

ООО "Мобильный Оценщик"

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

ОГРН: 1077847398419 от 15.05.2007 г.

ИНН/КПП: 7842358640 / 770901001

Тел: 8-495-107-91-80, 8-800-707-91-80

Эл. почта: info@ocenka.mobi

Веб-сайт: <https://ocenka.mobi>



ОТЧЁТ № 1-230922-414218 ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ

АДРЕС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

ЧЕЛЯБИНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ЧЕЛЯБИНСК, ПР-КТ. ПОБЕДЫ, Д. 175/А, КВ. 69

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ:

26 СЕНТЯБРЯ 2023 ГОДА

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:

26 СЕНТЯБРЯ 2023 ГОДА

ЗАКАЗЧИК:

ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «СБЕРБАНК РОССИИ»



OCENKA . MOBI

г. Москва, 2023 год

Содержание

1	Общие сведения и выводы	4
1.1	Заключение о стоимости Объекта оценки	4
1.2	Задание на оценку	6
1.3	Сведения об оценщике	9
1.4	Сведения о заказчике	9
1.5	Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке	10
1.6	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки	10
1.7	Термины и определения	11
2	Описание объекта оценки	14
2.1	Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
2.2	Характеристика местоположения объекта оценки	14
2.3	Общая характеристика здания	14
2.4	Характеристика объекта оценки	15
2.5	Имущественные права на объект оценки	17
3	Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	19
3.1	Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	19
3.1.1	Анализ общеэкономической ситуации в Российской Федерации за 1 полугодие 2023 г.	19
3.1.2	Анализ общей политической и социально-экономической обстановки Челябинской области в июле 2023 года	20
3.1.3	Макроэкономика - данные за август 2023 года	21
3.1.4	Ключевые события 2023 года в области недвижимости	27
3.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	29
3.3	Анализ рынка жилой недвижимости г. Челябинск по итогам августа 2023 года	32
3.4	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка	33
3.5	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	34
3.5.1	Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки	35
3.6	Основные выводы	40
4	Анализ ликвидности объекта оценки	41
5	Анализ наиболее эффективного использования	42
6	Описание процесса оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	43
6.1	Последовательность определения стоимости объекта оценки	43
6.2	Расчёт рыночной стоимости затратным подходом	44
6.3	Расчёт рыночной стоимости доходным подходом	44
6.4	Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом	44
6.4.1	Выбор и описание объектов-аналогов	45
6.4.2	Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения	48
6.4.3	Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода	54
7	Согласование результатов расчётов различными подходами	57

8	Расчёт ликвидационной стоимости объекта оценки	58
9	Заключение об итоговой величине рыночной стоимости	60
10	Фотографии объекта оценки	61
11	Копии объявлений о продаже объектов-аналогов	63
12	Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	69
13	Документы оценщика	73

1 Общие сведения и выводы

1.1 Заключение о стоимости Объекта оценки

Основание для проведения оценки	Договор № 50003821932 от 29.10.2021 и Задание №1-230922-414218 на проведение оценки от 22.09.2023 г.
Объект оценки, включая права, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения	<p>Объект оценки: Однокомнатная квартира, назначение – жилое, общей площадью 32,1 м², расположенная по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Победы, д. 175/а, кв. 69, кадастровый (условный) номер: 74:36:0605002:611.</p> <p>Имущественные права на объект оценки: Собственность Оцениваемое право: Право собственности Правообладатели: Мурсалиева Сауле Бахитжановна</p> <p>Обременения объекта оценки: Ипотека в силу закона</p> <p>В соответствии с целью оценки, имущественные права третьих лиц, а также ограничения (обременения) оцениваемых прав при расчёте стоимости не учитываются.</p>
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости для реализации имущества на торгах. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная стоимости.
Предпосылки стоимости	<p>Предпосылки рыночной стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределёнными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - 26 сентября 2023 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. <p>Предпосылки ликвидационной стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределёнными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - 26 сентября 2023 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции 3 мес.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Без осмотра. Осмотр не проводится в соответствии с заданием на оценку.
Дата составления отчета	26 сентября 2023 года

Итоговая величина стоимостей объекта оценки с учётом округления:

Рыночная стоимость	2 770 000 (Два миллиона семьсот семьдесят тысяч) руб.
Ликвидационная стоимость	2 303 000 (Два миллиона триста три тысячи) руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором возмездного оказания оценочных услуг.</p> <p>Мнение Исполнителя относительно итоговой стоимости действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.</p> <p>В соответствии со ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.98, «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.</p> <p>Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки «в течение шести месяцев с даты составления отчета»".</p>

Оценку выполнил, и подготовил отчёт оценщик: _____ **Прокопенко Е.А.**

Отчёт утвердил Руководитель клиентского сервиса, действующий на основании доверенности №23-2/08 от 01.08.2023: _____ **Ходасва О.В.**

1.2 Задание на оценку

Объект оценки, включая права, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения	<p>Объект оценки: Однокомнатная квартира, назначение – жилое, общей площадью 32,1 м², расположенная по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Победы, д. 175/а, кв. 69, кадастровый (условный) номер: 74:36:0605002:611. Имущественные права на объект оценки: Собственность Правообладатели: Мурсалиева Сауле Бахитжановна</p> <p>Обременения объекта оценки: Ипотека в силу закона В соответствии с целью оценки, имущественные права третьих лиц, а также ограничения (обременения) оцениваемых прав при расчёте стоимости не учитываются.</p>
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Не имеет составных частей.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Однокомнатная квартира, назначение - жилое, общей площадью 32,1 м ² , расположенная по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Победы, д. 175/а, кв. 69.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Собственность. Обременения: Ипотека в силу закона. Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются.
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости для реализации имущества на торгах. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная стоимости.
Предпосылки стоимости	<p>Предпосылки рыночной стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределёнными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - 26 сентября 2023 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. <p>Предпосылки ликвидационной стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределёнными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - 26 сентября 2023 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции 3 мес.
Дата оценки	26 сентября 2023 года

Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку

- Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются.
- Специальные допущения, реализуемые и соответствующие целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости, могут появиться в процессе оценки.
- При выявлении специальных допущений в процессе оценки Задание на оценку корректируется до даты составления отчета об оценке и подписывается сторонами договора на проведение оценочных услуг.
- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки.
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Информация о титуле объекта оценки, правах на объекты оценки, а также техническая и финансовая документация по объектам оценки должна быть предоставлена Заказчиком.
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.
- Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.

Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку

- Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.
- Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки.
- Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку. Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета (ст. 12, часть вторая введена Федеральным законом от 21.07. 2014 г. №225-ФЗ).
- В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
- Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно.
- Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации

Ни Заказчик, ни Оценщик, не могут использовать и распространять Отчёт об оценке иначе, чем это предусмотрено договором оказания оценочных услуг.

Форма составления отчета об оценке	В форме электронного документа
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Возможными/допустимыми пользователями результатами оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) являются лица, на права и интересы которых, влияет такой результат оценки и/или отчет об оценке при реализации/достижении установленной цели оценки.
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки	Заказчик предоставляет Исполнителю документы и материалы по Объекту оценки, необходимые для оценки Объекта: <ul style="list-style-type: none"> • Фотоматериалы; • Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости (актуальная на дату оценки);
Форма представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость объекта оценки указывается в российских рублях в виде числа с округлением по математическим правилам. После проведения процедуры согласования Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, препятствующие проведению осмотра	Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.
Специфические требования к Отчету об оценке	Отсутствуют.
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует.

1.3 Сведения об оценщике

Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Мобильный Оценщик"
Сокращенное наименование	ООО "Мобильный Оценщик"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1077847398419 от 15.05.2007
Юридический адрес организации	г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул Марксистская, д. 34, к. 10, этаж А1, помещ. 1 ком. 49,55
Адрес для корреспонденции	109147, г. Москва, а/я 132
Контактная информация	Телефон: 8-495-107-91-80, 8-800-707-91-80, эл. почта: info@ocenka.mobi, веб-сайт: https://ocenka.mobi
Банковские реквизиты	ИНН 7842358640, КПП 770901001, р/с 40702810824000004790, к/с 30101810500000000976 в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), БИК 044525976
Сведения о страховании ответственности	Страховой полис № 2200SB40R8618 от 15.09.2023 г., выдан САО «ВСК», на страховую сумму 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей срок действия с 24.09.2023 г. по 23.09.2024 г.
Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Оценщик и ООО "Мобильный Оценщик" являются независимыми в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Сведения об оценщике

ФИО	Прокопенко Екатерина Андреевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации	СРО «СФСО», рег. №992, дата вступления 10.06.2022 г., адрес: город Москва, Марксистская улица, дом 34, корпус 10.
Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №202000288 по программе «Оценка стоимости бизнеса», выдан ООО «КонтурПроф» 31.03.2022 г.
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 033704-1 от 03.06.2022 г. по направлению «Оценка недвижимости», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	4 года
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности оценщика № 2300SB40R5533, выдан САО «ВСК» 06.06.2023 г. на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, срок действия с 08.06.2023 по 07.06.2024
Контактная информация	Телефон: 8-495-107-91-80; эл. почта: help@ocenka.mobi
Место нахождения оценщика	109147, г. Москва, Марксистская ул., д. 34, корп. 10, пом. I, эт. А1, комн. 10
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

1.4 Сведения о заказчике

Наименование организации полное	Публичное Акционерное Общество «Сбербанк России»
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1027700132195, 16.08.2002

ИНН/КПП	7707083893 / 773601001
Юридический адрес	Россия, Москва, 117997, ул. Вавилова, д. 19
Фактический адрес	Россия, Москва, 117997, ул. Вавилова, д. 19

1.5 Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке

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

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г. с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015 г., с изменениями и дополнениями, внесенными приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией, в которой состоит оценщик: СРО «СФСО».

Методические рекомендации по оценке, одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, относящиеся к конкретной цели оценки и/или к объекту оценки, не разработаны. Таким образом, определение рыночной стоимости объекта оценки проводилось с учетом требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

1.6 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку

- Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются.
- Специальные допущения, реализуемые и соответствующие целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости, могут появиться в процессе оценки.
- При выявлении специальных допущений в процессе оценки Задание на оценку корректируется до даты составления отчета об оценке и подписывается сторонами договора на проведение оценочных услуг.
- Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки.
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Информация о титуле объекта оценки, правах на объекты оценки, а также техническая и финансовая документация по объектам оценки должна быть предоставлена Заказчиком.
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.

- Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.

Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку

- Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.
- Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки.
- Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку. Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета (ст. 12, часть вторая введена Федеральным законом от 21.07.2014 г. №225-ФЗ).
- В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
- Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно.
- Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.

Допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- В процессе оценки Оценщик исходит из допущений, что нет иной информации, кроме той, что используется в Отчете об оценке, которая может существенно повлиять на результат оценки.
- Выводы Оценщика о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, используемых при определении стоимости Объекта оценки, строятся на основе предоставленных Заказчиком документов, а также на результатах осмотра объекта оценки.
- Оценка объекта оценки проводилась путем расчетов, осуществляемых с учетом ограниченного количества значений после запятой (точность расчетов «как на экране»), что обеспечивает возможность проверки промежуточных и итоговых результатов проведенных расчетов, приведенных в настоящем Отчете.
- В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право проводить округление полученных результатов, не оказывающих существенного влияния на итоговый результат стоимости Объекта оценки.
- Осмотр объекта оценки не производился в соответствии с заданием на оценку. Фотографии предоставлены Заказчиком. В связи с этим, Оценщик делает допущение, что состояние оцениваемой квартиры, отраженное в предоставленных фотоматериалах, соответствует состоянию на дату оценки. Оценщик исходит из допущения, что вся информация полученная, от Заказчика является достоверной на дату оценки и заслуживающей доверия. В случае выяснения иных обстоятельств и характеристик объекта оценки, не представленных на фотографиях, выполненных Заказчиком оценки, Отчет об оценке должен быть отозван, а результат расчета стоимости подлежит пересмотру.
- Документы технической инвентаризации Заказчиком не были предоставлены, в связи с этим в отчете фотографии названы согласно их текущему использованию, площади взяты из поэтажного плана, представленного в Выписке из ЕГРН.

1.7 Термины и определения

Отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке) представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. (п.1 ФСО VI).

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата оценки - дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. (п.5 ФСО II).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (п.11 ФСО I).

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки. (п.12 ФСО I).

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (п. 4 ФСО V).

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п. 11 ФСО V).

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения (п. 24 ФСО V).

Предпосылки стоимости - исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки. (п.1 ФСО II).

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Цена объекта оценки – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п.8 ФСО I).

Стоимость - представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки (п.7 ФСО I).

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; 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.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

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

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

Ликвидационная стоимость объекта оценки – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Пользователи результата оценки - Заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей. Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию. Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов. Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

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

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

2 Описание объекта оценки

2.1 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

В рамках проведённых услуг Оценщику были представлены Заказчиком копии документов и информация, приведенные в разделе 12 настоящего Отчёта и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.09.2023г. № КУВИ-001/2023-216707238

По результату проведённого анализа представленных документов/материалов Заказчиком для проведения оценочных услуг, Оценщик пришел к выводу о том, что состав и объём представленных документов Заказчиком соответствуют целям оценки и специфики объекта оценки.

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

2.2 Характеристика местоположения объекта оценки

Адрес	Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Победы, д. 175/а, кв. 69
Объекты транспортной инфраструктуры	«проспект Победы» (автобус, маршрутка) 220 м
Обеспеченность обществ. транспортом	Хорошая
Прилегающая транспортная магистраль	Проспект Победы 150 м
Преобладающая застройка микрорайона	Жилая
Объекты социальной инфраструктуры	Школа, детский сад, магазин, поликлиника
Объекты промышленной инфраструктуры	Не обнаружено
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

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

2.3 Общая характеристика здания

Год постройки	1968
Возраст здания, лет	55
Срок службы, лет	125
Группа капитальности	2 ¹
Остаточный срок службы, лет	70

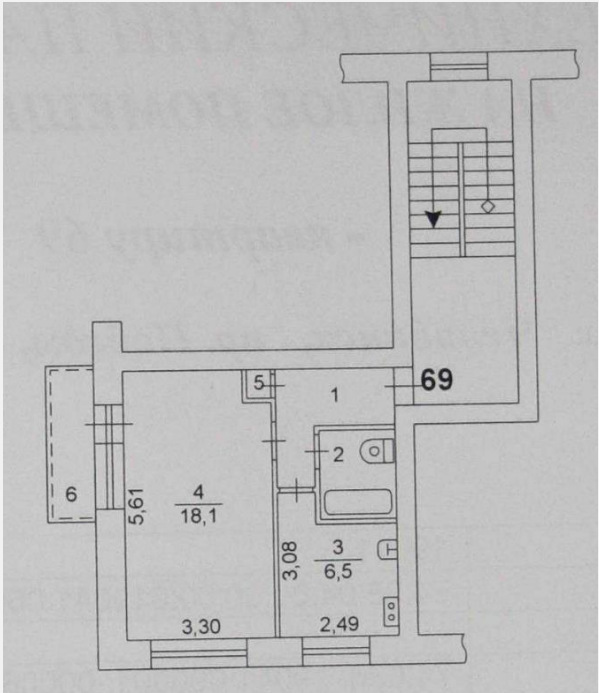
¹ <https://statrielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan>

Физический износ, %	44% Износ определен расчётным путем на основании эффективного срока жизни здания: $I (\%) = ЭВ / ЭЖ \times 100\%$, где ЭВ – эффективный возраст, определяемый на основе хронологического возраста здания с учётом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В случае нормальной эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому; ЭЖ – типичный срок экономической жизни (службы) здания. Таким образом, $I (\%) = (2023 - 1968) / 125 \times 100\% = 44\%$
Кол-во этажей в здании	5
Тип/планировка здания	Блочный
Материал стен	Шлакобетонные
Материал перекрытий	Железобетонные
Материал фундамента	Ленточный
Общее состояние дома	Удовлетворительное
Кол-во квартир на этаже	4
Кол-во подъездов в доме	4
Фасад здания	Блоки, кирпич
Состояние внешней отделки	Удовлетворительное
Лифт	Нет
Информация об аварийности здания	Здание находится в удовлетворительном состоянии, капитальный ремонт и реконструкция не требуются.
Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт (в открытых источниках отсутствует информация о наличии дома в планах на снос, реконструкцию и капитальный ремонт).
Дополнительная информация о здании	Отсутствует

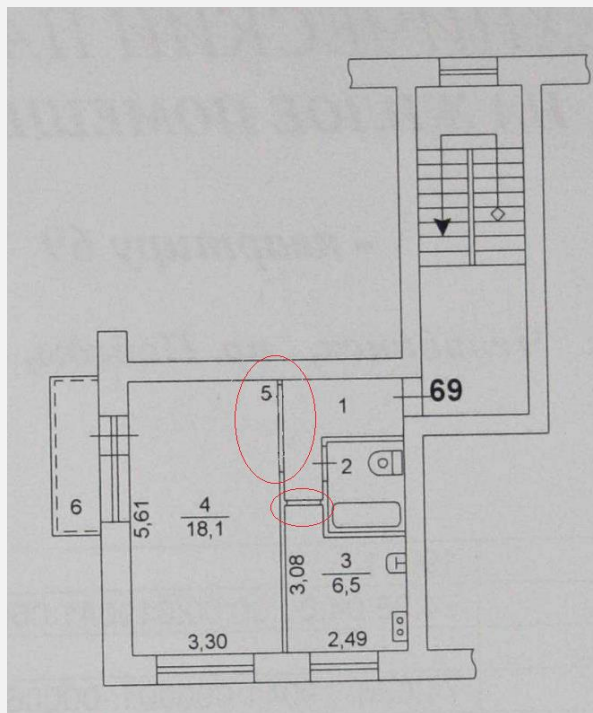
Источники информации: <https://auc.fpm.pf/myhouse/profile/passport/8012949>

2.4 Характеристика объекта оценки

Количество комнат	1
Этаж	5
Общая площадь без учёта летних помещений, м²	32,1
Жилая площадь, м²	18,1
Площадь кухни, м²	6,5
Вспомогательные помещения, м²	14
Балкон/лоджия	Балкон
Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры	Улучшенная (по нижней границе)
Состояние (Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры)	Хорошее
Санузел	Совмещенный

Коммуникации и инженерные системы	Электроснабжение: центральное; теплоснабжение: центральное; горячее водоснабжение: закрытая с приготовлением горячей воды на ЦТП; холодное водоснабжение: центральное; водоотведение: центральное; газоснабжение: центральное; вентиляция: вытяжная вентиляция
Наличие перепланировки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Демонтаж дверного блока и устройство арочного проема между коридором (помещение №1 по плану БТИ) и кухней (помещение №3 по плану БТИ). 2. Демонтаж стеновой перегородки между жилой (помещение №4 по плану БТИ) и коридором (помещение №1 по плану БТИ). 3. Демонтаж встроенного шкафа (помещение №5 по плану БТИ).
Возможность регистрации перепланировки	<p>Согласование п. 1-2. В результате проведенных работ несущие стены, конструкции, инженерные сети затронуты не были. Данные виды переустройств возможно узаконить в несудебном порядке, а так же привести в соответствие с поэтажным планом БТИ. Демонтаж и возведение ненесущих перегородок, заделка дверных проемов в ненесущих перегородках, демонтаж дверных блоков согласуется с органами БТИ по эскизу.</p> <p>Согласование п. 3. В ходе проведенных работ несущие стены и конструкции затронуты не были. Демонтаж встроенных шкафов не требует согласования с органами БТИ и не требует оформления разрешения и проектной документации. Данные виды переустройства возможно узаконить в несудебном порядке, а так же привести в соответствие с поэтажным планом БТИ. Для устранения данного несоответствия необходимо обратиться в органы БТИ.</p>
Стоимость согласования перепланировки	13 633 руб.*
Поэтажный план	

Фактический план



Текущее использование объекта

Жилое помещение

Дополнительная существенная информация

Отсутствует

Источники информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.09.2023г. № КУВИ-001/2023-216707238

*Стоимость согласования рассчитывалась на основе данных представленных на сайтах компаний, занимающихся согласованием перепланировок.

Название компании	Ссылка на сайт компании	Стоимость услуги «согласование перепланировки»	Скриншот сайта с информацией о стоимости услуги по согласованию перепланировки
ИП Карпина М.Л.	https://uralzemp.roekt.ru/uslugi/u-zakonit-pereplanirovku/	От 15 000 руб.	
АН «ЛадаПлюс»	https://xn----7sbafcqaexfrfdhxjilcsg6abk7h.xn--p1ai/	От 8 900 руб.	
Перепланировка 74	http://pereplanirovka-74.ru/	17 000 руб.	
Средняя стоимость согласования перепланировки.			13 633 руб.

2.5 Имущественные права на объект оценки

Определение стоимости построено на предпосылке, что имущество может реализоваться в результате заключения договора купли-продажи, от продавца к покупателю перейдет набор имущественных прав. Именно эти права и выступают объектом оценки.

Объект оценки — жилое помещение (квартира), зарегистрированные права – право собственности, правообладателем является Мурсалиева Сауле Бахитжановна.

Согласно статье 209 «Содержание права собственности» Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности включает права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно пп. 1 и 6 ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Регистрации подлежит право собственности. Порядок государственной регистрации и основания отказа в регистрации устанавливаются в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 21.07.1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

На основании ст. 28 Федерального закона от 13.07.2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» проведенная государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости. Форма выписки, состав сведений, включаемых в нее, а также требования к ее формату в электронной форме определяются в соответствии со статьей 62 настоящего Федерального закона.

В настоящем отчете производилась оценка прав собственности.

3 Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

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

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

3.1.1 Анализ общеэкономической ситуации в Российской Федерации за 1 полугодие 2023 г.

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

	Июнь 2023 г.	В % к		I полугодие 2023 г. в % к I полугодию 2022 г.	Справочно		
		июнь 2022 г.	май 2023 г.		июнь 2022 г. в % к		I полугодие 2022 г. в % к I полугодию 2021 г.
					июнь 2021 г.	май 2022 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	х	108,9	104,3	103,3	95,0	104,1	100,1
Индекс промышленного производства	х	106,5	101,5	102,6	97,5	102,1	101,2
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	504,3	102,6	103,7	102,9	108,2	104,0	107,3
Ввод в действие жилых домов, млн м2 общей площади жилых помещений	8,9	109,1	123,7	99,1	105,6	118,5	144,2
Грузооборот транспорта, млрд т-км	434,7	98,3	95,3	97,5	94,6	92,6	100,8
в том числе железнодорожного транспорта	213,0	101,9	94,5	101,4	97,3	92,1	101,2
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3833,1	110,0	101,5	101,1	90,6	100,9	97,3
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1207,7	104,6	99,9	103,8	103,2	101,0	107,7
Индекс потребительских цен	х	103,3	100,4	105,6	115,9	99,7	114,3
Индекс цен производителей промышленных товаров	х	100,0	100,0	93,3	111,3	96,1	122,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,4	79,7	97,7	82,8	82,5	100,2	77,2
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,5	74,4	97,9	77,8	57,9	100,5	38,8
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ¹⁾							
номинальная, рублей	72851	116,1	102,4	112,4	110,0	100,2	112,9
реальная	х	113,3	102,1	106,0	39,9	100,1	99,1

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июне 2023 г. составил 1281,1 млрд рублей, или 110,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2023 г. - 5621,0 млрд рублей, или 109,2%

Жилищное строительство. В июне 2023 г. возведено 1000 многоквартирных домов. Населением построено 35,3 тыс. жилых домов. Всего построено 116,1 тыс. новых квартир

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2023.pdf>

3.1.2 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки Челябинской области в июле 2023 года

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Январь - июль 2023	Январь - июль 2023 в % к январю - июлю 2022	Июль 2023 в % к		Справочно:		
			июлю 2022	июню 2023	январь - июль 2022 в % к январю - июлю 2021	июль 2022 в % к	
						июлю 2021	июню 2022
Индекс промышленного производства		111,3	117,2	97,4	97,0	90,3	99,0
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ² общей площади жилых помещений	1282,3	104,4	117,9	87,8	137,2	71,6	59,1
Грузооборот автомобильного транспорта организаций всех видов экономической деятельности ¹⁾ , млн ткм	1989,4	100,4	103,2	97,6
Оборот розничной торговли, млн рублей	483405,1	109,7	113,5	106,5	100,6	98,5	106,6
Объем платных услуг населению, млн рублей	145924,3	101,7	100,3	94,7	104,7	106,2	98,1
Индекс потребительских цен (на конец периода)	103,7 ²⁾	105,0	104,1	100,7	111,8	112,9	99,7
Индекс цен производителей промышленных товаров (на конец периода)	113,3 ²⁾	92,5	107,4	100,8	118,1	88,5	91,1
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше) ³⁾ , тыс. человек	44,3	81,0			62,7		
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода) ⁴⁾ , тыс. человек	11,2		68,7	98,2		69,1	98,8

¹⁾ По данным текущей отчетности организаций, кроме субъектов малого предпринимательства и организаций с численностью до 15 человек, не являющихся субъектами малого предпринимательства.

²⁾ Июль 2023 г. в % к декабрю 2022 г.

³⁾ Данные предоставляются в среднем за май - июль.

⁴⁾ По данным Главного управления по труду и занятости населения Челябинской области.

	Январь - июль 2023	Январь - июль 2023 в % к январю - июлю 2022	Июнь 2023 в % к		Справочно:		
			июню 2022	маю 2023	январь - июль 2022 в % к январю - июлю 2021	июнь 2022 в % к	
						июню 2021	маю 2022
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника:							
номинальная, рублей	55699,7	115,1	117,6	105,7	113,0	112,4	104,4
реальная		109,4	114,1	105,1	101,2	98,8	104,2

	Январь - июнь 2023	Январь - июнь 2023 в % к январю - июню 2022	Справочно январь - июнь 2022 в % к январю - июню 2021
Инвестиции в основной капитал ⁵⁾ , млн рублей	163350,1	101,7	93,2

⁵⁾ Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу хозяйствующих субъектов определен в соответствии с «Официальной статистической методологией определения инвестиций в основной капитал на региональном уровне», утвержденной приказом Росстата от 18 сентября 2014 г. № 569 (с изменениями).

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/region/doc11175/Main.htm>

3.1.3 Макроэкономика - данные за август 2023 года

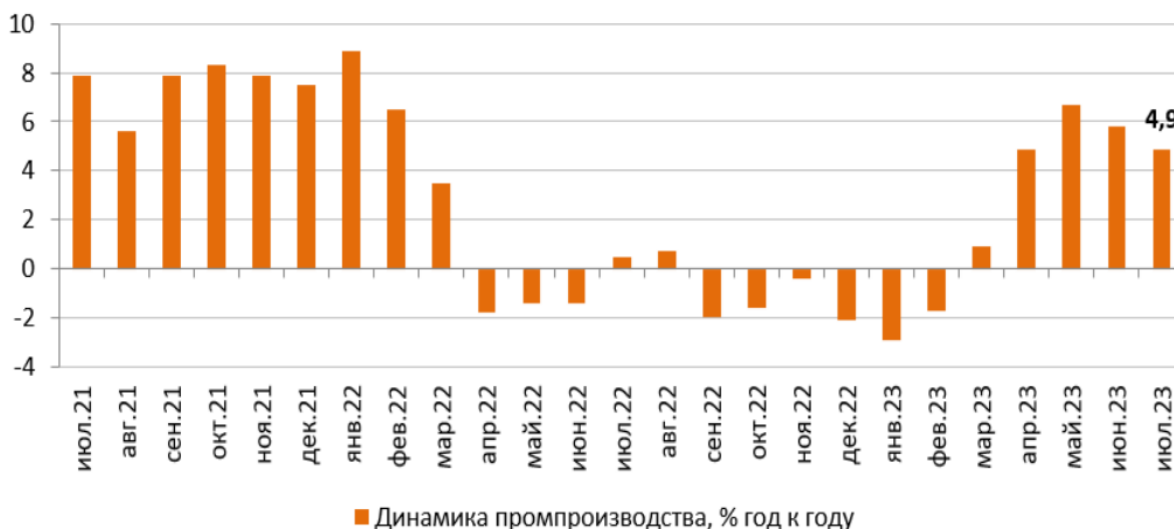
В данном обзоре мы рассмотрим макроэкономическую информацию, которая была опубликована в августе 2023 года.

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития оценило рост ВВП страны в годовом выражении в июле 2023 года в 5% после увеличения на 5,7% в июне и роста на 5,8% в мае. По итогам января-июля 2023 года, по оценке МЭР, ВВП страны увеличился на 2,1%.

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

По данным Росстата, в августе 2023 года рост промышленного производства продолжился на фоне низкой базы прошлого года, однако его темп замедлился до 4,9% к соответствующему периоду 2022 года после увеличения на 5,8% в июне. По итогам января-июля промышленное производство показывает рост на 2,6%. Отдельно отметим, что в отчетном периоде Росстат уточнил данные за 2022 год и с января по июнь 2023 года в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства.

Динамика промпроизводства, % год к году



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что снижение в сегменте «Добыча полезных ископаемых» замедлилось до 1,5% после сокращения на 1,7% в июне. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост замедлился до 9,5% после 13,1% месяцем ранее. В то же время, в сегментах «Электроэнергия, газ и пар» и «Водоснабжение» рост выпуска ускорился с 1,8% и 3% в июне до 2,7% и 8% в июле соответственно.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Апрель'23	+2,8	+7,6	-0,7	-1,3
Май'23	+1,7	+11,9	-0,6	-6,4
Июнь'23	-2,0	+11,8	+2,2	+3,1
Июль'23	-1,5	+9,5	+2,7	+8,0
Январь-июль'23	-1,3	+6,1	+0,2	-3,7

Таким образом, замедление роста совокупного индекса промышленного производства в июле было обусловлено исключительно ухудшением динамики в сегменте «Обрабатывающие производства», так как остальные сегменты показали улучшение своих показателей. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Январь-июль 2023	Июль 2023 / Июль 2022	Январь-июль 2023 / Январь-июль 2022
Добыча угля, млн тонн	246,0	+3,3%	+1,5%
Природный газ, млрд м3	302,0	-6,7%	-14,2%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	18,7	-7,9%	-4,4%
Мясо скота, млн тонн	2,1	+2,1%	+4,6%
Мясо домашней птицы, млн тонн	3,0	-1,9%	+0,8%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	2,6	+38,2%	+9,2%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	121,0	+1,7%	+3,8%
Спецодежда прочая, млрд руб.	28,6	+40,4%	+56,4%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	3,0	-3,9%	-6,1%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	16,1	+0,7%	+0,7%
Цемент, млн тонн	35,7	+3,3%	+1,8%
Бетон товарный, млн м3	35,8	+11,7%	+13,1%
Прокат готовый, млн тонн	37,5	+11,2%	+2,3%
Трубы стальные, млн тонн	7,8	+4,1%	+3,5%
Автомобили легковые, тыс. штук	244,0	> в 2,1 раза	-18,6%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	87,4	+29,0%	+8,7%

В добывающем сегменте отметим умеренное увеличение добычи угля в июле на 3,3%, при этом рост с начала года ускорился с 1,1% до 1,5%. Объемы добычи природного газа в июле продолжили снижение, потеряв 6,7% (с начала года отмечается падение на 14,2%). Что касается СПГ, то спад его производства ускорился до 7,9% после сокращения на 6,7% месяцем ранее, а по итогам полугодия отмечается снижение его производства на 4,4%.

В продовольственном сегменте динамика выпуска мясной продукции оказалась разнонаправленной. Так, производство мяса скота в июле увеличилось на 2,1%, при этом с начала года выпуск вырос на 4,6%. Производство мяса птицы, напротив, сократилось на 1,9%, а по итогам января-июля выпуск увеличился на 0,8%. Производство рыбной продукции в июле перешло к росту, причем выросло на значительные 38,2%, при этом по итогам семи месяцев темпы роста производства ускорились до 9,2% после 3,6% по итогам I полугодия. В легкой промышленности продолжают замедляться темпы роста производства спецодежды, в июле выпуск вырос на 40,4% (в июне рост составлял 46,8%), при этом темпы увеличения производства трикотажных и вязаных изделий не такие значительные (в июле рост на умеренные 1,7%, по итогам января-июля – всего на 3,8%).

Динамика производства стройматериалов в июле оказалась разнонаправленной (наибольшие темпы роста – у бетона (+11,7%), при этом в минусе из этой группы товаров – по-прежнему кирпичи (-3,9%). В тяжелой промышленности динамика выпуска по основным товарным позициям в целом была положительной. Так, производство готового проката увеличилось на 11,2% после роста на 15,9% в июне (по итогам января-июля рост выпуска составляет 2,3%), в то время как выпуск стальных труб в июле вырос на 4,1% (с начала года производство выросло на 3,5%). Что же касается выпуска автомобилей, то в июле сохранились значительные темпы роста производства, в особенности – по легковым транспортным средствам. Так, можно отметить рост производства легковых авто в 2,1 раза, при этом падение с начала года замедлилось до 18,6% после 29,9% месяцем ранее). Вероятно, продолжает сказываться выход на рынок китайских производителей, которые проводят сборку в России. Что же касается выпуска грузовых авто, то в июле он вырос на 29% после увеличения на 37,8% месяцем ранее, а рост с начала года ускорился до 8,7% после увеличения на 5,8% за январь-июнь.

Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам I полугодия 2023 года в конце августа. Этот показатель составил 14,80 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2022 года сопоставимый круг предприятий заработал 16,71 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль снизилась на 11,4%.

Показатель	Справочно:	
	ИП 2023 г.	ИП 2022 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+ 14 802,8	+ 16 714,0
Доля убыточных предприятий	28,9%	29,9%

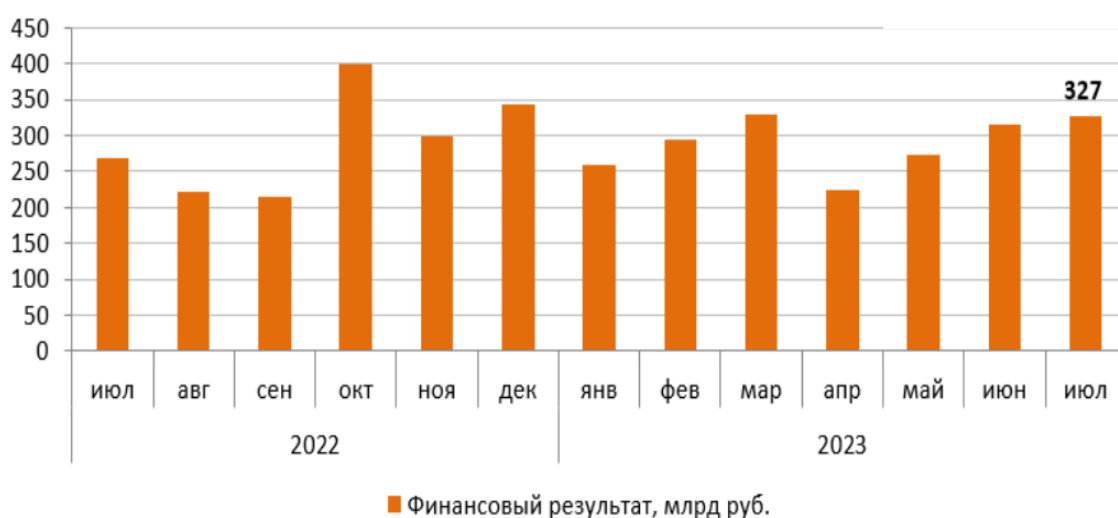
Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 1,0 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 28,9%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в ИП 2023 г., млрд руб.	ИП 2023 г. / ИП 2022 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+287,5	-37,6%
Добыча полезных ископаемых	+2 769,7	-17,6%
Обрабатывающие производства	+4 632,9	-28,5%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+1 055,5	+84,4%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+941,7	+81,6%
Водоснабжение	+42,3	+37,0%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1 513,1	-51,0%
Строительство	+362,4	+74,1%
Транспортировка и хранение	+834,3	-8,5%
в т. ч. ж/д транспорт:		
пассажирские перевозки	+9,7	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-6,0	-
Информация и связь	+492,5	> в 3,7 раза
Гостиницы и предприятия общественного питания	+30,6	-25,4%

С начала 2023 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности, как и ранее, зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор **Почтовая связь и курьерская деятельность** (зафиксирован убыток в 6 млрд руб.). Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяется **Информация и связь**, нарастившая свой финансовый результат в 3,7 раза, **Обеспечение электроэнергией, газом и паром** (+84,4%) а также **Строительство** (+74,1%). Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение показателя в относительном выражении произошло в **Оптовой и розничной торговле** (-51,0%). Кроме того, обращают на себя внимание сегменты **Добыча полезных ископаемых**, **Обрабатывающие производства** и **Сельское хозяйство**, показавшие снижение на величину от 20% до 40%. Вероятно, негативными факторами здесь выступают снижение цен на товары российского экспорта и сокращение объемов добычи.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что прибыль сегмента в июле 2023 года составила 327 млрд руб., что на 4% выше 314 млрд руб. по итогам июня. По пояснениям Банка России, прибыль поддержали доходы от валютной переоценки на фоне ослабления рубля, как и месяцем ранее. С начала 2023 года сектор заработал 2 трлн руб. по сравнению с убытком в 1,3 трлн руб. за аналогичный период 2022 года.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Банк России в обзоре ключевых тенденций июля 2023 года отмечает, что компании продолжают предъявлять повышенный спрос на кредиты. Так, за месяц **корпоративное кредитование** выросло на 2,1% (+1,4 трлн руб.), что значительно выше среднего месячного темпа первого полугодия (+1,1%). По данным ЦБ, в основном были прокредитованы компании из горно-металлургической, транспортной, химической, нефтегазовой, сельскохозяйственной и финансовой отраслей, а также компании, занимающиеся коммерческой недвижимостью и строительством жилья. Что касается **ипотечных кредитов**, то темпы роста ипотеки в июле сохранились на высоком июньском уровне в 2,5%. Объем портфеля при этом достиг 15,9 трлн руб. В то же время доля проблемных ипотечных кредитов остается на исторически низком уровне в 0,6%. Переходя к **потребительскому кредитованию**, отметим, что в июле оно ускорилось, увеличившись на 2% после роста на 1,6% в июне, согласно комментариям ЦБ, на фоне высокой потребительской активности и возросшего аппетита банков. Отдельно стоит отметить, что с начала июля Банк России ужесточил так называемые макропруденциальные лимиты (требования к показателям долговой нагрузки заемщиков), а с начала сентября повышаются надбавки к коэффициентам риска по потребительским кредитам с высокими значениями долговой нагрузки. Данные меры вкпе с ростом кредитных ставок после увеличения ключевой ставки должны привести к некоторому охлаждению рынка потребительского кредитования.

Отметим также, что в июне **средства на счетах юридических лиц** после оттока в июне на 500 млрд руб. (-1,0%) выросли в июле на 349 млрд руб. (+0,7%), несмотря на значительный объем выплаченных налогов. Что же касается **средств населения**, то в июле они продолжили расти, но темп их роста замедлился до 1,1% после роста на 2,1% месяцем ранее. На конец июля их размер составил 39,9 трлн руб. Увеличение объема средств населения на банковских счетах может в дальнейшем способствовать ускорению потребительской активности.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в августе 2023 года, отметим, что недельные темпы роста держались в пределах 0,01%-0,10%. За весь август рост цен составил 0,28% (в августе прошлого года наблюдалась дефляция на 0,52%). По итогам восьми месяцев 2023 года потребительские цены выросли на 3,70% (за январь-август 2022 года рост цен составлял 10,40%). При этом в годовом выражении по состоянию на конец августа инфляция ускорилась до 5,15% по сравнению со значением в 4,30%, которое наблюдалось месяцем ранее.

Динамика инфляции по месяцам в 2022-2023 гг.

Месяц	2022	2023
Май	0,12%	0,31%
Июнь	-0,35%	0,37%
Июль	-0,39%	0,63%
Август	-0,52%	0,28%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. Несмотря на рост средней цены на нефть по итогам августа 2023 года (чуть более 7%, с 80 долл. за баррель до 86 долл.), курс рубля за это время продолжил ослабевать, а среднее значение курса доллара выросло до 95,3 руб. после 90,5 руб. месяцем ранее. При этом на конец августа его значение составило 95,9 руб. после 91 руб. месяцем ранее. Банк России, в свою очередь, продолжал делать заявления о том, что в настоящее время на курс рубля существенно влияет динамика импорта, спрос на который поддерживается расширением кредитования и внутреннего спроса.

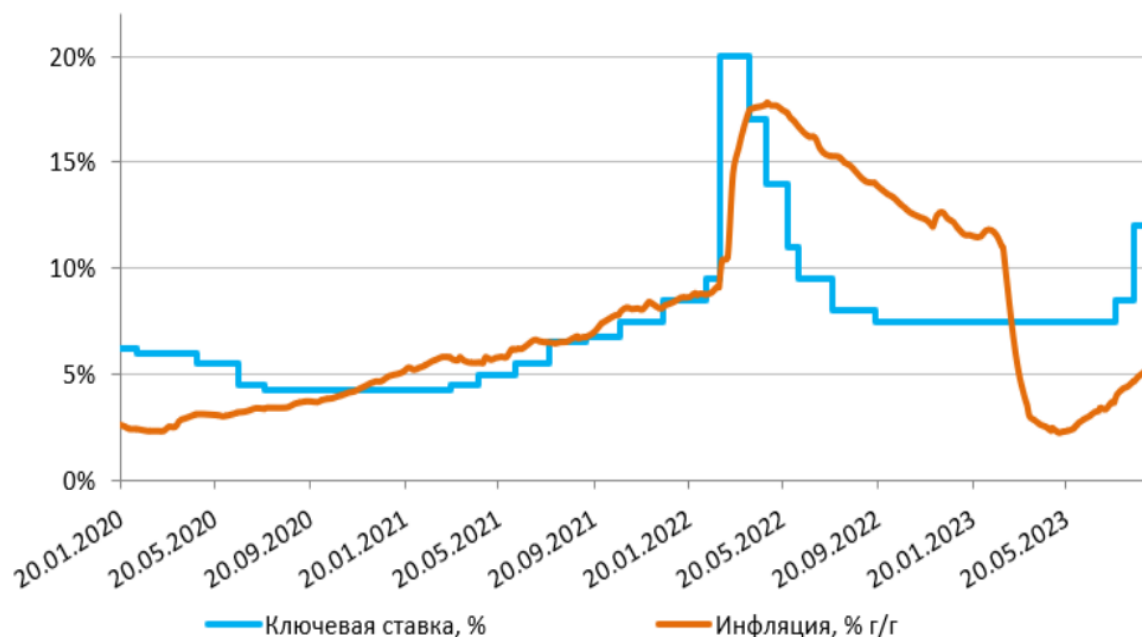
Динамика официального курса доллара США в 2023 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Май'23	80,5	80,7	79,2
Июнь'23	80,7	87,0	83,3
Июль'23	87,0	91,0	90,5
Август'23	91,0	95,9	95,3

Интересно заметить, что 14 августа ЦБ заявлял о том, что не видит рисков для финансовой стабильности со стороны ослабления курса рубля, а уже на следующий день, когда курс доллара пробил отметку в 101 руб., принял решение о созыве внеочередного заседания Совета директоров, по итогам которого ключевая ставка была повышена сразу на 350 базисных пунктов до 12% годовых. Регулятор пояснил, что это решение принято с целью ограничения рисков для ценовой стабильности. При этом руководство ЦБ через некоторое время после заседания делало заявления о том, что снижение ключевой ставки на ближайших заседаниях маловероятно, а начать снижение ставки Банк России сможет только тогда, когда увидит устойчивое замедление инфляции. В числе факторов, способствующих ускорению инфляции, были названы высокие темпы роста кредитования, бюджетный импульс, а также инфляционные ожидания и ослабление рубля. Кроме того, было заявлено, что на данный момент нет планов о введении правила о возврате обязательной продажи валютной выручки для экспортеров, так как это не даст того эффекта, который от него ждут.

Вместе с решением по ключевой ставке ЦБ заявил, что с 10 августа и до конца 2023 года не будет осуществлять покупку валюты на внутреннем рынке в рамках так называемого «зеркалирования» регулярных операций Минфина, связанных с реализацией бюджетного правила. Это решение принято в целях снижения волатильности финансовых рынков. Напомним, что в рамках бюджетного правила, при превышении нефтегазовых доходов их расчетного базового объема, ЦБ, как агент Минфина, выходит на рынок и покупает иностранную валюту на величину этого превышения. Отложенные покупки валюты могут быть осуществлены в течение 2024 года и последующих лет.

Динамика ключевой ставки и инфляции, %



В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). В первой декаде августа Банк России опубликовал оценку платежного баланса страны по итогам января-июля 2023 года.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель	Январь-июль 2023 г.	Справочно: Январь-июль 2022 г.	Изменение
	1.09.22	1.09.23	
Счет текущих операций	25,2	165,4	< в 6,6 раз
Торговый баланс	64,4	204,0	< в 3,2 раза
Баланс услуг	-20,4	-8,9	> в 2,3 раза
Баланс первичных и вторичных доходов	-18,8	-29,7	-36,7%
	1.09.22	1.09.23	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	565,660	581,659	+2,8%

Исходя из этих данных, положительное **сальдо счета текущих операций** упало по сравнению с соответствующим периодом 2022 года в 6,6 раз, с \$165,4 млрд до \$25,2 млрд. Определяющую роль в его динамике сыграло падение положительного сальдо торгового баланса (в 3,2 раза, с \$204 млрд до \$64,4 млрд). При этом отрицательное сальдо баланса **внешней торговли услугами** выросло более чем в 2 раза на фоне оживления туристического потока из России за рубеж.

Что касается статьи «**Баланс первичных и вторичных доходов**», то дефицит по ней сократился более чем на треть до \$18,8 млрд в основном вследствие уменьшения объема объявленных и начисленных российскими компаниями дивидендов в пользу нерезидентов. На фоне такой динамики ключевых агрегатов платежного баланса страны, интересным будет отметить, что объем **золотовалютных резервов** на годовом окне увеличился на 2,3%, и по состоянию на 1 августа составил \$589,7 млрд.

Выводы:

- ВВП в июле вырос на 5% после повышения на 5,3% месяцем ранее. По итогам января-июля 2023 года ведомство оценило увеличение ВВП страны в 2,1% к соответствующему периоду годом ранее;
- Промпроизводство в июле 2023 года в годовом выражении выросло на 4,9% после увеличения на 5,8% месяцем ранее. За январь-июль промпроизводство увеличилось на 2,6%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам I полугодия 2023 года составил 14,8 трлн руб., снизившись на 11,4% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;

- Прибыль банковского сектора в июле 2023 года составила 327 млрд руб., а по итогам семи месяцев кредитные организации заработали 2 трлн руб. по сравнению с убытком в 1,3 трлн руб. за аналогичный период предыдущего года;
- На потребительском рынке в августе 2023 года цены выросли на 0,28% после увеличения цен на 0,63% в июле, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 сентября инфляция ускорилась до 5,15% после 4,30% месяцем ранее;
- Среднее значение курса доллара США в августе 2023 года выросло до 95,3 руб. после 90,5 руб. месяцем ранее. При этом на конец августа курс доллара составил 95,9 руб.;
- Ключевая ставка по итогам внеочередного заседания Совета директоров Банка России 15 августа была повышена сразу на 350 б.п. до 12% годовых;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января-июля 2023 года упало в 6,6 раза по отношению к аналогичному периоду предыдущего года до \$25,2 млрд;
- Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 сентября 2023 года на годовом окне увеличился на 2,8% и составил \$581,7 млрд.

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_avgust_2023/

3.1.4 Ключевые события 2023 года в области недвижимости

Голосование в СНТ

С 1 января 2023 года вступил в силу федеральный закон, согласно которому члены садового некоммерческого товарищества получают возможность проводить заочное голосование с использованием портала госуслуг. Изменения позволят упростить и унифицировать порядок принятия решений общим собранием членов садового товарищества.

Договор аренды

С 1 января также вступил в силу закон, согласно которому снизилась пошлина за регистрацию изменений в договоре аренды жилья. За регистрацию этих изменений физическим лицам нужно заплатить 350 руб., а юридическим — 1 тыс. руб. Раньше сумма пошлины была выше: 2 тыс. руб. для обычных граждан и 22 тыс. руб. для организаций».

Выписки из ЕГРН

С 1 марта 2023 года заработал закон, согласно которому Росреестр перестал публиковать сведения о собственниках в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), если ее заказывали третьи лица. «Выписку с указанием собственника, в пользу которого установлены обременения, третьи лица могут получить только через нотариуса на основании заявления, от самого собственника, непосредственно из Росреестра путем подачи заявления по нотариальной доверенности от правообладателя или без нотариальной доверенности, если отметка о возможности предоставления персональных данных третьим лицам была предварительно внесена самим собственником».

Госдума засекретила данные ЕГРН. Что это значит.

Ограничения не затронули нотариусов, кадастровых инженеров, супругов правообладателей, арендаторов в отношении арендодателей и наоборот — все они смогут получать выписки без каких-либо ограничений, отметил юрист. Нововведения привели к усложнению оборота недвижимости, увеличению временных и материальных затрат потенциальных участников сделки, считает партнер юридической фирмы. По его мнению, выгоду от внесенных изменений, несомненно, извлекут нотариусы, которые будут получать вознаграждение за предоставление сведений по заявлению заинтересованных лиц.

Сведения об изъятых участках

С 1 января вступил в силу закон, позволяющий вносить в реестр недвижимости отметки о споре об изъятии сельскохозяйственного участка. Нововведение позволит потенциальным приобретателям таких земель своевременно узнать о соответствующих рисках, утверждают юристы.

Ранее действующее регулирование не позволяло внести в реестр недвижимости отметку о наличии судебного спора в отношении участка сельскохозяйственного назначения, в отношении которого ведется судебный спор о его изъятии в связи с нецелевым или ненадлежащим использованием. Нововведение устраняет этот недочет. Кроме того, законом допускается возможность подачи собственником заявления о невозможности совершения регистрационных действий без его личного участия при помощи портала госуслуг. Ранее действующее регулирование допускало лишь очное обращение в регистрирующий орган».

Выдача земель

С 1 января 2023 года также вступил в силу закон, благодаря которому граждане или крестьянские (фермерские) хозяйства смогут без торгов получить в аренду на срок до пяти лет земельные участки сельскохозяйственного назначения государственной или муниципальной собственности для ведения своей деятельности. Однако такие земли можно получить при соблюдении условий:

- не допускаются изменение целевого назначения земельного участка и его передача третьему лицу;
- запрещается передавать земельный участок в субаренду, в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

Информация о прописанных

С 1 января 2023 года собственники жилых помещений могут получать данные о прописанных в них третьих лицах, в том числе иностранных гражданах, без их согласия. Объем предоставляемых данных будет включать сведения, позволяющие идентифицировать данных лиц,— Ф. И. О., дату и место рождения, дату регистрации по месту жительства (месту пребывания), а в отношении иностранных граждан — также информацию о гражданстве, дате и сроках регистрации по месту жительства и постановки на учет по месту пребывания. Порядок предоставления соответствующих сведений будет установлен МВД России.

Согласно действующему законодательству, территориальные органы внутренних дел предоставляют адресно-справочную информацию физическим и юридическим лицам по их запросам только при наличии согласия лица, в отношении которого такая информация запрашивается, уточнил юрист.

Собственнику при реализации права на предоставление во владение или в пользование принадлежащего ему жилья другим лицам крайне необходимо наличие официальной информации о количестве лиц, зарегистрированных по месту жительства (пребывания) в его жилом помещении, а также сведений, позволяющих идентифицировать данных лиц. Кроме того, при наследовании жилого помещения новый собственник зачастую не обладает объективной картиной о зарегистрированных в жилом помещении гражданах, имеющих право им пользоваться, и несет существенные риски, совершая юридически значимые действия в отношении своего имущества. Нововведение поможет устранить эту проблему.

Подписи и документы

С 1 января вступил в силу закон, согласно которому без усиленной квалифицированной электронной подписи можно подать следующие заявления:

- о государственном кадастровом учете в связи с изменением основных сведений об объекте недвижимости;
- о государственном кадастровом учете и государственной регистрации права собственности на созданный или реконструированный объект индивидуального жилищного строительства, садовый дом;
- о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав в отношении земельного участка или земельных участков, образуемых путем перераспределения земель, а также в случае образования двух и более объектов путем раздела или объединения земельных участков;
- о внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости.

Согласно ранее действующему законодательству, все эти заявления можно было подать в электронном виде только при заверении усиленной квалифицированной электронной подписью.

Определение помещений

С 1 января 2023 года также вступил в силу закон, согласно которому законодательно будут закреплены назначения зданий: «нежилое», «многоквартирный дом», «жилой дом», «садовый дом», «гараж». При этом, по его словам, назначение «жилое строение» из законодательства в новом году исключается.

Также закреплено следующее определение понятия «помещение»: помещением признается обособленная часть здания или сооружения, пригодная для постоянного проживания граждан (жилое помещение) либо для других целей, не связанных с проживанием граждан (нежилое помещение), и подходящая для использования в соответствующих целях.

Сокращение данных в выписках ЕГРН

Также с 1 марта 2023 года заработало нововведение, согласно которому выписка из ЕГРН, запрашиваемая на едином портале об основных характеристиках и зарегистрированных правах в форме электронного документа, может не включать в себя графическую часть (план, чертеж, схему) по желанию заявителя. Это будет возможно сделать путем проставления соответствующей отметки в графе «без графической части (не включать план, чертеж, схему)» запроса.

Описание границ

С 1 марта 2023 года вступил в силу приказ Росреестра, уточняющий новые формы графического и текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, требования к точности определения координат характерных точек их границ:

- из графического описания исключен раздел «План границ объекта»;
- уточнено, что в разделе «Сведения о местоположении границ объекта» указывается система координат, используемая для ведения ЕГРН;
- форма текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон заполняется при необходимости;

- в графе «Описание прохождения границы» в виде связного текста приводится описание прохождения границы объекта, расположенной между двумя точками, если такие части границ совпадают с местоположением внешних границ природных объектов и (или) объектов искусственного происхождения, в том числе линейных объектов. В случае если границы объекта не совпадают с указанными объектами, данная форма заполнению не подлежит.

Сокращение числа документов из ЕГРН

С 1 января 2023 года также заработал закон, согласно которому россияне могут оплачивать предоставление сведений из ЕГРН в многофункциональных центрах одним платежным документом.

До этого предоставление сведений из ЕГРН при обращении в МФЦ возможно было только двумя квитанциями. С нового года граждане смогут оплачивать данную госуслугу одним платежным документом. Такое нововведение сделает процедуру получения выписок еще более удобной и сэкономит время граждан.

Индексация маткапитала

Программу материнского капитала в России продлили до 2026 года. В 2023 году его сумма увеличилась на 12,4%. В результате на первого ребенка сумма выплаты составляет почти 590 тыс. руб., а на второго— около 780 тыс. руб. Одним из самых популярных способов использования этой формы господдержки по-прежнему остается улучшение жилищных условий и оплата ипотеки.

Источник информации: <https://realty.rbc.ru/news/63a937899a79472b5e9ea9ff>

Вывод

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

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

3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

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

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

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

Рынок жилой недвижимости, в свою очередь, можно сегментировать следующим образом (источник – «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.)

1. Старый фонд, в том числе:

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

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

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

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

2. Массовое жилье советской постройки, в том числе:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сегмент рынка, к которому относится объект «Массовое жилье советской постройки».

3.3 Анализ рынка жилой недвижимости г. Челябинск по итогам августа 2023 года

Продажа
Аренда

Регион

Тип недвижимости

Период

Зависимость

Стоимость в валюте
 рубли доллары евро

Перестроить

Рассчитываем по параметрам: Челябинск. Квартиры в новостройках и жилых комплексах. Квартиры (вторичный рынок). Квартиры. Продажа. Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 21.09.2023)
Квартиры в новостройках и жилых комплексах (м ²)	104 946 руб.	+ 12 154 руб. За м ²	1 900 000 ... 11 037 000 руб. за объект
Квартиры (вторичный рынок) (м ²)	82 537 руб.	+ 8 248 руб. За м ²	1 900 000 ... 11 037 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Квартиры в новостройках и жилых комплексах, за м ² , руб.	Изменение	Квартиры (вторичный рынок), за м ² , руб.	Изменение
21 сентября 2023	104945.9	+2.6%	82536.9	+6.57%
07 сентября 2023	102213.4	+0.44%	77114.9	+1.43%
24 августа 2023	101768.1	-0.62%	76009.1	+1.6%
11 августа 2023	102398.2	+5.28%	74790.2	+0.8%
27 июля 2023	96987.1	+3.96%	74191.6	-2.62%
13 июля 2023	93149.3	-0.31%	76136.3	+0.73%
29 июня 2023	93435.4	-0.04%	75579.1	+1.04%
15 июня 2023	93475.4	+0.73%	74790.7	+0.67%
01 июня 2023	92792.3		74289.3	

Источник информации: <https://chelyabinsk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kvartir/>

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

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

Ниже приведен анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект, по результатам аналитической системы «Мобильный Оценщик» (<https://ocenka.mobi>).

Челябинск, улица Труда, 163	31 м ²	5/5 панельный	3 400 000 ₽
27.08.2023 domclick			111 100 ₽/м ²
Челябинск, Свердловский проспект, 41А	29 м ²	5/5 панельный	3 050 000 ₽
22.09.2023 domclick			104 800 ₽/м ²
Челябинск, Свердловский проспект, 39	30 м ²	5/5 панельный	3 150 000 ₽
19.09.2023 domclick			104 700 ₽/м ²
Челябинск, Свердловский проспект, 41	30 м ²	2/5 панельный	3 100 000 ₽
13.09.2023 domclick			102 700 ₽/м ²
Челябинск, улица Калинина, 32	31 м ²	5/5 панельный	3 000 000 ₽
22.09.2023 domclick			95 500 ₽/м ²
Челябинск, проспект Победы, 202	27 м ²	4/5 панельный	2 566 000 ₽
22.09.2023 domclick			95 000 ₽/м ²
Челябинская область, Челябинск, Свердловский просп., 39	32 м ²	5/5 панельный	3 000 000 ₽
13.09.2023 cian	За объект уже внесли аванс Квартира требует ремонта, но заехать жить можно. 1 собственник. Без долгов и обременений. Остается стенка, плита, диван, кресло, кондиционер. Альтернативная сделка.		93 800 ₽/м ²
Челябинск, проспект Победы, 159	29 м ²	2/5 панельный	2 700 000 ₽
29.08.2023 domclick			93 400 ₽/м ²
Челябинск, улица Чайковского, 12	31 м ²	1/5 смешанные	2 800 000 ₽
08.09.2023 domclick			90 300 ₽/м ²
Челябинск, Набережная улица, 8	32 м ²	5/5 панельный	2 880 000 ₽
29.08.2023 domclick			89 700 ₽/м ²

Челябинск, Каслинская улица, 54	31 м ²	1/5 панельный	2 661 000 ₽
06.09.2023 domclick			86 100 ₽/м ²
Челябинск, улица Калинина, 9	31 м ²	5/5 панельный	2 600 000 ₽
04.09.2023 domclick			85 200 ₽/м ²
Челябинская область, Челябинск, ул. Калинина, 11	30 м ²	3/5 панельный	2 400 000 ₽
08.09.2023 cian	Продается уютная 1-я квартира в центре города. В шаговой доступности вся инфраструктура, магазины, банки, поликлиники, школы, садики, рынок, Кировка. Широкий выбор транспорта, с легкостью можно...		81 400 ₽/м ²
Челябинск, улица Чайковского, 12	33 м ²	2/5 смешанные	2 700 000 ₽
06.09.2023 domclick			81 100 ₽/м ²
Челябинская область, Челябинск, ул. Кирова, 9к2	32 м ²	4/5 панельный	2 300 000 ₽
27.08.2023 cian	За квартиру внесён АВАНС. На период действия соглашения об авансе квартиру не показываем. Удачное расположение дома. Вся инфраструктура в шаговой доступности: продольственные и непродольственные...		71 000 ₽/м ²
Челябинск, Каслинская улица, 27	32 м ²	5/5 панельный	2 200 000 ₽
12.09.2023 domclick			69 600 ₽/м ²
Челябинская область, Челябинск, Каслинская ул., 27	32 м ²	5/5 панельный	2 200 000 ₽
07.09.2023 cian	Однокомнатная торцевая квартира. В комнате окно и балкон. Новая входная дверь. Квартира требует ремонта, но пригодна для проживания. Один взрослый собственник, зарегистрированных нет. Любые формы...		68 800 ₽/м ²

Диапазон цен
68 800 – 111 100 ₽/м²

Медианная стоимость
90 000 ₽/м²

Доверительный интервал
81 000 – 96 000 ₽/м²

Разброс цен 15%

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

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

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

Факторы, влияющие на рынок недвижимости:

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

Факторы, влияющие на величину спроса:

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

Факторы, влияющие на величину предложения:

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

3.5.1 Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

Примечание: согласно п. 11г ФСО №7 «необходимо производить анализ факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых для оценки объекта с приведением интервалов значений этих факторов. Также согласно п. 11. ФСО №7 «объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности». Согласно п. 10 ФСО III «В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки».

Таким образом, ценообразующие факторы, по которым есть аналитическая информация по данному сегменту рынка в открытых источниках, будут приведены с указанием интервала значений. Остальные ценообразующие факторы, по которым отсутствует аналитическая информация по данному сегменту в открытых источниках, будут приведены без указания интервала значения

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

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- предложения к продаже, опубликованные на общедоступных ресурсах: cian.ru, avito.ru;
- «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.
- данные аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2023 г. Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g>

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

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

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

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

Условия финансирования

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

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

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

Условия продажи (чистота сделки)

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

Время продажи/предложения

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

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

Факт сделки (уторгование)

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

В соответствии с информацией, приведенной в справочнике «Справочник оценщика недвижимости –2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г., возможные диапазоны значений скидки на торг имеют следующие значения:

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

Местоположение

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

- близость к остановкам общественного транспорта

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры, в доме непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановки	1,05	1,04	1,06

Материал стен

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.

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

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки,		аналог		
		кирпичные стены	шлакоблочные стены	деревянные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,20	1,39
	шлакоблочные стены	0,83	1,00	1,15
	деревянные стены	0,72	0,87	1,00

Общая площадь

Данная корректировка позволяет увидеть, как снижается цена кв. м., если увеличивается площадь объекта недвижимости.

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2023 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3154-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>)

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

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

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,707$) выявило коэффициент торможения $n = -0,12$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,12}$$

Площадь кухни

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2023 г. Источник информации: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3158-na-ploshchad-kukhni-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение
1	Площадь кухни от 5 до 7,5 кв.м.	0,95	1,00	0,97
2	Площадь кухни от 7,5 до 10 кв.м.			1,00
3	Площадь кухни от 10 до 13 кв.м.	1,01	1,07	1,03
4	Площадь кухни от 13 до 16 кв.м.	1,03	1,07	1,04

Примечание:

* - Нижняя граница - квартиры с меньшей площадью кухни,

** - Верхняя граница - квартиры с большей площадью кухни.

Этаж расположения

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.

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

Наличие балкона или лоджии

Данная поправка отражает разницу в стоимостях объектов, имеющих различное количество балконов или лоджий.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.

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

Наличие / отсутствие бытовой техники и мебели

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

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

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2023 г. (источник информации: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3139-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>)

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,02	1,05	1,04

Класс качества отделки и инженерных коммуникаций

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2023 г. Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3161-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,05	1,13	1,09
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,10	1,06
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,80	0,93	0,87

Состояние (износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры)

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2023 г. Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3162-na-iznos-remont-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное или очень хорошее	Новые или почти новые отделка (ремонт), коммуникации и оборудование (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные малозаметные потертости)	0,95	0,97	0,96
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие (волосяные) локальные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ поверхности)	0,85	0,90	0,88
Условно-удовлетворительное	С существенным износом внутренней отделки (поверхности стен, потолка и пола), существенным износом оконных и дверных блоков квартиры, инженерных систем.	0,74	0,82	0,79
Неудовлетворительное	Для продолжения эксплуатации необходим ремонт внутренней отделки и инженерных систем (коммуникаций, оборудования)	0,65	0,76	0,71

3.6 Основные выводы

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

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

Диапазон цен
68 800 – 111 100 ₹/м²

Медианная стоимость
90 000 ₹/м²

Доверительный интервал
81 000 – 96 000 ₹/м²

Разброс цен 15%

Источник: составлено Оценщиком

4 Анализ ликвидности объекта оценки

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

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

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

Шкала ликвидности

Показатель ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая	Отсутствует
Примерный срок реализации, дни	0-90	90-365	Более 365 (предполагается, что достоверное определение срока экспозиции возможно)	Достоверное определение/ прогнозирование срока экспозиции невозможно

Источник информации: «Методические рекомендации по анализу ликвидности объектов недвижимости для целей залога»

(Рекомендовано к применению решением Комитета по залогам и оценке АБР от 27.04.2021г.).

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, в среднем составляет от 4 до 7 месяцев. Исходя из произведенного анализа, оцениваемый объект характеризуется средней степенью ликвидности. (Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3163-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-07-2023-goda>)

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	4	7	5	4	5	6
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	4	9	6	5	6	7
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	5	12	8	7	8	10
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	6	15	10	8	9	12
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	6	4	3	4	5
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	3	7	5	4	5	6
7	Парковочные места, машино-места	2	6	4	3	4	5

5 Анализ наиболее эффективного использования

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

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

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

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

Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве **жилой квартиры**.

6 Описание процесса оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

6.1 Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с п. 1 Федерального стандарта оценки III «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г., проведение оценки включает следующие этапы:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчётов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки.

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

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

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достоверности, надежности и существенности для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

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

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

Согласно п.1 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 16.04.2022 г. №200, при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

6.2 Расчёт рыночной стоимости затратным подходом

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов (ФСО № V, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, п. 24).

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

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

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

6.3 Расчёт рыночной стоимости доходным подходом

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. (ФСО №V, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, п. 11).

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

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

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

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

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

6.4 Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами) (ФСО № V, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, п. 4, 5, 6).

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки.

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений).

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

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

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

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

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

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

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

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, оценщик сделал вывод, что данные публичных офферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

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

В рамках Сравнительного подхода был использован метод сравнения продаж.

6.4.1 Выбор и описание объектов-аналогов

Согласно п. 10 ФСО III «В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки».

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

Из выборки аналогов, представленной выше, для расчета принимаются аналоги, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки. Для расчета не используются аналоги, отобранные по критериям: стоимость которых выпадает из общего ряда стоимости предложений (экстремумы); имеют существенные отличия в ценообразующих параметрах с объектом оценки; не имеют подтвержденной с помощью интервьюирования информации, представленной в тексте объявления.

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

Краткая характеристика объектов-аналогов приведена в таблице:

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Челябинская область, Челябинск, Кыштымская ул., 12	Челябинская область, Челябинск, Кыштымская ул., 18	Челябинская область, Челябинск, Набережная ул., 8	Челябинская область, Челябинск, Краснознаменная ул., 29
Площадь общая, м ²	28,3	30,7	32,1	27,3
Площадь кухни, м ²	5	6	5	6
Комнат	1	1	1	1
Тип дома	Шлакобетонные	блочный	панельный	панельный
Год постройки	1962	1962	1966	1961
Этаж/этажность	2/5	3/5	5/5	3/5
Состояние	простая (эконом-класс)	простая (эконом-класс)	простая (эконом-класс)	простая (эконом-класс)
Ремонт	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
Балкон/Лоджия	нет	балкон	балкон	балкон
Наличие мебели	нет	Имеется (старше 5 лет)	Имеется (старше 5 лет)	Имеется (старше 5 лет)
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Вид сделки	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Источник информации	Максим Ловягин / ВЫБОР	Виктория Советкина / ТАРАН	Шерстнев Илья Владимирович / Этажи Челябинск	Марина Дымченко / Все знают
Ссылка на источник	https://www.cian.ru/sale/fl-at/292439959	https://www.cian.ru/sale/fl-at/292490472	https://www.cian.ru/sale/fl-at/291424055	https://www.cian.ru/sale/fl-at/289554322
Дата предложения	26.09.2023	22.09.2023	25.09.2023	25.09.2023
Контакты продавца	+79658570598	+79124702087	+79658574407	+79090851558
Цена предложения, руб.	2 130 000	2 730 000	2 880 000	2 400 000
Цена за 1 м ² , руб.	75 265	88 925	89 720	87 912

Рис. 1 Местоположение объекта и аналогов. Вид 1

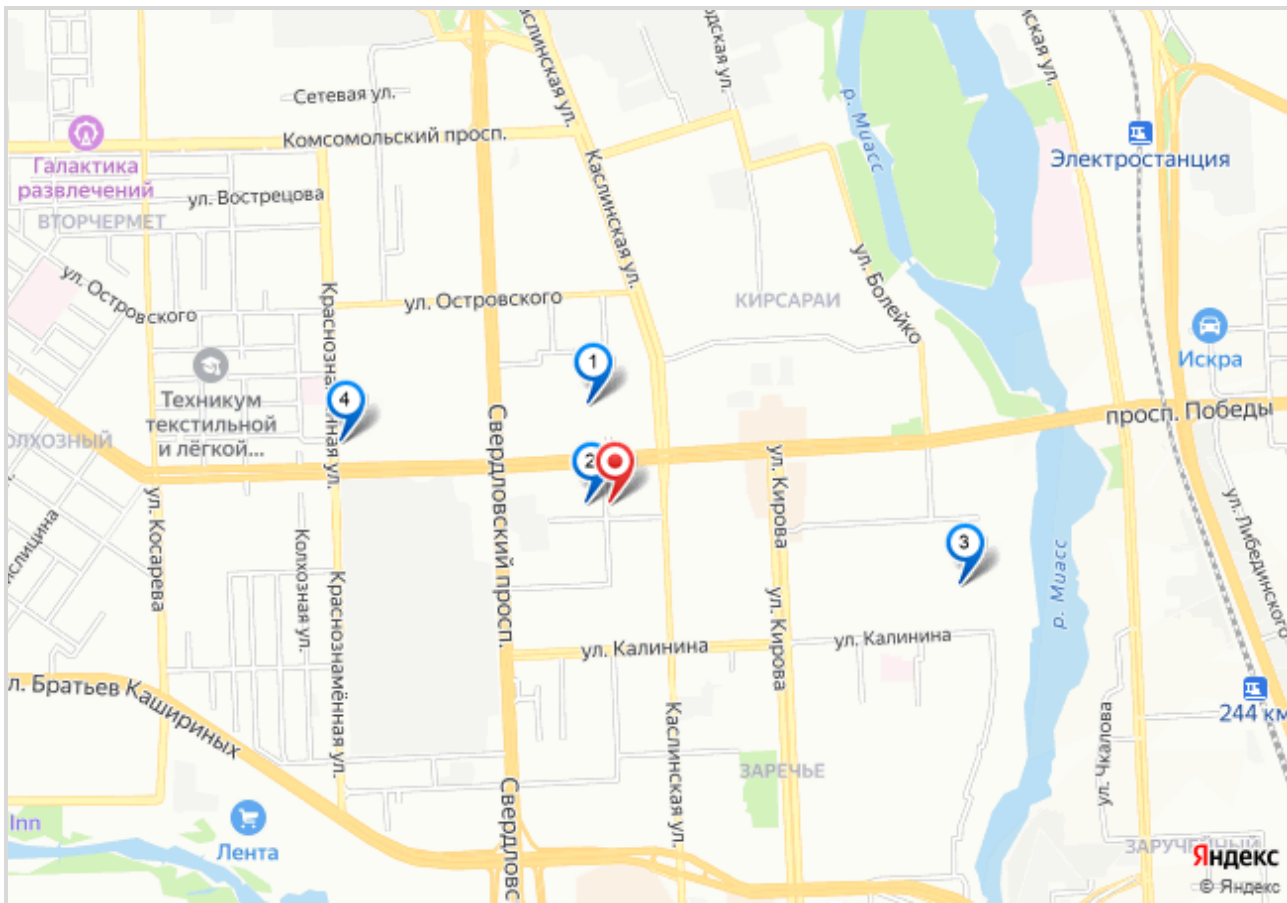
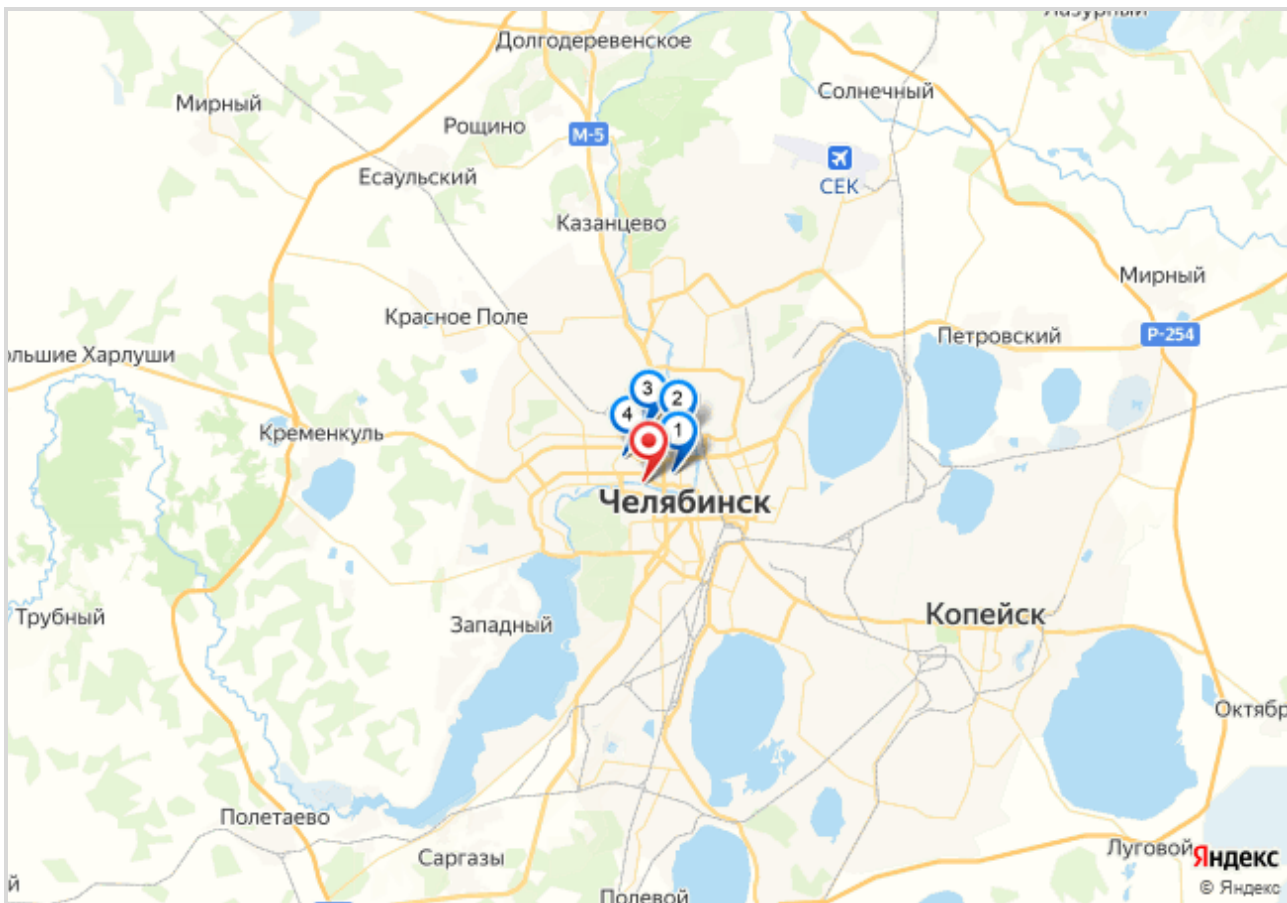


Рис. 2 Местоположение объекта и аналогов. Вид 2



6.4.2 Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

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

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

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

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

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

Условия продажи

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

Время продажи/предложения

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

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

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

Факт сделки (уторгование)

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

В соответствии с информацией, приведенной в справочнике «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г., возможные диапазоны значений скидки на торг имеют следующие значения:

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

Для всех объектов-аналогов **корректировка на торг составляет -5,0%**.

Местоположение

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

- близость к остановкам общественного транспорта

Близость к остановкам общественного транспорта характеризует объект оценки с точки зрения удобства его жильцов, не имеющих личного транспорта. Близость определяется, как правило, временем за которое можно добраться пешком до остановки общественного транспорта. Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры, в доме непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановки	1,05	1,04	1,06

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют сопоставимую удаленность от остановки общественного транспорта, корректировка по данному фактору не требуется.

Материал стен / Тип дома

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.

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

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки,		аналог		
		кирпичные стены	шлакоблочные стены	деревянные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,20	1,39
	шлакоблочные стены	0,83	1,00	1,15
	деревянные стены	0,72	0,87	1,00

Объекты аналоги сопоставимы с Объектом оценки по данному фактору. Корректировка не требуется.

Общая площадь

Данная корректировка позволяет увидеть, как снижается цена кв. м., если увеличивается площадь объекта недвижимости.

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2023 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3154-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>)

Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

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

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,707$) выявило коэффициент торможения $n = -0,12$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,12}$$

S_o – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м.	32,1	28,3	30,7	32,1	27,3
K_s		0,985	0,995	1,000	0,981
Поправка, %		-1,5	-0,5	0,0	-1,9

Таким образом, для аналогов №1-4 приняты соответствующие вышеуказанные корректировки.

Площадь кухни

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2023 г. Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3158-na-ploshchad-kukhni-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение
1	Площадь кухни от 5 до 7,5 кв.м.	0,95	1,00	0,97
2	Площадь кухни от 7,5 до 10 кв.м.			1,00
3	Площадь кухни от 10 до 13 кв.м.	1,01	1,07	1,03
4	Площадь кухни от 13 до 16 кв.м.	1,03	1,07	1,04

Примечание:

* - Нижняя граница - квартиры с меньшей площадью кухни,

** - Верхняя граница - квартиры с большей площадью кухни.

Объекты аналоги сопоставимы с Объектом оценки по данному фактору. Корректировка не требуется.

Этаж расположения

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.

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 и объект-аналог №3 расположены на последнем этаже, объект-аналог №1, 2, 4 – на среднем, вводилась поправка в размере -2%.

Наличие балкона или лоджии

Данная поправка отражает разницу в стоимостях объектов, имеющих различное количество балконов или лоджий.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.

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

У объекта оценки и объектов-аналогов №2, 3, 4 в наличии балкон, у объекта-аналога №1 отсутствуют летние помещения, вводилась поправка в размере 8%.

Наличие / отсутствие бытовой техники и мебели

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

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

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2023 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3139-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>)

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,02	1,05	1,04

Объекты-аналоги №2, 3, 4 продаются с мебелью и техникой, но она старше 5 лет, поэтому не оказывает существенного влияния на стоимость, поправка не вводилась.

Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2023 г. <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3161-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenerykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,05	1,13	1,09
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,10	1,06
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,80	0,93	0,87

Класс качества отделки объекта оценки «улучшенная» (по нижней границе), все объекты-аналоги – «простая (эконом-класс)», вводилась поправка в размере 3% ($1,03/1,00 \cdot 100 - 100$).

Состояние (Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры)

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2023 г. Источник информации: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3162-na-iznos-remont-otdelki-i-inzhenerykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное или очень хорошее	Новые или почти новые отделка (ремонт), коммуникации и оборудование (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные малозаметные потертости)	0,95	0,97	0,96
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие (волосяные) локальные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ поверхности)	0,85	0,90	0,88
Условно-удовлетворительное	С существенным износом внутренней отделки (поверхности стен, потолка и пола), существенным износом оконных и дверных блоков квартиры, инженерных систем.	0,74	0,82	0,79
Неудовлетворительное	Для продолжения эксплуатации необходим ремонт внутренней отделки и инженерных систем (коммуникаций, оборудования)	0,65	0,76	0,71

Состояние отделки объекта оценки и объектов-аналогов №3, 4 - «хорошее», объектов-аналогов №1, 2 – «удовлетворительное», вводилась поправка в размере 9,1% ($0,96/0,88-1*100$).

Весовые коэффициенты аналогов

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

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

- **K** – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- **M** – сумма взятых по модулю корректировок, без учёта корректировки на торг в силу того, что она не отражает различия объекта оценки от объектов аналогов (общая валовая коррекция), введённых по рассматриваемому объекту-аналогу;
- **S** – сумма взятых по модулю корректировок (чистых валовых коррекций) по всем использованным объектам-аналогам;
- **N** – количество объектов-аналогов, участвующих в расчётах.

Значения общей площади, используемые в расчётах

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

6.4.3 Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Победы, д. 175/а, кв. 69	Челябинская область, Челябинск, Кыштымская ул., 12	Челябинская область, Челябинск, Кыштымская ул., 18	Челябинская область, Челябинск, Набережная ул., 8	Челябинская область, Челябинск, Краснознаменная ул., 29
Общая площадь, м²	32,1	28,3	30,7	32,1	27,3
Цена предложения, руб.	-	2 130 000	2 730 000	2 880 000	2 400 000
Цена за 1 м², руб.		75 265	88 925	89 720	87 912
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		75 265	88 925	89 720	87 912
Условия продажи	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		75 265	88 925	89 720	87 912
Время продажи/предложения	26.09.2023	26.09.2023	22.09.2023	25.09.2023	25.09.2023
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		75 265	88 925	89 720	87 912
Факт сделки (уторгование)		возможен	возможен	возможен	возможен
Корректировка		-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена, руб./м ²		71 502	84 479	85 234	83 516
Местоположение	Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Победы, д. 175/а, кв. 69	Челябинская область, Челябинск, Кыштымская ул., 12	Челябинская область, Челябинск, Кыштымская ул., 18	Челябинская область, Челябинск, Набережная ул., 8	Челябинская область, Челябинск, Краснознаменная ул., 29
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		71 502	84 479	85 234	83 516
Материал стен / Тип дома	блочный	шлакоблочный	блочный	панельный	панельный

ООО "Мобильный Оценщик"

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		71 502	84 479	85 234	83 516
Общая площадь	32,1	28,3	30,7	32,1	27,3
Корректировка		-1,5%	-0,5%	0%	-1,9%
Скорректированная цена, руб./м ²		70 429	84 056	85 234	81 930
Площадь кухни	6,5	5	6	5	6
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		70 429	84 056	85 234	81 930
Этаж расположения	5/5	2/5	3/5	5/5	3/5
Корректировка		-2%	-2%	0%	-2%
Скорректированная цена, руб./м ²		69 021	82 375	85 234	80 291
Наличие балкона или лоджии	балкон	нет	балкон	балкон	балкон
Корректировка		8%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		74 542	82 375	85 234	80 291
Наличие / отсутствие бытовой техники и мебели	нет	нет	Имеется (старше 5 лет)	Имеется (старше 5 лет)	Имеется (старше 5 лет)
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		74 542	82 375	85 234	80 291
Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры	Улучшенная (по нижней границе)	Простая (эконом-класс)	Простая (эконом-класс)	Простая (эконом-класс)	Простая (эконом-класс)
Корректировка		3%	3%	3%	3%
Скорректированная цена, руб./м ²		76 779	84 847	87 791	82 700
Состояние (Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры)	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
Корректировка		9,1%	9,1%	0%	0%

ООО "Мобильный Оценщик"

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>
Скорректированная цена, руб./м ²		83 765	92 568	87 791	82 700
Общая валовая коррекция, %		24	15	3	7
Весовые коэффициенты		17%	23%	31%	29%
Взвешенные значения		14 240	21 291	27 215	23 983
Стоимость 1 м² объекта оценки, руб.			86 729		
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.			2 784 001		
Затраты на согласование перепланировки, руб.			13 633		
Рыночная стоимость объекта оценки с учётом затрат на согласование перепланировки, руб.			2 770 368		
Рыночная стоимость объекта оценки с учётом затрат на согласование перепланировки, округлённо, руб.			2 770 000		

7 Согласование результатов расчётов различными подходами

В рамках используемых подходов к оценке недвижимости не использовалось несколько методов оценки, в связи с чем предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом не требуется.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки проводился в применении одного из подходов и одного метода к оценке Сравнительным подходом методом сравнения продаж, соответственно согласование полученных результатов не требуется.

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	0	0,00	-
Сравнительный подход	2 770 000	1,00	2 770 000
Доходный подход	0	0,00	-
Рыночная стоимость объекта, руб.			2 770 000

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

Рыночная стоимость Объекта оценки

по состоянию на 26 сентября 2023 г.

составляет (округлённо)

2 770 000 руб. (Два миллиона семьсот семьдесят тысяч) рублей

8 Расчёт ликвидационной стоимости объекта оценки

Согласно статье 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ, «под **ликвидационной стоимостью** понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества».

К факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

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

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

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

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

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

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

Определение расчётных параметров происходит поэтапно:

- Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение **рыночной стоимости** V_m согласно требованиям действующего законодательства. Согласно расчётам, произведенным выше, рыночная стоимость объекта, составляет **2 770 000 руб.**
- Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение **разумно долгого периода экспозиции** t_r – периода экспозиции объекта в условиях, когда он предложен по цене, соответствующей его рыночной стоимости, на открытом конкурентном рынке, который является разумно долгим с точки зрения типичного продавца данного типа объектов. Разумно долгий период экспозиции может быть определён исходя из имеющей рыночной информации или путем опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п. Для оцениваемого имущества, определенного Оценщиком ранее как ликвидного со средним показателем ликвидности, данный срок экспозиции объекта по рыночной стоимости устанавливается равным **5 месяцам**.
- Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление **фиксированного (сокращенного) срока экспозиции** t_f – срока реализации объекта по ликвидационной стоимости). Установленный сокращенный срок экспозиции принимается Оценщиком согласно заданию на оценку и составляет **3 мес.**
- Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости является вычисление **периода дисконтирования** $t_d = t_r - t_f = 5 - 3 = 2 \text{ мес.} = 0,17 \text{ года}.$

- Пятым этапом определение ликвидационной стоимости объекта является определение **годовой ставки дисконта i** , используемой при расчете ликвидационной стоимости. Ставка дисконтирования отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования. Если объект оценки является объектом залога, и залогодержателем выступает банк, то годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости, принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам. При этом в качестве годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости, принята ключевая ставка Банка России, действительная на дату оценки, что составляет **13%** (https://www.cbr.ru/hd_base/KeyRate/).
- Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение периодов начисления процентов в течение года (m), которое для унификации расчетов принимается равным **12**.
- Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента K_e , учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Учитывая ситуацию, сложившуюся на открытом рынке объектов, подобных объекту оценки, количество покупателей на дату оценки **среднее**, степень специализации объекта оценки - **незначительная**, подтип спроса - **слабо-эластичный**. В соответствии со следующей таблицей (источник - Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции» Украина, Консалтинговая группа «КАУПЕРВУД», 2003) коэффициент K_e , учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость будет равен **0,85**.

Таблица для определения коэффициента K_e

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

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

$$k_L = \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}} = 0,85 / (1 + 0,1300 / 12)^{0,17 \times 12} = 0,8315$$

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

$$2\,770\,000 \times 0,8315 = 2\,303\,255$$

Ликвидационная стоимость Объекта оценки

по состоянию на 26 сентября 2023 г.

составляет (округлённо)

2 303 000 руб. (Два миллиона триста три тысячи) рублей

9 Заключение об итоговой величине рыночной стоимости

Результаты оценки, проведенной Оценщиком на основании имеющейся информации, позволяют сделать вывод о том, что итоговая величина рыночной стоимости права собственности объекта оценки, на дату оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет:

Рыночная стоимость Объекта оценки

по состоянию на 26 сентября 2023 г.

составляет (округлённо)

2 770 000 руб. (Два миллиона семьсот семьдесят тысяч) рублей

Ликвидационная стоимость Объекта оценки

по состоянию на 26 сентября 2023 г.

составляет (округлённо)

2 303 000 руб. (Два миллиона триста три тысячи) рублей

Итоговый результат оценки стоимости НДС не облагается, подпункт 22 пункта 3 статьи 149 НК РФ.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором возмездного оказания оценочных услуг;
- мнение Исполнителя относительно итоговой стоимости действительно только на дату оценки объекта оценки; исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки;
- в соответствии со ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.98, «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки «в течение шести месяцев с даты составления отчета»).

Оценку выполнил, и подготовил отчёт оценщик: _____ Прокопенко Е.А.

Отчёт утвердил Руководитель клиентского сервиса, действующий на основании доверенности №23-2/08 от 01.08.2023: _____ Ходаева О.В.

10 Фотографии объекта оценки

Фото 1. Жилая (помещение №4 по плану БТИ)



Фото 2. Жилая (помещение №4 по плану БТИ)



Фото 3. Жилая (помещение №4 по плану БТИ)



Фото 4. Балкон (помещение №6 по плану БТИ)



Фото 5. Балкон (помещение №6 по плану БТИ)



Фото 6. Кухня (помещение №3 по плану БТИ)



Фото 7. Кухня (помещение №3 по плану БТИ)



11 Копии объявлений о продаже объектов-аналогов

Аналог № 1 <https://www.cian.ru/sale/flat/292439959>

1-комн. квартира, 28,3 м²
 Челябинская область, Челябинск, р-н Курчатовский, Кыштымская ул., 12 На карте

В избранное Сравнить Добавить в избранное Пожаловаться

Общая площадь: 28,3 м² Жилая площадь: 17 м² Площадь кухни: 5 м²
 Этаж: 2 из 5 Год постройки: 1962

Вашему вниманию представлена квартира (планировка с душевой) состояние жилое(стены и пол покрашены) с\у(покрашен), душевая(покрашена), без балкона.

2 130 000 Р
 Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 2 066 100

Сэкономьте на ипотеке до 30%

Цена за метр: 75 265 Р/м²
 Условия сделки: свободная продажа
 Ипотека: возможна

+7 965 857-05-98
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ВЫБОР
 Документы проверены

РИЕЛТОР
Максим Ловгин

Банки.ру подберёт выгодный кредит за 5 минут

Аналог № 1 <https://www.cian.ru/sale/flat/292439959>

Фотографии (9) Описание На карте Ипотека Похожие объявления

Вашему вниманию представлена квартира (планировка с душевой) состояние жилое(стены и пол покрашены) с\у(покрашен), душевая(покрашена), без балкона. Один взрослый собственник, мат.кап не участвовал, перепланировки нет, обременений нет. Договоренности по просмотру только по телефону, возможный торг только после осмотра объекта.

Напишите автору

Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Ещё продать?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

О квартире **О доме** Подписаться на дом

О квартире	О доме
Тип жилья: Вторичка	Год постройки: 1962
Общая площадь: 28,3	Строительная серия: Индивидуальный проект
Жилая площадь: 17	Тип перекрытий: Железобетонные
Площадь кухни: 5	Подъезды: 3
Высота потолков: 2,5 м	Отопление: Центральное
Санузел: 1 раздельный	Аварийность: Нет
Вид из окон: Во двор	Газоснабжение: Центральное
Ремонт: Без ремонта	

2 130 000 Р
 Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 2 066 100

Сэкономьте на ипотеке до 30%

Цена за метр: 75 265 Р/м²
 Условия сделки: свободная продажа
 Ипотека: возможна

+7 965 857-05-98
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ВЫБОР
 Документы проверены

РИЕЛТОР
Максим Ловгин

Банки.ру подберёт выгодный кредит за 5 минут

Аналог № 2 <https://www.cian.ru/sale/flat/292490472>

1-комн. квартира, 30,7 м²
 Челябинская область, Челябинск, р-н Калининский, мкр. Заречье, Кыштымская ул., 18 На карте

Обновлено: 22 сен, 20:35 123 просмотра, 1 за сегодня

2 730 000 Р
 Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 2 648 100

Сэкономьте на ипотеке до 30%

Цена за метр 88 925 Р/м²
 Условия сделки свободная продажа
 Ипотека возможна

+7 912 470-20-87
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ТАРАН
 Документы проверены

РИЕЛТОР
Виктория Советкина

НЕДВИЖИМОСТЬ
 МОЖНО В ЛИЗИНГ

Общая площадь: 30,7 м² Жилая площадь: 6 м² Площадь кухни: 18 м²
 Этаж: 3 из 5

Арт. 51357953 Продается отличная светлая и теплая однокомнатная квартира в районе

Аналог № 2 <https://www.cian.ru/sale/flat/292490472>

Фотографии (13) Описание На карте Ипотека Похожие объявления 1-комн. квартира, 30,7 м²

Арт. 51357953 Продается отличная светлая и теплая однокомнатная квартира в районе Теллотехнического института. Ул Кыштымская 18 Просторная, 30 кв.м общая площадь. Кухня 6 кв.м., комната 18 кв.м. Квартира готова к проживанию, сделан косметический ремонт, с/узел совмещен (кафель на стенах и полу), остается вся мебель (кровать двухспальная, диван, телевизор, стиральная машина и т.д.) Квартира находится на среднем этаже(3 этаж , 5-этажного дома), окна выходят во двор, балкон (не застеклен) выходит на торец дома. В доме живут семейные, порядочные люди. Тихий двор, всегда свободные парковочные места. Удобное расположение в центре города позволит вам, как новому владельцу, использовать все преимущества развитой инфраструктуры. В шаговой доступности : центральные магазины, поликлиники, учебные заведения, административные здания, остановки общественного транспорта.

Свернуть

Напишите автору

Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Ещё продать?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

Подписаться на дом

О квартире	О доме	Подписаться на дом
Тип жилья	Вторичка	Год постройки
Общая площадь	30,7	Тип дома
Жилая площадь	6	Тип перекрытий
Площадь кухни	18	Подъезды
Санузел	1 совмещенный	Отопление
		Центральное

2 730 000 Р
 Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 2 648 100

Сэкономьте на ипотеке до 30%

Цена за метр 88 925 Р/м²
 Условия сделки свободная продажа
 Ипотека возможна

+7 912 470-20-87
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ТАРАН
 Документы проверены

РИЕЛТОР
Виктория Советкина

НЕДВИЖИМОСТЬ
 МОЖНО В ЛИЗИНГ

Аналог № 2 <https://www.cian.ru/sale/flat/292490472>

Поиск на карте Челябинск

https://chelyabinsk.cian.ru/sale/flat/292490472/

1-комн. квартира, 30,7 м²

Санузел	1 совмещенный	Отопление	Центральное
Балкон/лоджия	1 балкон	Аварийность	Нет
Вид из окон	На улицу	Газоснабжение	Центральное
Ремонт	Косметический		

2 730 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 648 100

Сэкономьте на ипотеке до 30%

Цена за метр 88 925 Р/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 912 470-20-87

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ТАРАН

Документы проверены

РИЕЛТОР Виктория Советкина

НЕДВИЖИМОСТЬ МОЖНО В ЛИЗИНГ

Аналог № 3 <https://www.cian.ru/sale/flat/291424055>

Поиск на карте Челябинск

https://chelyabinsk.cian.ru/sale/flat/291424055/

1-комн. квартира, 32,1 м²

Челябинская область, Челябинск, р.н Калининский, мкр. Аул, Набережная ул., 8 На карте

145 просмотров, 0 за сегодня

В избранное Сравнить

Общая площадь 32,1 м²

Площадь кухни 5 м²

Этаж 5 из 5

Год постройки 1966

2 880 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 793 600

Сэкономьте на ипотеке до 30%

Цена за метр 89 720 Р/м²

Условия сделки свободная продажа

+7 965 857-44-07

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Этажи Челябинск

Документы проверены

РИЕЛТОР Шерстнев Илья Владимирович

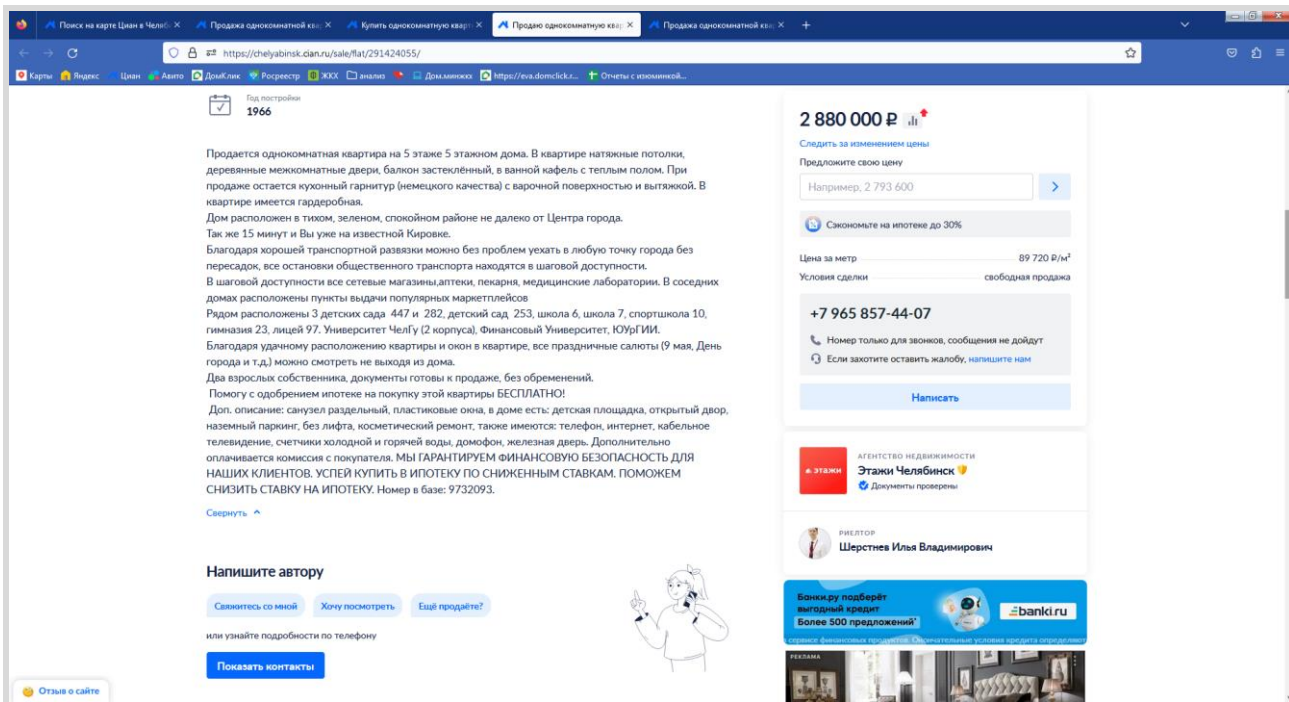
Банкиру подберёт выгодный кредит

Более 500 предложений!

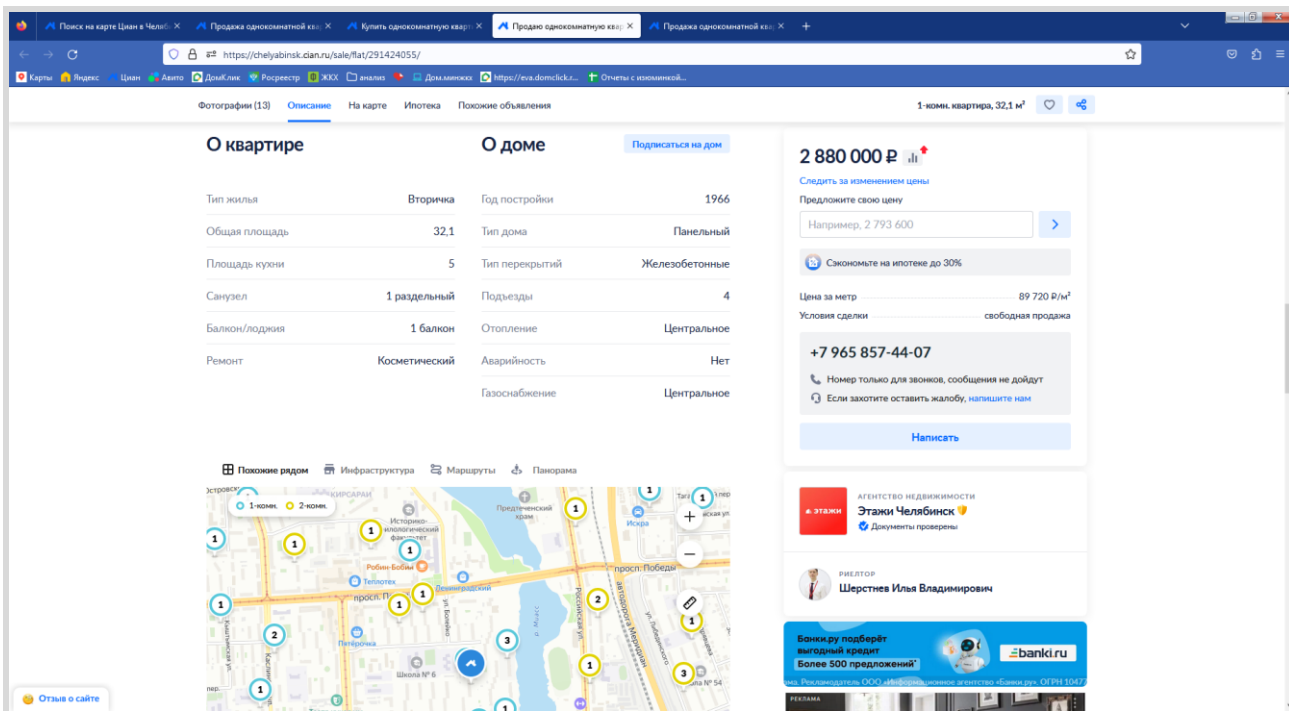
11047796964522 117658 е-865026 ул. Дзержинского, д. 2, этаж 19. Отриманий 0

Продается однокомнатная квартира на 5 этаже 5-этажного дома. В квартире натяжные потолки, ламинированный межкомнатный двери, Балкон застекленный, в ванной кабель-стельный полком. Пол...

Аналог № 3 <https://www.cian.ru/sale/flat/291424055>



Аналог № 3 <https://www.cian.ru/sale/flat/291424055>



Аналог № 4 <https://www.cian.ru/sale/flat/289554322/>

1-комн. квартира, 27,3 м²

Челябинская область, Челябинск, р-н Курчатовский, мкр. Колхозный, Краснознаменная ул., 29. На карте

В избранное Сравнить Ипотечка Поделиться Пожаловаться

2 400 000 Р

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 2 328 000

Сэкономьте на ипотеке до 30%

Цена за метр 87 912 Р/м²
Условия сделки свободная продажа
Ипотека возможна

+7 909 085-15-58
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Все знают
Документы проверены

РИЕЛТОР
Марина Дымченко

НЕДВИЖИМОСТЬ МОЖНО В ЛИЗИНГ **Лизинг-Трейд**

Общая площадь: 27,3 м² | Площадь кухни: 6 м² | Этаж: 3 из 5
Год постройки: 1961

Уютная и светлая однокомнатная квартира в центре Северо-Запада.
Отличная квартира для пары, семьи или инвестиций.

Аналог № 4 <https://www.cian.ru/sale/flat/289554322/>

Фотографии (9) Описание На карте Ипотека Похожие объявления 1-комн. квартира, 27,3 м²

Уютная и светлая однокомнатная квартира в центре Северо-Запада.
Отличная квартира для пары, семьи или инвестиций.
Преимуществами квартиры являются: большой благоустроенный двор, наличие парковочных мест, в квартире выполнен ремонт, остается мебель и техника.

ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ
Гостиная прямоугольной формы 16 кв.м., кухня 6 кв.м., раздельный санузел, душ.

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА
Металлическая входная дверь, ремонт, пластиковые окна, радиаторы отопления.

ИНФРАСТРУКТУРА
- Детские сады 353, 234, 277
- Школы 137, Детская школа искусств 9, монтессори-клуб
- Детская городская поликлиника 4
- Супермаркеты, аптеки, остановки общественного транспорта.

ПАРКОВКА
- Придомовая стоянка, всегда есть место для автомобиля

БЕЗОПАСНОСТЬ
- Спокойный и тихий двор.

Срочная продажа. Прописанных нет. Просмотр в любое время. Пишите, звоните. Торг.

#объект в нашей базе 13444807#
Свернуть

Напишите автору
Связаться со мной Хочу посмотреть Ещё продать?

или узнайте подробности по телефону

2 400 000 Р

Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 2 328 000

Сэкономьте на ипотеке до 30%

Цена за метр 87 912 Р/м²
Условия сделки свободная продажа
Ипотека возможна

+7 909 085-15-58
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Все знают
Документы проверены

РИЕЛТОР
Марина Дымченко

НЕДВИЖИМОСТЬ МОЖНО В ЛИЗИНГ **Лизинг-Трейд**

Аналог № 4 <https://www.cian.ru/sale/flat/289554322/>

Продажа однокомнатной кв. | Продажа однокомнатной кв. | Продажа однокомнатной кв. | Продажа однокомнатной кв. | Продажа однокомнатной кв.

https://chelyabinsk.cian.ru/sale/flat/289554322/

Фотографии (9) | Описание | На карте | Ипотека | Похожие объявления | 1-комн. квартира, 27,3 м²

О квартире

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	1961
Общая площадь	27,3	Тип перекрытий	Железобетонные
Площадь кухни	6	Подъезды	4
Высота потолков	2,5 м	Отопление	Центральное
Санузел	1 раздельный	Аварийность	Нет
Балкон/лоджия	1 балкон	Газоснабжение	Центральное
Ремонт	Косметический		

О доме

Подписаться на дом

2 400 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 2 328 000

Сэкономьте на ипотеке до 30%

Цена за метр 87 912 Р/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 909 085-15-58

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Все знают
Документы проверены

РИЕЛТОР
Марина Дымченко

НЕДВИЖИМОСТЬ МОЖНО В ЛИЗИНГ

Лизинг-Трейд

Отзыв о сайте

Похожие рядом | Инфраструктура | Маршруты | Панорама

мольский просп. | 1-человек | 2-человек

ул. Восточная | ул. Рязанская | ул. Островского | ул. Косовая | ул. Каскина | просп. Победы | ул. Манин | Серафимовский просп. | ул. Островского | ул. Петракова

ОКБ № 3 | станция № 2

Телекомму. телевизионный и интернет

12 Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.09.2023г. № КУВИ-001/2023-216707238

Федеральное государственное учреждение "Роскадастр" по Челябинской области полное наименование органа регистрации прав			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 22.09.2023, поступившего на рассмотрение 22.09.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Раздел 1 Лист 1			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
22.09.2023г. № КУВИ-001/2023-216707238			
Кадастровый номер:	74:36:0605002:611		
Номер кадастрового квартала:	74:36:0605002		
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер 74:036:19041:000001:000069; Инвентарный номер 19041; Условный номер 74:36:04.00.00:00:019041:0069/А; Условный номер 74:36:040000:00:019041:0069/А		
Местоположение:	Челябинская область, г. Челябинск, пр-кт. Победы, д. 175/а, кв. 69		
Площадь:	32,1		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 05		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	1049817,66		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	74:36:0605002:88		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	жилое		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
22.09.2023г. № КУВИ-001/2023-216707238			
Кадастровый номер:		74:36:0605002:611	
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, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют	
Получатель выписки:		Овсфян Кристина Эдуардовна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Сертификат: 09B056B7401CB3D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
22.09.2023г. № КУВИ-001/2023-216707238			
Кадастровый номер:		74:36:0605002:611	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Мурсалиева Сауле Бахитжановна, 24.10.1984, С МИХАЛЕВО ЦЕЛИНСКОГО Р-НА КУРГАНСКОЙ ОБЛ, Российская Федерация, СНИЛС 117-678-223 81 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 3708 №263818, выдан 21.11.2008, ТП УФМС РОССИИ ПО КУРГАНСКОЙ ОБЛАСТИ В ЦЕЛИННОМ РАЙОНЕ 456444, обл Челябинская, г Чебаркуль, ул Каширина, д 48, кв 7
	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 74:36:0605002:611-74/108/2021-8 22.09.2021 12:33:36
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		22.09.2021 12:33:36
	номер государственной регистрации:		74:36:0605002:611-74/108/2021-9
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 22.09.2021 по истечении 360 месяцев с даты фактического предоставления кредита
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи квартиры, выдан 21.09.2021
	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

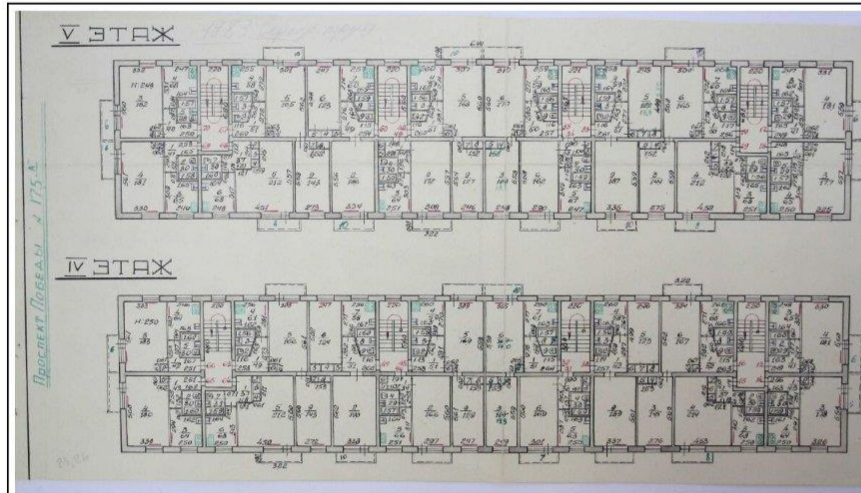
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Сертификат: 09B056B7401CB3D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
22.09.2023г. № КУВИ-001/2023-216707238	
Кадастровый номер:	74:36:0605002:611
5	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:
6	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:
7	Договоры участия в долевом строительстве:
8	Заявленные в судебном порядке права требования:
9	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица
10	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:
11	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
12	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
13	Правопризвания 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:

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB3D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2022 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

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

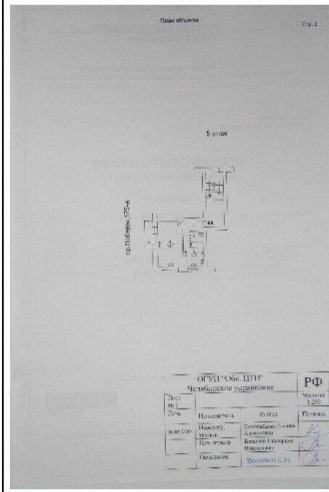
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
22.09.2023г. № КУВИ-001/2023-216707238	
Кадастровый номер: 74:36:0605002:611	Номер этажа (этажей): 05



Масштаб 1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB3D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2022 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
22.09.2023г. № КУВИ-001/2023-216707238			
Кадастровый номер: 74:36:0605002:611		Номер этажа (этажей): 05	



Масштаб 1

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 09ВВ86607401СВ3822В376А5С83825108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

13 Документы оценщика

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСС

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2300SB40R8618
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик».	
Адрес места нахождения на основании Устава: 109147, г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Марксистская, д. 34 к. 10, этаж а1, помещ. 1 ком. 49,55	
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
СТРАХОВАЯ СУММА 500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ 150 000 руб. 00 коп. (Сто пятьдесят тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,03% от страховой суммы.
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» сентября 2023 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «24» сентября 2023 г. по «23» сентября 2024 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

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

От имени Страховщика:

/А.С. Иванов/

М.П.

Дата выдачи Страхового полиса: «15» сентября 2023 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Мобильный Оценщик
ocenka.mobiИНН 7842358640
КПП 770901001
ОГРН 1077847398419

Автоматизация оценки и андеррайтинга

8-800-707-91-80

info@ocenka.mobi

ДОВЕРЕННОСТЬ №23-2/08

г. Москва

«01» августа 2023 г.

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

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

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


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

Настоящая доверенность выдана до 01.08.2024 г. без права передоверия и не дает права поверенному заключать сделки, а также совершать иные действия, направленные не на обеспечение деятельности ООО «Мобильный оценщик»

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

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

Генеральный директор
ООО «Мобильный оценщик»



М.А. Шарапова



Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2300SB40R5533

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - Прокопенко Екатерина Андреевна	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); - причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.	
Страховая сумма 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	Страховая премия 3 250 руб. 00 коп. (Три тысячи двести пятьдесят рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,065% от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «08» июня 2023 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «08» июня 2023 г. по «07» июня 2024 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по настоящему Договору страхования. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Договор страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а так же на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения:
Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

/А.С. Иванов/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «06» июня 2023 г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 033704-1

« 03 » июня 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Прокопенко Екатерине Андреевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » июня 20 22 г. № 253

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 03 » июня 20 25 г.

АО «ОЦЕНКА» Москва 2021 г. № 15/10/07





ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

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

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Прокопенко Екатерины Андреевны

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) заявителя или полное наименование организации) о том, что

Прокопенко Екатерина Андреевна

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) оценщика)

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен(а) в реестр оценщиков 10.06.2022 г. за регистрационным № 992

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 033704-1 от 03.06.2022 по направлению «Оценка недвижимости»

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

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на «10» июня 2022г.

Дата составления выписки «10» июня 2022г.

Президент
Саморегулируемой организации «Союз
«Федерация Специалистов Оценщиков»

М.А. Скатов



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ
ОЦЕНЩИКОВ» ОГРН 1157700016539 от 16.10.2015 ИНН 7709470802
109147, г.Москва, ул.Марксистская, д.34, корп.10



www.fsosro.ru
109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Прокопенко Екатерина Андреевна

паспорт: серия 4621 № 383066, выдан 30.10.2021 г.
ГУ МВД РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Код подразделения: 500-168

включен в реестр СРО «СФСО»:

10.06.2022, регистрационный № 992

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «10» июня 2023г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

0363

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