

ООО "Мобильный Оценщик"

109147, Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10,
помещение 30/4
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 № 1-240531-945976 ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ

АДРЕС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

ЧЕЛЯБИНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ЗЛАТОУСТ, УЛ. ИМ. КАРЛА МАРКСА, Д. 25, КВ. 8

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ:

06 июня 2024 года

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:

06 июня 2024 года

ЗАКАЗЧИК:

ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «СБЕРБАНК РОССИИ»



OCENKA.MOBI

2024 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	16
2.5	Имущественные права на объект оценки	17
3	Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	18
3.1	Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	18
3.1.1	Анализ общеэкономической ситуации в Российской Федерации на январь-март 2024 г.	18
3.1.2	Анализ общей политической и социально-экономической обстановки Челябинской области за январь 2024 года	19
3.1.3	Макроэкономика - данные за апрель 2024 года	19
3.1.4	Ключевые события 2023 года в области недвижимости	24
3.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	27
3.3	Анализ рынка жилой недвижимости Челябинской области	29
3.4	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка	31
3.5	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	31
3.5.1	Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки	32
3.6	Основные выводы	37
4	Анализ ликвидности объекта оценки	38
5	Анализ наиболее эффективного использования	40
6	Описание процесса оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	41
6.1	Последовательность определения стоимости объекта оценки	41
6.2	Расчёт рыночной стоимости затратным подходом	42
6.3	Расчёт рыночной стоимости доходным подходом	42
6.4	Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом	42
6.4.1	Выбор и описание объектов-аналогов	43
6.4.2	Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения	47
6.4.3	Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода	53
7	Согласование результатов расчётов различными подходами	56

8	Расчёт ликвидационной стоимости объекта оценки	57
9	Заключение об итоговой величине рыночной стоимости	59
10	Фотографии объекта оценки	60
11	Копии объявлений о продаже объектов-аналогов	69
12	Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	74
13	Документы оценщика	85

1 Общие сведения и выводы**1.1 Заключение о стоимости Объекта оценки**

Основание для проведения оценки	Договор № 50003821932 от 29.10.2021 и Задание №1-240531-945976 на проведение оценки от 31.05.2024
Объект оценки, включая права, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения	<p>Объект оценки: Двухкомнатная квартира, назначение – жилое, общей площадью 56,1 м², расположенная по адресу: Челябинская область, г. Златоуст, ул. им. Карла Маркса, д. 25, кв. 8, кадастровый (условный) номер: 74:25:0303204:553.</p> <p>Имущественные права на объект оценки: Собственность Оцениваемое право: Право собственности Правообладатели: Ворона Оксана Александровна</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 - 06 июня 2024 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 - 06 июня 2024 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	06 июня 2024 года

Итоговая величина стоимостей объекта оценки с учётом округления:

Рыночная стоимость	1 748 000 (Один миллион семьсот сорок восемь тысяч) руб.
Ликвидационная стоимость	1 312 000 (Один миллион триста двенадцать тысяч) 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: _____ **Ходаева О.В.**

1.2 Задание на оценку

<p>Объект оценки, включая права, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения</p>	<p>Объект оценки: Двухкомнатная квартира, назначение – жилое, общей площадью 56,1 м², расположенная по адресу: Челябинская область, г. Златоуст, ул. им. Карла Маркса, д. 25, кв. 8, кадастровый (условный) номер: 74:25:0303204:553. Имущественные права на объект оценки: Собственность Правообладатели: Ворона Оксана Александровна</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>
<p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</p>	<p>Не имеет составных частей.</p>
<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>Двухкомнатная квартира, назначение - жилое, общей площадью 56,1 м², расположенная по адресу: Челябинская область, г. Златоуст, ул. им. Карла Маркса, д. 25, кв. 8.</p>
<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав</p>	<p>Собственность. Обременения: Ипотека в силу закона. Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются.</p>
<p>Цель оценки</p>	<p>Определение рыночной и ликвидационной стоимости для реализации имущества на торгах. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.</p>
<p>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом</p>	<p>Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p>
<p>Вид стоимости</p>	<p>Рыночная и ликвидационная стоимости.</p>
<p>Предпосылки стоимости</p>	<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 - 06 июня 2024 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 - 06 июня 2024 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции 3 мес.
<p>Дата оценки</p>	<p>06 июня 2024 года</p>

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

- Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются.
- Специальные допущения могут появиться в процессе оценки, которые будут реализуемы и соответствовать целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости.
- 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

- Объем работ по осмотру объекта оценки ограничивается визуальным осмотром (количество фотографий не менее 7 с различных ракурсов).
- 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.
- 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"> • копия Выписки из ЕГРН; • копия Технической документации; • копия Акта осмотра.
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	Без осмотра. Осмотр не проводится в соответствии с заданием на оценку.
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	109147, Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10, помещение 30/4
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 № 2300SB40R8618 от 15.09.2023 г., выдан САО «ВСК», на страховую сумму 500 000 000 (Пятьсот 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	5 лет
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

- Оценка производится без учёта имеющихся ограничений (обременений) прав.
- 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

- 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 проводить не требуется в соответствии с Заданием на оценку. Фотоматериалы 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.

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 проведенных 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 № КУВИ-001/2024-139904856 от 23.05.2024
2. Техническая документация на квартиру, по состоянию на 07.03.2022
3. Акт осмотра объекта недвижимости: квартира от 03.07.2023

По результату проведенного 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. Златоуст, ул. им. Карла Маркса, д. 25, кв. 8
Расстояние от ж/д станции	3 км от станции «Сады»
Объекты транспортной инфраструктуры	Автобусы, маршрутное такси, трамвай
Обеспеченность обществ. транспортом	Хорошая
Прилегающая транспортная магистраль	ул. Карла Маркса
Преобладающая застройка микрорайона	Смешанная
Плотность застройки	Высокая
Объекты социальной инфраструктуры	Школа, детский сад, магазин, торговый центр
Субъективная оценка соц. инфраструктуры	Хорошая
Объекты промышленной инфраструктуры	Не обнаружено
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная
Придомовая территория	Придомовая территория не благоустроена
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

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

2.3 Общая характеристика здания

Год постройки	1950
Возраст здания, лет	74
Срок службы, лет	100
Группа капитальности	3
Остаточный срок службы, лет	26
Физический износ, %	40%*
Кол-во этажей в здании	3
Тип/планировка здания	Кирпичный

Материал стен	Кирпичные
Материал перекрытий	Перекрытия деревянные оштукатуренные
Материал фундамента	Ленточный
Общее состояние дома	Дом не является ветхим и не находится в аварийном состоянии
Фасад здания	Светлых тонов
Состояние внешней отделки	Удовлетворительное
Ограничение доступа в подъезд	Металлическая дверь, домофон
Состояние подъезда	Удовлетворительное
Особенности дома	Отсутствуют
Информация об аварийности здания	Отсутствует
Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт (в открытых источниках отсутствует информация о наличии дома в планах на снос, реконструкцию и капитальный ремонт. По мнению Оценщика, дом не является ветхим, аварийным, не стоит в планах на снос и реконструкцию (износ составляет менее 60%)
Дополнительная информация о здании	Отсутствует

Источники информации: <https://statrielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan>, Техническая документация на квартиру, по состоянию на 07.03.2022, <https://vumrina.fpm.pf/myhouse/profile/passport/7904645>, <https://dom.mingkh.ru/chelyabinskaya-oblast/zlatoust/120750>

*Физический износ

Физический износ – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств (таких, как прочность, надежность, устойчивость и др.) объекта недвижимости (его отдельных конструктивных элементов) под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека. Физический износ может быть устранимым и неустрашимым. Устранимый износ – это износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно. Влиянию физического износа подвержены все без исключения объекты недвижимого имущества.

Износ определен расчётным путем на основании эффективного срока жизни здания: $I (\%) = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ЭЖ}} \times 100\%$, где ЭВ – эффективный возраст, определяемый на основе хронологического возраста здания с учётом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В случае нормальной эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому; ЭЖ – типичный срок экономической жизни (службы) здания.

Экспертная укрупненная шкала оценки технического состояния

№ п/п	Физический износ, %	Укрупненная оценка технического состояния здания	Общая характеристика технического состояния
1	0...20	хорошее	Повреждений и деформаций нет, имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится только на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
2	21...40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
3	41...60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
4	61...80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.

№ п/п	Физический износ, %	Укрупненная оценка технического состояния здания	Общая характеристика технического состояния
5	81...100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Источник информации: «Методика определения физического износа зданий», утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970 г. № 404, Приказ Росстата от 03.07.2015 N 296 (с изм. от 15.06.2016) "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов",

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182497/e85356438b8af8a71f1714fbc2e63e315021437c/

В рамках настоящего Отчета физический износ здания определялся методом срока жизни.

Расчет величины физического износа улучшений объекта оценки методом срока жизни

Наименование показателя	Здание
Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	1950
Год даты оценки	2024
Фактический срок эксплуатации, лет	74
Нормативный срок эксплуатации, лет ¹	100
Физический износ, %	74%

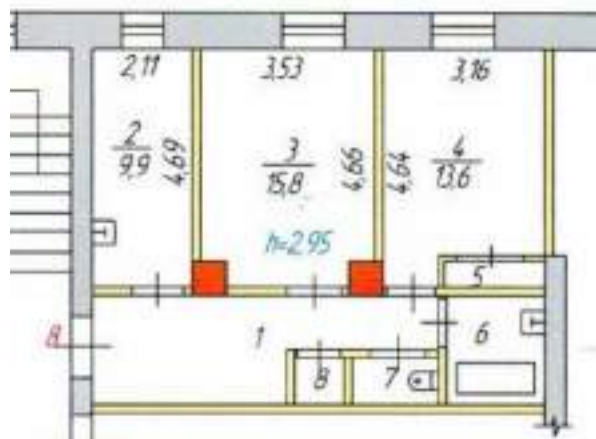
По результатам расчетов, величина физического износа составляет 74%, что, согласно таблице «Экспертная укрупненная шкала оценки технического состояния», здание находится в ветхом состоянии: Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента. Однако, в результате осмотра, оценщиком, было выявлено, что здание находится в состоянии пригодном для проживания, но требует проведение капитального ремонта. Так как оценщик не располагает информацией о состоянии внутренних конструкций здания, было принято решение, признать состояние здания как удовлетворительное и принять значение физического износа, на уровне 40% (верхнее значение диапазона 21%-40%), что согласно таблице «Экспертная укрупненная шкала оценки технического состояния», соответствует удовлетворительному состоянию: Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии. Максимальное значение обусловлено внешним видом здания, имеются сколы, трещины на фасаде.

2.4 Характеристика объекта оценки

Количество комнат	2
Этаж	2
Общая площадь, м ²	56,1
Жилая площадь, м ²	29,4
Площадь кухни, м ²	9,9
Вспомогательные помещения, м ²	26,7
Балкон/лоджия	нет
Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры	Простая (эконом-класс)
Состояние (Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры)	Условно-удовлетворительное
Оконные проемы	Пластиковые стеклопакеты
Дверные проемы	Входная дверь - металлическая, межкомнатные двери - деревянные

¹ Источник информации: <http://tehlib.com/tehnikeskaya-tipologiya/normativnaya-dolgovechnost-obshhestvenny-h-zdaniy-v-zavisimosti-ot-gruppy-kapital-nosti/>

Санузел	Раздельный
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: приточно-вытяжная вентиляция.
Оборудование для систем и коммуникаций	Установлено исправное сантехническое оборудование
Наличие перепланировки	Планировка квартиры соответствует поэтажному плану БТИ.

Поэтажный план

Особенности планировки квартиры	Отсутствуют
Текущее использование объекта	Жилое помещение
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

Источники информации: Техническая документация на квартиру, по состоянию на 07.03.2022

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 Ворона Оксана Александровна.

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 на январь-март 2024 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.

	2023 г.	Январь-март 2024 г.	Изменение 2023 г. к % к 2022 г.
Внешней экспортной продукции, млрд.рублей	172 148,3 ¹⁾	106,6 ¹⁾	98,1
Импортированных товаров, млрд.рублей	34 876,3 ¹⁾	109,8 ¹⁾	90,7

1) Включая оценку.
2) Предварительные данные.

	Январь-март 2024 г.	% к январь-марту 2023 г.	Изменение к январю-марту 2023 г. в % к январю-марту 2022 г.
Результат деятельности российских компаний		103,8 ¹⁾	107,2 ¹⁾

1) Оценка.
2) Предварительные данные.

	Март 2024 г.	Январь-март 2024 г.		Изменение к январю-марту 2023 г. в % к январю-марту 2022 г.	Изменение к январю-марту 2023 г. в % к январю-марту 2022 г.		
		январь-март 2024 г.	февраль-март 2024 г.		январь-март 2023 г.	февраль-март 2023 г.	
Наличие запаса товаров в розничных магазинах и торговых предприятиях		181,0	118,9	98,7	98,0	115,9	98,2
Наличие производственных запасов		184,0	108,2	99,8	98,7	115,8	98,0
Наличие складских запасов, млрд.рублей	160,0	183,0	114,2	99,2	99,9	101,2	100,9
Наличие в действии запасов, млрд.рублей	9,7	181,0	102,8	99,5	98,5	108,4	98,8
Грузоборот предприятий, млрд.тонн	481,2	99,7	104,6	99,8	98,2	109,4	98,2
в том числе автомобильного транспорта	220,5	91,2	109,8	92,8	98,9	111,4	102,6
Объем розничной торговли, млрд.рублей	4 447,2	111,1	108,7	118,5	98,4	100,1	94,5
Объем оптовых услуг торговли, млрд.рублей	1 270,4	104,0	101,1	99,8	94,9	108,2	102,8
Наличие розничной торговли		107,7	100,4	99,6	99,5	100,4	100,0
Наличие оптовой торговли		119,1	102,4	119,3	99,3	100,0	99,3
Объем численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн. человек	2,0	77,8	96,8	78,8	84,8	99,0	83,7
Численность официально зарегистрированных безработных (млн. человек) (Роструд), млн. человек	0,4	72,8	98,7	73,4	80,3	98,0	78,8

	Январь-март 2024 г.	Январь-март 2024 г.		Изменение к январю-марту 2023 г. в % к январю-марту 2022 г.	Изменение к январю-марту 2023 г. в % к январю-марту 2022 г.		
		январь-март 2024 г.	февраль-март 2024 г.		январь-март 2023 г.	февраль-март 2023 г.	
Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций							
номинальная, рублей	78 432	118,3	102,9	118,3	111,2	101,9	113,3
реальная		108,8	103,2	110,0	100,0	101,4	106,7

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2024.pdf>

3.1.2 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки Челябинской области за январь 2024 года

	2023	2023 в % к 2022	Справочно: 2022 в % к 2021
Индекс промышленного производства ¹⁾		110,8	98,5
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ² общей площади жилых помещений	2091,2	111,8	108,3
Грузооборот автомобильного транспорта организаций всех видов экономической деятельности ²⁾ , млн т-км	3376,3	98,0	...
Оборот розничной торговли, млн рублей	872036,2	110,3	100,4
Объем платных услуг населению, млн рублей	253729,0	101,4	104,2
Индекс потребительских цен (на конец периода)	107,3 ³⁾	105,7	111,4
Индекс цен производителей промышленных товаров (на конец периода) ¹⁾	120,6 ³⁾	102,1	103,9
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника:			
номинальная, рублей	58425,4	116,2	114,4
реальная		110,0	102,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше) ⁴⁾ , тыс. человек	40,2	77,2	74,3
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода) ⁵⁾ , тыс. человек	10,3	73,0	67,5

Источник информации: https://74.rosstat.gov.ru/publication_collection/document/42465

3.1.3 Макроэкономика - данные за апрель 2024 года

В данном обзоре мы рассмотрим макроэкономическую информацию, которая была опубликована в апреле 2024 года.

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития оценило рост ВВП страны в годовом выражении в марте 2024 года в 4,2% после увеличения на 7,6% месяцем ранее. Также ведомство сообщило, что за I квартал 2024 года ВВП увеличился на 5,4%.

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

По данным Росстата, в марте 2024 года промышленное производство выросло на 4% (здесь и далее: по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года) после скачка на 8,5% в феврале. По итогам I квартала 2024 года промпроизводство увеличилось на 5,6%.



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что в марте рост в сегменте «Добыча полезных ископаемых» замедлился до 0,4% после увеличения на 2,1% в феврале. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост замедлился до 6% после скачка на 13,5% месяцем ранее. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь также произошло замедление темпа роста с 6,4% в феврале до 4,1%. В сегменте «Водоснабжение», в свою очередь, рост выпуска в марте замедлился до 4,6% после увеличения на 6% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Декабрь'23	-1,1	+5,1	+1,6	+5,4
2023 год	-1,3	+7,5	+0,2	-2,5
Январь'24	+0,8	+7,5	+4,6	+3,5
Февраль'24	+2,1	+13,5	+6,4	+6,0
Март'24	+0,4	+6,0	+4,1	+4,6
I квартал'24	+1,1	+8,8	+5,0	+4,8

Таким образом, замедлению темпов роста совокупного индекса промышленного производства в марте было обусловлено ухудшением динамики во всех сегментах без исключения. При этом следует отметить, что на динамику показателя в феврале значительное влияние оказывал календарный фактор: в том месяце присутствовал дополнительный рабочий день. Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

Вид продукции	I квартал 2024	Март 2024 / Март 2023	I квартал 2024 / I квартал 2023
Добыча угля, млн тонн	108,0	+3,4%	+1,5%
Природный газ, млрд м3	164,0	+9,2%	+10,6%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	9,0	-0,2%	+5,5%
Мясо скота, тыс. тонн	892,0	+3,7%	+3,0%
Мясо домашней птицы, тыс. тонн	1,3	-1,0%	+0,6%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	1,2	-9,7%	+4,2%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	49,2	-1,7%	+2,8%
Спецодежда прочая, млрд руб.	13,5	+9,8%	+13,9%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	1,2	+2,9%	+2,8%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	6,1	-1,9%	+3,0%
Цемент, млн тонн	11,1	+12,4%	+8,9%
Бетон товарный, млн м3	11,2	+12,4%	+8,4%
Прокат готовый, млн тонн	15,3	-5,1%	-2,3%
Трубы стальные, млн тонн	3,0	-3,2%	-8,8%
Автомобили легковые, тыс. штук	161,0	+86,7%	+81,3%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	43,4	+0,8%	+29,5%

В добывающем секторе в марте продолжился рост объемов добычи газа, а также перешла к росту добыча угля. Однако добыча природного газа замедлила темпы своего роста до 9,2% после роста на 16,3% (с начала года рост на 10,6%). Производство СПГ сократилось на 0,2% после увеличения на 4,6% месяцем ранее (за три месяца увеличение на 5,5%). В продовольственном сегменте динамика выпуска оказалась разнонаправленной: в то время как производство мяса скота увеличилось на 3,7%, выпуск мяса домашней птицы и рыбной продукции сократился (на 1% и 9,7% соответственно).

В легкой промышленности рост объемов производства спецодежды замедлился до 9,8% после скачка на 33,6% в феврале, при этом с начала года рост составляет 13,9%. Динамика выпуска стройматериалов также была положительной, за исключением блоков, выпуск которых сократился в марте на 1,9%. При этом наиболее сильный рост показали объемы выпуска бетона и цемента (на 12,4%). В то же время производство кирпичей увеличилось всего на 2,9%. По итогам I квартала наиболее сильный рост выпуска отмечается у цемента (+8,9%), наиболее слабая динамика – у кирпичей (+2,8%).

Переходя к тяжелой металлургии, отметим, что производство готового проката в марте вновь перешло к сокращению на 5,1% после увеличения на 1,1% месяцем ранее, а падение выпуска стальных труб замедляется второй месяц подряд (до 3,2% после снижения на 7,6% месяцем ранее). При этом производство легковых автомобилей продолжает расти двузначными темпами: рост объема легковых авто в марте составил 86,7% после увеличения в феврале на 70,1%. Вместе с этим, рост выпуска грузовых авто в марте составил символические 0,8% после увеличения на 21,4% месяцем ранее. По итогам I квартала рост производства грузовых автомобилей составил 29,5%, в то время как выпуск легковых авто вырос на 81,3%.

Во второй половине апреля Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-февраля 2024 года. Этот показатель составил 4,62 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2023 года сопоставимый круг предприятий заработал 3,98 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль увеличилась на 16,1%.

Показатель	Справочно:	
	Январь-февраль 2024 г.	Январь-февраль 2023 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+4 619,4	+3 980,0
Доля убыточных предприятий	31,5%	31,5%

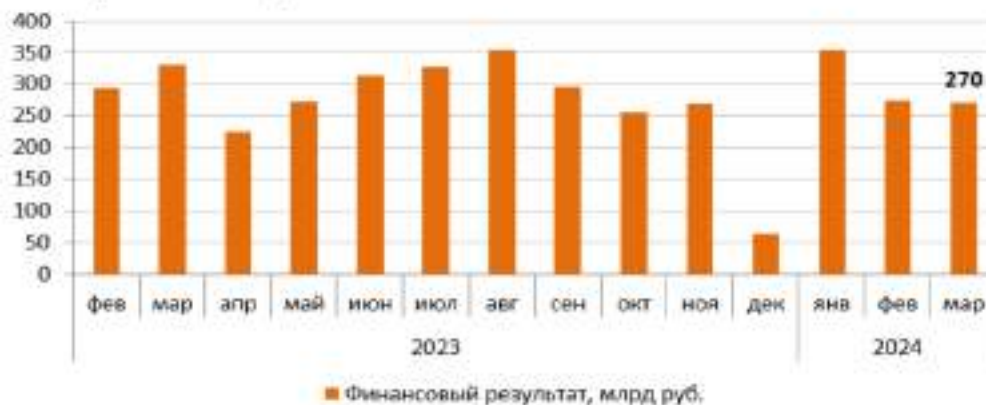
Что касается доли убыточных организаций, то она не изменилась по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года и осталась на уровне 31,5%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-феврале 2024 г., млрд руб.	Январь-февраль 2024 г. / Январь-февраль 2023 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+20,9	+57,5%
Добыча полезных ископаемых	+1310,9	+43,0%
Обрабатывающие производства	+1170,8	+3,1%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+370,3	-3,4%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+283,5	-2,3%
Водоснабжение	+26,7	+30,2%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+462,0	-7,8%
Строительство	+179,0	> в 2,4 раза
Транспортировка и хранение	+318,8	+20,6%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+1,6	-37,2%
Почтовая связь и курьерская деятельность	-4,3	-
Информация и связь	+73,9	-35,2%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+0,3	-94,0%

По итогам двух месяцев 2024 года практически все представленные Росстатом виды деятельности, в продолжение тенденции января, зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор Почтовая связь и курьерская деятельность, финрез в котором составил -4,3 млрд руб. Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяется Строительство (рост в 2,4 раза), Сельское хозяйство (+57,5%), а также Добыча полезных ископаемых, нарастившая свой финансовый результат на 43%. Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение финреза в относительном выражении произошло в Гостиницах и предприятиях общественного питания (-94,0%). Положительный финансовый результат с учетом февраля здесь практически обнулится, хотя за январь он составлял 11,2 млрд руб., что подразумевает сопоставимый уровень убытка по итогам февраля. Кроме того, снижение финреза показали Пассажирские перевозки на ж/д транспорте (-37,2%), Информация и связь (-35,2%). Кроме того, умеренная отрицательная динамика в пределах 10% наблюдается в Оптовой, розничной торговле и ремонте (-7,8%), а также Обеспечении электроэнергией, газом и паром (-3,4%).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в марте 2024 года составила 270 млрд руб., что немного ниже результата за февраль в 275 млрд руб. При этом прибыль оказалась на 18% ниже, чем в марте 2023 года (330 млрд руб.). По итогам I квартала 2024 года банковский сектор заработал 899 млрд руб. прибыли по сравнению с 881 млрд руб. годом ранее.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Банк России в обзоре ключевых тенденций марта отмечает, что компании в этом месяце предъявляли повышенный спрос на кредиты. Рост корпоративного портфеля ускорился до значительных 1,8% после сдержанной динамики февраля (+0,6%). Почти весь рост пришелся на рублевые кредиты, главным образом транспортным и нефтегазовым компаниям. Кроме того, существенный объем кредитов выдан застройщикам в рамках проектного финансирования строительства жилья. Регулятор отмечает, что высокий спрос на кредиты может быть связан с необходимостью уплаты крупных налогов, в том числе налога на прибыль и налога на дополнительный доход нефтегазовых компаний за 2023 год.

Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, в марте их прирост составил 1,2% после увеличения на 0,8% в феврале. Ипотеки было выдано на 447 млрд руб., что на 34% выше, чем месяцем ранее (333 млрд руб.). По данным ЦБ, выдачи увеличились практически полностью за счет ипотеки с господдержкой, на которую не влияют высокие ставки на рынке. Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что его темп роста в марте ускорился до около 2% после увеличения на 0,9% в феврале. Сохранение потребительской активности на высоком уровне может говорить об уверенности в будущих доходах с учетом ситуации на рынке труда.

Также Банк России отметил, что объем вложений в долговые ценные бумаги снизился на 0,2 трлн руб. (-0,8%), в том числе из-за замещения корпоративных облигаций на кредиты, а также частичной продажи ипотечных ценных бумаг. При этом вложения в ОФЗ практически не изменились, несмотря на покупку банками новых выпусков в марте на 150 млрд руб. Часть бумаг банки продали на вторичном рынке, а также признали отрицательную переоценку на сумму около 70 млрд руб. из-за продолжившегося роста доходностей ОФЗ на всех сроках. При этом Минфин в марте разместил ОФЗ на сумму около 247 млрд руб., причем вся сумма приходится на бумаги с постоянным купонным доходом. Основными покупателями стали банки и некредитные финансовые организации.

Отметим также, что средства юридических лиц в марте значительно снизились (-883 млрд руб. или -1,6%) после роста на 527 млрд руб. месяцем ранее (+1%). Основной причиной стало перечисление налогов в бюджет, в том числе налогов на прибыль и на дополнительный доход нефтегазовых компаний за 2023 г. Объем остатков средств компаний на счетах по состоянию на начало апреля составил 53,4 трлн руб. Что же касается средств населения, то их активный рост продолжается второй месяц подряд (+0,9 трлн руб. или +1,9% после роста на 2,5% в феврале). Основные причины роста – увеличение доходов граждан и высокие депозитные ставки. На начало апреля размер средств населения в банковской системе составил 47 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в апреле 2024 года, отметим, что недельные темпы роста держались в диапазоне от 0,06% до 0,16%. За апрель рост цен составил 0,5% (в апреле прошлого года инфляция составила 0,38%). В годовом выражении по состоянию на 1 мая потребительские цены выросли на 7,84% по сравнению с 7,72% на 1 апреля.

Динамика инфляции по месяцам в 2023-2024 гг.

Месяц	2024	2023
Январь	0,86%	0,84%
Февраль	0,68%	0,46%
Март	0,39%	0,37%
Апрель	0,50%	0,38%

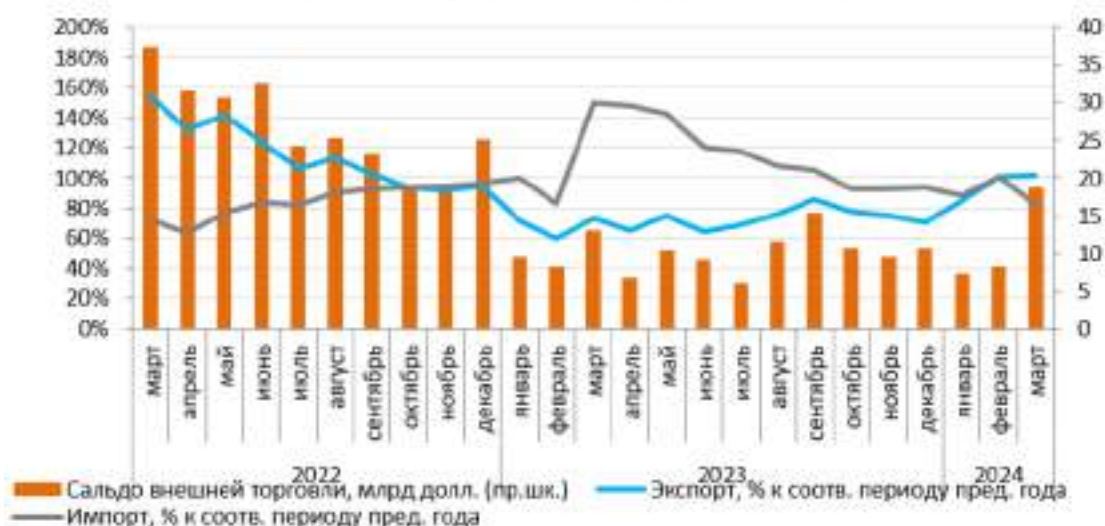
Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. Несмотря на рост средней цены на нефть по итогам апреля (по сравнению с мартом), средний курс рубля за месяц снизился. Так, среднее значение курса доллара в апреле 2024 года составило 93 руб. после 91,7 руб. месяцем ранее. При этом на конец апреля его значение составило 91,8 руб. после 92,4 руб. на конец марта. Исходя из пояснений Банка России, укрепление курса рубля во второй половине месяца могло быть связано с восстановлением высоких объемов продаж валюты со стороны экспортеров, а также с сокращением спроса физических лиц на валюту. При этом чистые продажи валюты 29 крупнейших российских экспортеров в апреле составили 13,2 млрд долл., увеличившись на 2% относительно марта.

Динамика официального курса доллара США в 2024 гг.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Январь '24	89,7	89,3	88,7
Февраль '24	89,3	91,9	91,5
Март '24	91,9	92,4	91,7
Апрель '24	92,4	91,8	93,0

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоков капитала). Уже в мае Банк России опубликовал оценку внешней торговли товарами по итогам I квартала 2024 года. Так, экспорт товаров составил \$101,2 млрд, сократившись на 3,8% по отношению к аналогичному периоду годом ранее. Импорт товаров в свою очередь снизился на 10,4% до \$66,8 млрд. В итоге положительное сальдо внешней торговли составило \$34,4 млрд, увеличившись на 12%.

Динамика экспорта и импорта товаров РФ



На графике выше видно, что динамика импорта весь 2023 год опережала динамику экспорта. При этом в феврале 2024 года темпы изменения экспорта и импорта в годовом выражении выровнялись (и экспорт и импорт вышли на уровень февраля 2023 года). В марте 2024 года импорт показал снижение почти на 18% (на фоне высокой базы импорта за март 2023 года), при этом экспорт в абсолютном выражении по сравнению с февралем вырос почти на \$11 млрд. Это, в свою очередь, привело к росту сальдо внешней торговли товарами до \$18,8 млрд с \$8,2 месяцем ранее.

Кроме того, в середине апреля Банк России опубликовал предварительную оценку основных агрегатов платежного баланса страны по итогам марта 2024 года (а также уточнил оценку за январь-февраль 2024 года в связи с получением дополнительных отчетных данных). Здесь нужно отметить то, что предварительные данные по величине торгового баланса за I квартал 2024 года не будут совпадать с уточненным значением, которое было приведено выше из блока данных о внешней торговле товарами. Впоследствии оценка ключевых агрегатов платежного баланса будет также уточняться.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель	Справочно:		
	I квартал 2024 г.	I квартал 2023 г.	Изменение
Счет текущих операций	22,0	15,4	+42,9%
Торговый баланс	31,1	30,4	+2,3%
Баланс услуг	-4,7	-7,6	-38,2%
Баланс первичных и вторичных доходов	-4,4	-7,4	-40,5%
	1.04.24	1.04.23	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	590,374	593,879	-0,6%

Профицит счета текущих операций в I квартале 2024 года увеличился до \$22,0 млрд с \$15,4 млрд в соответствующем периоде 2023 года, как отмечает Банк России, за счет уменьшения дефицита баланса услуг, первичных и вторичных доходов. Профицит торгового баланса увеличился на 2,3% до \$31,1 млрд на фоне более значительного снижения импорта, чем экспорта. Что касается баланса услуг, то дефицит по этой статье сократился до \$4,7 млрд против \$7,6 млрд годом ранее как за счет роста экспорта услуг, так и за счет уменьшения их импорта. Совокупный дефицит первичных и вторичных доходов составил \$4,4 млрд, упав на 40,5% вследствие уменьшения объема начисленных в пользу нерезидентов дивидендов, а также исходящих личных трансфертов.

Также отметим, что объем золотовалютных резервов по состоянию на начало апреля на годовом окне снизился на 0,6% до \$590,37 млрд.

Выводы:

- ВВП в марте 2024 года превысил уровень прошлого года на 4,2% после роста на 7,6% месяцем ранее. При этом по итогам I квартала 2024 года Минэкономразвития оценило увеличение ВВП страны на 5,4% к соответствующему периоду годом ранее;
- Промпроизводство в марте в годовом выражении выросло на 4% после увеличения на 8,5% месяцем ранее. За I квартал 2024 года рост промпроизводства составил 5,6%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января-февраля 2024 года составил 4,62 трлн руб., увеличившись на 16,1% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;
- В банковском секторе прибыль в марте составила 270 млрд руб. после 275 млрд руб. за февраль. С начала 2024 года кредитные организации заработали 899 млрд руб. по сравнению с 881 млрд руб. годом ранее;
- На потребительском рынке в апреле 2024 года цены выросли на 0,5% после увеличения на 0,39% в марте, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 мая инфляция составила 7,84% после 7,72% месяцем ранее;
- Среднее значение курса доллара США в апреле 2024 года составило 93,0 руб. после 91,7 руб. месяцем ранее. При этом на конец апреля курс доллара снизился до 91,8 руб. на фоне увеличения объемов продажи валютной выручки крупнейшими экспортерами к концу месяца;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам I квартала 2024 года составило \$22 млрд, продемонстрировав рост на 42,9% по отношению к аналогичному периоду предыдущего года, при этом положительное сальдо торгового баланса, являющееся основным компонентом счета текущих операций, увеличилось всего на 2,3% до \$31,1 млрд.
- Объем золотовалютных резервов по состоянию на 1 апреля 2024 года на годовом окне снизился на 0,6% до \$590,4 млрд
- Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_aprel_2024/

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 заблаговременно 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 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 – 2023. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2023 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 эконома класса. Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дома имеют порядка 9-18 этажей, на его лестничной клетке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь однокомнатной квартиры составляет от 28 кв. м, 2-комнатной от 44 кв. м, 3-комнатной от 56 кв. м, 4-комнатной – от 70 кв. м, 5-комнатной – от 84 кв. м. Высота потолков варьируется от 2,5 до 2,7 метра. Квартиры эконома класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например, второй ванной комнаты. Иногда дома эконома класса снабжены парковками для жильцов, но парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом.

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

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

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

Еще одна особенность жилья бизнес-класса – возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть пентхаусы и двухуровневые квартиры, балконы и лоджии для зимних садов. В домах бизнес-класса часто отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площади 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, консерж. 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 Сталинка (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 жильё советской постройки».

3.3 Анализ рынка жилой недвижимости Челябинской области

Средняя цена за июнь 2024

84 687 Р/м² ↓ 0,98%

База недорогих квартир

Однокомнатные	3 093 333 Р	↑ 0,15%	88 345 Р/м ²	↓ 0,90%
Двухкомнатные	4 100 000 Р	↑ 0,00%	80 643 Р/м ²	↓ 0,11%
Трехкомнатные	5 282 333 Р	↑ 0,08%	77 646 Р/м ²	↓ 0,49%
Многокомнатные (4+)			79 844 Р/м ²	↓ 3,16%



Динамика стоимости квартир в Челябинской области

Период	Цена за м²	Изменение цены за м²
июнь 2024	84 687 Р	↓ 0,98%
май 2024	85 533 Р	↓ 0,15%
апрель 2024	85 666 Р	↓ 0,31%
март 2024	85 937 Р	↑ 0,56%
февраль 2024	85 434 Р	↑ 1,09%
январь 2024	84 513 Р	↑ 0,46%
декабрь 2023	84 101 Р	↑ 1,50%
ноябрь 2023	82 853 Р	↑ 2,84%
октябрь 2023	80 558 Р	↑ 7,72%
сентябрь 2023	74 780 Р	↑ 4,87%
август 2023	71 306 Р	↑ 2,35%
июль 2023	69 662 Р	↑ 2,04%
июнь 2023	68 269 Р	

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

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>).

Адрес	Цена
Челябинская область, Златоуст, улица Строительная, 8	2 650 000 ₽
Челябинская область, Златоуст, улица Кадета Маркса, 25	2 650 000 ₽
Челябинская область, Златоуст, улица Кадета Маркса, 29	1 650 000 ₽
Челябинская область, Златоуст, улица Кадета Маркса, 28	3 050 000 ₽
Челябинская область, Златоуст, улица Кадета Маркса, 40	2 700 000 ₽
Челябинская область, Златоуст, улица Кадета Маркса, 21	3 200 000 ₽
Златоуст, Микрорайон, Спасский, 9	1 540 000 ₽
Челябинская область, Златоуст, улица Кадета Маркса, 4	2 490 000 ₽
Челябинская область, Златоуст, улица Митяевградская, 7	1 480 000 ₽

Диапазон цен

26 100 – 43 200 ₽/м²

Медианная стоимость

37 000 ₽/м²

Доверительный интервал

34 000 – 42 000 ₽/м²

Разброс цен 18%

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, условие 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 их 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 – 2023. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2023 г.
- данные аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.04.2024 г. Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-04-2024g>

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

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

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

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

Условия финансирования

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

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

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

Условия продажи (чистота сделки)

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

Время продажи/предложения

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

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

Факт сделки (уторгование)

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.04.2024 г. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrekcirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/330-korrekcirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2024-g/3417-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-04-2024>

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по кв. м ²	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,95	0,94
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,90	0,95	0,93	0,94	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.	0,87	0,95	0,92	0,93	0,92	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.	0,86	0,94	0,91	0,92	0,91	0,90
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,96
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,94
7	Парковочное место, машино-место	0,88	0,90	0,89	0,94	0,90	0,93

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, для "первички" - на первых этапах строительства, для "вторички" - изношенные,
- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, для "первички" - готовые, для "вторички" - в хорошем техническом состоянии.

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

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

-А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

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

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

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 – 2023. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2023 г.

Объектоцена	Аналог				
	до 125	от 125 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1500	от 1500
до 125	1,00	1,06	1,09	1,15	1,24
от 125 до 250	0,95	1,00	1,04	1,09	1,17
от 250 до 500	0,91	0,97	1,00	1,05	1,13
от 500 до 1500	0,87	0,92	0,95	1,00	1,08
от 1500	0,81	0,85	0,88	0,93	1,00

Материал стен

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2023 г.

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	1,04	1,08
	монолитные стены	0,96	1,00	1,04
	панельные стены	0,93	0,96	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 01.04.2024 г. (источник информации: <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/330-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2024-g/3408-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>)

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

Са – 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:

$$C=b \cdot S^n$$

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 ($R^2=0,668$) выявило коэффициент торможения $n=-0,12$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^{-0,12}$$

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 01.04.2024 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/330-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2024-g/3404-na-ploshchad-kukhni-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>)

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение
1	Площадь кухни от 5 до 7,5 кв.м.	0,95	0,98	0,97
2	Площадь кухни от 7,5 до 10 кв.м.			1,00
3	Площадь кухни от 10 до 13 кв.м.	1,00	1,04	1,02
4	Площадь кухни от 13 до 16 кв.м.	1,03	1,05	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 – 2023. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2023 г.

Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения "Этаж расположения", данные по городам с численностью населения до 500 тыс. человек.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,04	1,08
	последний этаж	0,97	1,00	1,05
	первый этаж	0,92	0,96	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 – 2023. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2023 г.

Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения "Наличие балкона или лоджии", данные по городам с численностью населения до 500 тыс. человек.

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 01.04.2024 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/330-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2024-g/3423-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-04-2024-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 01.04.2024 г. Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/330-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2024-g/3401-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenerykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен - совершенно ровные и оштукатуренные. Стены покрыты высококачественными обоями, лаковой или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или ленточные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркетного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества.	1,07	1,12	1,10
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и оштукатуренные. 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.	1,05	1,07	1,06
Простая (эконом-класс)	Стены оштукатурены - штукатурка, шпатель, грунтовка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Минимум оборудования эконом-класса качества.			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стен, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса).	0,83	0,90	0,87

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений в зависимости от уровня качества отделочных материалов.

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.04.2024 г. Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/330-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2024-g/3400-na-iznos-remont-otdelki-i-inzhenernyx-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2024-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 полеросты)	0,97	0,99	0,98
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ поверхности)	0,88	0,91	0,90
Условно-удовлетворительное	С существенным износом внутренней отделки (поверхности стен, потолка и пола), существенным износом оконных и дверных блоков квартиры, инженерных систем	0,76	0,86	0,81
Неудовлетворительное	Для продолжения эксплуатации необходим ремонт внутренней отделки и инженерных систем (коммуникации, оборудование)	0,73	0,77	0,75

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений.

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 (удалённость от остановки общественного транспорта), 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
26 100 – 43 200 ₽/м²

Медианная стоимость
37 000 ₽/м²

Доверительный интервал
34 000 – 42 000 ₽/м²

Разброс цен **18%**

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 невозможно)	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 3 до 6 месяцев. Исходя из произведенного анализа, оцениваемый объект характеризуется средней степенью ликвидности - 4 месяца. (<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/330-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2024-g/3399-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-04-2024-goda>)

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

Примечание:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

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

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

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

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

-А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

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

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

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 обл., г. Златоуст, ул. им. Карла Маркса, д. 21	Челябинская обл., г. Златоуст, ул. им. Карла Маркса, д. 18	Челябинская обл., г. Златоуст, ул. им. Карла Маркса, д. 24	Челябинская обл., г. Златоуст, ул. им. Карла Маркса, д. 25
Площадь общая, м ²	89,6	74,2	52,7	66,8
Площадь кухни, м ²	9	9	8,3	7,5
Тип дома	кирпичный ²	кирпичный ³	кирпичный ⁴	кирпичный
Год постройки	1951	1955	1954	1950
Этаж/этажность	2/3	2/3	1/4	2/3
Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры	простая (эконом-класс)	улучшенная (нижняя граница)	простая (эконом-класс)	улучшенная (нижняя граница)
Состояние (Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры)	удовлетворительное	хорошее	условно-удовлетворительное	хорошее
Балкон/Лоджия	нет	нет	нет	нет
Наличие мебели	нет	нет	нет	есть
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Вид сделки	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Источник информации	Елена/100Квадрато в Агентство	Эвелина/Этажи Златоуст Агентство	Ольга Валентиновна / Этажи	Наталья Алексеевна / Этажи

² Источник информации: сайт <https://chelyabinsk.domclick.ru/building/chelyabinskaya-oblast--zlatoustovskij-gorodskoj-okrug--zlatoust--ulica-karla-marksa--21>

³ Источник информации: сайт <https://dom.mingkh.ru/chelyabinskaya-oblast/zlatoust/120744>

⁴ Источник информации: сайт <https://chelyabinsk.domclick.ru/building/chelyabinskaya-oblast--zlatoustovskij-gorodskoj-okrug--zlatoust--ulica-karla-marksa--24>

Ссылка на источник	https://www.avito.ru/zlotoust/kvartiry/3-k_kvartira_869_m_23_et._4068199155	https://www.avito.ru/zlotoust/kvartiry/3-k_kvartira_742_m_23_et._3104049501	https://domclick.ru/card/sale_flat_2057548416	https://domclick.ru/card/sale_flat_2058864932
Дата предложения	18.05.2024	02.06.2024	17.05.2024	26.05.2024
Контакты продавца	8-958-739-22-77	8-958-739-43-61	7-906-864-37-75	7-969-753-92-63
Цена предложения, руб.	3 150 000	2 950 000	1 650 000	2 850 000
Цена за 1 м², руб.	35 156	39 757	31 309	42 665

Рис. 1 Местоположение объекта и аналогов. Вид 1

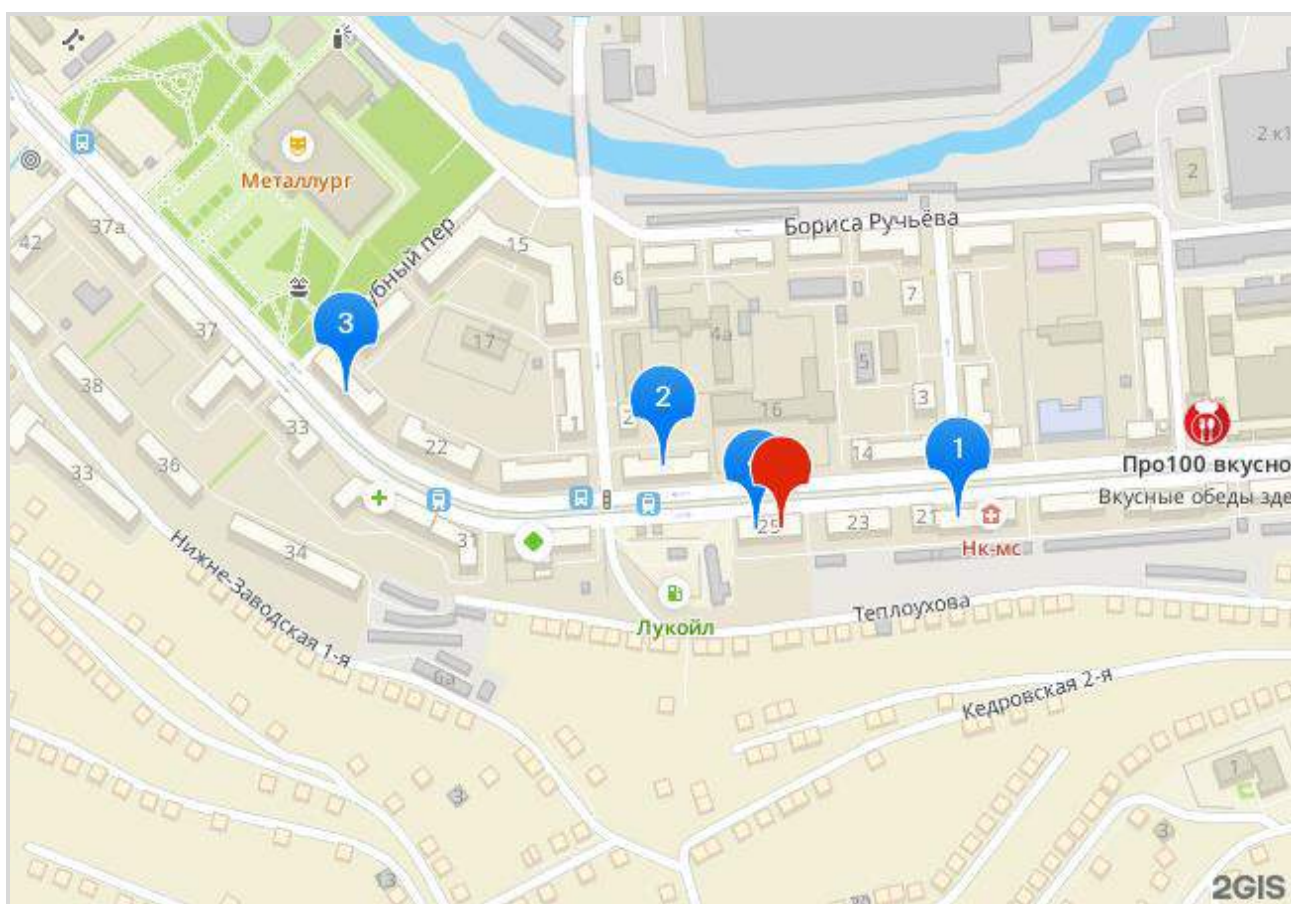


Рис. 2 Местоположение объекта и аналогов. Вид 2

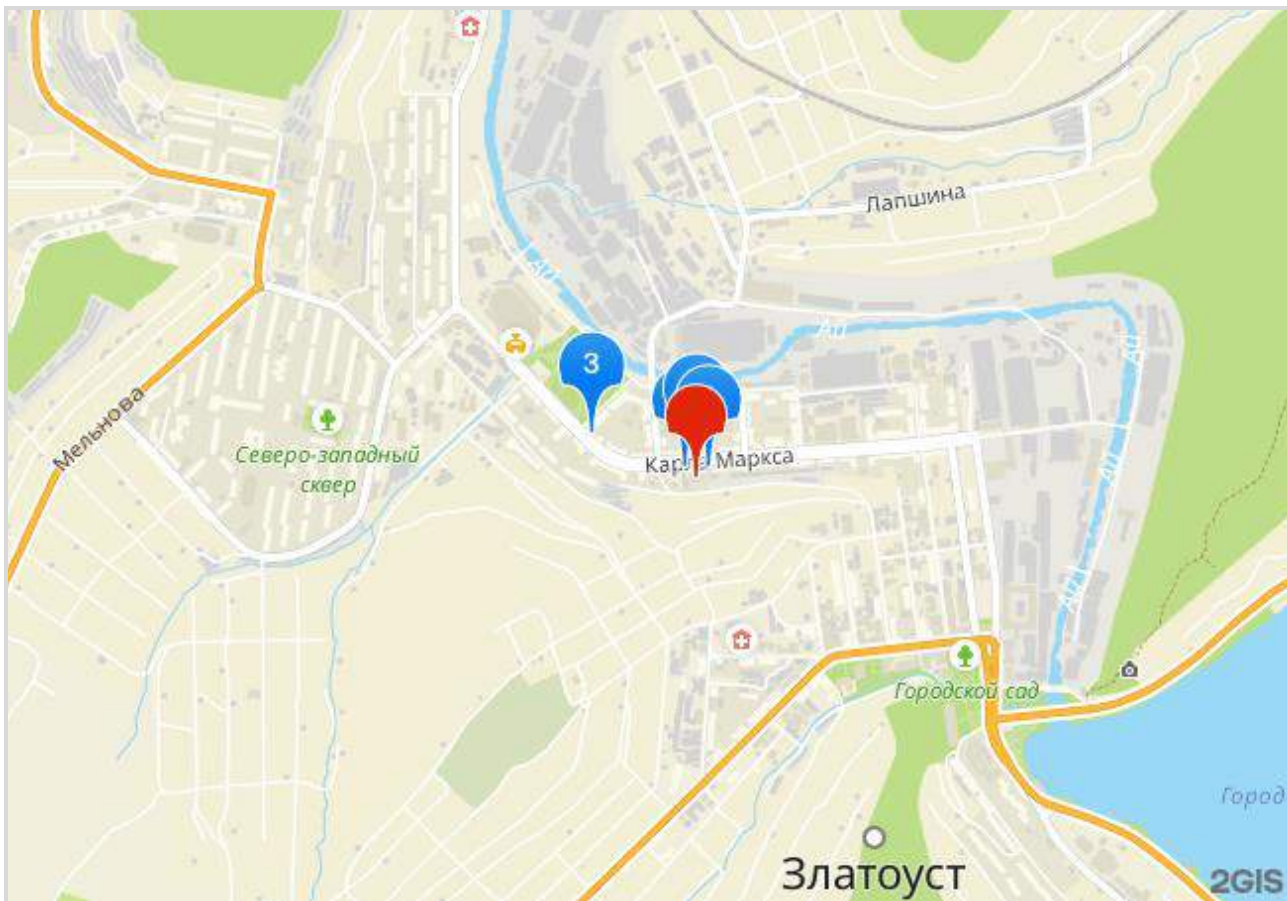
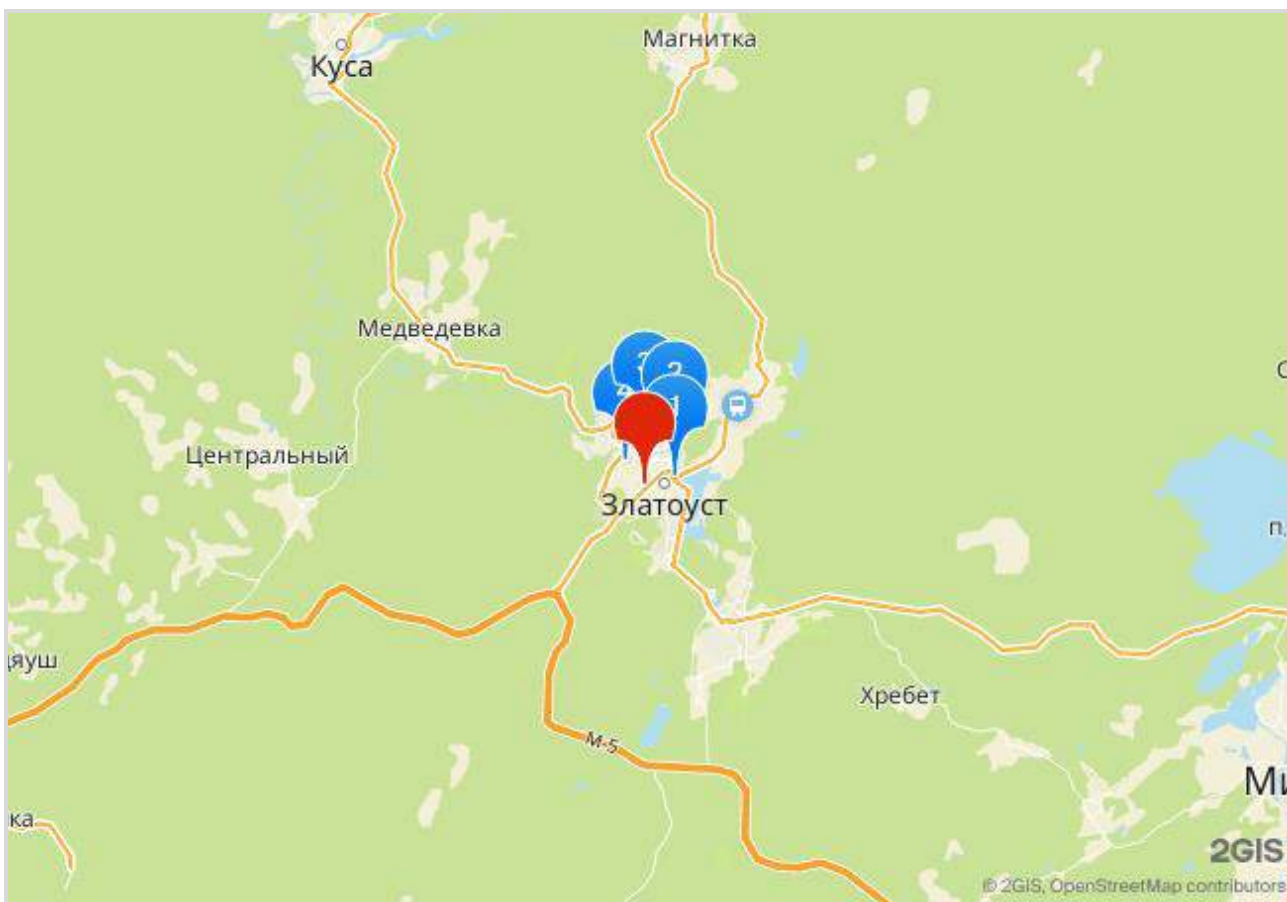


Рис. 3 Местоположение объекта и аналогов. Вид 3



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».

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.04.2024 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/330-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2024-g/3417-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-04-2024>)

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м	0,91	0,96	0,94	0,95	0,95	0,94
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м	0,90	0,95	0,93	0,94	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м	0,97	0,95	0,92	0,93	0,92	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м	0,95	0,94	0,91	0,92	0,91	0,90
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м и более	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,94
7	Парковочное место, машино-место	0,95	0,96	0,93	0,94	0,93	0,93

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, для "первички" - на первых этапах строительства, для "вторички" - изношенные,

- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, для "первички" - готовые, для "вторички" - в хорошем техническом состоянии.

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

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

-А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

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

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

Для всех объектов-аналогов **корректировка на торг составляет -6,0%**.

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 – 2023. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2023 г.

Объект оценки	Анализ				
	до 125	от 125 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1500	от 1500
до 125	1,00	1,06	1,09	1,15	1,24
от 125 до 250	0,95	1,00	1,04	1,09	1,17
от 250 до 500	0,91	0,97	1,00	1,05	1,13
от 500 до 1500	0,87	0,92	0,95	1,00	1,08
от 1500	0,81	0,85	0,88	0,93	1,00

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.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2023 г.

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	1,04	1,08
	монолитные стены	0,96	1,00	1,04
	панельные стены	0,93	0,96	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 01.04.2024 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/330-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2024-g/3408-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>)

S_o – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

S_a – 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 ($R^2=0,668$) 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.

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв. м	56,1	89,6	74,2	52,7	66,8
Уравнение зависимости	$y = (S_o/S_a)^{-0,12}$				

Корректировка на площадь	-	5,8%	3,4%	-0,7%	2,1%
--------------------------	---	------	------	-------	------

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.

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 01.01.2024 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/330-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2024-g/3404-na-ploshchad-kukhni-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>)

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение
1	Площадь кухни от 5 до 7,5 кв.м.	0,85	0,88	0,87
2	Площадь кухни от 7,5 до 10 кв.м.			1,00
3	Площадь кухни от 10 до 13 кв.м.	1,00	1,04	1,02
4	Площадь кухни от 13 до 16 кв.м.	1,03	1,05	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 – 2023. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2023 г.

Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения "Этаж расположения", данные по городам с численностью населения до 500 тыс. человек.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,04	1,08
	последний этаж	0,97	1,00	1,05
	первый этаж	0,92	0,96	1,00

К аналогу № 3 применялась корректировка в размере 8%, так как он расположен на первом этаже, а объект оценки находится на среднем этаже. Аналоги № 1,2,4 сопоставимы с Объектом оценки по данному фактору. Корректировка не требуется.

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 – 2023. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2023 г.

Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения "Наличие балкона или лоджии", данные по городам с численностью населения до 500 тыс. человек.

Наличие балкона/лоджии		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,08
	нет	0,93	1,00

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

Наличие / отсутствие бытовой техники и мебели

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

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

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.04.2024 г. (источник информации: <https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/330-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2024-g/3423-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>)

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верняя 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

К аналогу № 4 применялась корректировка в размере -4%, так как он продается с мебелью и бытовой техникой, а объект оценки оценивается без мебели и бытовой техники. Объекты аналоги №1-3 сопоставимы с Объектом оценки по данному фактору. Корректировка не требуется.

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 01.04.2024 г. (источник информации: <https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/330-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2024-g/3401-na-klasse-kachestva-otdelki-i-inzhenerykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>)

Сцена параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и оштукатуренные. Стены покрыты высококачественными обоями, лакокрасочной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или другие художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, паркетной доски, в некоторых помещениях тильтав. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,07	1,12	1,10
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и оштукатуренные. 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	1,05	1,07	1,06
Простая (эконом-класс)	Стены в основном - оштукатурены, частично покрашены. Потолки - плоские, могут быть натяжные. Полы - ламинат, линолеум, керамическая плитка. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - эконом-класса качества	0,93	0,96	0,94
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,83	0,90	0,87

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений в зависимости от уровня качества отделочных материалов.

К аналогам № 2,4 применялась корректировка в размере -4,8% $(1,00/1,05-1)*100\%$, так как они имеют улучшенную отделку (нижняя граница), а у объекта оценки простая отделка (эконом класса). Объекты аналоги № 1,3 сопоставимы с Объектом оценки по данному фактору. Корректировка не требуется.

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.04.2024 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/330-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2024-g/3400-na-iznos-remont-otdelki-i-inzhenerykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>)

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличная 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)	0,97	0,99	0,98
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформации, износ поверхности)	0,88	0,91	0,90
Условно-удовлетворительное	С существенным износом внутренней отделки (поверхности стен, потолка и пола), существенным износом оконных и дверных блоков квартиры, инженерных систем.	0,76	0,88	0,81
Неудовлетворительное	Для продолжения эксплуатации необходимо ремонт (внутренней) отделки и инженерных систем (коммуникаций, оборудования)	0,73	0,77	0,75

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений.

В нашем случае к аналогу №1 применялась корректировка в размере -10% $(0,81/0,90-1)*100\%$, так как он имеет удовлетворительное состояние отделки, к аналогам №2,4 применялась корректировка в размере -17,3% $(0,81/0,98-1)*100\%$, так как у них хорошее состояние отделки, а у объекта оценки условно-удовлетворительное состояние отделки.

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

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>
Адрес	Челябинская область, г. Златоуст, ул. им. Карла Маркса, д. 25, кв. 8	Челябинская обл., г. Златоуст, ул. им. Карла Маркса, д. 21	Челябинская обл., г. Златоуст, ул. им. Карла Маркса, д. 18	Челябинская обл., г. Златоуст, ул. им. Карла Маркса, д. 24	Челябинская область, Златоуст, улица Карла Маркса, 25
Общая площадь, м²	56,1	89,6	74,2	52,7	66,8
Цена предложения, руб.	-	3 150 000	2 950 000	1 650 000	2 850 000
Цена за 1 м², руб.		35 156	39 757	31 309	42 665
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		35 156	39 757	31 309	42 665
Условия продажи	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		35 156	39 757	31 309	42 665
Время продажи/предложения	06.06.2024	18.05.2024	02.06.2024	17.05.2024	26.05.2024
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		35 156	39 757	31 309	42 665
Факт сделки (уторгование)		возможен	возможен	возможен	возможен
Корректировка		-6%	-6%	-6%	-6%
Скорректированная цена, руб./м ²		33 047	37 372	29 431	40 105
Местоположение	Челябинская область, г. Златоуст, ул. им. Карла Маркса, д. 25, кв. 8	Челябинская обл., г. Златоуст, ул. им. Карла Маркса, д. 21	Челябинская обл., г. Златоуст, ул. им. Карла Маркса, д. 18	Челябинская обл., г. Златоуст, ул. им. Карла Маркса, д. 24	Челябинская область, Златоуст, улица Карла Маркса, 25
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		33 047	37 372	29 431	40 105
Материал стен / Тип дома	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный

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		33 047	37 372	29 431	40 105
Общая площадь	56,1	89,6	74,2	52,7	66,8
Корректировка		5,8%	3,4%	-0,7%	2,1%
Скорректированная цена, руб./м ²		34 964	38 643	29 225	40 947
Площадь кухни	9,9	9	9	8,3	7,5
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		34 964	38 643	29 225	40 947
Этаж расположения	2/3	2/3	2/3	1/4	2/3
Корректировка		0%	0%	8%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		34 964	38 643	31 563	40 947
Наличие балкона или лоджии	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		34 964	38 643	31 563	40 947
Наличие / отсутствие бытовой техники и мебели	нет	нет	нет	нет	есть
Корректировка		0%	0%	0%	-4%
Скорректированная цена, руб./м ²		34 964	38 643	31 563	39 309
Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры	Простая (эконом-класс)	Простая (эконом-класс)	Улучшенная (нижняя граница)	Простая (эконом-класс)	Улучшенная (нижняя граница)
Корректировка		0%	-4,8%	0%	-4,8%
Скорректированная цена, руб./м ²		34 964	36 788	31 563	37 422
Состояние (Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры)	Условно-удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Условно-удовлетворительное	Хорошее
Корректировка		-10%	-17,3%	0%	-17,3%

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		31 467	30 423	31 563	30 948
Общая валовая коррекция, %		16	26	9	28
Весовые коэффициенты		27%	22%	30%	21%
Взвешенные значения		8 496	6 693	9 469	6 499
Стоимость 1 м² объекта оценки, руб.			31 157		
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.			1 747 908		
Рыночная стоимость объекта оценки, округлённо, руб.			1 748 000		

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	1 748 000	1,00	1 748 000
Доходный подход	0	0,00	-
Рыночная стоимость объекта, руб.			1 748 000

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 06 июня 2024 г.

составляет (округлённо)

1 748 000 руб. (Один миллион семьсот сорок восемь 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 **1 748 000 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 **4 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** $t_d = t_r - t_f = 4 - 3 = 1 \text{ мес.} = 0,08 \text{ года}.$

- 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 **16%** (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 - **средняя**, подтип спроса - **с единичной эластичностью**. 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 **0,76**.

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	0,36
	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:

$$k_L = \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}} = 0,76 / (1 + 0,1600 / 12)^{0,08 \times 12} = 0,7504$$

- 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 :

$$1\ 748\ 000 \times 0,7504 = 1\ 311\ 699$$

Ликвидационная стоимость Объекта оценки

по состоянию на 06 июня 2024 г.

составляет (округлённо)

1 312 000 руб. (Один миллион триста двенадцать тысяч 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 06 июня 2024 г.

составляет (округлённо)

1 748 000 руб. (Один миллион семьсот сорок восемь тысяч рублей)

Ликвидационная стоимость Объекта оценки

по состоянию на 06 июня 2024 г.

составляет (округлённо)

1 312 000 руб. (Один миллион триста двенадцать тысяч 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. Фасад здания



Фото 2. Дверь в подъезд



Фото 3. Лестница



Фото 4. Лестница



Фото 5. Входная дверь



Фото 6. Входная дверь



Фото 7. Вход в квартиру



Фото 8. Коридор (помещение № 1 по плану БТИ)



Фото 9. Коридор (помещение № 1 по плану БТИ)



Фото 10. Коридор (помещение № 1 по плану БТИ)



Фото 11. Коридор (помещение № 1 по плану БТИ)



Фото 12. Коридор (помещение № 1 по плану БТИ)



Фото 13. Кухня (помещение № 2 по плану БТИ)



Фото 14. Кухня (помещение № 2 по плану БТИ)



Фото 15. Кухня (помещение № 2 по плану БТИ)



Фото 16. Жилая (помещение № 3 по плану БТИ)



Фото 17. Жилая (помещение № 3 по плану БТИ)



Фото 18. Жилая (помещение № 3 по плану БТИ)



Фото 19. Жилая (помещение № 3 по плану БТИ)



Фото 20. Жилая (помещение № 4 по плану БТИ)



Фото 21. Жилая (помещение № 4 по плану БТИ)



Фото 22. Жилая (помещение № 4 по плану БТИ)



Фото 23. Жилая (помещение № 4 по плану БТИ)



Фото 24. Жилая (помещение № 4 по плану БТИ)



Фото 25. Шкаф (помещение № 5 по плану БТИ)



Фото 26. Ванная (помещение № 6 по плану БТИ)



Фото 27. Ванная (помещение № 6 по плану БТИ)



Фото 28. Ванная (помещение № 6 по плану БТИ)



Фото 29. Туалет (помещение № 7 по плану БТИ)



Фото 30. Туалет (помещение № 7 по плану БТИ)



Фото 31. Туалет (помещение № 7 по плану БТИ)



Фото 32. Туалет (помещение № 7 по плану БТИ)



Фото 33. Шкаф (помещение № 8 по плану БТИ)



11 Копии объявлений о продаже объектов-аналогов

Аналог № 1 https://www.avito.ru/zlatoust/kvartiry/3-k._kvartira_869_m_23_et._4068199155

3-к. квартира, 86,9 м², 2/3 эт.

3 150 000 Р

8 958 738-22-77

Написать объявление
Сделайте объявление для

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Адрес: Златоуст

Гиб ипотека? Вы ипотека?

Кредитно-калькулятор

Ипотека
Агентство
Наkonto.ru (2022)
Златоуст (128) (128)
Наkonto.ru (128)

Добавить фото объявления

Подключить уведомления

Создать объявление

Ссылка

О квартире

Количество комнат: 3
Общая площадь: 86,9 м²
Площадь кухни: 9 м²
Ванная комната: 7,9 м²
Этаж: 2 из 3
Тип здания: кирпичное

Высота потолка: 3 м
Состояние: отличное
Оснащение: современное
Планы: проект в наличии
Особенности: свободная планировка
Возраст: 10-15 лет

Аналог № 1 https://www.avito.ru/zlatoust/kvartiry/3-k._kvartira_869_m_23_et._4068199155

Расположение

Чайковский с/п. Златоустовский п.п. Златоуст ул. Мира
Мира, 21

3 150 000 Р

8 958 738-22-77

Написать объявление
Сделайте объявление для

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Адрес: Златоуст

Гиб ипотека? Вы ипотека?

Кредитно-калькулятор

Ипотека
Агентство
Наkonto.ru (2022)
Златоуст (128) (128)
Наkonto.ru (128)

Добавить фото объявления

Подключить уведомления

Создать объявление

Ссылка

Готовитесь к продаже?

Златоуст (128) (128)

Дайте объявление

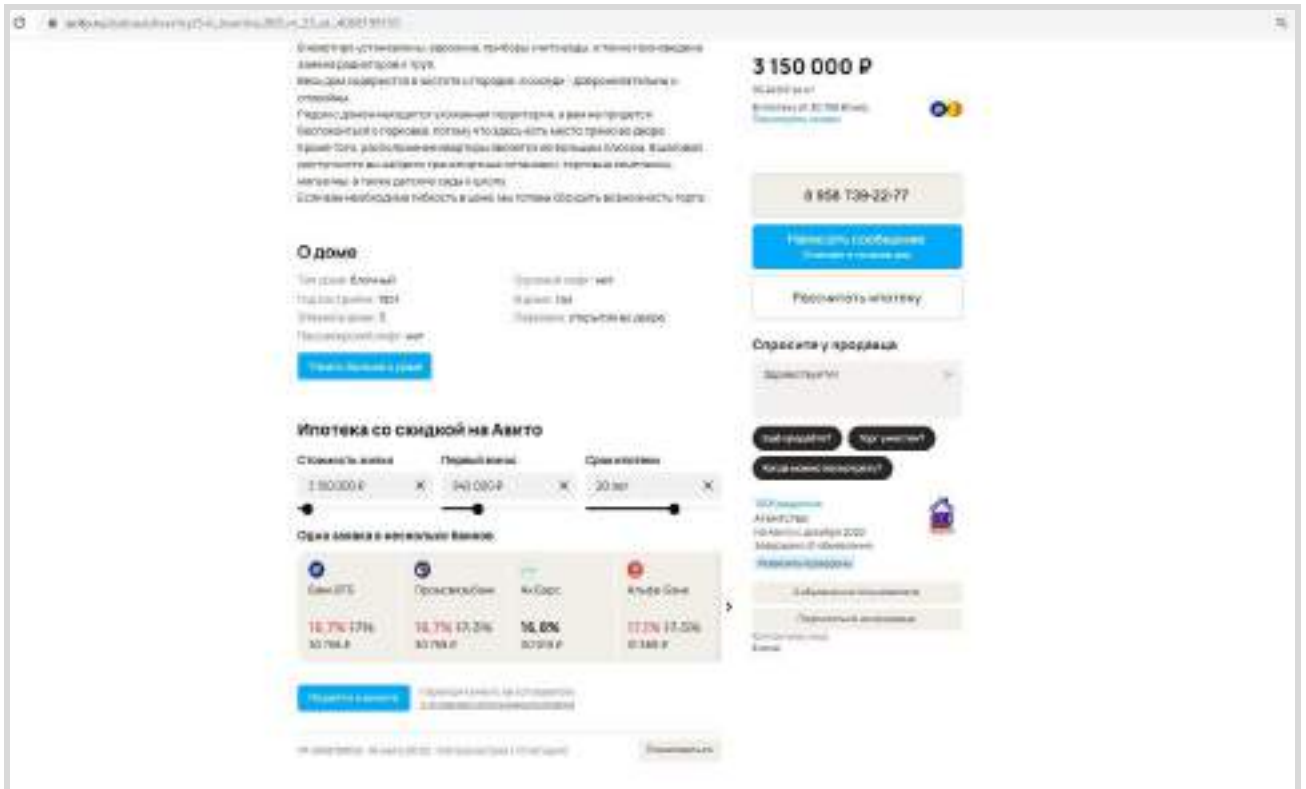
+7 958 738 22 77

Добавить объявление

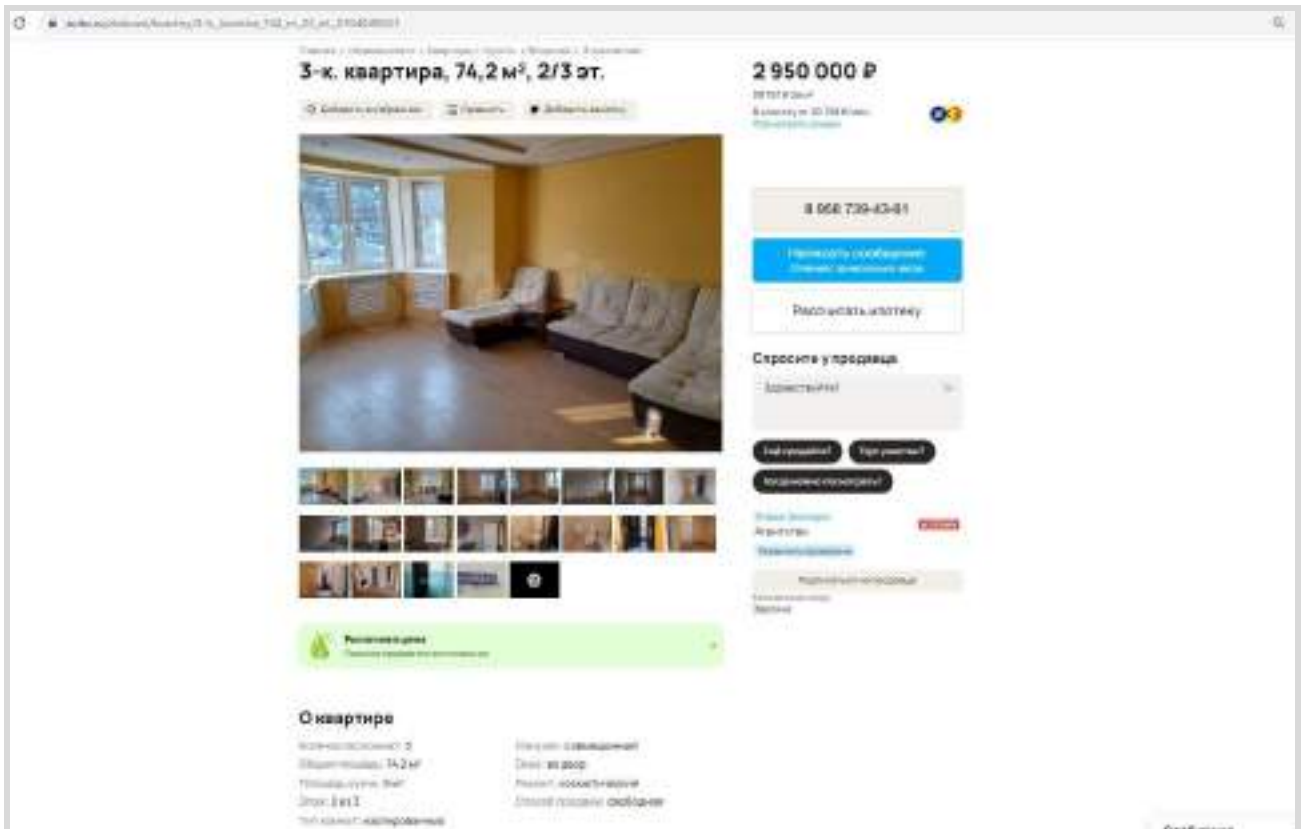
Описание

Продать 3-комнатную квартиру, расположенную в исторической части города. Просторная кухня и просторная ванная, а также отдельный санузел делают эту квартиру особенно удобной. В квартире установлены все необходимые приборы учета воды, а также предусмотрена вся необходимая сантехника и мебель. Вольно-договорные условия в продаже. Ассортимент мебели и техники в наличии.

Аналог № 1 https://www.avito.ru/zlatoust/kvartiry/3-k._kvartira_869_m_23_et._4068199155



Аналог № 2 https://www.avito.ru/zlatoust/kvartiry/3-k._kvartira_742_m_23_et._3104049501



Аналог № 2 https://www.avito.ru/zlatoust/kvartiry/3-k._kvartira_742_m_23_et._3104049501

Расположение
Челябинская обл., Златоустовский р-он, Златоуст, ул. Марш
Марша 9

2 950 000 Р
33 137 кв. м
В наличии от 20 138 руб.
Платежи в ипотеку

8 956 739-43-01

Позвоните продавцу
Позвоните продавцу

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Доступные

Готовитесь к продаже?
Делать это лучше всего вместе — вместе с продавцом и риэлтором от авито.ру

Делать ипотеку
8 956 739-43-01

Оставить заявку

Описание
3-комнатная квартира площадью 33,1 кв. м в уютном доме, сплит-система.
В квартире выполнен качественный ремонт.
Полностью новая сантехника (плиточные работы).
Светлая, уютная и теплая квартира.
В квартире — одна ванная.
Лоджия выделена во дворик-террасу.
Система отопления — система с радиаторами,
установлены двухконтурный котел.
Приборы учета холодной и горячей

Аналог № 2 https://www.avito.ru/zlatoust/kvartiry/3-k._kvartira_742_m_23_et._3104049501

2 950 000 Р
33 137 кв. м
В наличии от 20 138 руб.
Платежи в ипотеку

8 956 739-43-01

Позвоните продавцу
Позвоните продавцу

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Доступные

Готовитесь к продаже?
Делать это лучше всего вместе — вместе с продавцом и риэлтором от авито.ру

Делать ипотеку
8 956 739-43-01

Оставить заявку

О доме
Полный ремонт
Полностью новая сантехника
Полностью новая сантехника
Полностью новая сантехника

Ипотека со скидкой на Авито
Степень залога: 3 000 000 Р
Первоначальный взнос: 300 000 Р
Срок ипотеки: 20 лет

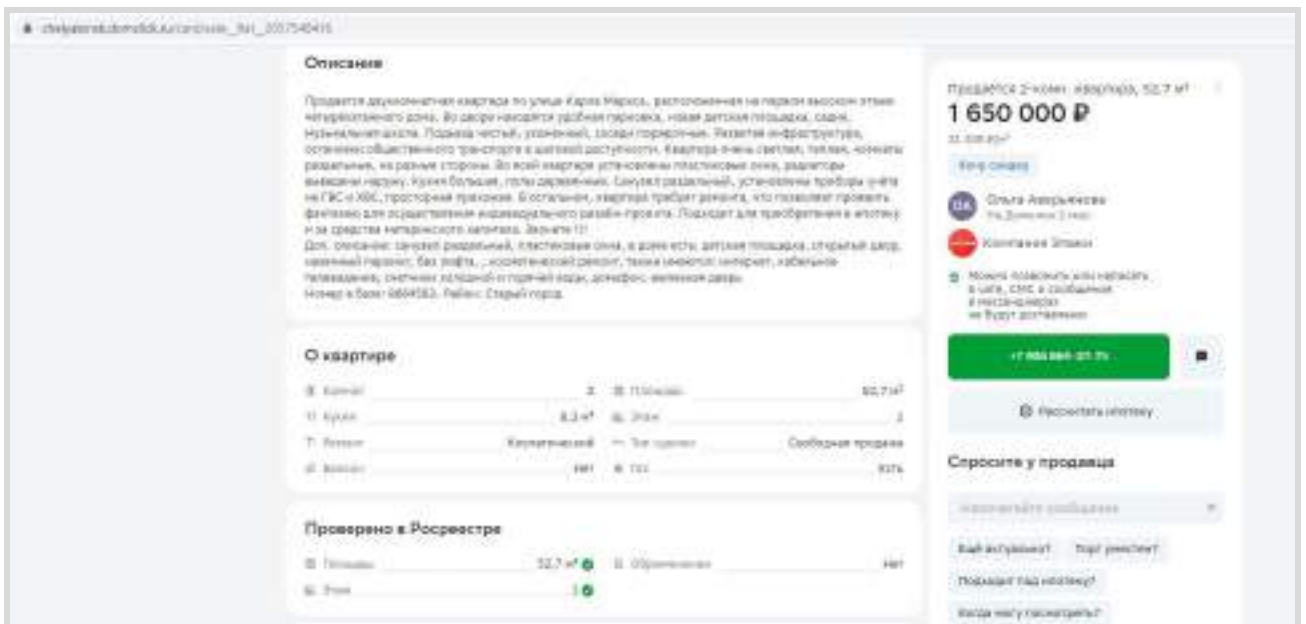
Почти ставка в нескольких банках

Банк	Ставка	Сумма
Сбербанк	15,7% (17%)	22 138 Р
ВТБ	15,7% (17,5%)	22 138 Р
Абсолют	16,8%	22 138 Р
Сбербанк	17,1% (17,5%)	22 138 Р

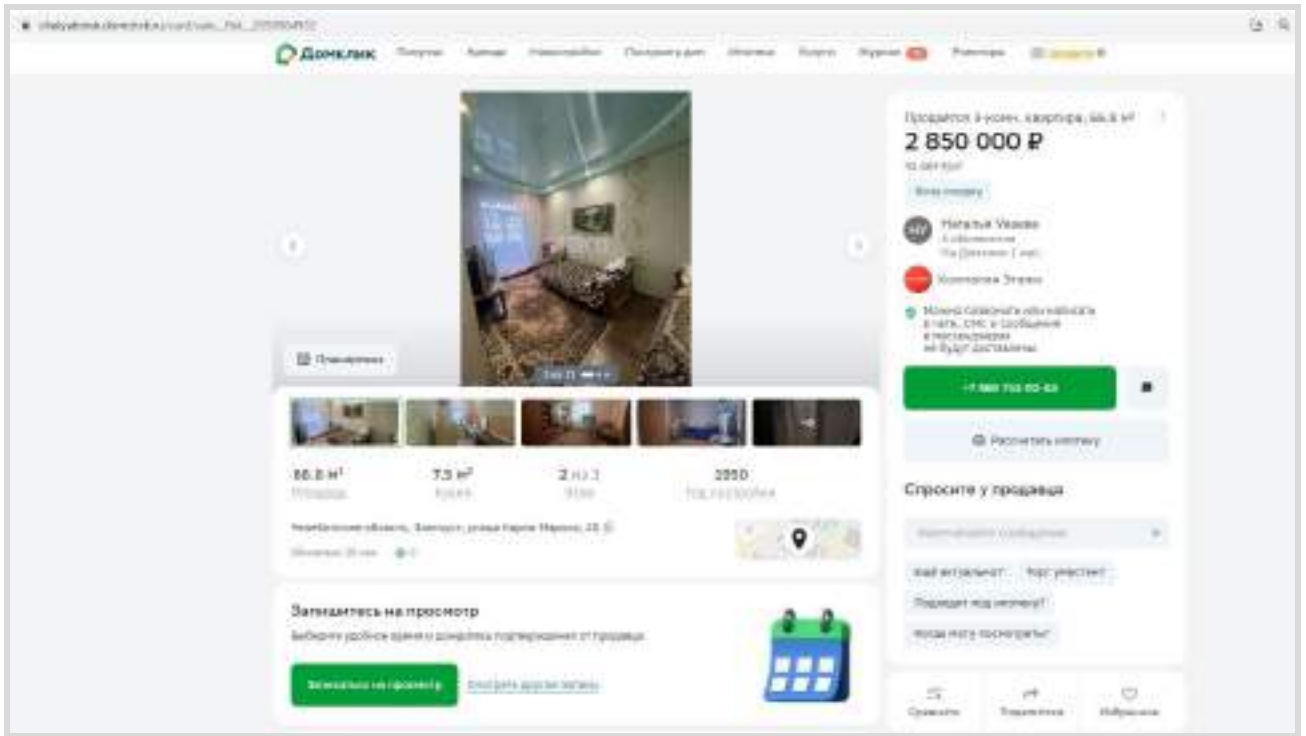
Аналог № 3 https://domclick.ru/card/sale_flat_2057548416



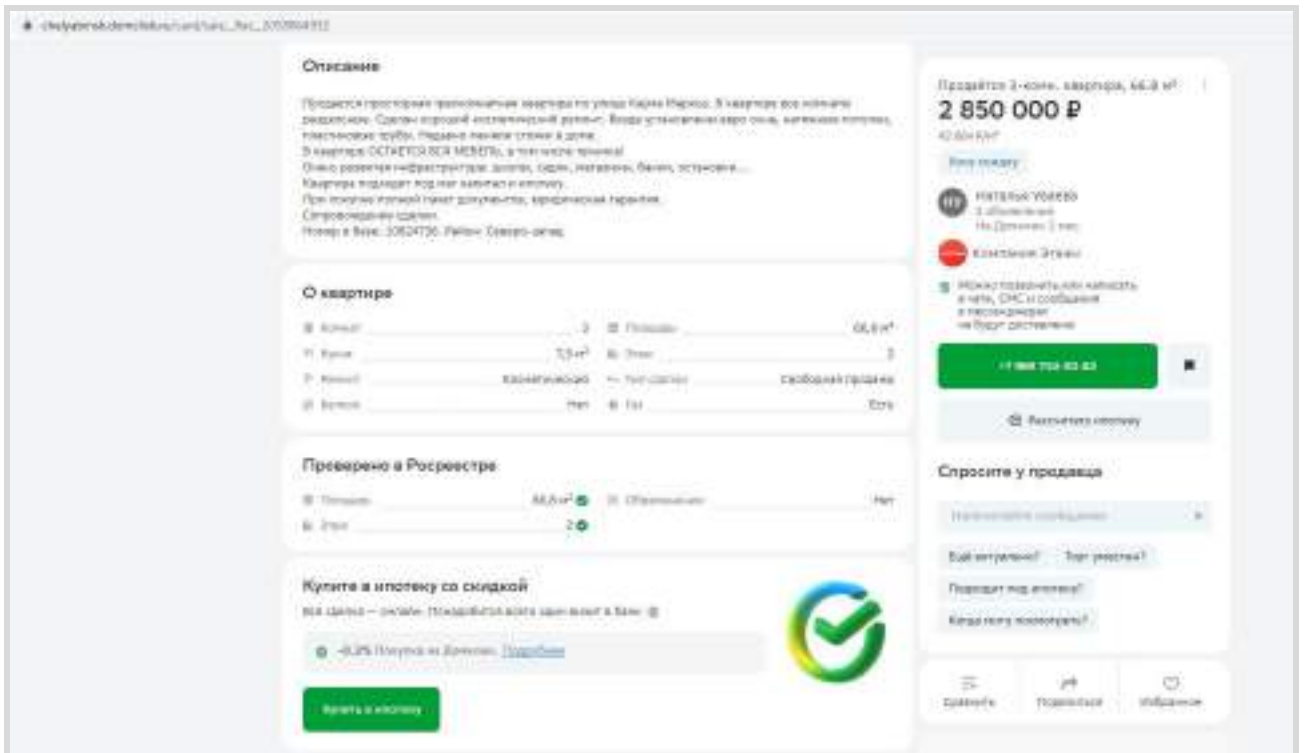
Аналог № 3 https://domclick.ru/card/sale_flat_2057548416



Аналог № 4 https://domclick.ru/card/sale_flat_2058864932



Аналог № 4 https://domclick.ru/card/sale_flat_2058864932



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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-139904856 от 23.05.2024

Федеральное государственное учреждение "Технадзор" в Челябинской области
Федеральное государственное учреждение "Технадзор"
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании выписки от 23.05.2024, опубликованной на портале 23.05.2024, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 из 1

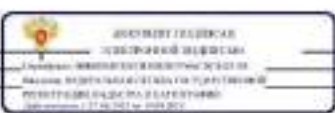
Челябинская область			
ИД объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Высота этажа раздела 1, 2	Высота этажа раздела 3	Высота этажа объекта 3
23.05.2024 - № КУВИ-001/2024-139904856			
Кадастровый номер:	74-24/003/2018-003		
Номер кадастрового листа:	74-24/003/2018		
Дата прекращения кадастрового номера:	10.12.2007		
Наименование государственной учетной единицы:	Наименование: номер 75-012.001.005687270		
Местонахождение:	Область: Челябинская область, г. Челябинск, ул. им. Карла Маркса, д.25, кв.8		
Площадь:	96,1		
Пол:	Мужской		
Назначение:	Жилая		
Номер, тип этажа, на котором расположен номерок, площадь этажа:	Этаж № 02		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровый стоимость, руб.:	98110,04		
Кадастровый номер объекта недвижимости, в котором расположен объект недвижимости:	74-24/003/2018-003		
Кадастровый номер объектов недвижимости, в которых расположены объекты недвижимости:	значки отсутствуют		
Кадастровый номер объектов недвижимости:	значки отсутствуют		
Сведения об объекте недвижимости в составе единого государственного кадастра:	значки отсутствуют		
Сведения об объекте недвижимости в составе единого государственного кадастра:	значки отсутствуют		
Сведения об объекте недвижимости в реестре объектов недвижимости:	значки отсутствуют		
Сведения о кадастровом номере:	дата прекращения кадастрового номера: 10.12.2007		



Инициалы, фамилия

Лист 2

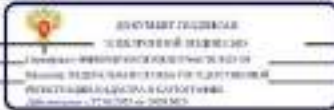
Челябинская область			
ИД объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Высота этажа раздела 1, 2	Высота этажа раздела 3	Высота этажа объекта 3
23.05.2024 - № КУВИ-001/2024-139904856			
Кадастровый номер:	74-24/003/2018-003		
Сведения об объекте недвижимости в составе единого государственного кадастра:	значки отсутствуют		
Сведения об объекте недвижимости в составе единого государственного кадастра:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "неактуальное, ранее существовавшее"		
Сведения об объекте недвижимости в составе единого государственного кадастра:	Сведения, необходимые для заключения выводов: 9 - Сведения о части (частях) помещений, отсутствуют		
Получатель выписки:	Местонахождение: Челябинская область, г. Челябинск, ул. им. Карла Маркса, д.25, кв.8 Публичное кадастровое изображение: 7407083803		



Инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Система ограничений прав

Генеральный лист объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2, 2	Всего разделов 3	Всего листов раздела 3
23.05.2024 № КУГИ-060/2024-13094876			
Кадастровый номер:		74:25:0080204-55	
1	Правовой статус (правообладатель)	1.1	Иванов Павел Александрович, 28.08.1976, г. Тамбовское Нижегородской р-он Нижегородской обл., Россия/п. Оскардино, СНН.С. 206-940-399-66 паспорт гражданина Российской Федерации серия 7421 М834084, номер 03 12 2021, ГУ МВД РФ/ССТН ПО ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ Нижегородская область, город Тамбов, улица Давыд д. 7, кв. 10
	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. 74:25:0080204-55-74/19/2022-4 09.03.2022 14:30:29
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, органа	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничения прав и обременения объекта недвижимости		
4.1	ипт.		Налог в силу закона
	дого государственной регистрации		09.03.2022 14:30:29
	номер государственной регистрации		74:25:0080204-55-74/19/2022-4
	срок, на который установлена или возобновлена дата вступления в силу обременения объекта недвижимости		Срок действия с 09.03.2022 по истечении 990 месяцев с даты физического предоставления кредита
	вид, в силу которого установлена или возобновлена дата вступления в силу обременения объекта недвижимости		Публичный жилищный договор №68/рж.обл.Россию, ИНН: 7707033643, ОГРН: 102770632968
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	номер государственной регистрации		Договор купли-продажи квартиры, дата 09.03.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, обременения права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, органа		данные отсутствуют
	сведения об управлении имуществом и о договоре управления имуществом, если такой договор заключен (не является объектом)		данные отсутствуют



Иванов Павел Александрович ФИО Инициалы Фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Генеральный лист объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2, 2	Всего разделов 3	Всего листов раздела 3
23.05.2024 № КУГИ-060/2024-13094876			
Кадастровый номер:		74:25:0080204-55	
	сведения о документах, которые используются в качестве объединенной документальной записи или электронной записи: записи о недвижимости или доли в ней и в регистрирующую запись об ипотеке:		
5	Долины участия в долевой собственности		не зарегистрированы
6	Занкиваемые судебные запреты, права требования		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о взыскании и исполнении зарегистрированного права		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об отплате объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд		данные отсутствуют
10	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя		данные отсутствуют
11	Привилегированные сведения о наличии и отсутствии, но не рассмотренных заявлений о правах на государственной регистрации права (на розряд, прекращении права, ограничении права или обременении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости)		отсутствуют



Иванов Павел Александрович ФИО Инициалы Фамилия

Выписка Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План размещения помещений, местонахождение (этаж, этаж/этажи)

Генеральный план участка недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Масштаб листа раздела 1: 1	Номер раздела: 1	Номер листа выписки: 1
23:08:2024-06-КУИИ-001/2024-1/000/0046			
Кадастровый номер: 74:25:0082004/553		Номер этажа/этажей: 9/2	



Масштаб 1

РЕСПУБЛИКА ЧУВАШИА	ДЕПАРТАМЕНТ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ	ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ФУНКЦИОНАРИ
РЕСПУБЛИКА ЧУВАШИА, ГОРОД МОСКОВСКИЙ	УЛ. ПЕРВОМАЙСКАЯ, Д. 10А	ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ФУНКЦИОНАРИ
ИНТЕРНЕТ-АДРЕС: http://nec.nalog.ru	ТЕЛЕФОН: 8 (8362) 21-00-00	ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ФУНКЦИОНАРИ

ТЕХНИЧЕСКАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**НА КВАРТИРУ**

(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта учета

Субъект Российской Федерации	Челябинская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Златоустовский
Поселенный пункт	тип	посёлок
	наименование	Златоуст
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	им. Кадла Маркса
Номер дома	15	
Номер корпуса		
Номер строения		
Этаж		
Номер квартиры	9	
Иное описание местоположения		

Адрес по документам

Ссылка на файл кадастрового паспорта на кадастровый учет в ОГМ

Кадастровый номер	
Кадастровый номер	

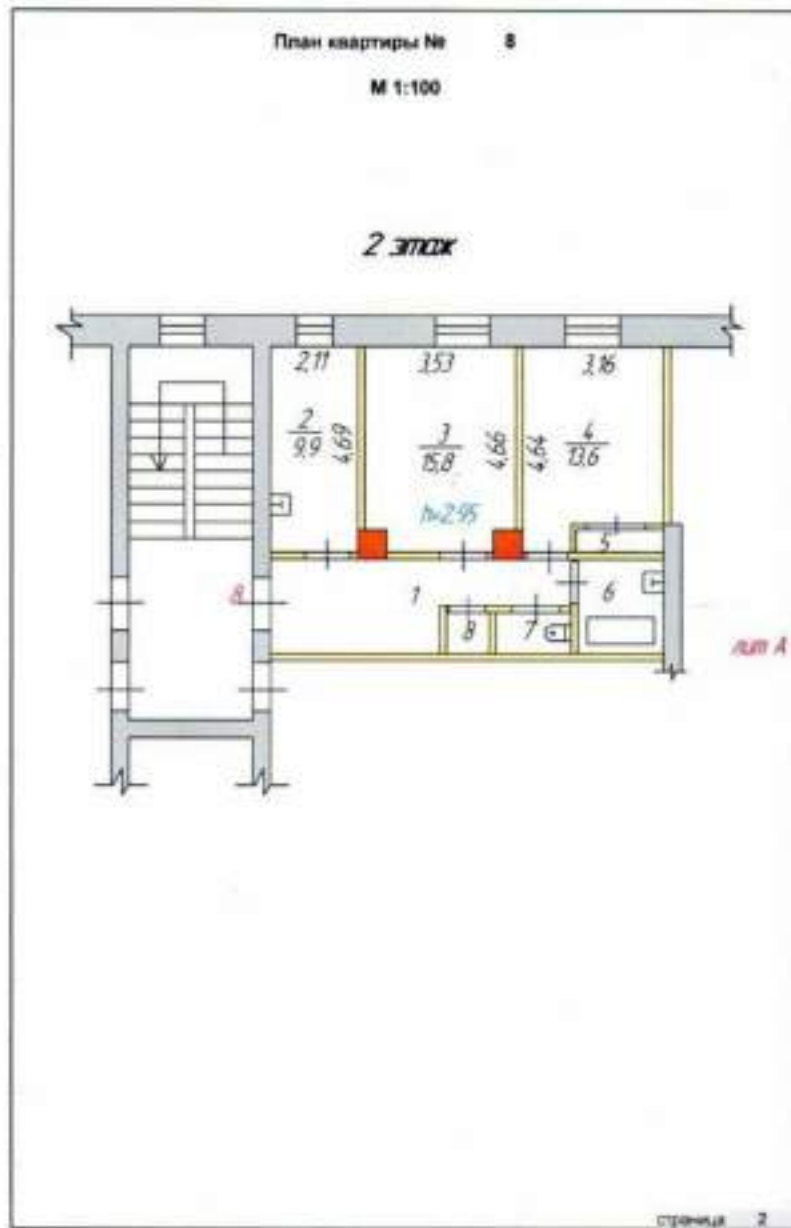
Наименование учетного органа	
Кадастровый номер	
Кадастровый номер	74-11-00304-053
Дата внесения сведений в ЕГРСЖ	

Паспорт составлен по состоянию на

07-01-2022 г.

Кадастровый оценщик


 Белев А.А.
 (подпись)

Экспликация площади квартиры

Этаж квартиры	Этаж	Номер комнаты, кухни, коридора и т.п.	Назначение частей помещений жилого здания, комнаты и т.п.	в т. числе			Всего по многоквартирному зданию	Самостоятельный объект площади	Примечания
				Общая площадь квартиры	жилая	нежилая			
Этаж 300	1	коридор		10,8		10,8		Д.80	
	2	кухня		8,9		8,9		"	
	3	жилая		10,8	10,8			"	
	4	жилая		10,8	10,8			"	
	5	ванная		6,8		6,8		"	
	6	санузел		3,8		3,8		"	
	7	спуален		1,8		1,9		"	
	8	шкаф		6,8		6,9		"	
Итого по квартире				68,1	29,4	28,7			

Техническое описание квартиры

Год постройки здания 1950, этажность 3

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
1	Наружные стены (материал)	кирпичные
2	Перегородки (материал)	цементно-бетонные
3	Перекрытия (материал)	деревянные по металлическим балкам
4	Полы:	кафель, ламинат
	оконные	пластиковые
5	Проемы:	фанерчатые
	дверные	
6	Отделка стен:	обои, кафель, ПВХ панели
7	Отделка потолка:	гипсокартон, побелка, ПВХ панели
8	Вид отопления:	от ТЭЦ
	Наличие:	
	а) водоснабжения	да
	б) электроснабжения (тип проводки)	провода скрытые
	в) канализации	да
	г) прачечного водоснабжения	да
	д) ванн или душей, сауны или бассейна	да
9	а) лоджий или балконов	нет
	а) телефона	нет
	а) радио	нет
	а) лифта	нет
	а) мусоропровода	нет
	а) плиты	газовая

6. Стоимость квартиры

Действительная инвентаризационная стоимость, руб в ценах 1999 г. *	Действительная инвентаризационная стоимость, руб в ценах 2008 г.	Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа), руб в ценах _____ г

7. Стоимость части квартиры

Действительная инвентаризационная стоимость, руб в ценах 1999 г.	Действительная инвентаризационная стоимость, руб в ценах _____ 2008 г.	Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа), руб в ценах _____ г

8. Опись (содержание) технического паспорта

№ ст	Наименование	Дата составления	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	Технический паспорт	07.03.2022 г.		5	

9. Отметка об обследовании

Дата обследования	Исполнитель		Проектировщик		Руководитель	
	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
07.03.2022 г.	Бабкин А.А.		Бабкин А.А.			

страница 5

Акт осмотра объекта недвижимости: квартира от 03.07.2023

Акт осмотра объекта недвижимости: квартира	
Дата осмотра:	03 июля 2023г.
Время осмотра:	16 час. в 15 мин.
ТЪГОСЬ:	г. Златоуст
Адрес местонахождения объекта:	ул. Карла Маркса 25-Д (улица, улица, набережная, коммунальные организации)
Осмотр объекта проводит:	Александр Овс (подпись, должность работника компании)
	Климова ЕН (Ф.И.О. полностью)
При осмотре объекта присутствовали:	
<input checked="" type="checkbox"/> владелец	<input type="checkbox"/> доверенное лицо владельца объекта
(указать Ф.И.О. полностью осмотренного лица)	
Параметры осматриваемого объекта недвижимости:	
Вид имущества:	<input checked="" type="checkbox"/> квартира <input type="checkbox"/> комната <input type="checkbox"/> апартаменты <input type="checkbox"/> иное <input type="checkbox"/> доля в квартире
Кадастровый номер:	
Общая площадь квартиры:	51,5
Год постройки многоквартирного дома:	1955
Этаж квартиры/этажность дома:	2 этаж / 3х-этажно
Наличие лифта:	нет
Количество комнат:	2
Высота потолков:	3,4
Количество балконов/лоджий (заэкранировано / не заэкранировано):	-
Количество санузлов (совместный / раздельный):	1
Номер и дата кредитного договора / договора залога:	
Страховой полис оплачен /	
Банк указан в качестве выгодоприобретателя:	
Собственник (владелец) объекта:	Розина Оксана Михайловна
<small>(для физ. лиц) - Ф.И.О., для юр. лиц - наименование организации ФЮ (разделитель)</small>	
<small>* В случае отказа Теченского инспектора в предоставлении соответствующей информации указанным лицам и/или отказ от осмотра объекта в случае невозможности по причине информации в графе ставить пример</small>	

почтовый адрес, телефон, e-mail владельца объекта (для юр. лица - юридический адрес, телефон, e-mail, банковские реквизиты)

ПРИ ОСМОТРЕ УСТАНОВЛЕНО:
(подчеркните или впишите нужное)
указываются перечень всех дефектов, определенных при осмотре объекта)

1. Описание района местоположения дома: (инфраструктура: школы, сады, больницы, магазины общественного назначения, малый бизнес, спортивные учреждения, кафе, салоны, ТЦ и т.п.; парки, комьютерз; парковки; промышленная зона; близость ТЭЦ, элеватора)	<input checked="" type="checkbox"/>
2. Внешнее состояние многоквартирного дома: новый, отремонтированный / ухоженный вид / требует косметического ремонта / <u>требует капитального ремонта</u> / другое (указать)	<input checked="" type="checkbox"/>
3. Состояние придомовой территории (площадка / хорошее / удовлетворительное (должна вымощена; спортивная площадка; парковка; озеленение; мусорный двор))	<input type="checkbox"/>
4. Материал стен: кирпич / жб плиты / пено-газоблоки / монолит / дерево / сэндвич-панели / облицовочные материалы / металл / другое (указать)	<input checked="" type="checkbox"/>
5. Является ли дом ветхим и подлежащим сносу и расселению: <u>да</u> / нет	<input type="checkbox"/>
6. Состояние подъезда, лифта, лестничных пролётов: свежий ремонт / ухоженный вид / требует генеральной уборки / требуют косметического ремонта / <u>требуют капитального ремонта</u> / другое (указать)	<input checked="" type="checkbox"/>
7. Наличие отдельного входа: <u>да</u> / нет	<input type="checkbox"/>
Наличие фотографий внешнего осмотра ⁹	<input checked="" type="checkbox"/>
Далее заполняется в случае предоставления доступа: ДА <input checked="" type="checkbox"/> НЕТ <input type="checkbox"/>	
8. Состояние внутренней отделки квартиры: <u>без отделки</u> / предчистовая отделка / бюджетная / современная / комфортная / элитная / доступ внутрь не предоставлен (в т.ч. окна определить невозможно) / другое (указать) <i>квартира в неуревнеборит. состоянии, требует камиль. ремонта</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
9. Наличие и состояние коммуникаций: электрообеспечение / газоснабжение / горячее водоснабжение / холодное водоснабжение канализация: централизованная, автономная (септик, выгребная яма, другое (указать))	<input checked="" type="checkbox"/>

⁹ В случае отсутствия фотографий в комментариях указываются причины

<p>отопление: централизованное, автономное [газовое, электрическое, твердотопливное, печное, комбинированное, другое (указать)] связь: спутник / телефонная линия / Интернет [кабельный / мобильный] / другое (указать)</p>		
<p>10. Материал пола: линолеум / ламинат / паркет / плитка / наливной пол / ворсовое покрытие (капрлан) / каучуковое покрытие / пробковый пол / <u>деревянный пол</u> / другое (указать)</p>		<input checked="" type="checkbox"/>
<p>11. Материал перекрытий: железобетонные / деревянные / <u>нельзя определить</u> / другое (указать)</p>		<input checked="" type="checkbox"/>
<p>12. Негативные характеристики: запахи, следы сырости / <u>гнили</u> / запахи плесени / гнилостный запах / растрескивание окон / крысы / течь крыши, коммуникаций / <u>следы промерзания</u> / плесень / <u>требуется генеральная уборка</u> / <u>требуется косметический ремонт</u> / прочее (указать) <u>Требуется капитальный ремонт</u></p>		<input checked="" type="checkbox"/>
<p>Наличие фотографий внутреннего осмотра?</p> <p style="text-align: center;"><i>да</i></p>		<input checked="" type="checkbox"/>
<p>Результат визуальной оценки:</p> <p><input type="checkbox"/> положительный <input checked="" type="checkbox"/> отрицательный</p> <p><u>Дополнительные комментарии (заполняется при необходимости):</u></p>		
ПОДПИСИ:		
<p>От Банка:</p> <p><i>Мелеу О.В.З.</i> <small>(полномочие работника Банка)</small></p>	<p><i>[Подпись]</i> <small>(подпись)</small></p>	<p><i>Косарев Е.Ф.</i> <small>(Фамилия и инициалы)</small></p>
<p>Владелец объекта / доверенное лицо владельца объекта</p>	<p><i>[Подпись]</i> <small>(подпись)</small></p>	<p><i>Вороне О.Н.</i> <small>(Фамилия и инициалы)</small></p>
<p>* В случае отсутствия фотографий и комментариев указывается причина</p>		

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 причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», 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. Для страховых документов

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

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Мобильный Оценщик
оценка.пробИНН 7842358640
КПП 770901001
ОГРН 10778467398419

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 ж. 10, этаж А1, помещ. 1 ком. 49, 55, ИНН 7842358640 в лице Генерального директора Шарашовой 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 на обеспечение деятельности ООО «Мобильный оценщик»

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

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

Генеральный директор
ООО «Мобильный оценщик»

 М.А. Шарашова



Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСС

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.







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, д/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.А. Скитов
М.П.		

0363

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