

«Утверждаю»
Генеральный директор
ООО «Русоценка»
М.А. Мокеев/
28 сентября 2023г.



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 26-09-2023/1

рыночной стоимости объекта недвижимости: жилого помещения - 1-ком. квартиры, площадью 37,20 кв.м, кадастровый номер: 02:56:060506:3937, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Ботаническая, д. 4, кв. 120

Заказчик: Акционерное общество «Альфа-Банк»

Исполнитель: ООО «Русоценка»

Дата составления Отчета: 28 сентября 2023г.

Дата определения стоимости: 28 сентября 2023г.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

к отчету об оценке №26-09-2023/1 от 28 сентября 2023г.

В соответствии с договором № № Н87/68708ДГ от 6/1/2022 оценщики ООО «Русоценка» произвели оценку рыночной стоимости объекта недвижимости - жилое помещение - 1-ком. квартира, площадью 37,20 кв.м, кадастровый номер: 02:56:060506:3937, адрес (местоположение) объекта: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Ботаническая, д. 4, кв. 120.

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

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

Заключение о рыночной стоимости

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

На основании информации, предоставленной Заказчиком и проанализированной в приведенном Отчете, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость объекта недвижимости - жилого помещения - 1-ком. квартиры, площадью 37,20 кв.м, кадастровый номер: 02:56:060506:3937, адрес (местоположение) объекта: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Ботаническая, д. 4, кв. 120 по состоянию на 28 сентября 2023г. составляет:

Наименование объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки
жилое помещение - 1-ком. квартира, площадью 37,20 кв.м, кадастровый номер: 02:56:060506:3937, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Ботаническая, д. 4, кв. 120	2 757 261 Два миллиона семьсот пятьдесят семь тысяч двести шестьдесят один рубль

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

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

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Русоценка»



М.А. Мокеев

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	7
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ.....	7
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	9
5. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ.....	10
6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	10
7. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	12
8. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	12
9. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	13
10. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	14
10.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
10.2 Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки	15
11. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
11.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	16
12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	21
13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	22
13.1 Классификация объектов рынка недвижимости.....	22
13.2 Социально-экономическое развитие России на дату оценки	22
13.3 Социально-экономическое развитие Республики Башкортостан на дату оценки ...	25
13.4 Анализ рынка жилой недвижимости в Республике Башкортостан	26
13.5 Ценообразующие факторы.....	28
13.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений	30
14. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	31
14.1 Методика оценки объектов недвижимости	31
14.2 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости.....	32
14.3 Основные этапы оценки	32
15. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 33	
16. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ.....	48

17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	49
17.1 Декларация качества оценки	49
17.2 Итоговое заключение о стоимости объекта оценки	49
18. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ:	50
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	51
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ.....	52
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА.....	56
ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА	59

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:	недвижимое имущество - жилое помещение - 1-ком. квартира, площадью 37,20 кв.м, кадастровый номер: 02:56:060506:3937, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Ботаническая, д. 4, кв. 120
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	недвижимое имущество - жилое помещение - 1-ком. квартира, площадью 37,20 кв.м, кадастровый номер: 02:56:060506:3937, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Ботаническая, д. 4, кв. 120
Вид стоимости:	рыночная стоимость
Оцениваемые права:	право собственности
Цель оценки:	оценка рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	для принятия управленческих решений
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов:	Никакие специальные ограничения и допущения не применялись, кроме обычных при оценке подобного рода объектов (изложены далее в Отчете).
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки:	право собственности
Правообладатель:	Физическое лицо (номер государственной регистрации права № 02:56:060506:3937-02/142/2021-3 от 30.09.2021 г.)
Основание для проведения оценки:	Договор №№ Н87/68708ДГ от 6/1/2022
Заказчик:	АО «Альфа-Банк»
Дата осмотра:	Осмотр не проводился. Фотоматериалы не предоставлены
Дата определения стоимости:	28 сентября 2023г.
Дата составления Отчета:	28 сентября 2023г.
Наличие обременений и обязательств, выявленных Оценщиком до момента подписания договора и не представленных сторонами договора в составе необходимых для проведения оценки материалов и информации	Ипотека в пользу АО «Альфа Банк».
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ol style="list-style-type: none"> 1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам. 2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено заданием на оценку. 3. Приведенные в отчете величины стоимости

действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.

Подход	Рыночная величина стоимости объекта оценки, руб.	Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.
затратный:	подход обоснованно не применялся	2 757 261 Два миллиона семьсот пятьдесят семь тысяч двести шестьдесят один рубль
сравнительный:	2 757 261	
доходный:	подход обоснованно не применялся	

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации Исполнителя.

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

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

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

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

16. Описание состояния объекта составлено исходя из документов и иных данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

17. В рамках данного Отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® 2010 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах. Округление дробного числа производится по правилам округления до целого числа.

18. Описание состояния объекта составлено исходя из документов и иных данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

19. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

20. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки.

21. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии, с указанием источника информации). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.

22. После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Закона об оценке, в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.

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

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Наименование организации: Акционерное общество «Альфа-Банк»

Реквизиты: ИНН 7728168971, КПП 770801001

ОГРН 1027700067328 от 26 июля 2002 г.

Местонахождения: Юридический адрес: Россия, 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д.27

5. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ

Наименование организации:	ООО «Русоценка»
Организационно-правовая форма:	общество с ограниченной ответственностью
Юридический адрес:	127018, г. Москва, ул. Суцеевский Вал, д. 16, стр. 5, ком. 13
Местонахождение и почтовый адрес:	127018, г. Москва, ул. Суцеевский Вал, д. 16, стр. 5, ком. 13
ИНН / КПП:	5032226063/ 771501001
ОГРН и дата его присвоения:	1105032005616 (дата присвоения 23.07.2010 г.)
Расчетный счет:	р/с 40702810342030000204 в филиале «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» Банка ВТБ ПАО Г. МОСКВА БИК 044525411, к/с 30101810145250000411
Членство в саморегулируемой организации:	НПО «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», Свидетельство №0041 от 09.10.2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности:	АО «АльфаСтрахование», страховой полис/договор № 0991R/776/20082/23 от 07.04.2023 г., действующий с 01.05.2023 г. по 30.04.2024 г., размер страховой суммы 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Контактная информация:	сайт: www.rusvalue.ru , e-mail: info@rusvalue.ru , тел./факс +7(495) 369-68-67
Сведения о независимости юридического лица	Юридическое лицо подтверждает независимость оценщика, который заключил с ним трудовой договор.

6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Оценщик	Марков Алексей Викторович
Сведения о профессиональном образовании:	Профессиональная переподготовка в ГОУ ДПО Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской Экономической Академии им. Г.В. Плеханова, диплом ПП-I № 065577 от 18.12.2009 по специальности "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)".
Членство в саморегулируемой организации Специалистов:	Член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство "Общество профессиональных экспертов и оценщиков", регистрационный номер 1048.77, включен в реестр 19.11.2010.
Номер, дата выдачи, срок действия и направление, по которому выдан квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости" № 034314-1 от 21.10.2022.

Степень участия в проведении исследования	Методология, расчет, оформление
Информация о страховании гражданской ответственности:	Акционерное общество «АльфаСтрахование», страховой полис от 28.10.2022 № 0991R/776/40747/22 действует по 27.10.2023, страховая сумма – 15 000 000 руб.
Стаж в оценочной деятельности	с 2010 года
Трудовой договор:	Бессрочный трудовой договор с ООО «Русоценка» в должности оценщика отдела оценки имущества с 26.04.2022 г.
Место нахождения Оценщика:	по месту нахождения Исполнителя
Почтовый адрес:	по месту нахождения Исполнителя
Адрес электронной почты:	a.markov@rusvalue.ru
Номер контактного телефона:	8-495-369-68-67 (доб. 108)
Сведения о независимости оценщика	<p>Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

7. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Не привлекались.

8. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор №№ Н87/68708ДГ от 6/1/2022
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	недвижимое имущество - жилое помещение - 1-ком. квартира, площадью 37,20 кв.м, кадастровый номер: 02:56:060506:3937, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Ботаническая, д. 4, кв. 120
Правообладатель (-ли)	Физическое лицо (номер государственной регистрации права № 02:56:060506:3937-02/142/2021-3 от 30.09.2021 г.)
Обременения (ограничения) прав	Ипотека в пользу АО «Альфа Банк»
Зарегистрированные права	право собственности
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода	Обоснованный отказ представлен в п. 14.2
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода	2 757 261 Два миллиона семьсот пятьдесят семь тысяч двести шестьдесят один рубль
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	Обоснованный отказ представлен в п. 14.2
Итоговая величина стоимости объекта оценки	2 757 261 Два миллиона семьсот пятьдесят семь тысяч двести шестьдесят один рубль
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>– Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете об оценке, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете об оценке. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета об оценке для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.</p> <p>– В соответствии со ст. 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции):</p> <p>– «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.</p> <p>– Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения</p>

	начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.»
--	--

9. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N2)".

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

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

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций,

сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

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

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

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

10. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

10.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Состояние	Фотографии не предоставлены Заказчиком. Оценщиком принято допущение, что квартира в современном состоянии, ремонта не требует	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
4	Обзор рынка недвижимости	http://www.cian.ru/ , www.imn.ru , http://www.avito.ru	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
5	Информация о предложениях имущества, аналогичного	https://realty.yandex.ru , http://www.cian.ru/ , http://www.avito.ru и др.	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
	оцениваемому на дату оценки	источники по тексту Отчета	объектов недвижимости
6	Источники обзорной аналитической и статистической информации	Справочник оценщика недвижимости (Квартиры) Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2022; Анализ рынка и ценообразующих факторов. и др. источники по тексту Отчета	Проведение корректировок при расчетах

10.2 Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки

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

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-218261695 от 25.09.2023г.;
---	--

Копии документов представлены в разделе Приложения.

11. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание объектов оценки произведено на основании данных, предоставленных Заказчиком (см. Приложение), которые считаются достоверными.

Характеристики здания и помещений здания приведены в таблице ниже.

Таблица.1 Основные характеристики здания

Показатель	Значение
Адрес объекта	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Ботаническая, д. 4, кв. 120
Административный округ, район	Прибрежный мкр-н
Тип	многоквартирный жилой дом
Назначение	жилое
Этажность	9
Подземная часть здания	-
Год постройки здания	2015
Год последнего капремонта	н/д
Конструкции	
фундамент	Железобетонный
стены наружные	панельные
стены внутренние	панельные
перегородки	панельные
перекрытия	железобетонные плиты
проемы дверные	МДФ
проемы оконные	Стеклопакеты ПВХ
Инженерные коммуникации	
водоснабжение	Центральное
канализация	Центральное
отопление	Центральное
электроснабжение	Центральное
Лифты	да
Общая площадь, кв.м	14 224
Нежилая площадь, кв.м	3 745
Жилая площадь, кв. м	10 479
Нормативный срок службы здания, лет	120

Таблица.2 Основные характеристики помещений

Показатель	Значение
Этаж	6
Количество комнат	1
Тип комнат	изолированные

Показатель	Значение
Общая площадь (по документам), кв. м.	37,20
Жилая площадь, кв. м.	н/д
Площадь кухни, кв. м.	10
Наличие отдельных от других квартир кухни и санузла	есть
Наличие балкона/лоджии	да
Тип санузла	совмещённый
Высота потолков, м.	н/д
Вид из окна	без видовых характеристик
Состояние отделки	современный

Таблица.3 Характеристика местоположения

Показатель	Значение
Регион	Республика Башкортостан
населенный пункт	г. Стерлитамак
ближайшие улицы, по которым проложены маршруты общественного наземного транспорта	ул. Суханова
типы маршрутов	маршрутные такси
ближайшие крупные магистрали	Оренбургский тракт
другие локальные центры влияния	нет
от центра города, км	6,3
от ближайших крупных магистралей, км	1,9
Парковка	нет
характер окружающей застройки	жилая
плотность окружающей застройки	средняя
тип окружающей застройки	жилая

Информация о местоположении

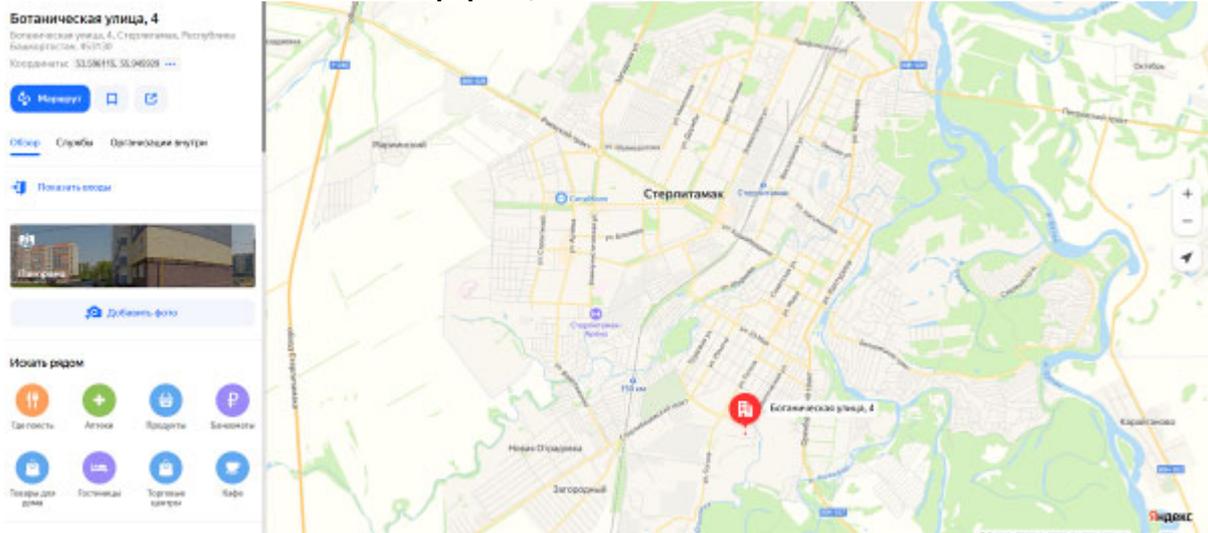


Рис. 1 Расположение объекта оценки на карте (общий вид города)

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

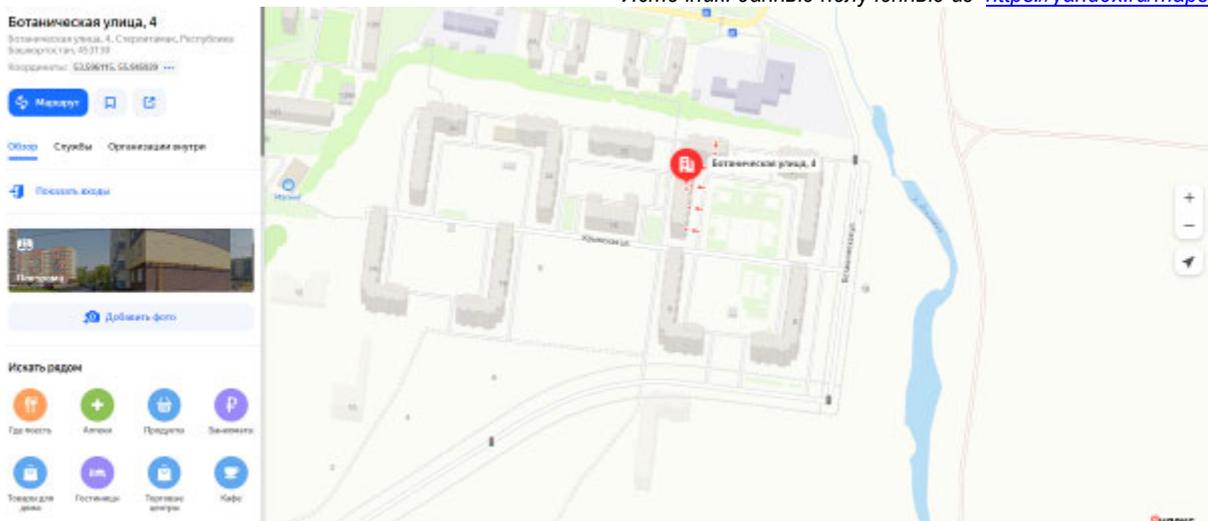


Рис. 2 Локальное местоположение Объекта оценки на фрагменте карты города

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

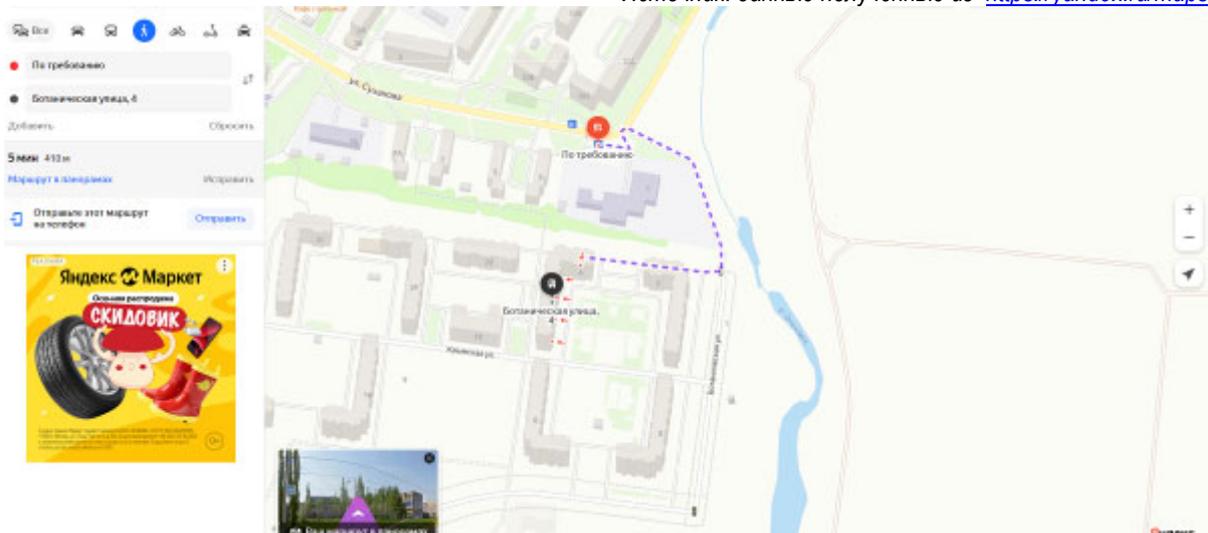


Рис. 3 Определение времени пешей доступности до ближайшей остановки общественного транспорта на фрагменте карты города

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

Стерлитама́к (башк. Стәрлетамак, МФА: Стәрлетамак, [stæɾ.ɫɪ.ta.'mɑq]) — город в России, второй (после Уфы) по численности населения город в Башкирии, административный центр Стерлитамакского района, в состав которого не входит. Город республиканского значения, образует муниципальное образование Городской округ город Стерлитамак как единственный населённый пункт в его составе.

Крупный центр химической промышленности и машиностроения, один из центров Стерлитамакской агломерации.

Основан в 1735 году как почтовая станция Ашкадарский Ям, статус города присвоен в 1781 году. В прошлом уездный город Уфимской области Уфимского наместничества (1781/82–1796); Оренбургской губернии (1796–1865), Уфимской губернии (1865–1920), столица Автономной Советской Башкирской Республики (1919–1922), а также административный центр Стерлитамакского кантона (1920–1930) и Стерлитамакской области БАССР (1952–1953).

Город расположен на левом берегу реки Белой, в 121 км к югу от Уфы, немного южнее географического центра Башкирии. К востоку от города (примерно в 50 км) расположены Уральские горы, на западе начинается Восточно-Европейская равнина. В окрестностях Стерлитамака (в долине р. Белой) находятся шиханы (Юрактау, Куштау, Шахтау (срыта до основания), Тратау), являющиеся уникальными геологическими памятниками природы. В районе горы Куштау действуют детские оздоровительные лагеря, дом отдыха «Шиханы» с горнолыжным комплексом «Куштау», имеющий горнолыжные трассы, оборудованные подъёмниками. В 15 км от города расположен Стерлитамакский аэропорт (на данный момент он закрыт). Примерно в 100 км от Стерлитамака находится международный аэропорт Уфа.

Изначально город строился в междуречье Ашкадара и Стерли (где сейчас находится исторический центр города, так называемый Старый город). Впоследствии Стерлитамак застраивался преимущественно на запад и север.

Ближайшие крупные населённые пункты: города Ишимбай (21 км к юго-востоку) и Салават (26 км к югу). Вместе с ними Стерлитамак является одним из центров Южно-Башкортостанской полицентрической агломерации с мощным производственным потенциалом и населением около 600 тыс. человек.

В центральной части города протекает река Стерля, впадая в реку Ашкадар в восточной части Стерлитамака. Через Стерлю в черте города построено пять автодорожных мостов (см. Транспорт) и один железнодорожный. В юго-восточной части река Ашкадар отделяет район Заашкадарье от основной части города. К востоку от Стерлитамака протекает река Белая, по которой проходит граница между Стерлитамакским и Ишимбайским районами республики. На юге, в районе Машзавода, город ограничивает река Ольховка — левый приток Ашкадара.

Стерлитамак находится в часовой зоне МСК+2. Смещение применяемого времени относительно UTC составляет +5:00.

Экономический потенциал города во многом определяют крупные химические и нефтехимические предприятия. В 2008 году химиками и нефтехимиками отправлено товарной продукции на сумму 37 млрд 340 млн рублей.

Предприятие «Сода» в 2008 году отгрузило продукции на 13 млрд 788 млн рублей. Акционерным обществом «Каустик» было отгружено продукции на 10 млрд 344 млн рублей (1 апреля 2013 года ОАО «Сода» и ОАО «Каустик», а также Березниковская содовая компания были объединены в одно предприятие ОАО «Башкирская содовая компания»).

Стерлитамакским нефтехимическим заводом отгружено потребителям продукции на 3 млрд 868 млн рублей. СНХЗ остаётся единственным в России поставщиком фенольных антиоксидантов для производства каучуков, продолжает развитие производства стабилизаторов серии «Агидол».

Машиностроительная и станкостроительная отрасли производства в городе представлены крупными акционерными обществами: «Стерлитамакский станкостроительный завод» (ныне ООО «НПО Станкостроение»), «Красный пролетарий», «Вагоноремонтный завод»,

«Завод Строймаш», «Концерн Инмаш» (ныне ООО «Концерн «Инмаш»), а также многочисленными торгово-производственными предприятиями («Станкомонтаж»).

Кроме того, в городе работают мощные предприятия стройиндустрии и стройматериалов. Обществом «Строительные материалы» в течение 6 месяцев отгружено цемента, клинкера и другой продукции на сумму 2 млрд рублей. При этом содовикам впервые за последние 14 лет удалось достичь объема производства цемента свыше 1 млн тонн. (ОАО «Строительные материалы» — самостоятельное предприятие, к ОАО «Сода» отношения не имеют). Работают строительные организации, крупнейшая из которых — это ОАО «Стерлитамакстрой».

Широко представлена пищевая промышленность: Стерлитамакский спиртоводочный комбинат — филиал ОАО «Башспирт», пивоваренный завод «Шихан» (ныне филиал компании Heineken), Стерлитамакский хлебокомбинат, отметивший в 2009 году 100-летие, также на территории города находятся 2 крупных молочных комбината, 4 колбасных завода.

Промышленным сектором города произведено и отгружено продукции на 43,2 млрд рублей, индекс промышленного производства составил 85,7 %. Китайская компания Triangle планирует построить шинный завод мощностью более 4 млн шин в год. Объем инвестиций в проект составит около 250 млн евро на первом этапе.

Источник информации:

<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%BB%D0%B8%D1%82%D0%B0%D0%BC%D0%B0%D0%BA>

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

Таблица.4 Выводы по результатам проверки

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

12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

Анализ ликвидности Объекта оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации¹ ликвидность имеет следующие градации:

Таблица.5 Градации ликвидности²

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

Для определения ликвидности Объекта оценки оценщик провел анализ рынка недвижимости, а также по информации агентств недвижимости, информационных ресурсов, доступных оценщикам (База данных WinNER, НЦПО. Справочник оценщика недвижимости. Квартиры Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2022; Анализ рынка и ценообразующих факторов.).

В результате проведенного анализа была получена следующая информация:

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

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

– Местоположение Объекта оценки благоприятно влияет на его ликвидность. В целом, объект характеризуется хорошим местоположением как по отношению к транспортным магистралям, так и внутри района, с точки зрения доступности к объектам социальной инфраструктуры микрорайона.

– Состояние здания, в котором находится Объект оценки, находится в пределах естественного износа.

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

13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

13.1 Классификация объектов рынка недвижимости

Рынок недвижимости – сектор рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

Сегменты рынка недвижимости:

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

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

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

- рынок жилой недвижимости.

13.2 Социально-экономическое развитие России на дату оценки

По оценке Минэкономразвития России, в июле 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора ускорился до +0,5% м/м SA после роста на +0,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении ВВП превысил уровень прошлого года на +5,0% г/г (+5,7% г/г в июне), а уровень

двухлетней давности на +0,8% (+0,3% в июне). В целом за 7 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +2,1% г/г (+1,6% г/г за I полугодие 2023 г.). 2. Промышленное производство в июле выросло на +4,9% г/г после +5,8% г/г в июне (к уровню двухлетней давности +5,4% после +4,3%). С учётом сезонности – рост на +0,1% м/м SA. В целом за 7 месяцев 2023 г. индекс промышленного производства составил +2,6% г/г (+2,2% г/г за I полугодие 2023 г.). Уточнены данные за 2022 г. и I полугодие 2023 г. в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470). 3. Обрабатывающие производства в июле сохранили высокие темпы прироста: +9,5% г/г после +11,8% г/г в июне. При этом эффект низкой базы прошлого года больше не оказывает существенного влияния (в июле 2022 г. +0,4% г/г). С учётом фактора сезонности также рост выпуска (+0,5% м/м SA). Сохраняются опережающие темпы и к уровню двухлетней давности: в июле +9,9% после +8,1% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2023 г. выпуск обрабатывающего сектора ускорился до +6,1% г/г (за I полугодие 2023 г. +5,5% г/г). Подробная информация по отдельным отраслям обрабатывающей промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Июль 2023 года». 4. Добыча полезных ископаемых по итогам июля улучшила показатели до -1,5% г/г после -2,0% г/г месяцем ранее на фоне ускорения роста добычи угля (+4,4% г/г) и добычи прочих полезных ископаемых (+7,9% г/г). С устранением сезонного фактора динамика выпуска составила -0,4% м/м SA. В целом за 7 месяцев текущего года выпуск добывающего сектора снизился на -1,3% г/г (за I полугодие 2023 г. – аналогичная динамика). К уровню двухлетней давности добывающий сектор второй месяц подряд демонстрирует околонулевую динамику. 5. Инвестиционная активность по итогам 2 квартала 2023 г. оказалась значительно выше ожиданий и прогнозных оценок. Рост по полному кругу организаций: +12,6% г/г после +0,7% г/г кварталом ранее, с учётом фактора сезонности +6,3% кв/кв SA. Общий объём инвестиций составил 7,0 трлн руб. К уровню двухлетней давности также существенный рост (+16,3%). По итогу I полугодия 2023 г. инвестиции продемонстрировали динамику, аналогичную I полугодию 2022 г. (+7,6% г/г). Основной прирост инвестиций во 2 квартале 2023 г. был обеспечен за счёт собственных средств организаций: +18,2% г/г после -3,9% г/г кварталом ранее (по крупным и средним организациям в реальном выражении). Также значительную поддержку продолжают оказывать бюджетные источники: +15,2% г/г после +15,6% г/г ранее. При этом активно росли вложения как за счёт средств федерального бюджета (+15,9% г/г после +38,7% г/г), так и региональных бюджетов (+20,0% г/г после -0,5% г/г). 6. Темпы роста объёма работ в строительстве в июле оставались высокими: +6,5% г/г после +10,0% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности рост ускорился до +13,4% (+10,0% месяцем ранее). С исключением сезонности -1,3% м/м SA после -4,2% м/м SA в июне. В целом за 7 месяцев 2023 г. выпуск в строительной отрасли вырос на +8,7% г/г (по итогам I полугодия +9,2% г/г). 7. В июле прирост объёмов оптовой торговли ускорился до +24,3% г/г (после +18,8% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности сохраняется снижение на -8,9% (-9,0% в июне). С исключением сезонности объём оптовой торговли увеличился на +0,4% м/м SA (-2,3% м/м SA в июне после значительного роста на +8,4% м/м SA в мае). По итогам 7 месяцев объёмы превысили уровень прошлого года на +3,5% г/г (+0,4% г/г по итогам I полугодия 2023 г.). 8. Выпуск продукции сельского хозяйства в июле составил -3,2% г/г (рост на +2,6% г/г в июне), в основном, за счёт эффекта высокой базы после рекордного урожая зерновых в прошлом году. К уровню двухлетней давности в июле рост составил +4,3% г/г (+11,0% месяцем ранее). С учётом сезонности снижение на -5,4% м/м SA (-0,4% м/м SA в июне). В целом за 7 месяцев 2023 г.

выпуск сельского хозяйства вырос на +1,4% г/г (по итогам I полугодия +2,9% г/г). По предварительным данным Росстата, в июле в животноводстве продолжается рост производства основных продуктов: мясо +2,3% г/г после +2,9% г/г в июне, яйца +2,0% г/г после +0,5% г/г, молоко +1,4% г/г после +1,8% г/г. 3 9. Грузооборот транспорта (без трубопроводного) в июле вырос на +2,5% г/г (+3,1% г/г в июне). Наблюдалось ускорение прироста грузооборота железнодорожного транспорта (+2,7% г/г после +1,9% г/г в июне), а также сохранение высоких темпов роста по автомобильному транспорту (+11,2% г/г после +19,2% г/г ранее). К уровню двухлетней давности: +1,0% после +1,5% ранее. С исключением сезонности рост в июле составил +0,5% м/м SA после -0,5% м/м SA в июне. В целом за 7 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,4% г/г. 10. Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в июле ускорился: +25,5% г/г после +24,5% г/г в июне. В месячном выражении темпы роста составили +2,1% м/м SA после +1,9% м/м SA в июне. Кредитование юридических лиц в рублях продолжило расти высокими темпами: +29,8% г/г после +28,8% г/г месяцем ранее. В месячном выражении темпы роста ускорились до +2,1% м/м SA (+1,9% м/м SA в июне). Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +18,3% г/г по сравнению с +17,4% г/г в июне. С исключением сезонности рост практически сохранился на прежнем уровне +1,6% м/м SA (+1,7 м/м SA месяцем ранее). 11. Потребительская активность продолжила ускоряться в июле. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июле вырос на +9,1% г/г после +8,9% г/г в июне (+2,9% к июлю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +1,1% м/м SA после +1,0% м/м SA месяцем ранее. За 7 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +3,1% г/г. Оборот розничной торговли в июле ускорился до +10,5% г/г после +10,0% г/г в июне (+0,4% к июлю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +1,2% м/м SA после +1,1% м/м SA. В целом за 7 месяцев текущего года показатель вырос на +2,4% г/г. Платные услуги населению в июле выросли на +4,7% г/г после +5,0% г/г (+8,8% к июлю 2021 г.). С учётом сезонности +0,5% м/м SA после +0,6% м/м SA в июне. За 7 месяцев текущего года рост составил +4,0% г/г. Оборот общественного питания сохранил наиболее высокие темпы роста в июле: +11,0% г/г после +12,2% г/г месяцем ранее (+16,2% к июлю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,5% м/м SA после +0,4% м/м SA в июне. С начала текущего года общепит вырос на +14,1% г/г. 12. В июле инфляция составила 4,3% г/г (в июне – 3,3% г/г). По состоянию на 28 августа 2023 г. инфляция год к году 5,0% (на 21 августа – 4,9% г/г). 4 Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июле составил +2,9% г/г (-0,9% г/г в июне). В целом по промышленности +4,1% г/г после нулевой динамики месяцем ранее. 13. На рынке труда сохраняется положительный тренд на рост заработных плат. В июне 2023 г. (по последней оперативной информации) в номинальном выражении рост на +14,1% г/г после +16,1% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – на +10,5% г/г после +13,3% г/г. За I полугодие 2023 г. рост номинальной заработной платы составил +12,7% г/г, реальной – +6,8% г/г. Рост заработной платы происходит на фоне продолжающегося снижения уровня безработицы – в июле в очередной раз был достигнут новый исторический минимум – 3,0% от рабочей силы.

Источник информации:

https://www.economy.gov.ru/material/file/f74a05d36f6bba811dc31532c7203b6c/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_iyul_avgust_2023_goda.pdf

13.3 Социально-экономическое развитие Республики Башкортостан на дату оценки

Башкирия оказалась на 15-м месте в рейтинге российских регионов по уровню социально-экономического развития в 2022 году. Об этом сообщает агентство «РИА Рейтинг». Интегральная оценка состояния республики по итогам прошлого года составила 59,6 балла. По сравнению с 2021 годом Башкирия поднялась на три строчки, а интегральный рейтинг улучшился с 58,3 балла.

Первые три места списка не изменились с прошлого года. Рейтинг возглавляют Москва (89,7 балла), Санкт-Петербург (86,1 балла) и Татарстан (80,1 балла). В пятерку лидеров попали также Ханты-Мансийский автономный округ (75,9) и Московская область (75,6).

Ямало-Ненецкий автономный округ (73,7), Свердловская область (68,5), Краснодарский край (67,1), Ленинградская область (65) и Красноярский край (64,9) оказались в топ-10 субъектов.

В первых 15 регионах выше Башкирии находятся: Тюменская область (60,8), Самарская область (60,7), Нижегородская область (60,1) и Челябинская область (59,9).

Хуже всего социально-экономическая ситуация за прошлый год оценивается в Еврейской автономной области (12,3), Калмыкии (13,8) и Тыве (15,3). Невысокие места занимают также Республика Алтай (16,5), Ингушетия (18,3) и Карачаево-Черкесия (18,7).

При составлении рейтинга использовались официальные данные Минфина РФ, Федерального казначейства и Росстата. Критерии оценки включают в себя объем производства товаров и услуг, доходы консолидированного бюджета региона, численность занятых в экономике, объем розничной торговли, объем инвестиций на душу населения, уровень доходов населения и их отношение к стоимости фиксированного набора товаров, уровень безработицы в субъекте и другие.

Заведующий лабораторией Центрального аппарата УФИЦ РАН, доктор экономических наук Ильдар Зулькарнай в разговоре с РБК Уфа предположил, что позитивная динамика Башкирии в данном рейтинге связана с мобилизацией экономики региона в прошлом году.

Источник информации: <https://ufa.rbc.ru/ufa/15/05/2023/6461c8899a794799840897f1>

Стратегия социально-экономического развития

Стратегия социально-экономического развития Республики Башкортостан на период до 2030 года утверждена постановлением Правительства РБ от 20 декабря 2018 года № 624. Указом Главы Республики Башкортостан от 23 сентября 2019 года № УГ-310 определены стратегические направления социально-экономического развития Республики Башкортостан до 2024 года.

К основным стратегическим задачам социально-экономического развития Республики Башкортостан относятся:

-создание условий для развития человеческого потенциала, включая повышение доходов и уровня социального обеспечения населения, поддержку занятости, кардинальное улучшение охраны здоровья населения, совершенствование системы образования, создание научно-образовательного центра мирового уровня, обеспечение условий для всестороннего духовно-культурного развития личности;

-формирование комфортной среды для жизни, включая улучшение жилищных, экологических условий жизни населения, ликвидация объектов накопленного экологического вреда, обеспечения переработки бытовых отходов и отходов, образовавшихся при добыче полезных ископаемых;

-обеспечение устойчивого экономического роста за счет формирования архитектуры новой экономики региона, устойчивой к воздействию глобальных внешних и внутренних вызовов, в том числе посредством создания эффективных мер поддержки системообразующих и быстрорастущих компаний, привлечение стратегических инвесторов с иностранным капиталом, реализующих стратегию мирового лидерства в интеллектуальном производстве, увеличения производительности труда в обрабатывающих производствах; увеличения объемов

производства в сфере агропромышленного комплекса и объемов переработки сельскохозяйственной продукции за счет роста глубины передела, строительство оптово-распределительных центров по хранению, переработке и реализации сельхозпродукции и продовольствия с формированием республиканской дистрибьютерской сети;

-формирование благоприятного инвестиционного климата и условий для развития предпринимательства, создание особых экономических зон, индустриальных, агропромышленных и технопарков; улучшение региональной инфраструктуры;

-реализация программы продвижения Республики Башкортостан, ее инвестиционного, культурного, образовательного, туристического и иного потенциала, расширения взаимодействия с международными институтами, создание представительств Республики Башкортостан в зарубежных странах.

Источник информации: <https://economy.bashkortostan.ru/activity/21890/>

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

13.4 Анализ рынка жилой недвижимости в Стерлитамаке.

Стоимость одного квадратного метра жилья в Стерлитамаке составляет 71 983 рубля.

Специалисты проанализировали опубликованные на сайте «Домклик» объявления и установили, что в марте 2023 года в регионе средняя стоимость квадратного метра в новостройках составила 124 980 рублей. Это на 6 166 рублей меньше, чем в предыдущем месяце.

Что касается жилья на вторичном рынке, то в марте средняя цена «квадрата» составила 77 586 рублей (+2 373 рубля к предыдущему месяцу). Отмечается, что в Башкирии самые высокие цены на «вторичку», как и следовало ожидать, в Уфе. Квадратный метр в среднем стоит 102 524 рубля.

Средние цены на квадратный метр жилья на вторичном рынке по городам республики:

- Стерлитамак – 71 983 рубля;
- Нефтекамск – 66 241 рубль;
- Октябрьский – 64 778 рублей;
- Салават – 42 694 рубля;
- Ишимбай – 48 113 рублей;
- Туймазы – 66 590 рублей;
- Кумертау – 42 484 рубля;
- Мелеуз – 48 363 рубля;
- Белебей – 51 793 рубля;
- Сибай – 54 520 рублей;
- Белорецк – 63 855 рублей;
- Учалы – 69 005 рублей;
- Благовещенск – 60 000 рублей;
- Бирск – 68 085 рублей;
- Янаул – 42 254 рубля;
- Дюртюли – 52 381 рубль;
- Агидель – 23 997 рублей;
- Давлеканово – 42 375 рублей;
- Баймак – 48 880 рублей;
- Межгорье – 32 090 рублей

ufatime.ru

Цена продажи квартир в Стерлитамаке

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже квартир в Стерлитамаке и позволяют накладывать на нее данные других графиков.

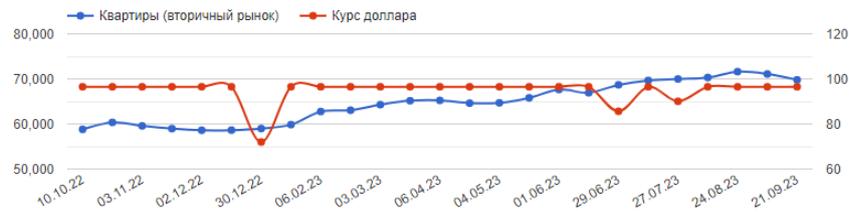
Статистика обновляется ReState.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой или согласием [редакции](#).

Продажа Аренда

Регион: Тип недвижимости: Период: Зависимость:

Стоимость в валюте: рубли доллары евро

Рассчитываем по параметрам: Стерлитамак. Квартиры (вторичный рынок). Квартиры. Продажа. Цена за м²



<https://sterlitamak.restate.ru/graph/>

Статистика цен на продажу квартир в Стерлитамаке

Средняя стоимость в динамике за последний год

3 549 437 руб. - Средняя стоимость квартиры в Стерлитамаке за август 2023
+7% относительно июля

72 621 руб. - Средняя стоимость кв. м в Стерлитамаке за август 2023
+2% относительно июля

Стоимость квартиры в Стерлитамаке в динамике за последний год

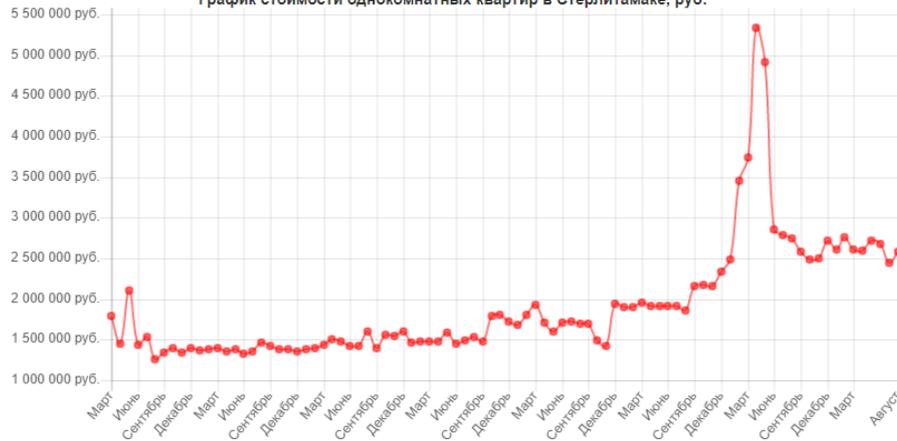
Валюта:

Комнатность:

За квартиру или м²:

Тип квартиры:

График стоимости однокомнатных квартир в Стерлитамаке, руб.



Суммарно

Статистика для квартир с разным количеством комнат

Комнат	Цена за квартиру, руб..	к июлю	Цена за м2, руб..	к июлю	Процент объявлений в базе
1-комн.	2 573 939	+ 5,26%	75 452	-0,15%	33,33%
2-комн.	3 303 751	-6,85%	68 796	-3,46%	26,67%
3-комн.	4 770 621	+ 20,75%	73 614	+ 12,19%	30%
4-комн.	4 043 798	+ 12,03%	50 312	-0,5%	10%

<https://sterlitamak.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>

13.5 Ценообразующие факторы

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

Объективные факторы.

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

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

- микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

Физические факторы:

- местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения (особенно – близость метро) напрямую влияет на стоимость недвижимости;

- архитектурно-конструктивные решения – в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшаться;

- состояние объекта недвижимости;

- наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);

- экологические и сейсмические факторы (для жилой недвижимости данные санитарно-экологической экспертизы могут значительно снизить стоимость жилья, а наличие лесопарковой зоны, водоемов, парков и пр. может увеличить стоимость квартир).

Факторы, влияющие на цену и скорость продажи квартир:

- количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно на этот тип квартир именно в этой части города;

- объективные недостатки объекта (крайние этажи, окна на улицу, плохая планировка, износ и т.п.)

- престижность района;

- экологическая обстановка в районе;

- транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района;

- социальная однородность дома;

- характер сделки («прямая» или «альтернативная» продажа);

- юридическая «чистота» объекта.

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

числе рынка недвижимости, началось снижение скидок, и на данный момент их значение установилось в диапазоне от 1% до 15%.

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

В рамках данного Отчета вес влияния ценообразующих факторов принят на основании Справочника оценщика недвижимости 2022 (Квартиры) под ред. Лейфера Л.А. (Н. Новгород, 2022).

Таблица 8. Ценообразующие факторы.
 Квартиры. 2. Массовое жилье советской постройки

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,31
2	Количество комнат	0,07
3	Уровень отделки квартиры	0,06
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,05
5	Состояние отделки	0,05
6	Транспортная доступность	0,04
7	Материал стен	0,04
8	Этаж	0,04
9	Тип (планировка) квартиры	0,04
10	Площадь кухни	0,03
11	Развитость инфраструктуры	0,03
12	Близость от остановок общественного транспорта	0,03
13	Наличие балкона/лоджии	0,03
14	Техническое состояние дома (степень физического износа)	0,02
15	Архитектурный облик дома	0,02
16	Санузел (раздельный/совмещенный)	0,02
17	Состояние подъезда, мест общего пользования	0,02
18	Видовые характеристики квартиры	0,02
19	Тип парковки (достаточность парковочных мест)	0,02
20	Высота потолка	0,02
21	Типичный срок экспозиции	0,02
22	Передаваемые права	0,02

13.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

По итогам проведенного исследования установлено следующее:

Таблица.1 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

№	Адрес	Стоимость, руб.	Площадь объекта, кв.м	Цена, руб./кв.м	Источник
1	Республика Башкортостан, Стерлитамак, Ботаническая ул., 4	3 100 000	41,3	75 061	https://www.avito.ru/sterlitamak/kvartiry/1-k_kvartira_413m_69et._3385907484
2	Республика Башкортостан, Стерлитамак, Ботаническая ул., 4	2 650 000	32,3	82 043	https://www.avito.ru/sterlitamak/kvartiry/1-k_kvartira_323m_611et._3171207998
3	Республика Башкортостан, Стерлитамак, Ботаническая ул., 4	2 650 000	35	75 714	https://www.avito.ru/sterlitamak/kvartiry/1-k_kvartira_35m_89et._3389891149
4	Республика Башкортостан, Стерлитамак, Ботаническая ул., 4	3 200 000	41	78 049	https://www.avito.ru/sterlitamak/kvartiry/1-k_kvartira_41m_69et._3397361257
5	Республика Башкортостан, Стерлитамак, Ботаническая ул., 2	2 850 000	39,2	72 704	https://www.avito.ru/sterlitamak/kvartiry/1-k_kvartira_392m_910et._3713727886
6	Республика Башкортостан, Стерлитамак, Ботаническая ул., 6	2 870 000	39,6	72 475	https://www.avito.ru/sterlitamak/kvartiry/1-k_kvartira_396m_311et._3064626551
7	Республика Башкортостан, Стерлитамак, Ботаническая ул., 6	3 100 000	38,7	80 103	https://www.avito.ru/sterlitamak/kvartiry/1-k_kvartira_387m_79et._2330150496
Среднее значение		2 917 143		76 593	
Минимальное значение		2 650 000		72 475	
Максимальное значение		3 200 000		82 043	

14. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

14.1 Методика оценки объектов недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости

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

14.2 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости

Отказ от использования методов затратного подхода

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

Отказ от использования методов доходного подхода

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

Применение методов сравнительного подхода.

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

Вывод:

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

14.3 Основные этапы оценки

В ходе выполнения оценочного задания работа включала следующие основные этапы:

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

15. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. В рамках сравнительного подхода 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 учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Выбор сопоставимых объектов

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где V – стоимость объекта оценки;

P_i – цена i-го аналога;

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

W_i – весовой коэффициент i-го аналога;

n – количество объектов-аналогов;

k – количество анализируемых ценообразующих факторов.

Таблица.2 Информация об объектах-аналогах

Характеристика объекта	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3	Объект Аналог №4
Источники информации	https://www.avito.ru/sterlitamak/kvartiry/1-k_kvartira_413m_69et_3385907484	https://www.avito.ru/sterlitamak/kvartiry/1-k_kvartira_323m_611et_3171207998	https://www.avito.ru/sterlitamak/kvartiry/1-k_kvartira_41m_69et_3397361257	https://www.avito.ru/sterlitamak/kvartiry/1-k_kvartira_396m_311et_3064626551
Дата предложения	23.09.2023	21.09.2023	22.09.2023	27.09.2023
Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Местоположение в пределах населенного пункта	окраины городов, промзоны	окраины городов, промзоны	окраины городов, промзоны	окраины городов, промзоны
Адрес	Республика Башкортостан, Стерлитамак, Ботаническая ул., 4	Республика Башкортостан, Стерлитамак, Ботаническая ул., 4	Республика Башкортостан, Стерлитамак, Ботаническая ул., 4	Республика Башкортостан, Стерлитамак, Ботаническая ул., 6
Площадь квартиры, кв.м	41,3	32,3	41	39,6
Цена квартиры, руб.	3 100 000	2 650 000	3 200 000	2 870 000
Цена квартиры, руб./кв.м.	75 061	82 043	78 049	72 475
Площадь кухни	10	9,6	11	9,8
Количество комнат	1	1	1	1
Этаж	средний этаж	средний этаж	средний этаж	средний этаж
Тип санузла	раздельный	совмещённый	раздельный	совмещённый
Наличие лоджий/балконов	да	да	да	да

Характеристика объекта	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3	Объект Аналог №4
Наличие мебели	нет	нет	есть	нет
Состояние отделки	современный	современный	современный	требует косметического ремонта
Тип парковки	без парковки	без парковки	без парковки	без парковки
Материал стен	панельные	панельные	панельные	панельные
Состояние дома	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Видовые характеристики	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик
Тип комнат	изолированные	изолированные	изолированные	изолированные

Источник: данные участников рынка

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

- в отчете должна быть изложена информация существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

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

Определение корректировок и порядок их внесения

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

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2022. под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г. стр. 252, таб. 136

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 136

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

Оцениваемая квартира и её аналоги относятся к массовому современному жилью. Скидка составит **5,2%**.

Корректировка на передаваемые имущественные права.

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

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

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

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

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

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

Корректировка на условия финансирования

По данному критерию нет точных данных от участников сделки, но Оценщик допускает, что все платежи по сопоставимым продажам осуществляются в денежных средствах единовременным платежом. Корректировка не вносится.

Корректировка на условия продажи

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

- Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение.
- Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах.
- Объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты.
- Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.
- Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

Корректировка на дату предложения

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

Так как на дату оценки объекты-аналоги выставлены на продажу в сентябре 2023 г. Корректировка не вносится.

Корректировка на местонахождение в пределах города

Корректировка по данному фактору принимается в соответствии с «Справочник оценщика недвижимости» - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.

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 №№ 1,2,3,4 располагаются на окраине города в соседних домах. Корректировка не требуется.

Корректировка на наличие парковки у дома

Корректировка по данному фактору принимается в соответствии с «Справочник оценщика недвижимости» - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.

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

Таблица 45

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с организованной парковкой к удельной цене такой же квартиры в доме без парковки	1,08	1,07	1,09

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

Корректировка на материал стен

Величина корректировок принимается согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости» - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 54

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,08
	монолитные стены	0,98	1,00	1,06
	панельные стены	0,93	0,94	1,00

Все жилые дома, в которых расположены сравниваемые квартиры, панельные. Корректировка не требуется.

Корректировка на физическое состояние жилого дома

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

Корректировка на этаж

Корректировка по данному фактору принимается в соответствии с «Справочник оценщика недвижимости» - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022г.

Матрица коэффициентов

Таблица 65

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		Аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,08
	последний этаж	0,98	1,00	1,06
	первый этаж	0,92	0,94	1,00

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Этаж расположения	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж	Средний этаж
Корректировка на этаж расположения, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на видовые характеристики квартиры

Величина корректировок принимается согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.

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

Таблица 74

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры с хорошими видовыми характеристиками к удельной цене такой же квартиры без видовых характеристик	1,07	1,05	1,08

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

Корректировка на общую площадь квартиры

Величина корректировок принимается согласно графику – расчёту «Справочника оценщика недвижимости» - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.

График зависимости стоимости квартир, расположенных в городах с населением менее миллиона человек, от площади объекта (кв.м)

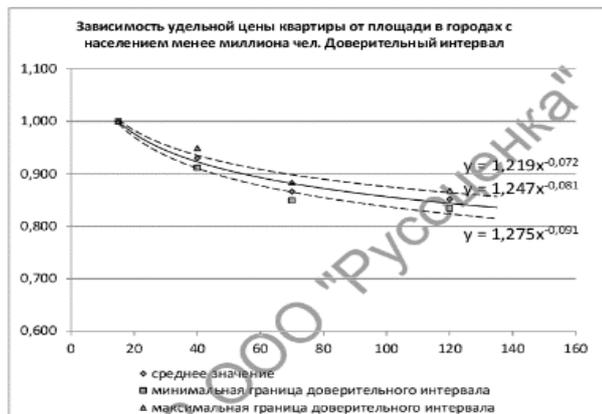


Рис. 32²³

Расчёт производится на основании формулы: $y = 1,247x^{-0,081}$

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь квартиры, кв.м	37,2	41,3	32,3	41	39,6
Постоянная	1,247	1,247	1,247	1,247	1,247
Степень	-0,081	-0,081	-0,081	-0,081	-0,081
Коэффициент	0,930363096	0,922517258	0,941068094	0,923062188	0,925663509
Величина корректировки		0,85%	-1,14%	0,79%	0,51%

Корректировка на тип комнат

Величина корректировок принимается согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.

Матрица коэффициентов

Таблица 94

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог	
		Изолированные	Смежные/ частично смежные
Объект оценки	Изолированные	1,00	1,08
	Смежные/ частично смежные	0,92	1,00

У объекта оценки и объектов аналогов №№ 1,2,3,4 комнаты изолированные. Корректировка не требуется.

Корректировка на состояние отделки

Корректировка по данному фактору вводилась согласно «Справочник оценщика недвижимости» - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 91

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Требуется капитальный ремонт	Без отделки	Требуется косметического ремонта	Под чистовую отделку	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Требуется капитального ремонта	0	-1480	-6323	-9480	-11505	-16451	-22313
	Без отделки	1480	0	-4843	-8000	-10025	-14971	-20833
	Требуется косметического ремонта	6323	4843	0	-3157	-5182	-10128	-15990
	Под чистовую отделку	9480	8000	3157	0	-2025	-6971	-12833
	Современный	11505	10025	5182	2025	0	-4946	-10808
	Комфортный	16451	14971	10128	6971	4946	0	-5862
	Элитный	22313	20833	15990	12833	10808	5862	0

На основании данных Справочника корректировки распределяется следующим образом:

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Состояние отделки	современный	современный	современный	современный	требуется косметического ремонта
Корректировка на состояние отделки, руб.		0	0	0	5 182
Корректировка на состояние отделки, %		0,00%	0,00%	0,00%	7,50%

Корректировка на наличие мебели в составе предложения о продаже

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

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

на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 12.07.2023 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на 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.

Итоги расчета StatRleit на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	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	1,02	1,05	1,04

Оцениваемая квартира оценивается без мебели и техники. Квартира аналог № 3 продается с мебелью и техникой в хорошем состоянии. Корректировка для квартиры аналога № 3 определяется следующим образом: $1/1,04 = 0,96$ или **-4%**.

Корректировка на тип санузла

Величина корректировок принимается согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.

Матрица коэффициентов

Таблица 98

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности		Аналог		
		2 санузла и более	совмещен- ный санузел	раздельный санузел
Объект оценки	2 санузла и более	1,00	1,06	1,07
	совмещенный санузел	0,95	1,00	1,01
	раздельный санузел	0,94	0,99	1,00

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип санузла	совмещенный	раздельный	совмещенный	раздельный	совмещенный
Корректировка на тип санузла, %		1,00%	0,00%	1,00%	0,00%

Корректировка на наличие балкона/лоджии

Величина корректировок принимается согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.

Матрица корректирующих коэффициентов

Таблица 79

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,08
	нет	0,93	1,00

Объект оценки и объекты аналоги №№ 1,2,3,4 оборудованы балконами/лоджиями. Корректировка не требуется.

Расчет рыночной стоимости представлены в таблице далее.

Таблица.3 Определение рыночной стоимости объекта оценки.

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3	Объект Аналог №4
Источники информации		https://www.avito.ru/sterlitamak/kvartiry/1-k_kvartira_413m_69et_3385907484	https://www.avito.ru/sterlitamak/kvartiry/1-k_kvartira_323m_611et_3171207998	https://www.avito.ru/sterlitamak/kvartiry/1-k_kvartira_41m_69et_3397361257	https://www.avito.ru/sterlitamak/kvartiry/1-k_kvartira_396m_311et_3064626551
Дата предложения	-	23.09.2023	21.09.2023	22.09.2023	27.09.2023
Местоположение	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Местоположение в пределах населенного пункта	окраины городов, промзоны	окраины городов, промзоны	окраины городов, промзоны	окраины городов, промзоны	окраины городов, промзоны
Адрес	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Ботаническая, д. 4, кв. 120	Республика Башкортостан, Стерлитамак, Ботаническая ул., 4	Республика Башкортостан, Стерлитамак, Ботаническая ул., 4	Республика Башкортостан, Стерлитамак, Ботаническая ул., 4	Республика Башкортостан, Стерлитамак, Ботаническая ул., 6
Площадь квартиры, кв.м	37,2	41,3	32,3	41	39,6
Цена квартиры, руб.		3 100 000	2 650 000	3 200 000	2 870 000
Цена квартиры, руб./ кв.м.		75 061	82 043	78 049	72 475
Площадь кухни, кв.м.	10,00	10	9,6	11	9,8
Количество комнат	1	1	1	1	1
Этаж	средний этаж	средний этаж	средний этаж	средний этаж	средний этаж
Тип санузла	совмещённый	раздельный	совмещённый	раздельный	совмещённый
Наличие лоджий/балконов	да	да	да	да	да
Наличие мебели	нет	нет	нет	есть	нет
Состояние отделки	современный	современный	современный	современный	требует косметического ремонта
Тип парковки	без парковки	без парковки	без парковки	без парковки	без парковки
Материал стен	панельные	панельные	панельные	панельные	панельные
Состояние дома	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Видовые характеристики	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик
Планировка комнат	изолированные	изолированные	изолированные	изолированные	изолированные
РАСЧЕТ					
Торг		Возможность торга не ограничивается	Возможность торга не ограничивается	Возможность торга не ограничивается	Возможность торга не ограничивается
Корректировка на торг		-5,20%	-5,20%	-5,20%	-5,20%
Скорректированная стоимость		71 157	77 777	73 990	68 706
Количество комнат	1	1	1	1	1

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3	Объект Аналог №4
Корректировка на кол-во комнат		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		71 157	77 777	73 990	68 706
Права на недвижимость	право собственности				
Корректировка на передаваемые права на недвижимость		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		71 157	77 777	73 990	68 706
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		71 157	77 777	73 990	68 706
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		71 157	77 777	73 990	68 706
Дата предложения	28.09.2023	23.09.2023	21.09.2023	22.09.2023	27.09.2023
Корректировка на дату предложения		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		71 157	77 777	73 990	68 706
Местоположение	Областной центр				
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		71 157	77 777	73 990	68 706
Местонахождение в пределах города	окраины городов, промзоны				
Корректировка местонахождение в пределах города		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		71 157	77 777	73 990	68706,06
Тип парковки	без парковки	без парковки	без парковки	без парковки	без парковки
Корректировка на тип парковки		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		71 157	77 777	73 990	68 706
Материал стен	панельные	панельные	панельные	панельные	панельные

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3	Объект Аналог №4
Корректировка на доступ к объекту		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		71 157	77 777	73 990	68 706
Состояние дома	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на состояние дома		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		71 157	77 777	73 990	68 706
Площадь квартиры, кв.м	средний этаж				
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		71 157	77 777	73 990	68 706
Площадь кухни, кв.м	без видовых характеристик				
Корректировка на площадь кухни		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		71 157	77 777	73 990	68 706
Планировка	37,20	41,30	32,30	41,00	39,60
Корректировка на тип планировки		0,85%	-1,14%	0,79%	0,51%
Скорректированная стоимость		71 763	76 892	74 575	69 055
Этаж расположения	10,00	10,00	9,60	11,00	9,80
Корректировка на этаж		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		71 763	76 892	74 575	69 055
Наличие мебели	изолированные	изолированные	изолированные	изолированные	изолированные
Корректировка на наличие мебели		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		71 763	76 892	74 575	69 055
Тип отделки	современный	современный	современный	современный	требуется косметический ремонт
Корректировка на тип отделки, руб.		0	0	0	5 182
Корректировка на тип отделки, %		0,00%	0,00%	0,00%	7,50%
Скорректированная стоимость		71 763	76 892	74 575	74 237
Тип санузла	нет	нет	нет	есть	нет
Корректировка на тип санузла		0,00%	0,00%	-4,00%	0,00%

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3	Объект Аналог №4
Скорректированная стоимость		71 763	76 892	71 592	74 237
Наличие балкона/лоджии	совмещённый	раздельный	совмещённый	раздельный	совмещённый
Корректировка на наличие балкона/лоджии		1,00%	0,00%	1,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		72 480	76 892	72 308	74 237
Видовые характеристики	да	да	да	да	да
Корректировка на видовые характеристики		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		72 480	76 892	72 308	74 237
Общая валовая коррекция		1,85%	1,14%	5,79%	8,01%
Валовая коррекция по всем объектам		16,79%	16,79%	16,79%	16,79%
Весовой коэффициент		0,297	0,311	0,218	0,174
Взвешенная стоимость за 1 кв.м.		74 120			
Стоимость объекта оценки, руб.		2 757 261			

Стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом методом сравнения продаж, составляет: **2 757 261 Два миллиона семьсот пятьдесят семь тысяч двести шестьдесят один рубль.**

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

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

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

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

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

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

Таблица.4 Согласование полученных результатов

Подход	Вес,%	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Итоговая стоимость, руб
затратный:	0	подход обоснованно не применялся	2 757 261
сравнительный:	100	2 757 261	
доходный:	0	подход обоснованно не применялся	

На основании информации, предоставленной Заказчиком и проанализированной в приведенном Отчете, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость жилого помещения - жилое помещение - 1-ком. квартира, площадью 37,20 кв.м, кадастровый номер: 02:56:060506:3937, кадастровый (или условный) номер, адрес (местоположение) объекта: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Ботаническая, д. 4, кв. 120 по состоянию на 28 сентября 2023г. составляет:

Наименование объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки
жилое помещение - 1-ком. квартира, площадью 37,20 кв.м, кадастровый номер: 02:56:060506:3937, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Ботаническая, д. 4, кв. 120	2 757 261 Два миллиона семьсот пятьдесят семь тысяч двести шестьдесят один рубль

17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

17.1 Декларация качества оценки

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

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

17.2 Итоговое заключение о стоимости объекта оценки

На основании информации, предоставленной Заказчиком и проанализированной в приведенном Отчете, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость жилого помещения - жилое помещение - 1-ком. квартира, площадью 37,20 кв.м, кадастровый номер: 02:56:060506:3937, кадастровый (или условный) номер, адрес (местоположение) объекта: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Ботаническая, д. 4, кв. 120 по состоянию на 28 сентября 2023г. составляет:

Наименование объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки
жилое помещение - 1-ком. квартира, площадью 37,20 кв.м, кадастровый номер: 02:56:060506:3937, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Ботаническая, д. 4, кв. 120	2 757 261 Два миллиона семьсот пятьдесят семь тысяч двести шестьдесят один рубль

Оценщик



Марков А.В.

18. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ:

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-218261695 от 25.09.2023г.; .

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика.

Научная литература:

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

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Фотоматериалы не предоставлены

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ

Аналог №1

https://www.avito.ru/sterlitamak/kvartiry/1-k_kvartira_413m_69et_3385907484

1-к. квартира, 41,3 м², 6/9 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку




О квартире

Количество комнат: 1	Высота потолков: 2,7 м
Общая площадь: 41,3 м²	Санузлы: раздельный
Площадь кухни: 10 м²	Окна: во двор, на улицу, на солнечную сторону
Жилая площадь: 18 м²	Ремонт: косметический
Этаж: 6 из 9	Мебель: кухня, хранение одежды
Балкон или лоджия: Балкон	Способ продажи: свободная

Рыночная цена

Похожие предложения за столько же



Оценки Avito учитывают данные о квартире, доме и районе. Год постройки, расположение, ремонт и еще 12 параметров.

Проверка в Росреестре

- ✓ 1 собственник
- ✓ Найдены ограничения или обременения
- ✓ Соответствуют площадь, адрес, этаж и число комнат

Расположение

Республика Башкортостан, Стерлитамак, Богоявленская ул., 4 [См. карту](#)

Описание

Продается отличная, светлая и уютная 1-комнатная квартира -расположена в новом микрорайоне.

В квартире косметический ремонт, пластиковые окна, натяжные потолки, ламы люминесцентные.

В микрорайоне самого современного и новой школы с бассейном. Рядом дет садик.

Самый чистый воздух вокруг, практически на берегу р.Октябрька.

В шаговой доступности магазины, банки, остановки общественного транспорта.

О доме

Тип дома: панельный	Грузовой лифт: 1
Год постройки: 2015	Двор: детская площадка, спортивные площадки
Этажей в доме: 9	Парковка: открытая во дворе
Послевоенный лифт: 1	

[Узнать больше о доме](#)

3 100 000 Р

75,061 Р/кв.м или [предложить свою цену](#)

Включено от 29 765 Р/мес. [Посмотреть расчет](#)

8 962 524-78-64

[Написать сообщение](#)
Отвечет около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? | Так же интересует?

Когда можно посмотреть?

Пользователь: Риэлтор
[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Кредит до 30 000 000 Р от 8,9%

[Оставить заявку](#)

Кредитная карта «Тинькофф Платинум»

С лимитом до 1 000 000 Р



3 100 000 Р

75,061 Р/кв.м или [предложить свою цену](#)

Включено от 29 765 Р/мес. [Посмотреть расчет](#)

8 962 524-78-64

[Написать сообщение](#)
Отвечет около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? | Так же интересует?

Когда можно посмотреть?

Пользователь: Риэлтор
[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Кредитная карта «Тинькофф Платинум»

С лимитом до 1 000 000 Р



№ 3385907484 · 23 сентября в 15:06 · 312 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Аналог №2

https://www.avito.ru/sterlitamak/kvartiry/1-k_kvartira_323m_611et_3171207998

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 1-комнатные
1-к. квартира, 32,3 м², 6/11 эт.

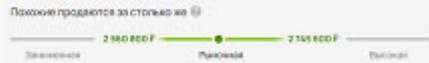
Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



О квартире

Количество комнат: 1 Санузел: совмещенный
Общая площадь: 32,3 м² Окно: во двор
Площадь кухни: 9,8 м² Ремонт: косметический
Этаж: 6 из 11 Способ продажи: свободная
Балкон или лоджия: балкон

Рыночная цена



Оценка Avito учитывает данные о квартире, доме и районе
Год постройки, расположение, ремонт и еще 12 параметров

Проверка в Росреестре

- ✓ 1 собственник
- ⚠ Найдены ограничения или обременения
- ✓ Соблагодат площадь, адрес, этаж и число комнат

Расположение

Республика Башкортостан, Стерлитамак, Ботаническая ул., 4 [Скрыть карту](#)

Описание

Продается замечательная одна комнатная квартира общей площадью 32 м2.

Площадь 2,4 м2

Кухня - 9,3 м2 с выходом на застекленную лоджию 4,3 м2

Зал 16,9 м2

Санузел в квартире совмещенный - 3,4 м2

Лоджия застеклена от куда открывается прекрасный вид.
Двор с современными детскими площадками и прогулочными зонами.

Рядом с домом: 21 школа, 77,87 и детский сад № 5 для детей с нарушениями зрения, малярия, кафе, автобус, поликлиника и больницы, остановка общественного транспорта...
ПОМОЖЕМ СНИЗИТЬ СТАВКУ НА ИПОТЕКУ.
Номер в базе: 9508841. Район: Преображенный мкр.

О доме

Тип дома: кирпичный Дом: деловая площадь
Этаж в доме: 11 Переделка: за углеблоком во дворе
Пассажировый лифт: 1

2 650 000 Р

82 043 Р за м²
Выгода от 25 444 Р/мес.
[Посмотреть расчет](#)

8 902 712-41-89

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли ипотека? Кому нужен? Когда можно посмотреть?

Этажи: Стерлитамак

Агентство

На Avito с сентября 2015

[Резюме и проверки](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Алия Шафарыкина

Ссылка на объявление

8 902 712-41-89

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли ипотека? Кому нужен? Когда можно посмотреть?

Этажи: Стерлитамак

Агентство

На Avito с сентября 2015

[Резюме и проверки](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Алия Шафарыкина

82 043 Р за м²

Выгода от 28 444 Р/мес.
[Посмотреть расчет](#)

8 902 712-41-89

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть ли ипотека? Кому нужен? Когда можно посмотреть?

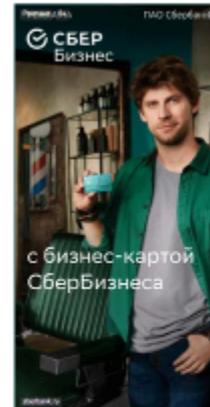
Этажи: Стерлитамак

Агентство

На Avito с сентября 2015

[Резюме и проверки](#)

Подписаться на продавца



№ 3171207998 · 21 сентября в 15:05 · 781 просмотр (+2 сегодня)

Пожаловаться

Аналог №3

https://www.avito.ru/sterlitamak/kvartiry/1-k_kvartira_41m_69et_3397361257

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторично > 1-комнатные
1-к. квартира, 41 м², 6/9 эт.

Добавить изображение | Сравнить | Добавить заметку



О квартире

Количество комнат: 1	Санузел: раздельный
Общая площадь: 41 м²	Состояние: во двор, на улице
Площадь кухни: 11 м²	Ремонт: косметический
Жилая площадь: 17 м²	Мебель: кухня
Этаж: 6 из 9	Способ продажи: свободная
Балкон/лоджия/лоджия:	

Расположение

Республика Башкортостан, Стерлитамак, Болотинский ул., 4 [Скрыть карту](#)

Описание

Продается отличная, светлая и уютная 1-комнатная квартира - расположена в новом мкр. Прибрежный. Лоджия застеклена от куда открывается прекрасная вид.
 Двор с современными детскими площадками и прогулочными зонами.
 Рядом с домом: 21 школа, 77/87 и детский сад № 9 для детей с нарушенным зрением, магазины, кафе, аптеки, поликлиника и больница, остановки общественного транспорта.
 В квартире косметический ремонт, пластиковые окна, натяжные потолки, ламы люминесцент, кухонный гарнитур т.ц.ц. купе в приходе в подарок.
 В микрорайоне активно строительство новой школы с бассейном.
 Рядом дет садик.
 Свежий воздух, воздух, практически на берегу р.Олежко.
 В шаговой доступности магазины, базарчик, остановка общественного транспорта.

О доме

Тип дома: панельный	В доме: газ
Этажей в доме: 9	Двор: детская площадка

3 200 000 Р

78 049 Р за м² или предложите свою цену
 Выплатите от 30 725 Р в мес.
[Посмотреть схему](#)

8 919 140-81-59

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш вариант? | Торг уместен?
 Когда можно посмотреть?

Получившему
 Агентство
 Электронная 120-обязательная
 Подписаться на продавца
 Контактная информация
 Ошибка

3 200 000 Р

78 049 Р за м² или предложите свою цену
 Выплатите от 30 725 Р в мес.
[Посмотреть схему](#)

8 919 140-81-59

[Написать сообщение](#)

3 200 000 Р

78 049 Р за м² или предложите свою цену
 Выплатите от 30 725 Р в мес.
[Посмотреть схему](#)

8 919 140-81-59

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш вариант? | Торг уместен?
 Когда можно посмотреть?



№ 3397361257 · 22 сентября в 08:48 · 419 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Аналог №4

https://www.avito.ru/sterlitamak/kvartiry/1-k_kvartira_396m_311et_3064626551

1-к. квартира, 39,6 м², 3/11 эт.

2 870 000 Р

72 475 Р за м² или предложение только банку

В ипотеку от 27 556 Р/мес.

8 917 740-31-37

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? | Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь: Частное лицо




О квартире

Количество комнат: 1
Общая площадь: 39,6 м²
Площадь кухни: 9,8 м²
Этаж: 3 из 11
Балкон/лоджия: лоджия
Высота потолка: 2,7 м
Санузел: совмещенный

Очень на улице
Ремонт: косметический
Мебель: кухня
Техника: стиральная машина
Способ продажи: оооооооооо
Вид сделки: возможна ипотека

Проверка в Росреестре

- ✓ Собственник
- ✓ Не найдены ограничения и обременения
- ✓ Соответствует площади, адресу, этажу и числу комнат

Расположение

Республика Башкортостан, Старолиповый, Ботаническая ул., 6

О доме

Тип дома: кирпичный
Год постройки: 2022
Этажность дома: 11

Прямой лифт 1
Дом: застроен территория, детская площадка, спортивная площадка
Переход: открыт во дворе

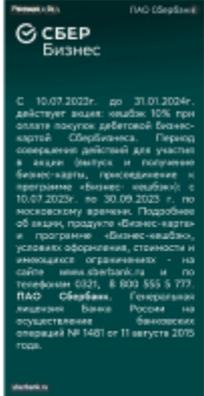
Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
2 870 000 Р	574 000 Р	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Процент	Сумма
Металликвест	13,4%	27 556 Р
Промсвязьбанк	13,4% 14,5%	27 556 Р
УБРУР	13,8%	28 218 Р
Открытие	14,2%	28 869 Р

MP 3064626551 - январь в 12:50 - 1302 просмотра (+40 оценок)





Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
25.09.2023г. № КУВИ-001/2023-218261695			
Кадастровый номер:		02:56:060506:3937	
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 записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	



Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

 Отчет 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
25.09.2023г. № КУВИ-001/2023-218261695			
Кадастровый номер:		02:56:060506:3937	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 02:56:060506:3937-02/142/2021-3 30.09.2021 10:47:10
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
	дата государственной регистрации:		30.09.2021 10:47:10
	номер государственной регистрации:		02:56:060506:3937-02/142/2021-4
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 30.09.2021 302 месяца с даты предоставления кредита
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Альфа-банк", ИНН: 7728168971
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи квартиры, № 6/н, выдан 24.09.2021
	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 обремененной документальной закладной или электронной закладной:		



Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
25.09.2023г. № КУВИ-001/2023-218261695			
Кадастровый номер:		02:56:060506:3937	
	Сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	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	



Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

Отчет об объекте недвижимости

Раздел 8 Лист 5

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
25.09.2023г. № КУВИ-001/2023-218261695			
Кадастровый номер: 02:56:060506:3937		Номер этажа (этажей): 6	
<p style="text-align: center;">6 этаж 3 подъезд</p> <p style="text-align: center;">Масштаб 1</p>			



Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА

ПОПИС № 0991R/776/20082/23 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		7 апреля 2023 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20082/23, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком от 11.2018 г., которые являются неотъемлемой частью Полиса, являющегося Договором Страхования, и подкрепляют, но не заменяют, правила страхования, одобренные Советом и одобренные законодательством. В случае, если какое-либо из вышеуказанных Договоров противоречит Правилам страхования, преимущественно действует положение настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Гос. акция Федерация, № 5162, г. Москва, ул. Павловская, д. 31, стр. 6 ИНН 503605334, ОГРН 503601001 р/с 4070181082100000356 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, ак. 30101810800000000693 ЕИК 04526603	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Русоценка» 127018, город Москва, ул. Суцеский Вал, д. 16 стр. 5, ком. 13 ИНН – 5036225253 / КПП 77-501001	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность страхователя, направленная на выполнение по отношению к объектам оценки рыночной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующее требованиям статьи 24 Федерального закона от 25.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), и лица, оказывающие услуги «объектом» профессиональной деятельности, осуществляемой страхователем в рамках договора, заключенного со Страховщиком.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 мая 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 30 апреля 2024 г. включительно. Ретроактивный период: включен в настоящий Договор с 1 мая 2022 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 100 000 000,00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Каждое индивидуальное или коллективное событие и/или событие Страховщиком по одному страховому случаю, подлежащее оплате по договору, не является событием, подлежащим оплате по настоящему Договору, если сумма 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования существенные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имуществом и/или лицам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда существенным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с возникшими ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение вреда имуществу и/или лицам.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицом (Выгодоприобретателем) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда существенным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Застрахователем договора, предусматривающего, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем дозволенной с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 мая 2023 г. по 30 апреля 2024 г. (с в даты вступления в силу); - является наличие прямой причинно-следственной связи между действиями / бездействиями Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иска, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено государственной или государственной организацией (Страхователем с 1 мая 2023 г. по 30 апреля 2024 г. либо уполномоченным лицом не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора).	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Русоценка»	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»	
 г/адрес: Пашковская ул., д/корпус: Москва, г/офис: Павловская ул., д/корпус: действующая с: 11.09.2018 № 7886	 г/адрес: Пашковская ул., д/корпус: Москва, г/офис: Павловская ул., д/корпус: действующая с: 11.09.2018 № 7886	

 Дата: 07 апреля 2023 г. / 09:10:17
 Инициалы: Инициалы Страхователя, Инициалы Страховщика





ПОЛИС №0991R/776/40747/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		28 октября 2022 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/40747/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593. ЕИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Марков Алексей Викторович Адрес регистрации или ИНН: 772073120811	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 28 октября 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 27 октября 2023 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 28 октября 2022 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 15 000 000.00 руб. (Пятнадцать миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 28 октября 2022 г. по 27 октября 2023 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	 _____ Марков Алексей Викторович	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»  в лице <u>Руководителя филиала</u> «АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр корпоративных продаж) Управление коммерческого страхования (Дирекция страхования ответственности) Бузискова Ивана Владимировича, действующего на основании Доверенности № 648322N от 28 июля 2022 г.