляют собой комнаты без удобств; места общего пользования располагаются на этаже или в блоке в зависимости от типа общежития.

Коммунальная квартира – квартира, состоящая из нескольких жилых помещений (комнат), принадлежащих двум и более пользователям и/или собственникам, не являющимся членами одной семьи, на основании отдельных договоров, сделок, иных действий, предусмотренных законодательством, совместно использующим вспомогательные помещения (места общего пользования квартиры) и инженерное оборудование в местах общего пользования.

Гостинки (малосемейки). Дома гостиничного типа – это малоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-1970 годы. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может размещаться до сорока квартир. Дома гостиничного вида разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещенный санузел, и с комнатами без кухни и с гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 кв. м в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванную.

Стандартная (современная типовая) планировка. Дома следующего (после хрущевско-брежневского времени) поколения. 9-и этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв. м, санузлы, как правило, отдельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площади квартир от 33 кв. м (1-комнатных) до 81 кв. м (4-х комнатных), комнаты в 2-х комнатных изолированные, в 3-х и 4-х комнатных смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии.

Улучшенная планировка. Типы домов массовых серий, с троившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора и являющихся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в начале 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома – 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, раздельного санузла, кухни более 8 кв. м и лоджии. Все комнаты – изолированные. Высота полочка 2,5 м.

3. Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе:

Современное жилье эконома класса. Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дома имеют порядка 9-18 этажей, на его лестничной клетке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь однокомнатной квартиры составляет от 28 кв. м, 2-комнатной от 44 кв. м, 3-комнатной от 56 кв. м, 4-комнатной – от 70 кв. м, 5-комнатной – от 84 кв. м. Высота потолков варьируется от 2,5 до 2,7 метра. Квартиры эконома класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например, второй ванной комнаты. Иногда дома эконома класса снабжены парковками для жильцов, но парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом.

Современное жилье комфорт-класса. Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огражден по периметру, часто устанавливают домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах – 2,7-2,8 м. Площадь – больше, чем в эконома классе: однокомнатные квартиры начинаются от 35 кв. м, двухкомнатные – от 65 кв. м. Площадь кухни – от 8 кв. м. По расположению особых требований нет.

4. Жилье повышенной комфортности. (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями) в том числе:

Современное жилье бизнес-класса. Монолитно-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой. Дома такого уровня построены по индивидуальным проектам с проработанным экстерьером, имеют огороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория, оборудованные детские площадки и зоны отдыха.

Еще одна особенность жилья бизнес-класса – возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть пентхаусы и двухуровневые квартиры, балконы и лоджии для зимних садов. В домах бизнес-класса часто отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площади начинаются от 45 кв. м, двухкомнатных – от 65 кв. м, трехкомнатных – от 85 кв. м, четырехкомнатных – от 120 кв. м, пятикомнатных – от 15 кв. м. Общая площадь кухни – не менее 12 кв. м, высота потолков от 2,75 м, два санузла. Квартиры бизнес-класса могут сдаваться как без отделки, так и с ремонтом «под ключ».

Современное элитное жилье. Монолитно-кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие материалы и инженерные системы «умный дом», которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют свободную планировку. Площадь студии – от 60 кв. м, двухкомнатных – от 80 кв. м, трехкомнатных – от 120 кв. м, четырехкомнатных – от 25 кв. м. Высота потолков – от 3 м, два санузла, кухни-столовые от 20 кв. м, террасы. На лестничной площадке расположено не более 4-х квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумо-изоляцией и заведением всех инженерных сетей в квартиру. Элитные новостройки имеют огороженную охраняемую территорию с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами: это беседки, фонари, скульптуры небольшие фонтаны и пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция-квартира-лифт-паркинг. Дома возводятся в исторической или деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, памятников архитектуры, объекты коммерческого и административного назначения. Неотъемлемые черты таких домов – отличная транспортная доступность и хорошие видовые характеристики.

Элитные Сталинки (Полногабаритные квартиры). Парадная архитектура сталинского периода имела идеологический характер и была призвана подчеркнуть незыблемость и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома отличает монументальность и прочность. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких Сталинках распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерами и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и просторными, с комнатами для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и ванными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой, а пол лестничных площадок – керамической плиткой. Элитное жильё середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты.

Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле. Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв. м, 5 и более комнат.

Сегмент рынка, к которому относится объект «массовое жильё советской постройки».

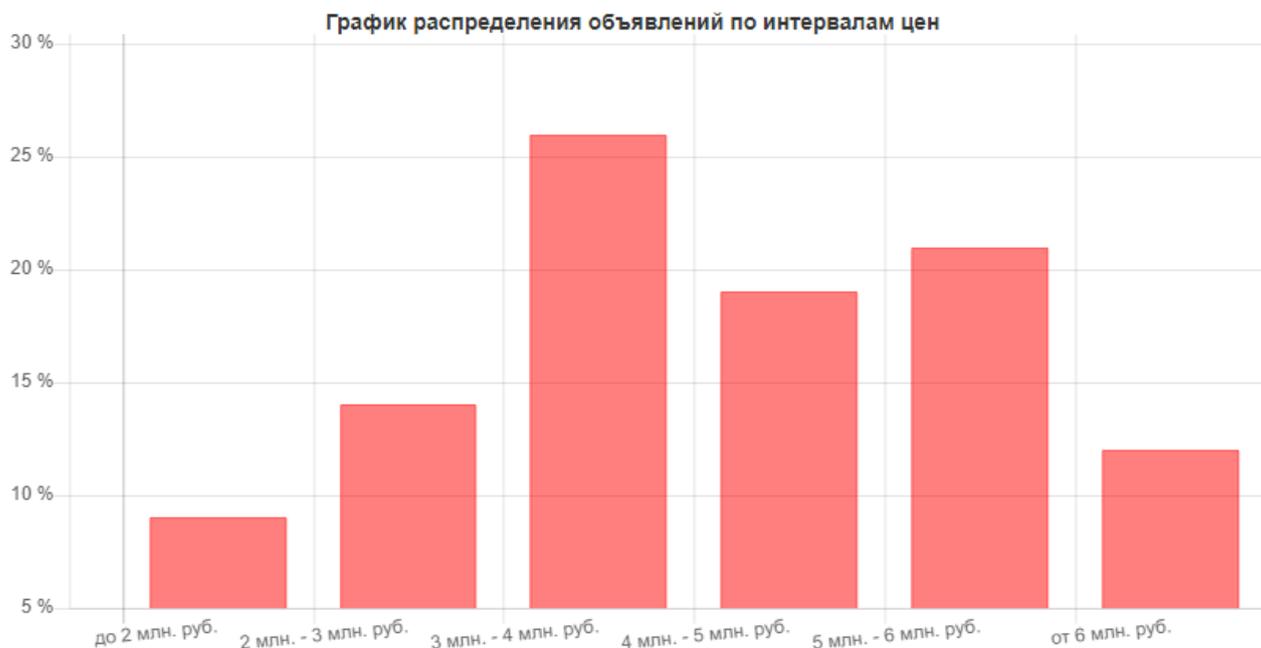
3.3 Анализ рынка жилой недвижимости г. Самара по итогам августа 2022 года

Средняя стоимость в динамике за последний год

6 152 050 руб. - Средняя стоимость квартиры в Самаре за сентябрь 2022
+5% относительно августа

100 546 руб. - Средняя стоимость кв. м в Самаре за сентябрь 2022
+2% относительно августа





На данный момент на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры:

- Однокомнатная – 3 630 825 руб., за месяц показатель изменился на 2 %;
- Двухкомнатная – 5 000 297 руб., где средняя цена изменилась на -1 %;
- Трехкомнатная – 7 105 049 руб., где показатель стоимости изменился на 3 %;
- Четырех- и многокомнатная – 13 208 287 руб., средняя цена изменилась на -2 %.

На первичном рынке средняя стоимость продажи по количеству комнат:

- Однокомнатная – 4 456 083 руб., за месяц показатель изменился на -6 %;
- Двухкомнатная – 6 996 714 руб., где средняя цена изменилась на -10 %;
- Трехкомнатная – 9 723 334 руб., где показатель стоимости изменился на -15 %;
- Четырех- и многокомнатная – 18 741 121 руб., средняя цена изменилась на -44 %.

Источник информации: <https://samara.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>

3.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка

В том случае если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 11б ФСО № 7 выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, ценовых зон.

Ниже приведен анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект.

Адрес	Площадь, кв.м.	Цена продажи, руб	Стоимость за 1 кв.м., руб	Источник информации
Самарская обл., г. Самара, ул. Силаева, д. 10	33,2	2 000 000	60 241	https://www.avito.ru/samara/kvartiry/1-k_kvartira_332m_1let_2492411510
Самарская обл., г. Самара, ул. Ленинградская, д. 6	32,2	2 550 000	79 193	https://www.avito.ru/samara/kvartiry/2-k_kvartira_322m_1let_2547197341
Самарская область, Самара, ул. Потапова, 28	35	1 600 000	45 714	https://www.cian.ru/sale/suburban/277979964

Адрес	Площадь, кв.м.	Цена продажи, руб	Стоимость за 1 кв.м., руб	Источник информации
Самарская область, Самара, ул. Красный Пахарь, 36	40,3	3 100 000	76 923	https://www.avito.ru/samara/kvartiry/1-k_kvartira_403m_11et._2553908722
Самарская область, Самара, Самарская ул., 153	51,9	3 500 000	67 437	https://www.avito.ru/samara/kvartiry/2-k_kvartira_519m_11et._2438289596

Таким образом, цены на квартиры в многоэтажных жилых домах в районе Объекта оценки находятся в диапазоне от 45 714 до 79 193 руб./кв.м. (среднее значение 65 902 руб./кв.м.)

Необходимо отметить, что приведенный диапазон определен по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, состоянии отделки, условии торга и т.п.). Конечная стоимость оцениваемого объекта может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

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

Основными факторами влияния на стоимость товаров и услуг являются факторы спроса и предложения. Результатом взаимодействия факторов спроса и предложения являются действующие рынки продавцов и покупателей.

Факторы, влияющие на рынок недвижимости:

- Макроэкономические параметры;
- Политическая и общеэкономическая ситуация в стране;
- Ситуация на финансовом рынке;
- Микроэкономические параметры.

Факторы, влияющие на величину спроса:

- Платежеспособность населения;
- Динамика численности населения с учетом прошлых и будущих тенденций;
- Уровень миграции, соотношения различных слоев населения, количество разводов, браков;
- Предпочтения населения. Изменения в предпочтениях потребителей – сложно улавливаемый параметр. Многие эксперты в сфере недвижимости рассчитывают на собственные наблюдения и опыт в вопросе определения предпочтений покупателей. Определение и прогнозирование вкусов – процесс субъективный, что делает сложным количественное определение вкуса покупателей.
- Доступность и условия финансирования.

Факторы, влияющие на величину предложения:

- Резерв свободных объектов недвижимости в сегменте рынка;
- Объемы строительства, затраты на строительство, включая интенсивность строительства, положение в индустрии, изменения в технологии, соотношение затрат и цен продажи объектов, затраты на улучшение.

3.5.1 Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

Примечание: согласно п. 11г ФСО №7 «необходимо производить анализ факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых для оценки объекта с приведением интервалов значений этих факторов. Также согласно п. 11. ФСО №7 «объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности». Таким образом, ценообразующие факторы, по которым есть аналитическая информация по данному сегменту рынка в открытых источниках, будут приведены с указанием интервала значений. Остальные ценообразующие факторы, по которым отсутствует аналитическая информация по данному сегменту в открытых источниках, будут приведены без указания интервала значения.

С целью выявления ценообразующих факторов оценщик проанализировал следующие открытые источники данных:

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- предложения к продаже, опубликованные на общедоступных ресурсах: cian.ru, avito.ru;

- «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.;

- данные аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2022 г. Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-07-2022g>

В ходе изучения вышеназванных источников были выявлены следующие факторы, влияющие стоимость объектов оценки из сопоставимого с объектом оценки сегмента.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Наиболее распространенные виды передаваемых прав, на рынке купли-продажи недвижимости, являются:

- индивидуальная собственность;
- доля в общей собственности;
- право требования.

Как правило, объекты-аналоги подбираются полностью сопоставимые по данному параметру с объектом оценки. Если требуется введение поправки по данному фактору, то она определяется индивидуально, исходя из сравниваемых объектов.

Условия финансирования

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

На практике, рекомендуется подбирать объекты-аналоги сопоставимые с оцениваемым объектом по данному фактору. Поскольку в настоящее время базой для определения рыночной стоимости выступают цены предложения по продаже, а нефактические цены сделок, необходимость корректировки на финансовые условия пропадает.

При необходимости определения поправки по данному фактору, ее размер определяется путем анализа рынка исходя из индивидуальных особенностей рассматриваемой ситуации.

Условия продажи (чистота сделки)

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

Время продажи/предложения

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. В данном случае учитывается различие в изменении уровне цен на рынке от даты предложения (или сделки) объекта-аналога до даты оценки объекта оценки.

Как правило, аналоги подбираются наиболее приближенные к дате оценки, для того чтобы избежать поправки по данному параметру. По данным аналитического исследования, приведенного на сайте группы компаний «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» средний срок экспозиции квартиры на рынке недвижимости — от двух с половиной до четырех месяцев (<https://www.irn.ru/articles/40271.html>).

Факт сделки (уторгование)

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже жилой недвижимости ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

В соответствии с информацией, приведенной в справочнике «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г., возможные диапазоны значений скидки на торг имеют следующие значения:

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	10,1%	8,9%	11,3%
2. Массовое жилье советской постройки	8,7%	7,7%	9,6%
3. Массовое современное жилье	7,7%	6,8%	8,6%
4. Жилье повышенной комфортности	9,1%	7,7%	10,4%

Местоположение.

Данная поправка характеризует локальные особенности местоположения, расположение в жилом комплексе, наличие огороженной придомовой территории, наличие парковки у дома, близость к остановкам общественного транспорта,. Данные параметры оказывают существенное влияние на стоимость объекта.

Местонахождение в пределах города

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,90	0,89	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,85	0,83	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,77	0,81
Окраины городов, промзоны	0,67	0,65	0,69
4. Жилье повышенной комфортности			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности города, зоны точечной застройки	0,91	0,89	0,92
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,85	0,83	0,87
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,80	0,78	0,82
Окраины городов, промзоны	0,70	0,68	0,72

1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,11	1,18	1,27	1,49
	II	0,90	1,00	1,06	1,14	1,34
	III	0,85	0,94	1,00	1,08	1,27
	IV	0,79	0,88	0,93	1,00	1,18
	V	0,67	0,74	0,79	0,85	1,00

- близость к остановкам общественного транспорта

Близость к остановкам общественного транспорта характеризует объект оценки с точки зрения удобства его жильцов, не имеющих личного транспорта. Близость определяется, как правило, временем за которое можно добраться пешком до остановки общественного транспорта.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры, в доме непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановок	1,06	1,05	1,07

- *расположение в жилом комплексе*

Под жилым комплексом понимают несколько корпусов зданий, расположенных на ограниченной территории и построенных по единой архитектурной идее. Совокупность параметров, характеризующих жилой комплекс, таких, как благоустроенный двор, хорошие подъездные пути, видеонаблюдение дома и придомовой территории, наличие подземного паркинга, гостевой автостоянки, консьерж, наличие нескольких лифтов и т.п., в целом повышает стоимость квартиры, расположенной в жилом комплексе.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме внутри жилого комплекса, к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме точечной застройки	1,07	1,06	1,08

- *наличие огороженной придомовой территории*

Благоустройство придомовой территории – один из факторов, положительно влияющих на стоимость квартиры. К благоустройству, как правило, относят озеленение, наличие детских площадок и мест для отдыха, наличие удобных внутридомовых проездов, а также огороженной территории.

Огороженная территория чаще всего сопровождается наличием видеонаблюдения, шлагбаума. При этом доступ на огороженную территорию может быть свободен или возможен только для жильцов или гостей дома. Нередко огораживается не конкретный дом, а территория жилого комплекса.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме с огороженной придомовой территорией к удельной цене такой же квартиры в доме без огороженной территории	1,07	1,05	1,08

- *наличие парковки у дома*

Фактор парковки определяет возможности хранения личного автотранспорта.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		парковочных мест недостаточно	стихийная парковка	организованная парковка
Объект оценки	парковочных мест недостаточно	1,00	0,95	0,90
	стихийная парковка	1,05	1,00	0,94
	организованная парковка	1,12	1,06	1,00

Материал стен

Данный элемент сравнения отражает разницу в стоимостях 1 кв.м в квартирах, расположенных в домах из различного материала постройки. Дома, построенные с использованием панелей, кирпича или монолита, имеют не только различные физические, технические и эксплуатационные характеристики, но и экономические.

Материал стен жилого дома является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены	шлакоблочные стены	деревянные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,10	1,27	1,40
	монолитные стены	0,98	1,00	1,08	1,24	1,37
	панельные стены	0,91	0,93	1,00	1,15	1,27
	шлакоблочные стены	0,79	0,81	0,87	1,00	1,10
	деревянные стены	0,72	0,73	0,79	0,91	1,00

Количество комнат

Квартиры в многоквартирных домах имеют традиционное разделение в соответствии с количеством комнат. Чаще всего используется деление на одно-, двух-, тех- и многокомнатные (более трех комнат) квартиры. На рынке недвижимости удельная цена жилья меньшего размера намного больше удельной цены квартиры большего размера.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

Цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог			
		1-комнатная	2-комнатная	3-комнатная	4-комнатная и более
Объект оценки	1-комнатная	1,00	1,05	1,11	1,14
	2-комнатная	0,95	1,00	1,06	1,08
	3-комнатная	0,90	0,95	1,00	1,02
	4-комнатная и более	0,88	0,93	0,98	1,00

Общая площадь

Квартиры в многоквартирных домах имеют традиционное разделение в соответствии с количеством комнат. На рынке недвижимости удельная цена жилья меньшего размера намного больше удельной цены квартиры большего размера.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,21
	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17
	40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,10	1,12
	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,07
	65-80	0,84	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02
	≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,14	1,21	1,28	1,31
	30-50	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,13	1,16
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

Площадь кухни

Для потенциальных покупателей жилья площадь кухни в квартире является значимым фактором. При выборе жилья размер кухни в большей степени влияет на комфортное проживание будущих жильцов квартиры.

К расчету корректировки приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, санузел, лоджия/балкон), отличающихся площадью кухни.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

Цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог				
		3-7 кв.м.	7-10 кв.м.	10-15 кв.м.	15-30 кв.м.	>30 кв.м.
Объект оценки	3-7 кв.м.	1,00	0,97	0,93	0,88	0,90
	7-10 кв.м.	1,03	1,00	0,95	0,91	0,93
	10-15 кв.м.	1,08	1,05	1,00	0,96	0,97
	15-30 кв.м.	1,13	1,10	1,05	1,00	1,02
	>30 кв.м.	1,11	1,08	1,03	0,98	1,00

Этаж расположения

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов. Последние этажи квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

Этаж расположения		Объект-аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,05	1,08
	последний этаж	0,95	1,00	1,02
	первый этаж	0,93	0,98	1,00

Наличие / отсутствие бытовой техники и мебели

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

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

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2022 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/275-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2022-g/2834-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>)

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных

№	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	1,05	1,03

Санузел

Корректировки удельной рыночной стоимости на Тип и количество санузлов квартиры.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, лоджия/балкон), отличающихся типом и количеством санузлов.

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2022 г. Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/275-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2022-g/2855-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

Итоги расчетов СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,96	0,99	0,98
3	Два санузла (два туалета, ванны, душевые - отдельные)	1,01	1,04	1,02
4	Отсутствие в квартире собственного санузла (когда санузел расположен в местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла	0,84	0,92	0,87

Класс качества отделки и инженерных коммуникаций

Одним из важнейших ценообразующих факторов для квартир является отделка внутренних помещений, которая характеризуется уровнем отделки и потребностью в ремонте. Как правило, объекты жилой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов.

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2022 г. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/275-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2022-g/2856-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenerykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,06	1,15	1,10
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,02	1,11	1,06
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпательная покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,86	0,92	0,89

Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2022 г. Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/275-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2022-g/2857-na-iznos-remont-otdelki-i-inzhenerykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное или очень хорошее	Новые или почти новые отделка (ремонт), коммуникации и оборудование (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потертости)	0,93	0,97	0,95
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие (волосные) локальные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	0,87	0,92	0,90
Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций (трещины в швах), с существенным износом стен (частичное отслоение штукатурки), значительным износом оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки.	0,79	0,87	0,84
Неудовлетворительное	Для продолжения эксплуатации необходим ремонт внутренней отделки и инженерных систем (коммуникаций, оборудования)	0,72	0,80	0,77

3.6 Основные выводы

Исходя из анализа рынка квартир в районе местоположения объекта оценки предложений в сопоставимых домах достаточно для определения рыночной стоимости объекта оценки, поэтому использовать предложения, расположенные в домах другого типа, не имеет смысла. Также, во всех предложениях, прослеживается снижение или увеличение цены, в зависимости от местоположения, этажом расположения, общей площади, наличия или отсутствия летних помещений, а также уровня отделки и потребности в ремонте.

Оценщиком были найдены предложения квартир, расположенных непосредственно в районе расположения объекта оценки, на их основе можно сделать выводы о минимальной, максимальной и средней стоимости предложения за 1 кв. м.

Цены на квартиры в многоэтажных жилых домах в районе Объекта оценки находятся в диапазоне от 45 714 до 79 193 руб./кв.м. (среднее значение 65 902 руб./кв.м.)

Источник: составлено Оценщиком

4 Анализ ликвидности объекта оценки

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

- стандартность товара;
- наличие вторичного рынка;
- достаточное качество товара, позволяющее сохранить приемлемую ликвидационную стоимость в течение достаточно длительного срока;
- общая площадь; местонахождения;
- другие факторы.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Ниже в таблице приведена градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Шкала ликвидности

Показатель ликвидности

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

Источник информации: методические рекомендации Ассоциации Российских банков

(Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.).

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, в среднем составляет от 4 до 7 месяцев. Исходя из произведенного анализа, оцениваемый объект характеризуется средней степенью ликвидности. (Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/275-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2022-g/2858-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-07-2022-goda>)

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	4	7	5	4	5	6
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	3	8	5	4	5	6
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	5	10	7	6	7	8
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	6	13	9	8	9	11
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	5	3	3	3	4
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	3	6	4	3	4	5
7	Парковочные места, машино-места	2	7	4	3	4	5

5 Описание процесса, подходов и методов оценки

5.1 Этапы проведения оценки

В соответствии с п.23 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г., проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчётов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учёта и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы. Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

5.2 Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех подходов оценки.

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

1. Физическая возможность – физическая возможность наиболее эффективного использования объекта оценки.
2. Правомочность – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.
3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
4. Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

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, наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве **жилой квартиры**.

5.3 Расчёт рыночной стоимости затратным подходом

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

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

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

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов, Оценщик принял решение **отказаться от применения затратного подхода** в рамках данного Отчёта.

5.4 Расчёт рыночной стоимости доходным подходом

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

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

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

Доходность от сдачи в аренду жилых помещений носит непостоянный характер, договоры аренды в большинстве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде необлагаемой налогом наличной суммы. Эти обстоятельства не позволяют Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик считает невозможным.

Также, несмотря на развитый рынок аренды жилья, определить чистый доход от аренды квартиры практически невозможно, так как квартиры на рынке аренды предлагаются частично или полностью меблированными. А значит доход, который они генерируют, учитывает, в том числе, и доход от сдачи в аренду мебели. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере чистой арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным **отказаться от применения доходного подхода** к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

5.5 Расчёт рыночной стоимости 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 основан на принципе сравнения, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность. Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках купли-продажи или цен предложений. При этом рассматриваются сопоставимые объекты, которые были проданы или предлагаются к продаже. Учитываются различия, которые существуют между оцениваемым и сопоставимым объектом.

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа продаж. Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

Основным критерием выбора информации, которая может быть использована для оценки методом сравнительного анализа продаж, является следующий: потенциальный покупатель, владеющий информацией о рынке данного вида недвижимости, сочтет сопоставимый объект разумной заменой оцениваемому объекту.

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

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

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

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке квартиры в многоквартирном доме из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который благодаря наличию на рынке недвижимости достаточного количества предложений по продаже жилых помещений, даёт **наиболее объективные результаты**.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая 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, оценщик 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 расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учётом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

5.5.1 Выбор и описание объектов-аналогов

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка жилой недвижимости. На основе этого анализа была подготовлена выборка аналогов, наиболее близких по характеристикам к объекту оценки. При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, фонда жилья, общей площади, состояния объекта.

Обоснование выбора/отказа от использования в качестве аналога

Из выборки аналогов, представленной выше, для расчета принимаются аналоги, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки. Для расчета *не используются* аналоги, отобранные по критериям:

- стоимость которых выпадает из общего ряда стоимости предложений (экстремумы);
- имеют существенные отличия в ценообразующих параметрах с объектом оценки;
- не имеют подтвержденной с помощью интервьюирования информации, представленной в тексте объявления.

В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверил, уточнил и дополнил информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца. В ходе интервьюирования уточнялись как физические характеристики аналогов, так и ценовая информация (например, состояние мест общего пользования и отделки и пр.). Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более, что такая информация, как правило, изменяется со временем.

Краткая характеристика объектов-аналогов приведена в таблице:

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Самарская обл., г. Самара, ул. Силаева, д. 10 ³	Самарская обл., г. Самара, ул. Ленинградская, д. 6 ³	Самарская область, Самара, ул. Потапова, 28 ³	Самарская обл., г. Самара, ул. Бакинская, д. 18 ³
Площадь общая, м ²	33,2	32,2	35	40,8
Площадь кухни, м ²	5,3	5,5	12 ⁴	4,5
Комнат	1	1	1	1
Тип дома	кирпичный	кирпичный	деревянный	блочный
Год постройки	1957	1917	1939	1950
Этаж/этажность	1/1	1/1	1/1	1/1
Класс качества отделки и инженерных коммуникаций	улучшенная	простая	простая	простая
Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее
Наличие бытовой техники и мебели	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Санузел	имеется	имеется	отсутствует	имеется
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Вид сделки	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа

³ Земельный участок в собственность не оформлен, информация уточнена в ходе интервьюирования с контактным лицом.

⁴ Данные уточнены в ходе интервьюирования с контактным лицом.

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации	Частное лицо	Сергей	Циан	Светлана
Ссылка на источник	https://www.avito.ru/samara/kvartiry/1-k_kvartira_332m_11et._2492411510	https://www.avito.ru/samara/kvartiry/2-k_kvartira_322m_11et._2547197341	https://www.cian.ru/sale/suburban/277979964	https://www.avito.ru/samara/kvartiry/3-k_kvartira_408m_11et._2555083351
Дата предложения	08.09.2022	13.09.2022	20.09.2022	14.09.2022
Контакты продавца	89821502578	89879304124	89063446113	89871655711
Цена предложения, руб.	2 000 000	2 550 000	1 600 000	1 800 000
Цена за 1 м ² , руб.	60 241	79 193	45 714	44 118

Рис. 1 Местоположение объекта и аналогов. Вид 1

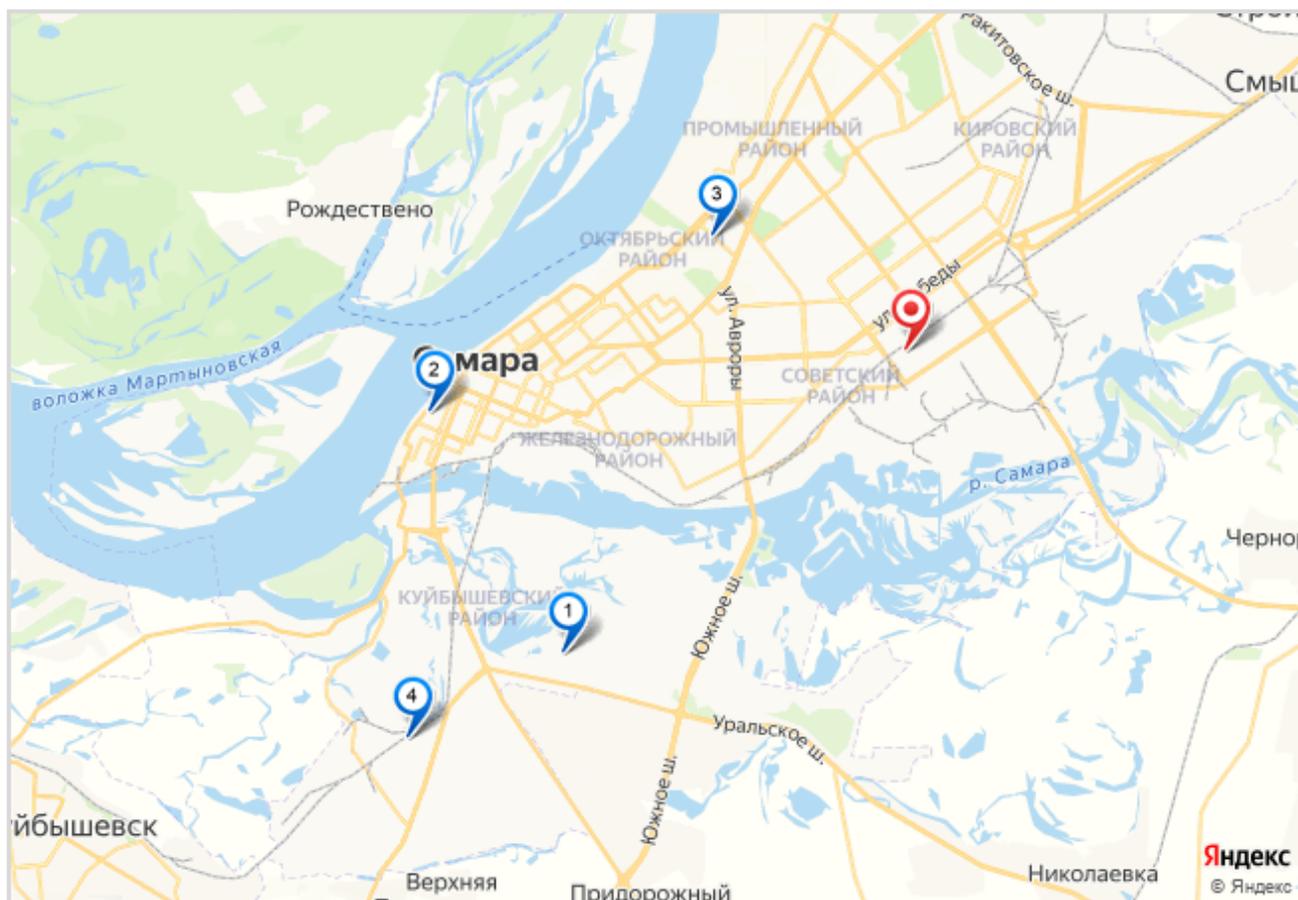
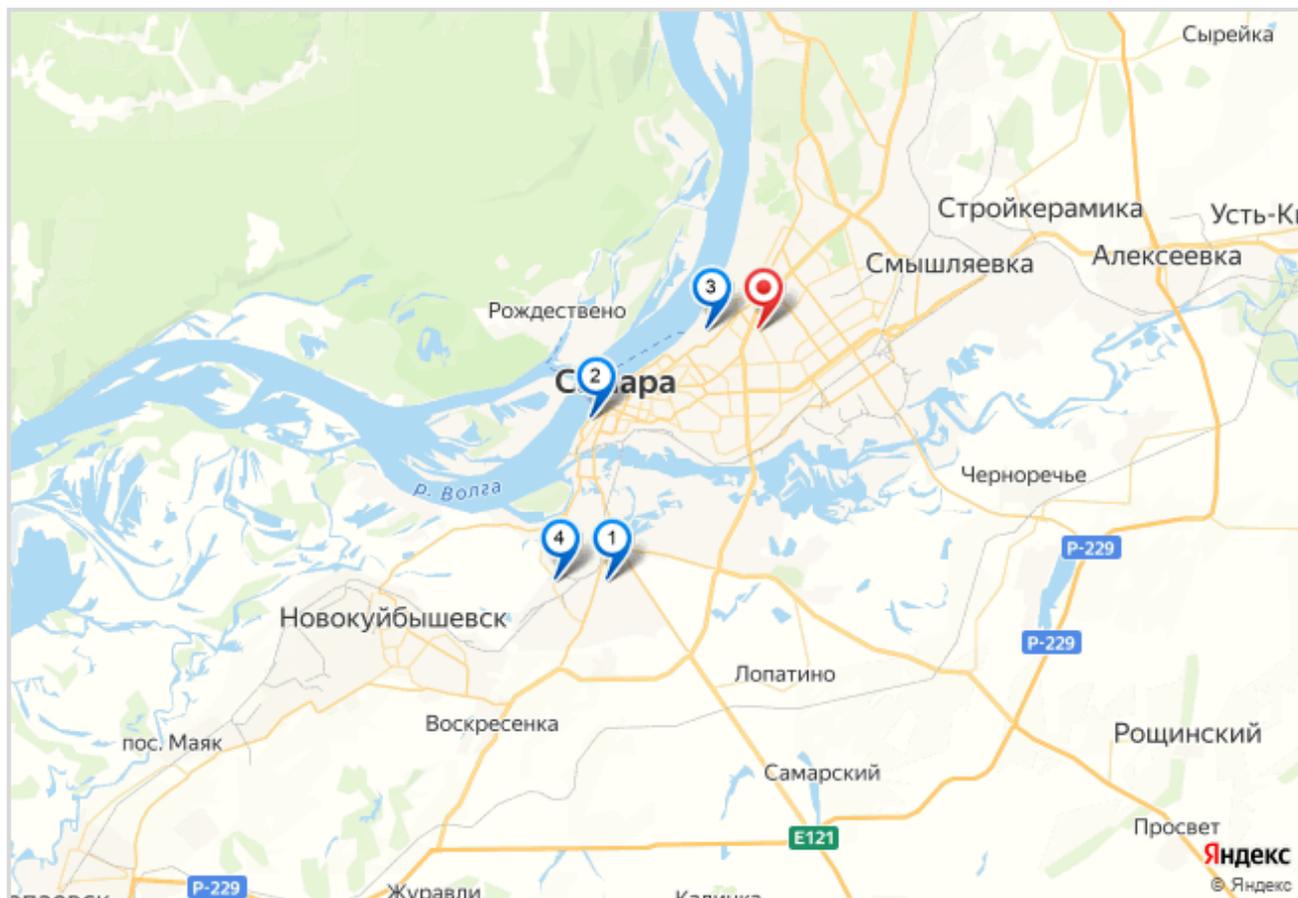


Рис. 2 Местоположение объекта и аналогов. Вид 2



5.5.2 Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения

В соответствии п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчётов используются сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Использование в качестве единиц сравнения полных цен объектов будет некорректным, т.к. в общем случае объекты отличаются по площади. При принятии решений о заключении сделок по купле-продаже объектов жилой недвижимости участники рынка оперируют, как правило, удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади (руб./м²). Данный показатель является универсальным для рынка жилой недвижимости.

Таким образом, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана стоимость 1 квадратного метра.

Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен 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. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

При расчёте в цены объектов-аналогов все корректировки вносятся от объекта-аналога к объекту оценки, таким образом, происходит «сглаживание отличий» в ценах.

Корректировки со знаком «-» являются понижающими, т.е. применяются к сопоставимым объектам в том случае, если оцениваемый объект хуже по тем или иным показателям сравнения.

Корректировки со знаком «+» являются повышающими, т.е. применяются к объектам-аналогам в том случае, если оцениваемый объект лучше по тем или иным показателям сравнения.

При отсутствии различий по элементам сравнения между оцениваемым объектом и объектом-аналогом корректировки не применяются, т.е. корректировка равна «0».

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Данная корректировка отображает разницу в стоимости объектов при различии имущественных прав на них. Корректировка вводится в стоимости объектов-аналогов, предлагаемых к продаже, имущественные права на которые отличаются от имущественных прав рассматриваемого объекта оценки. В данном случае корректировки не вносились. Все объекты сравнения сопоставимы.

Условия продажи

Данная корректировка отображает разницу в стоимости 1 кв. м объекта оценки и объектов аналогов, предлагаемых к продаже по альтернативной продаже. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи (чистой продажи), предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения объекта. Ввиду того, что при альтернативной сделке покупатель связан с ожиданием подбора продавцом иного жилья взамен продаваемого, цены на альтернативную сделку ниже цен при чистой продаже. В данном случае корректировки не вносились. Все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру.

Время продажи/предложения

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с изменением экономической, политической и социальной конъюнктуры с течением времени. Корректировка вводится в стоимости тех объектов-аналогов, которые предлагаются к продаже на дату, существенно отличающуюся от даты оценки.

В соответствии с данным, приведенными в разделе 4 настоящего отчета: «На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, в среднем составляет от 3 до 6 месяцев».

Все объекты-аналоги подобраны в сроки, значительно меньшие типичного срока экспозиции, корректировка не требуется

Факт сделки (уторгование)

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже жилой недвижимости ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

В соответствии с информацией, приведенной в справочнике «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г., возможные диапазоны значений скидки на торг имеют следующие значения:

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	10,1%	8,9%	11,3%
2. Массовое жилье советской постройки	8,7%	7,7%	9,6%
3. Массовое современное жилье	7,7%	6,8%	8,6%
4. Жилье повышенной комфортности	9,1%	7,7%	10,4%

Для всех объектов-аналогов **корректировка на торг составляет -8,7%**.

Местоположение

Данная поправка характеризует локальные особенности местоположения, расположение в жилом комплексе, наличие огороженной придомовой территории, наличие парковки у дома, близость к остановкам общественного транспорта. Данные параметры оказывают существенное влияние на стоимость объекта.

- Местонахождение в пределах города

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,90	0,89	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,85	0,83	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,77	0,81
Окраины городов, промзоны	0,67	0,65	0,69
4. Жилье повышенной комфортности			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности города, зоны точечной застройки	0,91	0,89	0,92
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,85	0,83	0,87
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,80	0,78	0,82
Окраины городов, промзоны	0,70	0,68	0,72

1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье	аналог					
	I	II	III	IV	V	
объект оценки	I	1,00	1,11	1,18	1,27	1,49
	II	0,90	1,00	1,06	1,14	1,34
	III	0,85	0,94	1,00	1,08	1,27
	IV	0,79	0,88	0,93	1,00	1,18
	V	0,67	0,74	0,79	0,85	1,00

Объект оценки и объекты-аналоги №№2-3 расположены в спальных микрорайонах средне этажной застройки. Объекты-аналоги №1,4 расположены на окраине города. Требуется введение корректировки в размере 18% для объектов-аналогов №1,4.

Материал стен / Тип дома

Данный элемент сравнения отражает разницу в стоимостях 1 кв.м в квартирах, расположенных в домах из различного материала постройки. Дома, построенные с использованием панелей, кирпича или монолита, имеют не только различные физические, технические и эксплуатационные характеристики, но и экономические.

Материал стен жилого дома является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жильё		аналог				
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены	шлакоблочные стены	деревянные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,10	1,27	1,40
	монолитные стены	0,98	1,00	1,08	1,24	1,37
	панельные стены	0,91	0,93	1,00	1,15	1,27
	шлакоблочные стены	0,79	0,81	0,87	1,00	1,10
	деревянные стены	0,72	0,73	0,79	0,91	1,00

Объект оценки и объекты-аналоги №№1,2 расположены в кирпичных зданиях. Объект-аналог №3 расположен в деревянном здании. Объект-аналог №4 расположен в блочном здании. Требуется введение корректировки в размере 40% для объекта-аналога №3 и в размере 27% для объекта-аналога №4.

Общая площадь

Квартиры в многоквартирных домах имеют традиционное разделение в соответствии с количеством комнат. На рынке недвижимости удельная цена жилья меньшего размера намного больше удельной цены квартиры большего размера.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

1. Старый фонд, 2. Массовое жильё советской постройки		аналог					
Площадь, кв.м		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,21
	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17
	40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,10	1,12
	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,07
	65-80	0,84	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02
	≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00

Объект оценки имеет площадь 32,1 кв.м., что соответствует диапазону от 30 до 40 кв.м. Объекты-аналоги №№1-3 так же имеют площадь в данном диапазоне. Объект-аналог №4 имеет площадь в диапазоне от 40 до 50 кв.м. Требуется введение корректировки в размере 5% для объекта-аналога №4.

Площадь кухни

Для потенциальных покупателей жилья площадь кухни в квартире является значимым фактором. При выборе жилья размер кухни в большей степени влияет на комфортное проживание будущих жильцов квартиры.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

Цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жильё советской постройки, 3. Массовое современное жильё, 4. Жильё повышенной комфортности		Аналог				
		3-7 кв.м.	7-10 кв.м.	10-15 кв.м.	15-30 кв.м.	>30 кв.м.
Объект оценки	3-7 кв.м.	1,00	0,97	0,93	0,88	0,90
	7-10 кв.м.	1,03	1,00	0,95	0,91	0,93
	10-15 кв.м.	1,08	1,05	1,00	0,96	0,97
	15-30 кв.м.	1,13	1,10	1,05	1,00	1,02
	>30 кв.м.	1,11	1,08	1,03	0,98	1,00

Объект оценки имеет площадь кухни 13 кв.м., что соответствует диапазону от 10 до 15 кв.м. Объект-аналог №3 так же имеют площадь в данном диапазоне. Объекты-аналоги №№1,2,4 имеют площадь кухни в диапазоне от 3 до 7 кв.м. Требуется введение корректировки в размере 8% для объектов-аналогов №№1,2,4.

Этаж расположения

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов. Последние этажи квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2020, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020 г.

Этаж расположения		Объект-аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,05	1,08
	последний этаж	0,95	1,00	1,02
	первый этаж	0,93	0,98	1,00

Объект оценки и объекты-аналоги №№1-4 расположены в одноэтажных зданиях. Введение корректировки не требуется.

Наличие / отсутствие бытовой техники и мебели

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

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

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2022 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/275-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2022-g/2834-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>)

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных

№	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	1,05	1,03

В стоимость объекта оценки не включается стоимость мебели и бытовой техники. Объекты-аналоги №№1-4 продаются без мебели. Введение корректировки не требуется.

Санузел

Корректировки удельной рыночной стоимости на Тип и количество санузлов квартиры.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, лоджия/балкон), отличающихся типом и количеством санузлов.

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2022 г. Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/275-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2022-g/2855-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

Итоги расчетов СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,96	0,99	0,98
3	Два санузла (два туалета, ванны, душевые - отдельные)	1,01	1,04	1,02
4	Отсутствие в квартире собственного санузла (когда санузел расположен в местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла	0,84	0,92	0,87

Объект оценки и объекты-аналоги №№1,2,4 имеют собственный санузел. Объект-аналог №3 имеет санузел на улице. Требуется введение корректировки в размере 13% для объекта-аналога №3.

Класс качества отделки и инженерных коммуникаций

Одним из важнейших ценообразующих факторов для квартир является отделка внутренних помещений, которая характеризуется уровнем отделки и потребностью в ремонте. Как правило, объекты жилой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов.

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2022 г. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/275-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2022-g/2856-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenerykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,06	1,15	1,10
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встраиваемыми светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,02	1,11	1,06
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпателька, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,86	0,92	0,89

Объект оценки имеет частичную улучшенную отделку, ремонтные работы в помещении кухни не завершены, коэффициент принимается по нижней границе диапазона. Объект-аналог №1 имеет улучшенную отделку. Объекты-аналоги №№2-4 имеют простую отделку. Требуется введение корректировки в размере $(1,02/1,06-1)*100\%=-3,8\%$ для объекта-аналога №1 и в размере $(1,02/1,00-1)*100\%=2\%$ для объектов-аналогов №№2-4.

Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2022 г. Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/275-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2022-g/2857-na-iznos-remont-otdelki-i-inzhenerykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное или очень хорошее	Новые или почти новые отделка (ремонт), коммуникации и оборудование (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потертости)	0,93	0,97	0,95
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие (волосяные) локальные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	0,87	0,92	0,90
Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций (трещины в швах), с существенным износом стен (частичное отслоение штукатурки), значительным износом оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки.	0,79	0,87	0,84
Неудовлетворительное	Для продолжения эксплуатации необходим ремонт внутренней отделки и инженерных систем (коммуникаций, оборудования)	0,72	0,80	0,77

Объект оценки и объекты-аналоги №№1,4 имеют отделку в хорошем состоянии. Объекты-аналоги №№2,3 имеют отделку в удовлетворительном состоянии. Требуется введение корректировки в размере $(0,95/0,9-1)*100\%=5,6\%$ для объектов-аналогов №№2,3.

Весовые коэффициенты аналогов

Т.к. вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается, то для определения средней взвешенной величины рыночной стоимости 1 м² оцениваемых площадей оценщик рассчитал весовые коэффициенты для объектов-аналогов пропорционально количеству внесённых корректировок по каждому аналогу, используя формулу:

$$K = (S - M + 1) / ((N - 1) \times S + N), \text{ где}$$

- **K** – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- **M** – количество поправок, введённых по рассматриваемому объекту-аналогу;
- **S** – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;
- **N** – количество объектов-аналогов, участвующих в расчётах.

Значения общей площади, используемые в расчётах

При расчётах использовалась площадь объекта оценки без учёта летних помещений (в соответствии с Жилищным Кодексом РФ). Площадь объектов-аналогов была уменьшена на величину площади балконов и лоджий (при их наличии).

5.5.3 Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Самарская область, г. Самара, р-н Промышленный, ул. Рыльская, д. 26, кв. 1	Самарская обл., г. Самара, ул. Силаева, д. 10	Самарская обл., г. Самара, ул. Ленинградская, д. 6	Самарская область, Самара, ул. Потапова, 28	Самарская обл., г. Самара, ул. Бакинская, д. 18
Общая площадь, м ²	32,1	33,2	32,2	35	40,8
Цена предложения, руб.	-	2 000 000	2 550 000	1 600 000	1 800 000
Цена за 1 м ² , руб.		60 241	79 193	45 714	44 118
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Общая совместная собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		60 241	79 193	45 714	44 118
Условия продажи	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		60 241	79 193	45 714	44 118
Время продажи/предложения	04.10.2022	08.09.2022	13.09.2022	20.09.2022	14.09.2022
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		60 241	79 193	45 714	44 118
Факт сделки (уторгование)		возможен	возможен	возможен	возможен
Корректировка		-8,7%	-8,7%	-8,7%	-8,7%
Скорректированная цена, руб./м ²		55 000	72 303	41 737	40 279
Местоположение	Самарская область, г. Самара, р-н Промышленный, ул. Рыльская, д. 26, кв. 1	Самарская обл., г. Самара, ул. Силаева, д. 10	Самарская обл., г. Самара, ул. Ленинградская, д. 6	Самарская область, Самара, ул. Потапова, 28	Самарская обл., г. Самара, ул. Бакинская, д. 18
Корректировка		18%	0%	0%	18%
Скорректированная цена, руб./м ²		64 900	72 303	41 737	47 530
Материал стен / Тип дома	кирпичный	кирпичный	кирпичный	деревянный	блочный

ООО "Мобильный Оценщик"

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>
Корректировка		0%	0%	40%	27%
Скорректированная цена, руб./м ²		64 900	72 303	58 432	60 363
Общая площадь	32,1	33,2	32,2	35	40,8
Корректировка		0%	0%	0%	5%
Скорректированная цена, руб./м ²		64 900	72 303	58 432	63 381
Площадь кухни	13	5,3	5,5	12	4,5
Корректировка		8%	8%	0%	8%
Скорректированная цена, руб./м ²		70 092	78 087	58 432	68 451
Этаж расположения	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		70 092	78 087	58 432	68 451
Наличие / отсутствие бытовой техники и мебели	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		70 092	78 087	58 432	68 451
Санузел	имеется	имеется	имеется	отсутствует	имеется
Корректировка		0%	0%	13%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		70 092	78 087	66 028	68 451
Состояние отделки	Улучшенная	Улучшенная	Простая	Простая	Простая
Корректировка		0 руб./м ²	0 руб./м ²	0 руб./м ²	0 руб./м ²
Скорректированная цена, руб./м ²		70 092	78 087	66 028	68 451
Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры	Улучшенная (по нижней границе)	Улучшенная	Простая	Простая	Простая
Корректировка		-3,8%	2%	2%	2%
Скорректированная цена, руб./м ²		67 429	79 649	67 349	69 820

ООО "Мобильный Оценщик"

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>
Состояние (Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры)	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
Корректировка		0%	5,6%	5,6%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		67 429	84 109	71 120	69 820
Общая валовая коррекция, %		30	16	61	60
Весовые коэффициенты		26%	26%	25%	23%
Взвешенные значения		17 531	21 868	17 780	16 059
Стоимость 1 м² объекта оценки, руб.				73 239	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.				2 350 972	

6 Согласование результатов расчётов различными подходами и Заключение об итоговой величине рыночной стоимости

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени её достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения.

Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил затратный и доходный подходы к оценке, весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	0	0,00	-
Сравнительный подход	2 350 972	1,00	2 350 972
Доходный подход	0	0,00	-
Рыночная стоимость объекта, руб.			2 350 972

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием изложенных методик оценки жилой недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки с учётом ограничительных условий и сделанных допущений:

Рыночная стоимость Объекта оценки

по состоянию на 04 октября 2022 г.

составляет (округлённо)

2 351 000 руб. (Два миллиона триста пятьдесят одна тысяча рублей)

7 Расчёт ликвидационной стоимости объекта оценки

Согласно п. 9 ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», **ликвидационная стоимость объекта оценки** – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершать сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать Объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

На основании Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)» от 17.11.2016 г. п. II, пп 6: К факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

- срок экспозиции объекта оценки;
- продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов;
- вынужденный характер реализации объекта оценки.

При определении ликвидационной стоимости в качестве фактора вынужденной продажи объекта оценки и при выборе срока экспозиции следует рассматривать условия реализации объекта оценки, соответствующие процедурам обращения взыскания на предмет залога, установленным действующим на дату оценки законодательством или предусмотренным договором. Соответственно, величина стоимости предоставленного в залог имущества должна превышать величину кредита и упущенную выгоду банка. Задачей является определение такой стоимости, которая, с одной стороны будет являться адекватной рыночной стоимости, с другой стороны, в случае невозвращения кредита, позволит банку быстро реализовать заложенное имущество. Соответственно, объявленная цена должна позволить привлечь покупателей, т.е. должна быть ниже рыночной, но в то же время не должна быть необоснованно заниженной.

Для определения ликвидационной стоимости имущества Оценщиком был выбран метод, предложенный Валерием Галасюком (*Источник: Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции» Украина, Консалтинговая группа «КАУПЕРВУД», 2003 г.*), применяемый для расчета ликвидационной стоимости в России, Украине и других странах. По этому методу ликвидационная скидка определяется по принципу безубыточной реализации товара по цене ниже его рыночной стоимости. Согласно этому принципу убытки продавца должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации, в меньшем объеме, но раньше по времени.

Ликвидационная стоимость объекта определяется на основе его рыночной стоимости по формуле:

$$V_L = V_m \times k_L = \frac{V_m}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}} \times K_e, \text{ где}$$

- V_L – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду (t_f) его экспозиции, ден. ед.;
- V_m – рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;
- k_L – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;
- i – годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь);
- m – периодичность начисления процентов;
- t_d – период дисконтирования, лет;
- K_e – коэффициент эластичности, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Определение расчётных параметров происходит поэтапно:

- Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение **рыночной стоимости** V_m согласно требованиям действующего законодательства. Согласно расчётам, произведенным выше, рыночная стоимость объекта, составляет **2 350 972 руб.**
- Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение **разумно долгого периода экспозиции** t_r – периода экспозиции объекта в условиях, когда он предложен по цене, соответствующей его рыночной стоимости, на открытом конкурентном рынке, который является разумно долгим с точки зрения типичного продавца данного типа объектов. Разумно долгий период экспозиции может быть определён исходя из имеющей рыночной информации или путем опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п. Для оцениваемого имущества определенного Оценщиком ранее как ликвидного со средним показателем ликвидности, данный срок экспозиции объекта по рыночной стоимости устанавливается равным **5 месяцам**.
- Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление **фиксированного (сокращенного) срока экспозиции** t_f - срока реализации объекта по ликвидационной стоимости). Установленный сокращенный срок экспозиции принимается Оценщиком согласно заданию на оценку и составляет **3 мес.**

- Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости является вычисление **периода дисконтирования** $t_d = t_r - t_f = 5 - 3 = 2$ мес. = **0,17 года**.
- Пятым этапом определение ликвидационной стоимости объекта является определение **годовой ставки дисконта** i , используемой при расчете ликвидационной стоимости. Ставка дисконтирования отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования. Если объект оценки является объектом залога, и залогодержателем выступает банк, то годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости, принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам. При этом в качестве годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости, принята ключевая ставка Банка России, действительная на дату оценки, что составляет **7,5%** (https://www.cbr.ru/hd_base/KeyRate/).
- Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение периодов начисления процентов в течение года (m), которое для унификации расчетов принимается равным **12**.
- Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента K_e , учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Учитывая ситуацию, сложившуюся на открытом рынке объектов, подобных объекту оценки, количество покупателей на дату оценки **среднее**, степень специализации объекта оценки - **незначительная**, подтип спроса - **слабо-эластичный**. В соответствии со следующей таблицей (источник - Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции» Украина, Консалтинговая группа «КАУПЕРВУД», 2003) коэффициент K_e , учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость будет равен **0,85**.

Таблица для определения коэффициента K_e

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента K_e
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	*

- Восьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки k_L , которое осуществляется с использованием результатов выполненных этапов:

$$k_L = \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}} = 0,85 / (1 + 0,0750 / 12)^{0,17 \times 12} = 0,84$$

- Девятым, заключительным этапом определения ликвидационной стоимости объекта является непосредственное вычисление его ликвидационной стоимости путём умножения рыночной стоимости объекта V_m на коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта k_L :

$$2\,350\,972 \times 0,84 = 1\,973\,171$$

Ликвидационная стоимость Объекта оценки

по состоянию на **04 октября 2022 г.**

составляет (округлённо)

1 973 000 руб. (Один миллион девятьсот семьдесят три тысячи рублей)

8 Фотографии объекта оценки

Фото 1. Фасад здания



Фото 2. Фасад здания



Фото 3. Коридор

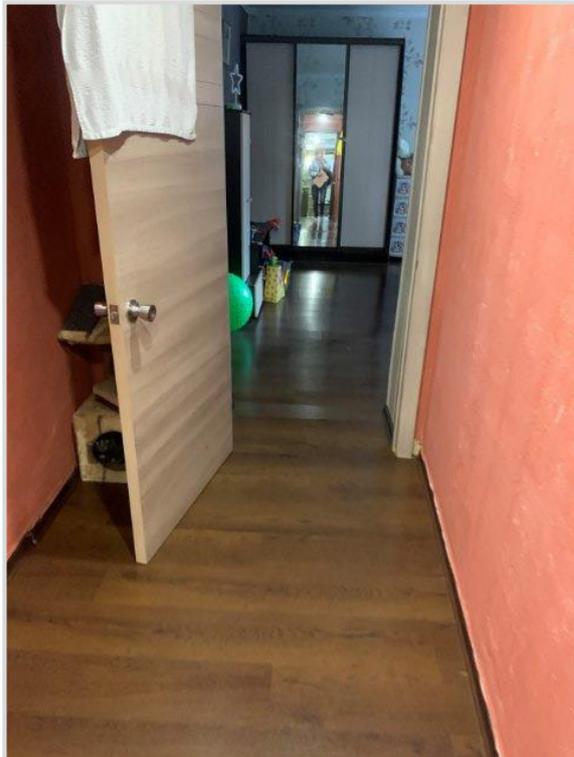


Фото 4. Кухня



Фото 5. Кухня



Фото 6. Кухня



Фото 7. Жилая



Фото 8. Жилая



Фото 9. Санузел



9 Копии объявлений о продаже объектов-аналогов

Аналог № 1 https://www.avito.ru/samara/kvartiry/1-k._kvartira_332m_11et._2492411510

https://www.avito.ru/samara/kvartiry/1-k._kvartira_332m_11et._2492411510

1-к. квартира, 33,2 м², 1/1 эт.

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



2 000 000 ₽
60 241 ₽ за м²
или [предложите свою цену](#)
Реклама [domfbank.ru](#)
Оформите ипотеку по выгодной ставке! [Подробнее](#)

8 982 150-25-78

[Написать сообщение](#)

Пользователь
Частное лицо
[Экологический вклад –14 кг CO₂](#)

[Подписаться на продавца](#)

Спросите у продавца
[Ещё продаёте?](#)
[Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

[Онлайн-показ](#)
Можно посмотреть по видеосвязи

Аналог № 1 https://www.avito.ru/samara/kvartiry/1-k._kvartira_332m_11et._2492411510

https://www.avito.ru/samara/kvartiry/1-k._kvartira_332m_11et._2492411510

0 квартире

Количество комнат: 1
 Общая площадь: 33.2 м²
 Площадь кухни: 5.3 м²
 Жилая площадь: 27.2 м²
 Этаж: 1 из 1
 Высота потолков: 2.6 м
 Санузел: совмещенный

Окна: во двор, на солнечную сторону
 Ремонт: дизайнерский
 Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места
 Техника: холодильник, стиральная машина, водонагреватель
 Способ продажи: свободная
 Вид сделки: возможна ипотека

2 000 000 ₽
60 241 ₽ за м²
или [предложите свою цену](#)
Реклама [domfbank.ru](#)
Оформите ипотеку по выгодной ставке! [Подробнее](#)

8 982 150-25-78

[Написать сообщение](#)

Пользователь
Частное лицо
[Экологический вклад –14 кг CO₂](#)

[Подписаться на продавца](#)

Спросите у продавца
[Ещё продаёте?](#)
[Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Расположение
Самарская область, Самара, поселок Кряж, ул. Силаева, 10
р-н Куйбышевский [Скрыть карту](#)



Описание
Квартира находится в одноэтажном кирпичном доме на 4 хозяина, с отдельным ходом и с приусадебным участком 6 соток, есть насаждения яблони, вишни, слива, смородина, выгребная яма на 3 кольца, имеется свой колодец, дом расположен рядом со школой и спортивной площадкой, квартира светлая, солнечная, чистая, ухоженная, потолок в комнате натяжной, полы все переложены, покрыты новым линолеумом, в квартире природный газ, горячая вода и проведено отопление от

Аналог № 1 https://www.avito.ru/samara/kvartiry/1-k._kvartira_332m_11et._2492411510

https://www.avito.ru/samara/kvartiry/1-k._kvartira_332m_11et._2492411510

ухоженная, потолок в комнате натяжной, полы все переложены, покрыты новым линолеумом, в квартире природный газ, горячая вода и проведено отопление от котла, имеется туалет и душевая кабина, кладовая, летняя веранда, крылец. На участке есть металлический сарай, летний туалет, летний душ, мангальная зона для отдыха. Соседи семейные, спокойные. В шаговой доступности расположен продуктовой частный магазин. В районе имеется магазин „пятерочка“, на выезде из посёлка магазин „Метро“, через две остановки в сторону южного моста торговый центр „Амбар“, „Ашан“, „Леруа Мерлен“. В квартире никто не прописан, долгов по коммунальным счетам не имеется. Квартира передана по договору дарения от родителей, которые давно умерли. Продаётся с мебелью, со стиральной машиной, с холодильником и частично с садовой утварью.

2 000 000 ₽
60 241 ₽ за м²
или [предложите свою цену](#)
Реклама [domfbank.ru](#)
Оформите ипотеку по выгодной ставке!
Подробнее

8 982 150-25-78

Написать сообщение

Пользователь
Частное лицо
Экологический вклад -14 кг CO₂

Подписаться на продавца

О доме

Тип дома: кирпичный
В доме: газ
Год постройки: 1957
Двор: закрытая территория
Этажей в доме: 1

Ипотека со скидкой 0,6% на Авито

Стоимость жилья: 2 000 000 ₽
Первый взнос: 400 000 ₽
Срок ипотеки: 20 лет

Одна заявка в несколько банков

Открытие 9,79% 10,39% 15 218 ₽	9,9% 15 334 ₽	9,9% 15 334 ₽	10,2% 15 653 ₽

[Перейти к анкете](#) Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса.

№ 2492411510 · 8 сентября в 17:46 · 710 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

Аналог № 2 https://www.avito.ru/samara/kvartiry/2-k._kvartira_322m_11et._2547197341

https://www.avito.ru/samara/kvartiry/2-k._kvartira_322m_11et._2547197341

2-к. квартира, 32,2 м², 1/1 эт.

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)

2 550 000 ₽
79 193 ₽ за м²

8 987 930-41-24

Агентство недвижимости
Агентство
На Авито с июля 2012
[Документы проверены](#)

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Сергей




Рыночная цена
Похожие продаются за столько же

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 32,2 м²
Площадь кухни: 5,5 м²
Этаж: 1 из 1

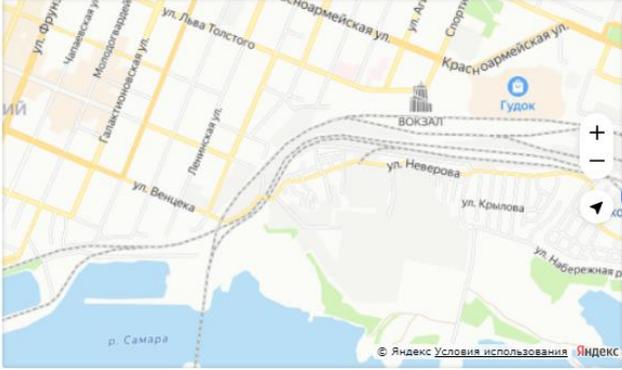
Тип комнат: смежные
Санузел: совмещенный
Ремонт: косметический
Способ продажи: свободная

Аналог № 2 https://www.avito.ru/samara/kvartiry/2-k._kvartira_322m_11et._2547197341

https://www.avito.ru/samara/kvartiry/2-k._kvartira_322m_11et._2547197341

Расположение

Самарская область, Самара, Ленинградская ул., 6
 ● Алабинская от 31 мин. [Скрыть карту](#)



2 550 000 ₺
79 193 ₺ за м²

8 987 930-41-24

Агентство недвижимости
 Агентство
 На Авито с июля 2012
 Документы проверены

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Сергей

Описание

Продается теплая и уютная 2х кв. Хороший ремонт. Хорошая транспортная развязка. Рядом школа, детский сад и магазин. Хорошая транспортная развязка. Рядом набережная р. Волга.

О доме

Тип дома: кирпичный Этажей в доме: 1
 Год постройки: 1917

Аналог № 3 <https://www.cian.ru/sale/suburban/277979964>

https://samara.cian.ru/sale/suburban/277979964/

20 сен, 00:03 114 просмотров, 2 за сегодня

1/2 часть 1-этажного дома, 35 м²

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Потапова, 28 [На карте](#)
 ● Российская · 39 мин. пешком ● Гагаринская · 42 мин. пешком
 ● Московская · 43 мин. пешком

В избранное



14 фото

35 м²
Общая

2.0 сот.
Участок

Деревянный
Материал дома

1
Этажей в доме

1939
Построен

Продается половина дома с участком 2 сотки в центре города, между 2 артериями, Московским шоссе и ул Ново-Садовая. В доме газ, электричество, летняя вода. Участок плодородный, ухоженный. Растет яблони, вишня, смородина, малина, крыжовник.

1 600 000 ₺ ↓
45 714 ₺/м²
от 9 170 ₺/мес в ипотеку

Следить за изменением цены
Возможна ипотека

+7 906 344-61-13

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

ЦИАН ИПОТЕКА
 Один запрос в 8 банков
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
 Ставки от 6%

Собственник
ID 56028900

РЕКЛАМА
Квартиры в Петербурге
 В Петербурге квартира с первым взносом 600 000 ₺ + 18 000 ₺/мес
 +7 (812) 413-93-02

Реклама. Рекламодатель: Общество с ограниченной ответственностью «Центр развития проектов «Петербургская Недвижимость» ОГРН 1027804907129. Адрес: 197342, Санкт-Петербург, вн. терг. муниципальный округ Панкратов-Ушakovская наб., д. 5, литер 1, стр. 1, офис 923. Подключение

Аналог № 3 <https://www.cian.ru/sale/suburban/277979964>

https://samara.cian.ru/sale/suburban/277979964

Фотографии (14) **Описание** На карте Ипотека Контактное лицо Похожие объявления 1/2 часть 1-этажного дома, 35 м² [В избранное](#)

Общая информация

Отопление Санузел на улице Электричество
Газ

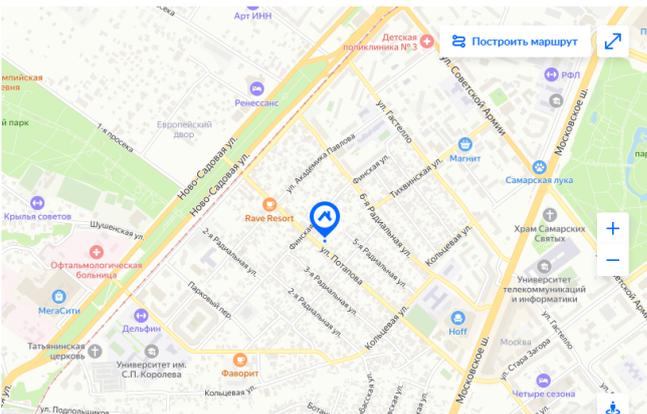
Статус участка Индивидуальное жилищное строительство

Количество спален 2

Площадь участка 2 сот.

Часть в продаже 1/2

Маршруты Инфраструктура Похожие рядом



1 600 000 Р +

45 714 Р/м²
от 9 170 Р/мес в ипотеку

[Следить за изменением цены](#)
Возможна ипотека

+7 906 344-61-13

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

ЦИАН.ИПОТЕКА
Один запрос в 8 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 6%

Собственник
ID 56028900

РЕКЛАМА Квартiry в Петербурге
В Петербурге квартира с первым взносом 600 000 Р + 18 000 Р/мес
+7 (812) 413-93-02

Реклама. Рекламодатель: Общество с ограниченной ответственностью «Центр развития проектов «Петербургская Недвижимость». ОГРН 1037804807129. Адрес: 193743, Санкт-Петербург, ул. Давыдовская, д. 10.

Аналог № 4 https://www.avito.ru/samara/kvartiry/3-k_kvartira_408m_11et_2555083351

https://www.avito.ru/samara/kvartiry/3-k_kvartira_408m_11et_2555083351

Самара · Недвижимость · Квартиры · Купить · Вторичка · 3-комнатные

3-к. квартира, 40,8 м², 1/1 эт.

1 800 000 Р

44 118 Р за м²

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)




8 987 165-57-11

Агентство недвижимости
Агентство
На Авито с сентября 2012

3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Светлана

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О квартире

Количество комнат: 3
Общая площадь: 40,8 м²
Площадь кухни: 4,5 м²

Тип комнат: изолированные
Санузел: совмещенный
Ремонт: косметический

Аналог № 4 https://www.avito.ru/samara/kvartiry/3-k._kvartira_408m_11et._2555083351

https://www.avito.ru/samara/kvartiry/3-k._kvartira_408m_11et._2555083351

О квартире

Количество комнат: 3
 Общая площадь: 40.8 м²
 Площадь кухни: 4.5 м²
 Жилая площадь: 28 м²
 Этаж: 1 из 1

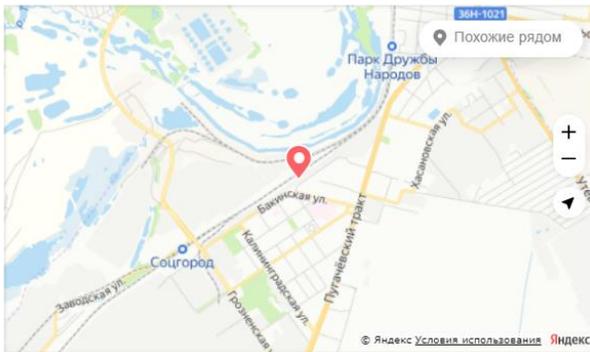
Тип комнат: изолированные
 Санузел: совмещенный
 Ремонт: косметический
 Способ продажи: свободная
 Вид сделки: возможна ипотека

1 800 000 ₽
 44 118 ₽ за м²

8 987 165-57-11

Расположение

Самарская область, Самара, Бакинская ул., 18
 р-н Куйбышевский



Скрыть карту ^

Агентство недвижимости
 Агентство
 На Авито с сентября 2012

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
 Светлана

Описание

Куйбышевский район 3-ком. квартира ул. Бакинская, д. 18 общая площадь 40, 8 м., жилая 28 м, кухня 4,5, с/у совмещен, все удобства, комнаты раздельные, окна ПВХ, 3 сарая, 2 погреба, гараж 4,5Х5 м, свой участок 1 сотка, никто не прописан на 1/1 блочного дома за тыс рублей продаю, ипотека возможна, возможна оплата средствами материнского капитала

Аналог № 4 https://www.avito.ru/samara/kvartiry/3-k._kvartira_408m_11et._2555083351

https://www.avito.ru/samara/kvartiry/3-k._kvartira_408m_11et._2555083351

Описание

Куйбышевский район 3-ком. квартира ул. Бакинская, д. 18 общая площадь 40, 8 м., жилая 28 м, кухня 4,5, с/у совмещен, все удобства, комнаты раздельные, окна ПВХ, 3 сарая, 2 погреба, гараж 4,5Х5 м, свой участок 1 сотка, никто не прописан на 1/1 блочного дома за тыс рублей продаю, ипотека возможна, возможна оплата средствами материнского капитала

1 800 000 ₽
 44 118 ₽ за м²

8 987 165-57-11

О доме

Тип дома: блочный
 Год постройки: 1950

Этажей в доме: 1

Ипотека со скидкой 0,6% на Авито

Стоимость жилья: 1 800 000 ₽
 Первый взнос: 360 000 ₽
 Срок ипотеки: 20 лет

Одна заявка в несколько банков

Открытие	Банк	Процент	Сумма
10,49%	Банк ВТБ	10,4%	14 280 ₽
11,09%	Ак Барс	9,9%	13 801 ₽
14 367 ₽	МТС банк	10,5%	14 377 ₽

Перейти к анкете

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса.

№ 2555083351 · 14 сентября в 17:26 · 1258 просмотров (+12 сегодня)

Пожаловаться

10 Документы на объект оценки

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.09.2022г. № КУВИ-001/2022-171658116

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Самарской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.09.2022, поступившего на рассмотрение 30.09.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 5
30.09.2022г. № КУВИ-001/2022-171658116	
Кадастровый номер:	63:01:0738001:1:530
Номер кадастрового квартала:	63:01:0738001
Дата присвоения кадастрового номера:	19.12.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Самарская область, г. Самара, р-н Промышленный, ул. Рыльская, д. 26, Квартира 1
Площадь:	32,1
Назначение:	Жилое
Наименование:	квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	957226,49
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0738001:639
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 2

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
30.09.2022г. № КУВИ-001/2022-171658116			
Кадастровый номер:		63:01:0738001:1530	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус выписи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют	
Получатель выписки:		Козырева Ольга Владимировна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя Публичное акционерное общество «Сбербанк России», 7736249247	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

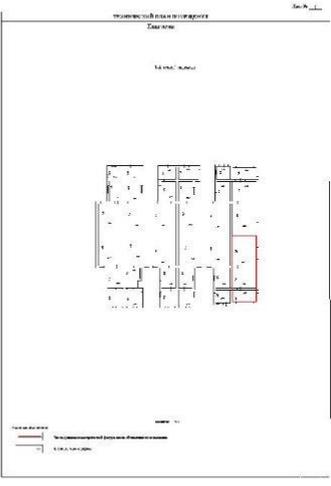
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
30.09.2022г. № КУВИ-001/2022-171658116			
Кадастровый номер:		63:01:0738001:1530	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Сметаников Алексей Владимирович Сметаникова Оксана Сергеевна
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая совместная собственность 63:01:0738001:1530-63/001/2019-11 26.02.2019 11:21:56
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		26.02.2019 11:24:09
	номер государственной регистрации:		63:01:0738001:1530-63/001/2019-12
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		360 мес.
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи квартиры Документ нотариально удостоверен: 22.02.2019 Корпиковым Д.С., временно исполняющим обязанности нотариуса г. Самары Питехьян И.А. 63/143-п/63-2019-3-456
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Помещение вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5		
30.09.2022г. № КУВИ-001/2022-171658116		
Кадастровый номер:		63:01:0738001:1530
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плате этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
30.09.2022г. № КУВИ-001/2022-171658116			
Кадастровый номер: 63:01:0738001:1530		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Акт мониторинга залогового имущества от 23.09.2022

АКТ мониторинга залогового имущества

Самара23.09.22

Представитель ПАО Сбербанк, ведущий специалист УРПАЮЛ и составили настоящий Акт мониторинга имущества, принадлежащего Ильинскому Виталию Викторовичу находящегося в залоге ПАО Сбербанк России.

Информация по результатам проверки отражена в таблице.

Договор залога	
Вид имущества	Жилое помещение (квартира) - общ. пл. 32,1 кв.м. этаж 1
Адрес нахождения	Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Рольская д. 26 кв. 1
Идентификация имущества	Кадастровый номер: 63:01:0738001:1530
Наличие имущества по результатам проверки	в наличии
Состояние (исправность) и работоспособность	—
Условия хранения (эксплуатации)	—
Наличие задолженности по аренде/хранению	
Контроль права собственности и обременений	—
С Книгой залогов сверено	—
Факторы, которые могут свидетельствовать о возможных негативных изменениях в бизнесе	ком. платен. задолженности нет
Фотографирование разрешено Залогодателем	фотофиксация проведена
Дополнительная информация	2 прописанных (+ несовершеннолетние)

Представитель ПАО Сбербанк России

А.И. Арсентьев

А.В. Сметанкин

11 Документы оценщика

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСС

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2200SB40R7220

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «МОБИЛЬНЫЙ ОЦЕНЩИК»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 109147, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ТАГАПСКИЙ, УЛ. МАРКСИСТСКАЯ, Д. 34 К. 10, ЭТАЖ А1, ПОМЕЩ. 1 КОМ. 49,55		
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушениями федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
Страховая сумма 50 000 000 руб. 00 коп. (Пятьдесят миллионов рублей 00 копеек)		Страховая премия 23 500 руб. 00 коп. (Двадцать три тысячи пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,047%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» сентября 2022 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «24» сентября 2022 г.	по «23» сентября 2023 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

/А.С. Иванов/



Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «08» сентября 2022 г.



ИНН 7842358640
КПП 770901001
ОГРН 1077847398419

Автоматизация оценки и андеррайтинга

8-800-707-91-80

info@ocenka.mobi

ДОВЕРЕННОСТЬ №22-2/08

г. Москва

«25» августа 2022

Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик», зарегистрированное в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, место нахождения: 109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34 к. 10, этаж А1, помещ. 1 ком. 49, 55, ИНН 7842358640 в лице Генерального директора Шараповой Марины Александровны, действующей на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает:

Ходаеву Ольгу Вячеславовну, 10.06.1983 г.р., место рождения: пос. Знаменка Знаменский район Тамбовская обл., паспорт РФ: 46 21 487775, выдан ГУ МВД России по Московской области 19.02.2022 г., код подразделения 500-107,

быть представителем Общества в организациях всех форм собственности, во всех государственных и негосударственных органах и учреждениях, перед всеми физическими и юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, по любым вопросам связанным с оказанием оценочных и консалтинговых работ и услуг, услуг по оценке имущества,

для чего предоставляется право подписывать (в том числе квалифицированной электронной подписью) от имени Общества итоговые результаты оказанных услуг и выполненных работ по заключенным договорам в виде Отчетов об оценке и заключений о стоимости, а также информационные письма и коммерческие предложения.

Настоящая доверенность выдана до 15.08.2023 г. без права передоверия и не дает права поверенному заключать сделки, а также совершать иные действия, направленные не на обеспечение деятельности ООО «Мобильный оценщик»

В целях осуществления указанных полномочий Поверенным, Доверитель заверяет нижеуказанные подпись Поверенного, а также образец оттиска печати, подлежащей применению Поверенным:

Образец подписи	Образец оттиска печати, используемой при осуществлении полномочий по настоящей доверенности
	

Генеральный директор
ООО «Мобильный оценщик»



М.А. Шарапова



109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВinfo@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Веричевой Евгении Викторовны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Веричева Евгения Викторовна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 03.03.2021 г. за регистрационным № 883

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 018303-1 от 11.12.2020 по направлению «Оценка недвижимости»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «03» марта 2021г.

Дата составления выписки «03» марта 2021г.

Президент
Саморегулируемой организации
«Союз «Федерация Специалистов
Оценщиков»

М.А.Скатов



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017



Диплом является документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0390

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ



14 009081

Настоящий диплом выдан

Сбеници Викторовна

в том, что она (а) с 21 октября 2016 г. по 30 июня 2016 г. прошла (а) профессиональную переподготовку в (на) ФГБОУ ВО

«Санкт-Петербургский государственный экономический университет»
экономической направленности «Искусство проектирования профессионального оценщика»
«Высшая образовательная программа по формированию профессиональных компетенций в сфере оценки стоимости объектов недвижимости»
«Формирование профессиональных компетенций в сфере оценки стоимости объектов недвижимости»

Аттестационная комиссия решением от 21 июня 2016 г. удостоверяет право (содержательные квалификации) Викторовой

на ведение профессии (конкретной деятельности) в сфере оценочной деятельности

Город Санкт-Петербург Год 2016

Ректор (директор)

[Handwritten signature]

ФГИПТ "ТехноФобос" - Формирование 2016 № 14.009081.148

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 018303-1

« 11 » декабря 20 20г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Веричевой Евгении Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 11 » декабря 20 20г. № 181

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 11 » декабря 20 23г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2020 г., -64-73 № 677



Оформлено в ФЦИ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2100SB40R5624

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Веричева Евгения Викторовна	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); - причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.	
Страховая сумма	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	3 250 руб. 00 коп. (Три тысячи двести пятьдесят рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,065%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «22» декабря 2021 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «23» декабря 2021 г. по «22» декабря 2022 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

Для страховых документов
А.Н. Мочалова/
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «29» декабря 2021 г.



www.fsosro.ru
109147, Москва, а/я 176

**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Веричева Евгения Викторовна

паспорт: серия 4005 № 131664, выдан 22.01.2004 г.
44 ОТДЕЛОМ МИЛИЦИИ ПРИМОРСКОГО РАЙОНА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
Код подразделения 782-044

включен в реестр СРО «СФСО»:
03.03.2021, регистрационный № 883
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «03» марта 2022г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

000892

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017