

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 № 1-240820-1192260 ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ

АДРЕС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Р-Н ДОРОГООБУЖСКИЙ, ПГТ ВЕРХНЕДНЕПРОВСКИЙ, ПР-КТ ХИМИКОВ, Д 6, КВ 57

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ:

21 АВГУСТА 2024 ГОДА

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:

21 АВГУСТА 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	15
2.5	Имущественные права на объект оценки	16
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-июнь 2024 г.	18
3.1.2	Анализ общей политической и социально-экономической обстановки г. Москвы за январь-июнь 2024 года	19
3.1.3	Макроэкономика - данные за июнь 2024 года	20
3.1.4	Ключевые события 2024 года в области недвижимости	25
3.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	27
3.3	Анализ рынка жилой недвижимости Москвы по итогам июля 2024 года	30
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	32
3.5.1	Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки	33
3.6	Основные выводы	38
4	Анализ ликвидности объекта оценки	40
5	Анализ наиболее эффективного использования	42
6	Описание процесса оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	43
6.1	Последовательность определения стоимости объекта оценки	43
6.2	Расчёт рыночной стоимости затратным подходом	44
6.3	Расчёт рыночной стоимости доходным подходом	44
6.4	Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом	44
6.4.1	Выбор и описание объектов-аналогов	45
6.4.2	Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения	48
6.4.3	Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода	55
7	Согласование результатов расчётов различными подходами	58

8	Расчёт ликвидационной стоимости объекта оценки	59
9	Заключение об итоговой величине рыночной стоимости	61
10	Фотографии объекта оценки	62
11	Копии объявлений о продаже объектов-аналогов	71
12	Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	81
13	Документы оценщика	85

1 Общие сведения и выводы

1.1 Заключение о стоимости Объекта оценки

Основание для проведения оценки	Договор №50005038546 на проведение оценки от 31.07.2024 г. Задание на оценку №1-240820-1192260 от 20.08.2024 г.
Объект оценки, включая права, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения	<p>Объект оценки: Двухкомнатная квартира, назначение – жилое, общей площадью 38,6 м², расположенная по адресу: Смоленская область, р-н Дорогобужский, пгт Верхнеднепровский, пр-кт Химиков, д 6, кв 57, кадастровый (условный) номер: 67:06:0020105:1931.</p> <p>Имущественные права на объект оценки: Собственность</p> <p>Оцениваемое право: Право собственности</p> <p>Правообладатели: Платонова Полина Юрьевна</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 - 21 августа 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 - 21 августа 2024 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции 1 мес.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр объекта оценки проводить не требуется в соответствии с заданием на оценку. Фотоматериалы предоставляются заказчиком.
Дата составления отчета	21 августа 2024 года

Итоговая величина стоимостей объекта оценки с учётом округления:**Рыночная стоимость** 644 000 (Шестьсот сорок четыре тысячи) руб.**Ликвидационная стоимость** 516 000 (Пятьсот шестнадцать тысяч) руб.**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 №24-4/08 от 01.08.2024: _____ **Ходасва О.В.**

1.2 Задание на оценку

Объект оценки, включая права, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения	<p>Объект оценки: Двухкомнатная квартира, назначение – жилое, общей площадью 38,6 м², расположенная по адресу: Смоленская область, р-н Дорогобужский, пгт Верхнеднепровский, пр-кт Химиков, д 6, кв 57, кадастровый (условный) номер: 67:06:0020105:1931.</p> <p>Имущественные права на объект оценки: Собственность Правообладатели: Платонова Полина Юрьевна</p> <p>Обременения объекта оценки: Ипотека в силу закона В соответствии с целью оценки, имущественные права третьих лиц, а также ограничения (обременения) оцениваемых прав при расчёте стоимости не учитываются.</p>
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Не имеет составных частей.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Двухкомнатная квартира, назначение - жилое, общей площадью 38,6 м ² , расположенная по адресу: Смоленская область, р-н Дорогобужский, пгт Верхнеднепровский, пр-кт Химиков, д 6, кв 57.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Собственность. Обременения: Ипотека в силу закона. Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются.
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости для реализации имущества на торгах. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная стоимости.
Предпосылки стоимости	<p>Предпосылки рыночной стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределёнными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - 21 августа 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 - 21 августа 2024 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции 1 мес.
Дата оценки	21 августа 2024 года

Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставляются заказчиком. • Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки. • Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку. • 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	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20.08.2024г. № КУВИ-001/2024-211086685; поэтажный план
Форма представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость объекта оценки указывается в российских рублях в виде числа с округлением по математическим правилам. После проведения процедуры согласования Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, препятствующие проведению осмотра	Осмотр объекта оценки проводить не требуется в соответствии с Заданием на оценку. Фотоматериалы предоставляются заказчиком.
Специфические требования к Отчету об оценке	Отсутствуют.
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует.

1.3 Сведения об оценщике

Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Мобильный Оценщик"
Сокращенное наименование	ООО "Мобильный Оценщик"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1077847398419 от 15.05.2007
Юридический адрес организации	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 № 2400SB40R4796, выдан САО «ВСК» 24.05.2024 г. на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, срок действия с 08.06.2024 по 07.06.2025
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, 117312, ул. Вавилова, д. 19
Фактический адрес	Россия, Москва, 117312, ул. Вавилова, д. 19

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

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

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

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

1.6 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки

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

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

- Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются.
- Специальные допущения 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

- Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.
- Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки.
- Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку.
- 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 предоставляются заказчиком.
- Документы технической инвентаризации Заказчиком не были предоставлены. В связи с этим оценщиком сделано допущение, что планировка квартиры соответствует поэтажному плану.

1.7 Термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

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

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

2 Описание объекта оценки

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

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

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20.08.2024г. № КУВИ-001/2024-211086685
2. поэтажный план

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

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

2.2 Характеристика местоположения объекта оценки

Адрес	Смоленская область, р-н Дорогобужский, пгт Верхнеднепровский, пр-кт Химиков, д 6, кв 57
Объекты транспортной инфраструктуры	"Верхнеднепровский" 330 м (автобус, маршрутка)
Обеспеченность обществ. транспортом	Нет информации
Прилегающая транспортная магистраль	Просп. Химиков
Преобладающая застройка микрорайона	Смешанная
Плотность застройки	Смешанная
Объекты социальной инфраструктуры	Школа, детский сад, магазин, поликлиника, банк, почта
Субъективная оценка соц. инфраструктуры	Средняя
Объекты промышленной инфраструктуры	Не обнаружено
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная
Придомовая территория	Придомовая территория благоустроена
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

2.3 Общая характеристика здания

Год постройки	1968
Возраст здания, лет	56
Срок службы, лет	150
Группа капитальности	1
Остаточный срок службы, лет	94

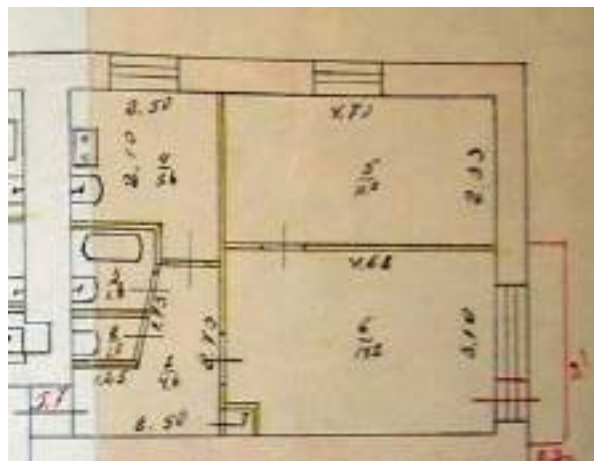
Физический износ, %	19% Износ определен расчётным путем на основании эффективного срока жизни здания: $I(\%) = ЭВ / ЭЖ \times 100\%$, где ЭВ – эффективный возраст, определяемый на основе хронологического возраста здания с учётом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В случае нормальной эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому; ЭЖ – типичный срок экономической жизни (службы) здания. Таким образом, $I(\%) = ((2024-1968)/150 + (2024-2023)/150) / 2 \times 100\% = 19\%$
Кол-во этажей в здании	5
Тип/планировка здания	Кирпич
Материал стен	Стены кирпичные
Материал перекрытий	Железобетонные
Материал фундамента	Иной
Общее состояние дома	Удовлетворительное
Кол-во квартир на этаже	4
Кол-во подъездов в доме	4
Состояние кровли	Удовлетворительное
Фасад здания	Кирпич
Состояние внешней отделки	Удовлетворительное
Лифт	Нет
Мусоропровод	Нет
Тип парковки	Стихийная парковка возле дома
Ограничение доступа в подъезд	Металлическая дверь, домофон
Состояние подъезда	Удовлетворительное
Социальный статус жильцов	Смешанный
Год капитального ремонта	2023
Информация об аварийности здания	Здание находится в удовлетворительном состоянии, капитальный ремонт и реконструкция не требуются.
Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт (в открытых источниках отсутствует информация о наличии дома в планах на снос, реконструкцию и капитальный ремонт. По мнению Оценщика, дом не является ветхим, аварийным, не стоит в планах на снос и реконструкцию (износ составляет менее 60%)
Дополнительная информация о здании	Отсутствует

Источники информации: <https://statrielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan>,
<https://dom.mingkh.ru/smolenskaya-oblast/verhnedneprovskiy/665087>,
<https://dom.mingkh.ru/smolenskaya-oblast/verhnedneprovskiy/665087#house-overhaul>

2.4 Характеристика объекта оценки

Количество комнат	2
--------------------------	---

Этаж	2
Общая площадь без учёта летних помещений, м ²	38,6
Жилая площадь, м ²	25,2
Площадь кухни, м ²	5,6
Вспомогательные помещения	13,4
Балкон/лоджия, площадь	балкон
Состояние внутренней отделки	Требуется косметический ремонт
Оконные проемы	Пластиковые стеклопакеты
Дверные проемы	Входная дверь - металлическая, межкомнатные двери - деревянные
Санузел	Раздельный
Коммуникации и инженерные системы	Электроснабжение: центральное; теплоснабжение: центральное; горячее водоснабжение: открытая с отбором сетевой воды на горячее водоснабжение из тепловой сети; холодное водоснабжение: центральное; водоотведение: центральное; газоснабжение: центральное; вентиляция: вытяжная вентиляция
Кухонная плита	Не установлена, предполагается к установке газовая
Наличие перепланировки	Планировка квартиры соответствует поэтажному плану БТИ.

Поэтажный план

Текущее использование объекта	Жилое помещение
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

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 Платонова Полина Юрьевна.

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-июнь 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.

	1 квартал 2024 г.	II кв. I полугодия 2024 г.	1 квартал 2023 г. в % к I кварталу 2022 г.
Накопленный внутренний продукт, млрд. рублей	43.240,0 ¹⁾	105,4	98,4
Инвестиции в основной капитал, млрд. рублей	5.032,8	114,5	101,0

1) Прямые оценки.

	1 полугодие 2024 г.	II кв. I полугодия 2024 г.	1 полугодие 2023 г. в % к I полугодию 2022 г.
Результат распределительных денежных доходов		106,1 ¹⁾	105,1 ²⁾

2) Оценка.
3) Предварительные данные.

	I полугодие 2024 г.	II кв. 2024 г.		I полугодие 2024 г. в % к I полугодю 2023 г.	I полугодие 2023 г. в % к I полугодю 2022 г.		I полугодие 2023 г. в % к I полугодю 2022 г.
		июль 2024 г.	август 2024 г.		июль 2023 г.	август 2023 г.	
Индекс выпуска товаров в УСЗУ ¹⁾ (по базисному периоду экономической деятельности)		102,5	100,4	103,8	108,5	104,4	102,7
Индекс промышленного производства		103,9	98,1	104,3	105,7	101,3	102,1
Продукция сельского хозяйства, млрд. рублей	311,2	99,7	102,3	100,0	100,8	100,7	101,3
Инкассация наличных денег, млрд. рублей (включая наличные в кассовых аппаратах)	9,7	108,6	135,0	102,5	109,1	123,7	99,1
Грузооборот транспорта, млрд. тонн (в том числе: железнодорожного транспорта)	433,5	99,2	93,7	109,2	98,8	99,2	97,9
Объем розничной торговли, млрд. рублей	4.523,1	109,3	101,1	108,8	112,0	102,3	102,8
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	1.499,3	103,0	99,7	103,8	102,8	100,5	100,1
Индекс потребительских цен		108,6	104,6	107,9	101,3	100,4	101,6
Индекс цен промышленной промышленности		114,0	98,5	117,7	100,0	100,0	93,3
Объем численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн. человек	1,9	79,1	92,8	79,7	78,7 ²⁾	97,7	82,0 ³⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн. человек	0,4	72,4	90,7	72,0	74,4	97,9	77,8

4) Данные рассчитаны с учетом данных ВВП-2023.

	I кв. 2024 г.	II кв. 2024 г.		I полугодие 2024 г. в % к I полугодю 2023 г.	I полугодие 2023 г. в % к I полугодю 2022 г.		I полугодие 2023 г. в % к I полугодю 2022 г.
		июль 2024 г.	август 2024 г.		июль 2023 г.	август 2023 г.	
Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций	86.184	117,8	102,4	118,7	116,1	102,4	112,4
реализован		108,8	102,3	110,1	113,3	102,1	106,0

Источник информации: chrome-extension://efaidnbmninnibpcjpcglclefindmkaj/https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2024.pdf

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

СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Май 2024г. в % к маю 2023г.		Январь-май 2024г. в % к январю-маю 2023г.		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	112,2		108,3		
	Июнь 2024г.	Июнь 2024г. в % к июню 2023г.	I полугодие 2024г.	I полугодие в % к I полугодию 2023г.	Справочно I полугодие 2023г. в % к I полугодию 2022г.
Индекс промышленного производства ¹⁾		99,0		105,2	111,9
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. м ² общей площади жилых помещений	45,4	107,0	269,8	105,2	88,1
Грузооборот автомобильного транспорта ²⁾ , млн т. км	339,6	81,5	2116,1	94,7	93,7
Пассажирооборот автомобильного транспорта, млн пасс.км	25,0	95,4	150,7	101,1	108,5
Оборот розничной торговли, млн рублей	21346,7	103,0	122867,2	107,4	101,1
Оборот общественного питания	882,3	106,1	5153,8	105,8	119,2
Объем платных услуг населению, млн рублей	4161,7	101,0	25293,3	101,4	102,0
Индекс потребительских цен		108,7		107,7	103,4
Индекс цен производителей промышленных товаров (услуг), реализованных на внутреннем рынке		112,0		110,9	97,3
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода), тыс. человек	2,5	72,9			

¹⁾ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

²⁾ По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Май 2024г.	Май 2024г. в % к маю 2023г.	Январь-май 2024г.	Январь- май 2024г. в % к январю- маю 2023г.	Справочно январь- май 2023г. в % к январю- маю 2022г.
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника					
номинальная, рублей	58247	122,0	54784	121,5	117,2
реальная		113,3		113,0	112,9

Источник информации: https://67.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/dokl_06.pdf

3.1.3 Макроэкономика - данные за июнь 2024 года

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

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития оценило рост ВВП страны в годовом выражении в мае 2024 года в 4,5% после увеличения на 4,4% месяцем ранее. Также ведомство сообщило, что по итогам января-мая 2024 года ВВП вырос на 5%.

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

По данным Росстата, в мае 2024 года рост промышленного производства ускорился до 5,3% (здесь и далее: по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года) после увеличения на 3,9% в апреле. По итогам января-мая 2024 года промпроизводство увеличилось на 5,2%.

Динамика промпроизводства, % год к году



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что в мае сегмент «Добыча полезных ископаемых» замедлил снижение до 0,3% после падения на 1,7% в апреле. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост ускорился до 9,1% после увеличения на 8,3% месяцем ранее. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь после снижения на 0,8% в апреле, выпуск в мае вернулся к росту, увеличившись на 4,2%. В сегменте «Водоснабжение», в свою очередь, рост выпуска в мае ускорился до 5,4% после увеличения на 2,3% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Февраль'24	+2,1	+13,5	+6,4	+6,0
Март'24	+0,4	+6,0	+4,1	+4,6
Апрель'24	-1,7	+8,3	-0,8	+2,3
Май'24	-0,3	+9,1	+4,2	+5,4
Январь-май'24	+0,2	+8,8	+3,9	+4,4

Таким образом, ускорению темпов роста совокупного индекса промышленного производства в мае способствовало улучшение динамики во всех сегментах. При этом в мае только сегмент Добыча полезных ископаемых оставался «в минусе», а по итогам пяти месяцев динамика всех сегментов положительная. Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

Вид продукции	Январь-май 2024	Май 2024 / Май 2023	Январь-май 2024 / Январь-май 2023
Добыча угля, млн тонн	179,0	-2,2%	-0,2%
Природный газ, млрд м3	254,0	+10,9%	+9,1%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	14,8	+2,9%	+4,5%
Мясо скота, млн тонн	1,5	+4,8%	+5,2%
Мясо домашней птицы, млн тонн	2,2	+3,8%	+1,0%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	1,8	+4,4%	+3,4%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	85,2	+0,6%	+1,5%
Спецодежда прочая, млрд руб.	23,5	+15,9%	+17,0%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	2,1	-0,4%	+1,7%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	11,2	+4,8%	+3,9%
Цемент, млн тонн	23,2	+3,1%	+6,9%
Бетон товарный, млн м3	23,1	+5,1%	+7,5%
Прокат готовый, млн тонн	25,9	-0,9%	-2,8%
Трубы стальные, млн тонн	5,3	+0,1%	-4,4%
Автомобили легковые, тыс. штук	267,0	-2,1%	+66,6%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	73,5	+0,7%	+21,0%

В добывающем секторе в апреле продолжился рост объемов добычи газа и снижение добычи угля. Темп роста добычи природного газа несколько увеличился, что привело к ускорению добычи с начала года до 9,1% с 8,8% по итогам четырех месяцев. Производство СПГ увеличилось на 2,9% после роста на 2,8% месяцем ранее (за январь-май увеличение на 4,5% после роста на 4,9% в январе-апреле). В продовольственном сегменте динамика выпуска оказалась положительной, причем рост у мясной и рыбной продукции оказался в диапазоне 3-5%. Наиболее сильный рост производства показало мясо скота, прибавив в мае 4,8%, в то время как выпуск мяса домашней птицы увеличился на 3,8%. По итогам пяти месяцев производство мяса скота также является лидером по темпам роста в продовольственном сегменте (+5,2%).

В легкой промышленности рост объемов производства спецодежды в мае замедлился до 15,9% после скачка на 27% в апреле, при этом с начала года рост составляет 17%. Динамика выпуска стройматериалов была преимущественно положительной, за исключением керамических кирпичей. При этом наиболее сильный рост показали объемы выпуска бетона (+5,1%) и строительных блоков (+4,8%). В то же время производство кирпичей сократилось на 0,4%. По итогам января-мая наиболее сильный рост выпуска отмечается у бетона (+7,5%), наиболее слабая динамика – у кирпичей (+1,7%).

Переходя к тяжелой металлургии, отметим, что снижение производства готового проката в апреле замедлилось до 0,9% после падения на 6% месяцем ранее, а положительная динамика выпуска стальных труб сменилась в мае незначительным увеличением на 0,1%. По итогам января-мая объемы производства готового проката и стальных труб снизились на 2,8% и 4,4% соответственно. При этом производство легковых автомобилей в мае снизилось на 2,1% после скачка в 2,3 раза месяцем ранее. В свою очередь, рост выпуска грузовых авто в мае составил слабые 0,7% после роста на 19,7% в апреле. По итогам января-мая рост производства грузовых автомобилей составил 21,0%, в то время как выпуск легковых авто вырос на 66,6%.

В конце июня Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-апреля 2024 года. Этот показатель составил 10,05 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2023 года сопоставимый круг предприятий заработал 8,83 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль увеличилась на 13,8%.

Показатель	Январь-апрель 2024 г.	Справочно: Январь-апрель 2023 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+10 049,5	+8 827,1
Доля убыточных предприятий	29,9%	30,1%

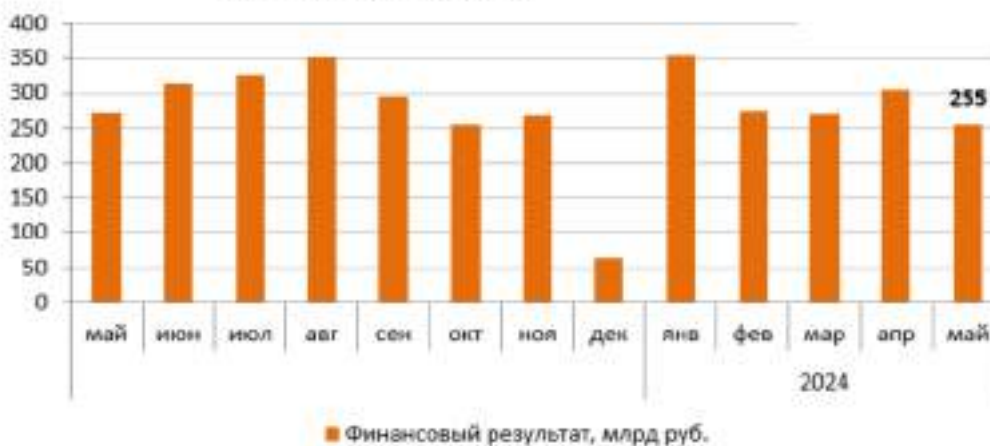
Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 0,2 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 29,9%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже

Вид деятельности	Сальдированный результат	
	в январе-апреле 2024 г., млрд руб.	Январь-апрель 2024 г. / Январь-апрель 2023 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+262,9	+29,0%
Добыча полезных ископаемых	+2 538,4	+58,5%
Обрабатывающие производства	+3 224,4	+4,6%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+743,9	-7,8%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+620,3	-8,9%
Водоснабжение	+31,8	+7,2%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+466,2	-51,7%
Строительство	+242,0	+78,4
Транспортировка и хранение	+672,1	+28,2%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+4,6	+50,1%
Почтовая связь и курьерская деятельность	-7,7	-
Информация и связь	+226,1	-21,1%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+18,4	> в 2,6 раза

По итогам января-апреля 2024 года практически все представленные Росстатом виды деятельности, в продолжение тенденции I квартала текущего года, зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор Почтовая связь и курьерская деятельность, финрез в котором составил -7,7 млрд руб. Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяются Гостиницы и предприятия общественного питания (рост в 2,6 раза, вероятно, на фоне низкой базы прошлого года), Строительство (рост превысил 78%), а также Добыча полезных ископаемых, нарастившая свой финансовый результат на 58,5%. Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение финреза в относительном выражении произошло в Оптовой, розничной торговле и ремонте (-51,7%). Кроме того, двузначное снижение финреза показал сегмент Информация и связь (-21,1%). Также умеренная отрицательная динамика наблюдается в Обеспечении электроэнергией, газом и паром (-7,8%), в том числе и в Производстве, передачи и распределении электроэнергии (-8,9%).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в мае 2024 года составила 255 млрд руб., что на 16% ниже результата апреля в 305 млрд руб. При этом прибыль оказалась на 6,6% ниже, чем в мае 2023 года (273 млрд руб.). По итогам января-мая 2024 года банковский сектор заработал 1,5 трлн руб. прибыли по сравнению с 1,4 трлн руб. годом ранее.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Банк России в обзоре ключевых тенденций мая отмечает, что темп роста корпоративного портфеля замедлился до 1,7% (или 1,3 трлн руб.) после 1,9% месяцем ранее. При этом по пояснениям ЦБ, на рост портфеля существенно повлиял крупный бридж-кредит, который был погашен в июне. Около четверти прироста рублевых кредитов пришлось на застройщиков в рамках проектного финансирования строительства жилья, в остальном рост был равномерно распределен по компаниям из разных отраслей. По состоянию на 1 июня объем корпоративного портфеля составил 78,4 трлн руб. При этом регулятор подчеркивает, что компании продолжают активно инвестировать даже в условиях сохранения жестких денежно-кредитных условий. Это объясняется значительным объемом госзаказов, а также высокой прибылью компаний из большинства секторов, что делает их менее чувствительными к росту процентных ставок и позволяет обслуживать кредиты.

Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, в мае их прирост ускорился до 1,7% после роста на 1,4% в апреле. Ипотеки было выдано на 546 млрд руб., что на 17% выше, чем месяцем ранее (466 млрд руб.). По данным ЦБ, выдачи в рамках программ господдержки выросли на 21% до 422 с 350 млрд руб., при этом их доля в общем объеме превышает 75%. По состоянию на 1 июня объем портфеля ипотечных кредитов составляет 19,2 трлн руб. Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что по предварительным данным его темп роста в мае ускорился до 2% после увеличения в апреле на 1,8%. С начала года прирост составил почти 8%, что в 1,5 раза выше, чем за аналогичный период предыдущего года. Такой рост может быть связан с увеличением доходов населения, благодаря которому сохраняется высокая потребительская активность. Частично ускорение потребительского кредитования в мае может быть связано с сезонными тратами на отпуск. По состоянию на 1 июня объем портфеля потребительских кредитов составил 14,7 трлн руб.

Также Банк России отметил, что объем вложений банковского сектора в облигации вырос на умеренные 100 млрд руб. В частности, вложения в долговые ценные бумаги по сравнению с апрелем практически не изменились и составили 0,1 трлн руб. При этом вложения в ОФЗ сократились на 140 млрд руб. за счет отрицательной переоценки из-за продолжающегося роста процентных ставок, а также частичной продажи на вторичных торгах. При этом Минфин в мае разместил ОФЗ на сумму около 88 млрд руб. после 272 млрд руб. месяцем ранее, причем вся сумма пришлось на бумаги с постоянным купонным доходом. Основными покупателями стали банки и некредитные финансовые организации.

Отметим также, что средства юридических лиц в мае сократились (на 1,3 трлн руб. или -2,2%) после значительного притока в апреле на 5%. По пояснениям Банка России, такой рост месяцем ранее носил временный характер и связан со смещением срока уплаты налогов за апрель и I квартал 2024 года на начало мая. Объем остатков средств компаний на счетах по состоянию на начало июня составил 54,6 трлн руб. Что же касается средств населения, то в мае продолжился их активный рост на фоне привлекательных ставок по депозитам (+1,3 трлн руб. или +2,6% после роста на 2,1% в апреле). На начало июня размер средств населения в банковской системе составил 49,2 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в июне 2024 года, отметим, что недельные темпы роста держались на уровне около 0,2%, однако в последнюю неделю месяца (с 25 июня по 1 июля) цены подскочили на 0,66% на фоне индексации тарифов ЖКХ в первый день июля. За весь июнь рост цен составил 0,64% (в июне прошлого года инфляция составила 0,37%). В годовом выражении по состоянию на 1 июля потребительские цены ускорили свой рост до 8,59% по сравнению с 8,30% на 1 июня. Напомним, что месяцем ранее Минэкономразвития заявляло, что инфляция в стране находится под действием разовых факторов, и на этом фоне пик годовой инфляции ожидается в июне-июле, а ее снижение начнется с августа-сентября.

Динамика инфляции по месяцам в 2023-2024 гг.

Месяц	2024	2023
Март	0,39%	0,37%
Апрель	0,50%	0,38%
Май	0,74%	0,31%
Июнь	0,64%	0,37%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В июне 2024 года среднее значение курса доллара составило 87,8 руб. после 90,6 руб. месяцем ранее. При этом на конец месяца его значение составило 85,7 руб. после 89,8 руб. на конец апреля. Отметим, что в середине июня были введены санкционные ограничения в отношении Группы Московская Биржа, что привело к остановке биржевых торгов долларом США, евро и гонконгским долларом. В первые дни после введенных ограничений происходило временное резкое расширение спредов на покупку-продажу наличной и безналичной иностранной валюты, однако к концу месяца ситуация заметно нормализовалась. Банк России отмечает, что необходимость поиска новых контрагентов на валютном рынке и увеличение сроков прохождения платежей по внешнеторговым операциям привели к росту волатильности обменного курса. При этом сложности в большей степени затронули импортеров, испытывающих затруднения с внешними платежами. Объем продаж выручки со стороны экспортеров сохранялся стабильно высоким и составил \$14,6 млрд. Таким образом, укрепление курса рубля произошло в результате снижения спроса на иностранную валюту со стороны импортеров.

Динамика официального курса доллара США в 2024 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Март'24	91,9	92,4	91,7
Апрель'24	92,4	91,8	93,0
Май'24	91,8	89,8	90,6
Июнь'24	89,8	85,7	87,8

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоков капитала). В середине июня Банк России опубликовал предварительную оценку основных агрегатов платежного баланса страны по итогам мая 2024 года (а также уточнил оценку за январь-апрель 2024 года).

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель	Январь-май	Справочно:	
	2024 г.	Январь-май 2023 г.	Изменение
Счет текущих операций	38,1	21,0	+81,4%
Торговый баланс	56,0	47,6	+17,6%
Баланс услуг	-9,6	-13,2	-27,3%
Баланс первичных и вторичных доходов	-8,3	-13,5	-38,5%
	1.06.24	1.06.23	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	599,040	584,175	+2,5%

По данным ЦБ, профицит счета текущих операций платежного баланса в январе-мае 2024 года выросло на 81,4% по отношению к соответствующему периоду годом ранее до \$38,1 млрд на фоне расширения профицита торгового баланса, а также уменьшения дефицитов других статей счета текущих операций. При этом в мае профицит счета текущих операций составил \$5,1 млрд после \$7,1 млрд месяцем ранее. Как отмечает регулятор, это связано с некоторым увеличением дефицита баланса инвестиционных доходов прежде всего из-за объявления рядом крупных российских компаний дивидендов в мае. Величина профицита торгового баланса за январь-май увеличилась на 17,6% до \$56 млрд. за счет более значимого снижения импорта по сравнению с экспортом. Дефицит баланса услуг сократился на 27,3% до \$9,6 млрд за счет снижения импорта услуг по статье «Поездки» на фоне более слабого курса рубля, чем в соответствующем периоде годом ранее. Что касается баланса первичных и вторичных доходов, то его отрицательное сальдо упало на 38,5% до \$8,3 млрд в связи с уменьшением объема начисленных в пользу нерезидентов дивидендов, а также с сокращением исходящих личных трансфертов.

Также отметим, что объем золотовалютных резервов по состоянию на начало июня на годовом окне увеличился на 2,5% до \$599,0 млрд.

Выводы:

- ВВП в мае 2024 года превысил уровень прошлого года на 4,5% после роста на 4,4% в апреле. При этом по итогам января-мая 2024 года Минэкономразвития оценило увеличение ВВП страны на 5% к соответствующему периоду годом ранее;
- Промпроизводство в мае в годовом выражении выросло на 5,3% после увеличения на 3,9% месяцем ранее. За январь-май 2024 года рост промпроизводства составил 5,2%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января-апреля 2024 года составил 10,05 трлн руб., увеличившись на 13,8% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;
- В банковском секторе прибыль в мае составила 255 млрд руб. после 305 млрд руб. за апрель. С начала 2024 года кредитные организации заработали 1,5 трлн руб. по сравнению с 1,4 трлн руб. годом ранее;
- На потребительском рынке в июне 2024 года цены выросли на 0,64% после увеличения на 0,74% в мае, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 июля инфляция ускорилась до 8,59% после 8,30% месяцем ранее;
- Среднее значение курса доллара США в июне 2024 года снизилось до 87,8 руб. после 90,6 руб. месяцем ранее. При этом на конец месяца курс доллара снизился до 85,7 руб. на фоне снижения спроса на иностранную валюту со стороны импортеров;

- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января-мая 2024 года составило \$38,1 млрд, продемонстрировав рост на 81,4% по отношению к аналогичному периоду предыдущего года, при этом положительное сальдо торгового баланса, являющееся основным компонентом счета текущих операций, увеличилось на 17,6% до \$56 млрд.
- Объем золотовалютных резервов по состоянию на 1 июня 2024 года на годовом окне увеличился на 2,5% до \$599,0 млрд

Источник информации: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-iiun-2024>

3.1.4 Ключевые события 2024 года в области недвижимости

Аварийное жилье

С 1 января 2024 года вступило в силу постановление правительства, согласно которому меняется механизм финансирования расселения аварийного жилья, проводимого российскими субъектами. Из аварийного жилья будут расселять в рамках программы комплексного развития территорий жилой застройки. Это позволит ускорить расселение граждан из ветхого жилья, признанного таковым до 1 января 2017 года, параллельно с расселением домов, признанных аварийными после 2017 года. 10% субсидии, предоставляемой Фонду развития территорий, будет направлено в субъекты России для реализации мероприятий по переселению граждан из аварийного жилья, признанное таковым до 1 января 2017 года. Остальные 90% средств будут распределены между субъектами, завершившими мероприятия по переселению граждан.

Для получения финансирования регионам необходимо направить в Фонд развития территорий заявку на предоставление финансовой поддержки за счет средств фонда. Изменения призваны увеличить темпы реализации проекта по расселению непригодных для жизни домов и дать возможность людям улучшить жилищные условия.

Земельный налог

С 1 января 2024 года вступили в силу изменения по уплате земельного налога. Установлены особенности применения повышающих коэффициентов: с 1 января 2024 года изменена дата начала уплаты земельного налога по повышенной ставке при нецелевом использовании земельных участков. Применение повышенной ставки начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем совершения правонарушения, а не со дня совершения правонарушения. Также устанавливается порядок применения повышающего коэффициента к земельным участкам, разрешенное использование которых (индивидуальное жилищное строительство) установлено после государственной регистрации прав на такие участки.

Исчисление суммы налога в отношении таких земельных участков производится с учетом коэффициента 2 начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем внесения в ЕГРН сведений об указанном разрешенном использовании.

Изменения также коснутся организаций — собственников земельных участков. Несмотря на то что массовая кадастровая оценка земельных участков была проведена еще в 2022 году, в 2023-м для уплаты земельного налога для этой категории налогоплательщиков действовал льготный период. Уже в следующем году действие льгот прекращается, организации при исчислении и уплате земельного налога за 2024 год должны будут руководствоваться общими правилами и самостоятельно использовать в качестве налоговой базы кадастровую стоимость земельных участков.

Общее имущество в СНТ

В январе 2024 года заработали законодательные поправки, согласно которым до 1 января садовые некоммерческие товарищества (СНТ) должны провести общее собрание и утвердить каждому собственнику дачи долю в праве на общее недвижимое имущество, которое принадлежит товариществу. Размер доли общего имущества в СНТ будет зависеть от размера участка, который принадлежит собственнику, уточнил руководитель практики по коммерческой и жилой недвижимости юридической компании «Интерцессия». Передача в собственность будет бесплатной для всех членов товарищества.

Налог на утраченную недвижимость

С 1 января 2024 года в России введен беззаявительный порядок прекращения начисления налога в случае гибели или уничтожения недвижимости. Теперь ФНС сама прекратит исчислять налог на этот объект с 1-го числа месяца его гибели или уничтожения на основании сведений, полученных от государственных или муниципальных органов.

Отопление в многоэтажках

С января 2024 года вступает в силу закон, согласно которому власти Москвы в пилотном режиме получают полномочия устанавливать тарифы за отопление в многоэтажках по новой системе. Планируется, что нововведение минимизирует переплаты в условиях климатических колебаний, когда холодные зимы сменяются теплыми. В результате перепадов плата за объем потребляемого тепла, которая начисляется по итогам предыдущего года, зачастую бывает существенно больше реального потребления ресурсов. Теперь столичные власти будут самостоятельно регулировать начисление платы за тепло, что позволит исключить рост тарифов. Это положительно скажется на стоимости коммуналки.

Маткапитал

С 1 января 2024 года вступил в силу закон, согласно которому материнский капитал, который граждане чаще всего тратят на улучшение жилищных условий, будет выплачиваться только на детей, получивших гражданство России по рождению. Сейчас получить выплату могут родители с детьми, которые приехали из-за рубежа и получили российский паспорт. С нового года это будет возможно, только если на момент рождения ребенка родители являются гражданами РФ.

Также с нового года заработал закон, согласно которому граждане могут получать материнский капитал для реконструкции домов

блокированной застройки — таунхаусов и дуплексов. Речь идет о случаях, когда площадь таунхауса можно увеличить за счет разрешенных методов реконструкции, тем самым улучшив жилищные условия. После индексации на 7,5% 1 февраля 2024 года сумма материнского капитала при рождении первенца составит 631 тыс. руб., а при рождении второго ребенка — 833,8 тыс. руб. В 2023 году выдавали сертификат на 586,9 тыс. руб. за первого ребенка и 775,6 тыс. руб. — за второго.

Границы участков

С 1 февраля 2024 года заработает закон, благодаря которому становится возможным устанавливать границы населенных пунктов и территориальных зон, несмотря на пересечение ими границ земельных участков. Документ упрощает процедуру устранения таких пересечений — для внесения изменений в документы территориального планирования муниципальных образований можно не проводить ни общественные обсуждения, ни публичные слушания. Ожидается, что эти изменения позволят устранить многочисленные ошибки в реестре и приведут к ускорению процедур установления границ населенных пунктов и территориальных зон, что позитивно скажется на сроках подготовки территорий и участков для развития». Этот же закон сократил срок устранения реестровой ошибки с трех до одного месяца. Кроме того, он позволил Росреестру вносить новые сведения в ЕГРН, если по результатам исправления реестровой ошибки площадь земельного участка увеличится не более чем на 10% или уменьшится не более чем на 5% по сравнению с площадью, сведения о которой содержатся в ЕГРН. Сейчас же Росреестр не может самостоятельно исправить реестровую ошибку, если площадь земельного участка в результате ее исправления отличается от площади, сведения о которой содержатся в ЕГРН, более чем на 5%.

Сельхозземли

С 1 февраля 2024 года вступает в силу закон, согласно которому участки с агролесомелиоративными насаждениями, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, будут предоставляться в аренду без проведения торгов. Нововведение определяет порядок предоставления таких земельных участков без торгов:

- сельскохозяйственной организации в случае осуществления ею сельскохозяйственного производства на смежном земельном участке;
- гражданину или крестьянскому (фермерскому) хозяйству в случае осуществления ими на смежном земельном участке деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства.

Собрание жильцов

С 1 сентября 2024 года заработает закон, согласно которому общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме сможет принять решение о проведении обследования технического состояния дома, включенного в региональную программу капитального ремонта.

В ходе обследования будут подлежать оценке системы инженерно-технического обеспечения дома, в том числе системы электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения, а также системы противопожарной защиты. Результаты будут являться основанием для внесения изменений в программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Проведение обследования даст возможность собственникам помещений в многоквартирном доме самостоятельно определять возможность дальнейшей эксплуатации дома, в котором они живут, и принимать решения о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества

Перепланировка жилья

С 1 апреля 2024 года вступает в силу закон, уточняющий понятие перепланировки и ускоряющий перевод жилого помещения в нежилое. Сейчас перепланировкой считается изменение конфигурации помещения, требующее внесения изменений в техпаспорт. Новый закон уточняет это определение. В документе говорится, что перепланировка помещения в многоквартирном доме — это изменение границ или площади такого помещения или образование новых помещений. Таким образом, согласно нововведению, теперь любое изменение площади помещения признается перепланировкой. Закон также уточняет сроки подачи документов о перепланировке и реконструкции помещений. Согласно действующему законодательству, завершение перепланировки подтверждается актом приемочной комиссии, который потом должен быть направлен в Росреестр, однако срок для такого направления не был установлен. Новый закон устанавливает срок для утверждения акта — 30 дней. Кроме того, документ устанавливает срок пять рабочих дней для направления органом местного самоуправления информации о переводе помещения из жилого в нежилое или о перепланировке. Кроме того, 31 декабря 2023 года закончился мораторий на незаконную перепланировку квартир в Москве. С 2024 года штрафы за несогласованную перепланировку возвращаются. Они составят до 2,5 тыс. руб. для физических лиц и до 50 тыс. руб. — для юридических.

Оформление прав на тайные объекты

С 1 мая 2024 года вступят в силу изменения, касающиеся порядка оформления прав на отдельные виды объектов недвижимости. Новые правила регулируют порядок публикации сведений об объекте недвижимости в ЕГРН, если это может привести к разглашению сведений, составляющих государственную тайну. Если подлежащие внесению в ЕГРН сведения о режимном объекте могут привести к разглашению гостайны, то в отношении них возможна госрегистрация только права собственности Российской Федерации. В таких случаях договор аренды считается заключенным с момента его подписания сторонами, а права хозяйственного ведения и оперативного управления таким объектом и права постоянного и безвозмездного пользования земельным участком возникают с момента передачи соответствующего имущества.

Тарифы ЖКХ

С июля 2024 года плата за коммунальные услуги увеличится во всех регионах России. Согласно постановлению, со второго полугодия следующего года средний размер повышения платы за коммунальные услуги будет варьироваться в зависимости от региона. В Москве он составит 11%, в Санкт-Петербурге — 9,8%, в Подмосковье — 10,7%, Ленинградской области — 10,2%. Больше всего услуги вырастут в цене для жителей Забайкалья — на 15%, Омской области — на 14% и Северной Осетии — на 13,7%. Наименьший рост будет для жителей Хакасии — на 4%, Чукотки и Магаданской области — на 4,9%.

Льготы по оплате коммуналки

С июля 2024 года банки, платежные агенты и операторы почтовой связи не будут брать комиссию при оплате жилищно-коммунальных услуг и пени за их неуплату с граждан, которые нуждаются в социальной поддержке.

Для многих граждан сумма комиссии, которую приходится платить в составе обязательных ежемесячных расходов, «является значимой и представляется несправедливой, поскольку человек стремится соблюдать платежную дисциплину», при этом часть населения не имеет другой возможности оплатить ЖКУ, кроме как обратившись в банк, почтовое отделение или к платежному агенту. Предполагается, что нововведение будет «способствовать защите интересов граждан и приведет к снижению финансовой нагрузки населения.

Источник информации: <https://realty.rbc.ru/news/658b378c9a79477cf1a78a7f>

Вывод

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

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

3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

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

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

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

Рынок жилой недвижимости, в свою очередь, можно сегментировать следующим образом (источник – «Справочник оценщика недвижимости – 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 отдельные.

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

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

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

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

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

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

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

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

Современное жилье эконом 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 эконом класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например, второй ванной комнаты. Иногда дома эконом 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 эконом классе: однокомнатные квартиры начинаются от 35 кв. м, двухкомнатные – от 65 кв. м. Площадь кухни – от 8 кв. м. По расположению особых требований нет.

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Анализ рынка жилой недвижимости Смоленской области

Продажа
Аренда

Регион

Тип недвижимости

Период

Зависимость

Стоимость в валюте

 рубли доллары евро

Перестроить

Рассчитываем по параметрам: Смоленская область. Квартиры (вторичный рынок). 2-комн квартиры. Продажа.

Цена за м²



Динамика средних цен

Даты	Квартиры (вторичный рынок), за м ² , руб.	Изменение
15 августа 2024	70890.23	+0.2%
01 августа 2024	70748.75	+8.8%
18 июля 2024	64524.9	-1.16%
04 июля 2024	65271.73	-4.29%
20 июня 2024	68074.75	-0.58%
06 июня 2024	68471.28	-0.02%
23 мая 2024	68485.65	-0.69%
08 мая 2024	68961	-1.7%
25 апреля 2024	70131.98	-1.78%
18 апреля 2024	71380.45	-1.93%
04 апреля 2024	72761	+4.02%
21 марта 2024	69833.88	-3.5%
07 марта 2024	72278.08	-0.07%
22 февраля 2024	72328.05	-4%
08 февраля 2024	75218.8	+1.04%
25 января 2024	74437.58	+5.44%
11 января 2024	70385.88	-12.81%
28 декабря 2023	79404.3	+2.46%
14 декабря 2023	77451.4	+0.24%
30 ноября 2023	77266.1	+1.03%

Источник информации: <https://smolenskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-2komnatnih/>

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. 116 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>).

№ п/п	Источник	Адрес	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Удельная цена, руб./кв. м
1	https://www.avito.ru/verhnedneprovskiy/kvartiry/2-k_kvartira_41_m_45_et_4293923250	Смоленская обл., пгт. Верхнеднепровский, пр-т Химиков, 10	540 000	41	13 171
2	https://www.avito.ru/verhnedneprovskiy/kvartiry/2-	Смоленская обл., Верхнеднепровское	650 000	46	14 130

№ п/п	Источник	Адрес	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Удельная цена, руб./кв. м
	k._kvtartira_46_m_35_et._3350 054578	городское поселение, пгт. Верхнеднепровский, Молодёжная ул., 16			
3	https://www.avito.ru/verhnedneprovskiy/kvartiry/2-k._kvtartira_41_m_55_et._2540_176332	Смоленская обл., пгт. Верхнеднепровский, Молодёжная ул., 16	600 000	41	14 634
4	https://www.avito.ru/verhnedneprovskiy/kvartiry/2-k._kvtartira_438_m_55_et._209_2559805	Смоленская обл., пгт. Верхнеднепровский, пр-т Химиков, 2	700 000	43,8	15 982
5	https://www.avito.ru/verhnedneprovskiy/kvartiry/2-k._kvtartira_45_m_35_et._2413_221713	Смоленская обл., пгт. Верхнеднепровский, Комсомольская ул., 29	750 000	45	16 667
6	https://www.avito.ru/verhnedneprovskiy/kvartiry/2-k._kvtartira_427_m_25_et._433_8713872	Смоленская обл., Верхнеднепровское городское поселение, пгт. Верхнеднепровский, пр-т Химиков, 12	720 000	42,7	16 862
7	https://www.avito.ru/verhnedneprovskiy/kvartiry/2-k._kvtartira_38_m_15_et._3579_074251	Смоленская обл., Верхнеднепровское городское поселение, пгт. Верхнеднепровский, пр-т Химиков, 2	650 000	38	17 105
8	https://www.avito.ru/verhnedneprovskiy/kvartiry/2-k._kvtartira_435_m_55_et._399_9417642	Смоленская обл., Верхнеднепровское городское поселение, пгт. Верхнеднепровский, Комсомольская ул., 27	750 000	43,5	17 241
9	https://www.avito.ru/verhnedneprovskiy/kvartiry/2-k._kvtartira_49_m_45_et._3840_311561	Смоленская обл., Верхнеднепровское городское поселение, пгт. Верхнеднепровский, пр-т Химиков, 7	900 000	49	18 367
Максимальное значение					18 367
Минимальное значение					13 171
Среднее значение					16 018

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

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

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

Факторы, влияющие на рынок недвижимости:

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

Факторы, влияющие на величину спроса:

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

Факторы, влияющие на величину предложения:

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

3.5.1 Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

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

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

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

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- предложения к продаже, опубликованные на общедоступных ресурсах: cian.ru, avito.ru;
- «Справочник оценщика недвижимости – 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 01.07.2024 г. Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-07-2024g>

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, определяемых 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 01.07.2024 г. <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/336-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-07-2024-g/3480-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2024>

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statielt, 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	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,92
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,86	0,94	0,91	0,92	0,91	0,89
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,99	0,96	0,97	0,96	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
7	Парковочное место, машино-место	0,86	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92

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.

Объект оценки	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

Количество комнат

Квартиры в многоквартирных домах имеют традиционное разделение в соответствии с количеством комнат. Чаще всего используется деление на одно-, двух-, трехкомнатные и более трех комнат квартиры.

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 "Количества комнат", усредненные по городам России.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		1- комнатная	2-3- комнатная	4- и более комнатная
объект оценки	1- комнатная	1,00	1,09	1,17
	2-3- комнатная	0,92	1,00	1,07
	4- и более комнатная	0,86	0,93	1,00

Общая площадь

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

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

Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усреднённые данные по России.

Площадь, кв.м.		аналог			
		до 30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	до 30	1,00	1,07	1,12	1,16
	30-50	0,93	1,00	1,04	1,08
	50-90	0,89	0,96	1,00	1,04
	90-150	0,86	0,92	0,96	1,00

Площадь кухни

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2024 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/336-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-07-2024-g/3493-na-ploshchad-kukhni-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>)

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение
1	Площадь кухни от 5 до 7,5 кв. м.	0,94	1,00	0,97
2	Площадь кухни от 7,5 до 10 кв.м.			1,00
3	Площадь кухни от 10 до 13 кв.м.	1,00	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", усредненные данные по городам России.

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", усредненные данные по городам России.

Наличие балкона/лоджии		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,08
	нет	0,92	1,00

Наличие / отсутствие бытовой техники и мебели

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

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

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2024 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/336-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-07-2024-g/3474-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-07-2024-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	1,01	1,06	1,04

Состояние отделки

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.

Существуют различные виды ремонта (уровни отделки) жилой недвижимости. Проведенный анализ сети Интернет, в частности сайтов строительных организаций, показали, что названия уровней отделки разнообразны, однако по содержанию можно выделить следующие.

Состояния отделки

-Требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки) - предполагает полную замену дизайна, качественную отделку с применением современных материалов и технологий. Как правило он подразумевает перепланировку, переоборудование и замену коммуникаций, штукатурку, отделку стен и потолка, создание интересных архитектурных элементов.

-Требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) - подразумевается незначительная перепланировка, замена отделки потолка, стен и пола, а окон и сантехники. Сюда же относится покраска труб и батарей, ремонт и монтаж электропроводки.

-Типовой ремонт (отделка «стандарт») - перепланировки квартиры, но может включать в себя замену электропроводки, труб, сантехники, окон и дверей. Материалы используют недорогие, но качественные. Для пола чаще всего выбирают ламинат или линолеум, потолок красят, для стен выбирают бюджетные варианты обоев.

-Комфортный ремонт (отделка "премиум") - содержит большой перечень ремонтных работ: составление дизайна, укладка плитки в ванной, отделка потолка, выравнивание и последующая облицовка стен и полов, а также работы с электрикой и сантехникой. Материалы для работы используют качественные отечественные или импортные.

Стоимость ремонта складывается из общей стоимости всех строительных материалов и сметной стоимости отделочных работ по установке и монтажу этих материалов.

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 "Состояние отделки", усредненные данные по городам России.

Состояния отделки		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,14	1,22	1,35
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,07	1,18
	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,82	0,93	1,00	1,11
	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,74	0,84	0,90	1,00

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 метро), 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.

Максимальное значение	18 367
Минимальное значение	13 171
Среднее значение	16 018

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 7 месяцев. Исходя из произведенного анализа, оцениваемый объект характеризуется средней степенью ликвидности - 5 месяца. (<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/336-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-07-2024-g/3498-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-07-2024-goda>)

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	3	7	5	4	5	6
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	3	8	5	4	5	6
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	5	10	7	6	7	8
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	5	12	8	7	8	10
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	4	3	3	3	4
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	2	6	4	3	4	5
7	Парковочные места, машино-места	2	8	5	4	5	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 оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

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

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

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	Смоленская обл., Дорогобужский р-н, пгт Верхнеднепровский, ул. Комсомольская, д. 27	Смоленская обл., Дорогобужский р-н, пгт Верхнеднепровский, пр-кт Химиков, д. 7	Смоленская обл., Дорогобужский р-н, пгт Верхнеднепровский, пр-кт Химиков, д. 12	Смоленская обл., Дорогобужский р-н, пгт Верхнеднепровский, пр-кт Химиков, д. 2
Площадь общая, м ²	43,5	49	42,7	38
Площадь кухни, м ²	5,5	9	5,8	5 ¹
Комнат	2	2	2	2
Тип дома	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Год постройки	1969	1968	1968	1968
Этаж/этажность	5/5	4/5	2/5	1/5
Состояние	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт
Балкон/Лоджия	балкон	балкон	балкон	нет
Наличие мебели	нет	нет	нет	нет
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Вид сделки	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Источник информации	Natalia Fedotova	сК	Этажи Смоленск	Саша
Ссылка на источник	https://www.avito.ru/verhnedneprovskiy/kvartiry/2-k_kvartira_435_m_55_et._3999417642	https://www.avito.ru/verhnedneprovskiy/kvartiry/2-k_kvartira_49_m_45_et._3840311561	https://www.avito.ru/verhnedneprovskiy/kvartiry/2-k_kvartira_427_m_25_et._4338713872	https://www.avito.ru/verhnedneprovskiy/kvartiry/2-k_kvartira_38_m_15_et._3579074251
Дата предложения	01.08.2024	27.07.2024	14.08.2024	26.07.2024
Контакты продавца	89809717914	89809715139	89107206346	89809716183
Цена предложения, руб.	750 000	900 000	720 000	650 000

¹ В результате телефонного интервьюирования продавец объявления сообщил площадь кухни равную 5 кв. м

Цена за 1 м², руб.

17 241

18 367

16 862

17 105

Рис. 1 Местоположение объекта и аналогов. Вид 1

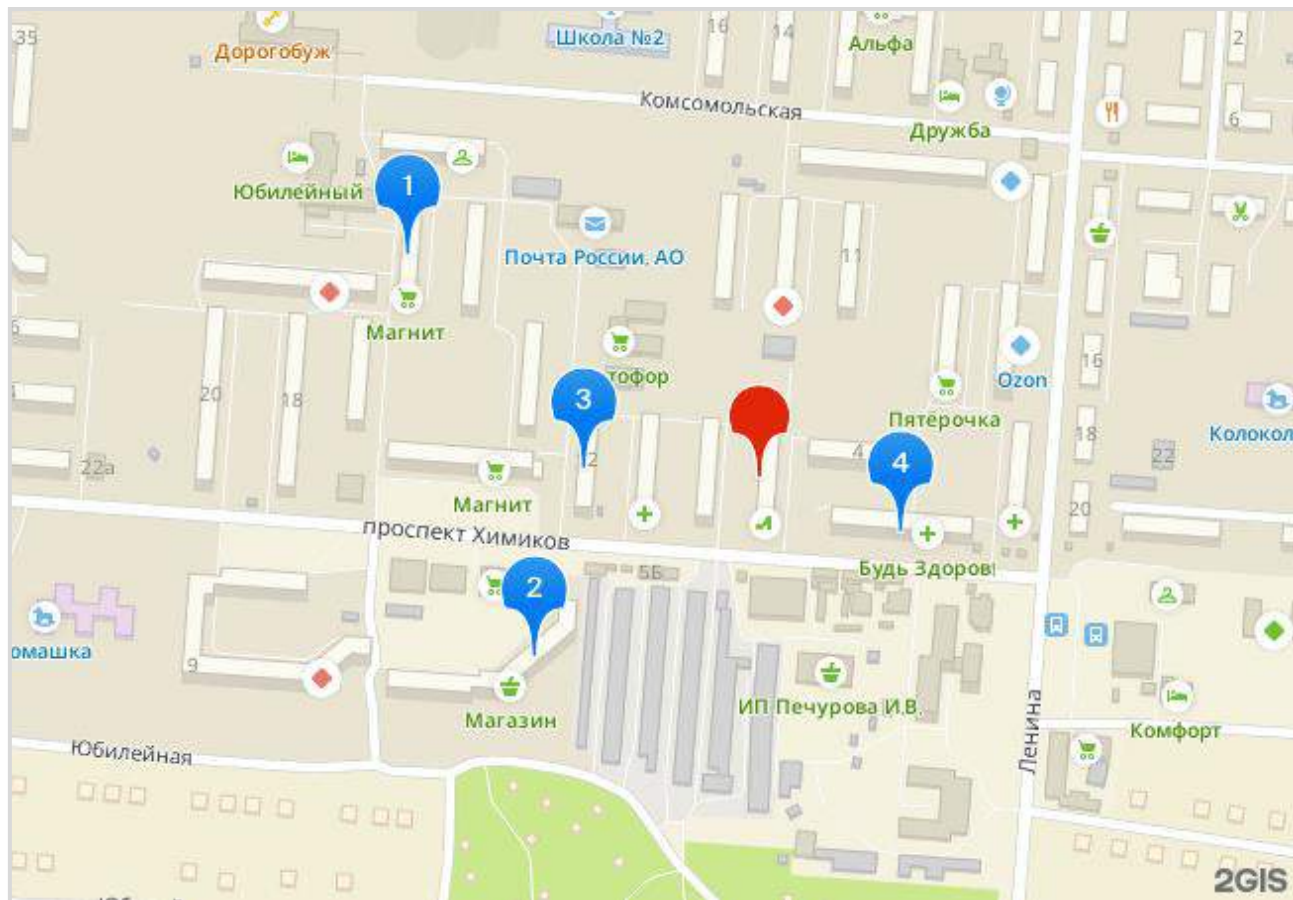
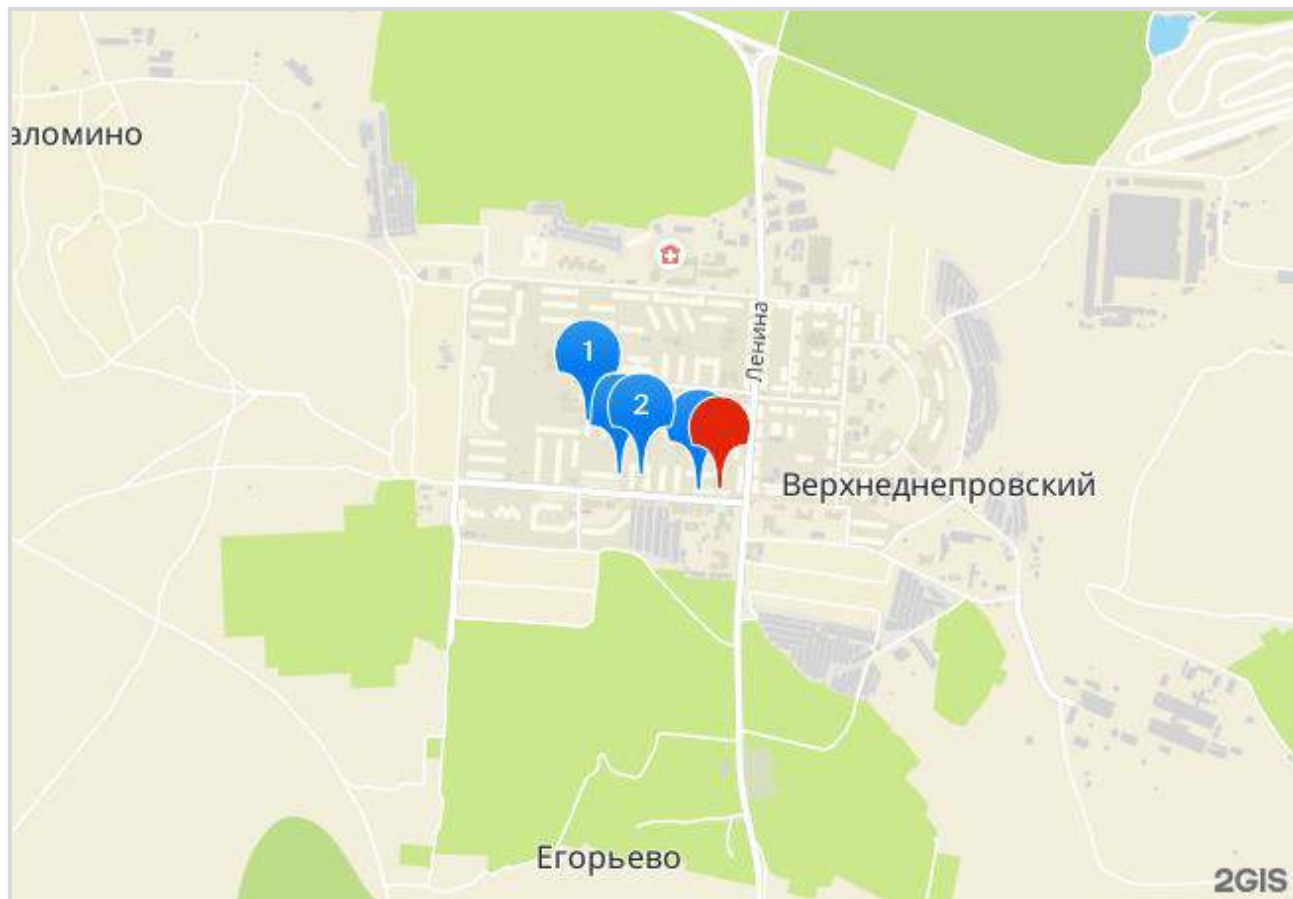


Рис. 2 Местоположение объекта и аналогов. Вид 2



6.4.2 Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения

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

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

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

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

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

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

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

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

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

Условия продажи

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

Время продажи/предложения

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

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

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

Факт сделки (уторгование)

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2024 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/336-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-07-2024-g/3480-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2024>)

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	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,92
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,86	0,94	0,91	0,92	0,91	0,89
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,99	0,96	0,97	0,96	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
7	Парковочное место, машино-место	0,86	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92

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.

Значение корректировки для всех объектов-аналогов было взято по нижней границе в связи с удаленностью города расположения объектов от областного центра. Корректировка для всех объектов аналогов составила -9%

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 определяется 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	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

Объект оценки и объект-аналог №3 расположены в зоне от 250 до 500 м от остановки общественного транспорта, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №1,2 расположены в зоне от 500 до 1500 м от остановки общественного транспорта, корректировка составила 5%. Объект аналог №4 расположен в зоне от 125 до 250 м от остановки общественного транспорта, корректировка составила -3%

Материал стен / Тип дома

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 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	0,95	1,00	1,04
	панельные стены	0,93	0,95	1,00

1. Старый фонд		аналог		
		кирпичные стены	шлакоблоч-ные стены	деревянные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,18	1,35
	шлакоблоч-ные стены	0,84	1,00	1,14
	деревянные стены	0,74	0,88	1,00

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

Общая площадь

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

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

Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усреднённые данные по России.

Площадь, кв.м.		аналог			
		до 30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	до 30	1,00	1,07	1,12	1,16
	30-50	0,93	1,00	1,04	1,08
	50-90	0,89	0,96	1,00	1,04
	90-150	0,86	0,92	0,96	1,00

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

Площадь кухни

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2024 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/336-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-07-2024-g/3493-na-ploshchad-kukhni-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>)

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение
1	Площадь кухни от 5 до 7,5 кв.м.	0,94	1,00	0,97
2	Площадь кухни от 7,5 до 10 кв.м.			1,00
3	Площадь кухни от 10 до 13 кв.м.	1,00	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 №1,3,4 имеют сопоставимую площадь кухни, корректировка не требуется. Площадь объекта-аналога №2 находится в диапазоне от 7,5 до 10 кв. м, корректировка рассчитывалась следующим образом:

$$(0,97/1,00)-1*100\% = -3\%$$

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", усредненные данные по городам России.

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

Объект оценки, как и объекты-аналоги №2,3 расположены на средних этажах. Объект-аналог №1 расположен на последнем этаже, корректировка составила 4%. Объект-аналог №4 расположен на первом этаже, корректировка составила 8%

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", усредненные данные по городам России.

Наличие балкона/лоджии		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,08
	нет	0,92	1,00

Объект оценки, как и объекты аналоги № 1-3 имеют балкон. Объект аналог №4 не имеет балкона, корректировка составила 8%

Наличие / отсутствие бытовой техники и мебели

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

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

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2024 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/336-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-07-2024-g/3474-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-07-2024-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	1,01	1,06	1,04

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

Состояние отделки

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.

Существуют различные виды ремонта (уровни отделки) жилой недвижимости. Проведенный анализ сети Интернет, в частности сайтов строительных организаций, показали, что названия уровней отделки разнообразны, однако по содержанию можно выделить следующие.

Состояния отделки

-Требуется капитальный ремонт (в т.ч. без отделки)- предполагает полную замену дизайна, качественную отделку с применением современных материалов и технологий. Как правило он подразумевает перепланировку, переоборудование и замену коммуникаций, штукатурку, отделку стен и потолка, создание интересных архитектурных элементов.

-Требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)- подразумевается незначительная перепланировка, замена отделки потолка, стен и пола, а окон и сантехники. Сюда же относится покраска труб и батарей, ремонт и монтаж электропроводки.

-Типовой ремонт (отделка «стандарт») -перепланировки квартиры, но может включать в себя замену электропроводки, труб, сантехники, окон и дверей. Материалы используют недорогие, но качественные. Для пола чаще всего выбирают ламинат или линолеум, потолок красят, для стен выбирают бюджетные варианты обоев.

-Комфортный ремонт (отделка "премиум")- содержит большой перечень ремонтных работ: составление дизайна, укладка плитки в ванной, отделка потолка, выравнивание и последующая облицовка стен и полов, а также работы с электрикой и сантехникой. Материалы для работы используют качественные отечественные или импортные.

Стоимость ремонта складывается из общей стоимости всех строительных материалов и сметной стоимости отделочных работ по установке и монтажу этих материалов.

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 "Состояние отделки", усредненные данные по городам России.

Состояния отделки		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,14	1,22	1,35
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,07	1,18
	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,82	0,93	1,00	1,11
	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,74	0,84	0,90	1,00

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

Весовые коэффициенты аналогов

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

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

- **K** – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- **M** – количество поправок, введённых по рассматриваемому объекту-аналогу;
- **S** – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

- N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчётах.

Значения общей площади, используемые в расчётах

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

6.4.3 Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Смоленская область, р-н Дорогобужский, пгт Верхнеднепровский, пр-кт Химиков, д 6, кв 57	Смоленская обл., Дорогобужский р-н, пгт Верхнеднепровский, ул. Комсомольская, д. 27	Смоленская обл., Дорогобужский р-н, пгт Верхнеднепровский, пр-кт Химиков, д. 7	Смоленская обл., Дорогобужский р-н, пгт Верхнеднепровский, пр-кт Химиков, д. 12	Смоленская обл., Дорогобужский р-н, пгт Верхнеднепровский, пр-кт Химиков, д. 2
Общая площадь, м ²	38,6	43,5	49	42,7	38
Цена предложения, руб.	-	750 000	900 000	720 000	650 000
Цена за 1 м ² , руб.		17 241	18 367	16 862	17 105
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		17 241	18 367	16 862	17 105
Условия продажи	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		17 241	18 367	16 862	17 105
Время продажи/предложения	21.08.2024	01.08.2024	27.07.2024	14.08.2024	26.07.2024
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		17 241	18 367	16 862	17 105
Факт сделки (уторгование)		возможен	возможен	возможен	возможен
Корректировка		-9%	-9%	-9%	-9%
Скорректированная цена, руб./м ²		15 690	16 714	15 344	15 566
Местоположение	Смоленская область, р-н Дорогобужский, пгт Верхнеднепровский, пр-кт Химиков, д 6, кв 57	Смоленская обл., Дорогобужский р-н, пгт Верхнеднепровский, ул. Комсомольская, д. 27	Смоленская обл., Дорогобужский р-н, пгт Верхнеднепровский, пр-кт Химиков, д. 7	Смоленская обл., Дорогобужский р-н, пгт Верхнеднепровский, пр-кт Химиков, д. 12	Смоленская обл., Дорогобужский р-н, пгт Верхнеднепровский, пр-кт Химиков, д. 2
Корректировка		5%	5%	0%	-3%

ООО "Мобильный Оценщик"

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная цена, руб./м ²		16 474	17 550	15 344	15 099
Материал стен / Тип дома	кирпич	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		16 474	17 550	15 344	15 099
Количество комнат	2	2	2	2	2
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		16 474	17 550	15 344	15 099
Общая площадь	38,6	43,5	49	42,7	38
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		16 474	17 550	15 344	15 099
Площадь кухни	5,6	5,5	9	5,8	5
Корректировка		0%	-3%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		16 474	17 024	15 344	15 099
Этаж расположения	2/5	5/5	4/5	2/5	1/5
Корректировка		4%	0%	0%	8%
Скорректированная цена, руб./м ²		17 133	17 024	15 344	16 307
Наличие балкона или лоджии	балкон	балкон	балкон	балкон	нет
Корректировка		0%	0%	0%	8%
Скорректированная цена, руб./м ²		17 133	17 024	15 344	17 611
Наличие / отсутствие бытовой техники и мебели	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		17 133	17 024	15 344	17 611
Состояние отделки	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт

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		17 133	17 024	15 344	17 611
Общая валовая коррекция, %		9	8	0	19
Весовые коэффициенты		24%	24%	30%	22%
Взвешенные значения		4 112	4 086	4 603	3 874
Стоимость 1 м² объекта оценки, руб.				16 675	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.				643 655	
Рыночная стоимость объекта оценки, округлённо, руб.				644 000	

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	644 000	1,00	644 000
Доходный подход	0	0,00	-
Рыночная стоимость объекта, руб.			644 000

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 21 августа 2024 г.
составляет (округлённо)
644 000 руб. (Шестьсот сорок четыре тысячи 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 **644 000 руб.**
- Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение **разумно долгого периода экспозиции** t_r – периода экспозиции объекта в условиях, когда он предложен по цене, соответствующей его рыночной стоимости, на открытом конкурентном рынке, который является разумно долгим с точки зрения типичного продавца данного типа объектов. Разумно долгий период экспозиции может быть определён исходя из имеющей рыночной информации или путем опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п. Для оцениваемого имущества, определенного Оценщиком ранее как ликвидного со средним показателем ликвидности, данный срок экспозиции объекта по рыночной стоимости устанавливается равным **5 месяцам**.
- Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление **фиксированного (сокращенного) срока экспозиции** t_f – срока реализации объекта по ликвидационной стоимости). Установленный сокращенный срок экспозиции принимается Оценщиком согласно заданию на оценку и составляет **1 мес.**
- Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости является вычисление **периода дисконтирования** $t_d = t_r - t_f = 5 - 1 = 4 \text{ мес.} = 0,33 \text{ года}.$

- 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 **18%** (https://www.cbr.ru/hd_base/KeyRate/).
- Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение периодов начисления процентов в течение года (m), которое для унификации расчетов принимается равным **12**.
- Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента K_e , учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Учитывая ситуацию, сложившуюся на открытом рынке объектов, подобных объекту оценки, количество покупателей на дату оценки **среднее**, степень специализации объекта оценки - **незначительная**, подтип спроса - **слабо-эластичный**. В соответствии со следующей таблицей (источник - Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции» Украина, Консалтинговая группа «КАУПЕРВУД», 2003) коэффициент K_e , учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость будет равен **0,85**.

Таблица для определения коэффициента K_e .

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента K_e
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,36
	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:

$$k_L = \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}} = 0,85 / (1 + 0,1800 / 12)^{0,33 \times 12} = 0,8013$$

- 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 :

$$644\,000 \times 0,8013 = 516\,037$$

Ликвидационная стоимость Объекта оценки

по состоянию на 21 августа 2024 г.

составляет (округлённо)

516 000 руб. (Пятьсот шестнадцать 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 21 августа 2024 г.
составляет (округлённо)
644 000 руб. (Шестьсот сорок четыре тысячи рублей)**

**Ликвидационная стоимость Объекта оценки
по состоянию на 21 августа 2024 г.
составляет (округлённо)
516 000 руб. (Пятьсот шестнадцать 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 №24-4/08 от 01.08.2024: _____ Ходаева О.В.

10 Фотографии объекта оценки

Фото 1. Туалет (помещение №2 по плану БТИ)



Фото 2. Туалет (помещение №2 по плану БТИ)



Фото 3. Ванная (помещение №3 по плану БТИ)



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



Фото 5. Ванная (помещение №3 по плану БТИ)



Фото 6. Коридор/Прихожая (помещение №1 по плану БТИ)



Фото 7. Коридор/Прихожая (помещение №1 по плану БТИ)



Фото 8. Вид из окон



Фото 9. Балкон/Лоджия



Фото 10. Балкон/Лоджия



Фото 11. Балкон/Лоджия



Фото 12. Жилая (помещение №5 по плану БТИ)



Фото 13. Жилая (помещение №5 по плану БТИ)



Фото 14. Жилая (помещение №5 по плану БТИ)



Фото 15. Жилая (помещение №5 по плану БТИ)



Фото 16. Кухня (помещение №4 по плану БТИ)



Фото 17. Кухня (помещение №4 по плану БТИ)



Фото 18. Кухня (помещение №4 по плану БТИ)



Фото 19. Кухня (помещение №4 по плану БТИ)



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



Фото 21. Жилая (помещение №6 по плану БТИ)



Фото 22. Жилая (помещение №6 по плану БТИ)



Фото 23. Жилая (помещение №6 по плану БТИ)



Фото 24. Дверь в подъезд



Фото 25. Фасад здания



Фото 26. Фасад здания



Фото 27. Табличка с номером дома



Фото 28. Входная дверь



Фото 29. Входная дверь



11 Копии объявлений о продаже объектов-аналогов

Аналог № 1 https://www.avito.ru/verhnedneprovskiy/kvartiry/2-k_kvartira_435_m_55_et_3999417642

← → ↻ avito.ru/verhnedneprovskiy/kvartiry/2-k_kvartira_435_m_55_e... 🔍 ☆ 👤 Доступно обновление Chrome

Avito Помогите найти Поиск объявлений Настройки Система безопасности

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичная > 2-комнатная

2-к. квартира, 43,5 м², 5/5 эт.

➕ Добавить комментарии ➕ Сравнить ➕ Добавить закладку

750 000 Р
0,2x10 этаж
В ипотеку от 8077 Р/мес.
Посмотреть ипотеку

Телефон: **8 800 971-79-14**

[Написать сообщение](#)

[Распечатать объявление](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

[А есть еще варианты?](#) [Есть варианты?](#)

[Пару минут!](#)

[Беззвучно посмотреть!](#)

[Продать недвижимость](#) [Частное лицо](#) [Не дано с 02 июля 2026](#)

[Посмотреть фото продавца](#)

О квартире

Количество комнат: 2	Тип комнат: обычные
Общая площадь: 43,5 м ²	Высота потолка: 2,7 м
Площадь кухни: 5,5 м ²	Санузел: совмещенный
Жилая площадь: 27 м ²	Окна: на улицу
Этаж: 5 из 5	Ремонт: косметический
Балкон или лоджия: Балкон	Способ продажи: свободная

Проверка в Росреестре

- ✓ 1 собственник
- ✓ Не найдены ограничения и обременения
- ⚠ Не совпало что-то в параметрах: площадь, адрес, этаж или число комнат

Расположение

T БАНК
Пройдите игру и получите бесплатную доставку

T БАНК
Выгодные продажи с T-ID


Сообщения 4

Аналог № 1 https://www.avito.ru/verhnedneprovskiy/kvartiry/2-k_kvartira_435_m_55_et_3999417642

Собственник
 Не наложены ограничения и обременения
 Не ослепало что-то в параметрах: площадь, адрес, этаж или число комнат

Расположение

Сидленский вл., Дорогобухский р-н, Верхнеднепровское городское поселение, пгт. Верхнеднепровский, Комсомольская ул., 21



750 000 Р

77 241 Р за м²

В ипотеку от 8 677 Р в мес.
Посмотреть график

Решить задачу
ОСАГО в кредит до 10% в Т-
Сравнение Полисов

8 980 971-79-14

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!


А есть квартира? Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Наталья Федотова
Частное лицо
На Avito с 03 июля 2024

Подписаться на продавца



Описание

Продается двухкомнатная квартира общая площадь 43,5 кв. м. Этаж 5, в кирпичном доме. Квартира на угловом, теплая, светлая. Окно выходит на гостиницу "Юбилейная".

В кухне, зале и спальне выровнены потолки, обои новые, розетки заменены, окна в виде пластиковые, балкон застеклен.

Установлены счетчики из роду. Комнаты смежные, санузел совмещен. В спальне имеется изголовная входная дверь металлическая.

В доме в 2023 году выполнен капитальный ремонт крыши. Собственник один.

Торг уместен.

Звонить с 9:00 до 22:00.

О доме

Тип дома: кирпичный	Грузовый лифт: нет
Год постройки: 1969	Водные г/в:
Этажей в доме: 5	Двор: детская площадка, спортивная площадка
Пассажирский лифт: нет	Парковка: открытая во дворе

Узнать больше о доме

← → ↻ avito.ru/verhnedneprovskiy/kvartiry/2-k._kvartira_435_m_55_et_3999417642 🔍 ☆ 👤 Доступно обновление Chrome

УПРАВЛЕНИЕ

Продается двухкомнатная квартира общей площадью 43,9 кв. м. Этаж 6, в кирпичном доме. Квартира на угловой, тёплой, светлой. Окна выходят на гостиницу "Юбилейная".
В кухне, зале и спальне выровнены потолки, обшивки, розетки заменены, окна везде пластиковые. Балкон застеклён.
Установлены счётчики на воду. Комнаты оклеены, санузел облицован. В холле имеются кладовая, входная дверь металлическая.
В доме в 2023 г. сделан капитальный ремонт крыши. Собственник один.
Торг уместен.
Звонить с 9:00 до 22:00.

О доме

Тип дома: кирпичный	Грузовой лифт: нет
Год постройки: 1969	В доме: газ
Этажей в доме: 6	Двор: детская площадка, спортивная площадка
Парковочный лифт: нет	Парковка: открытая во дворе

[Узнать больше о доме](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
750 000 ₽	225 000 ₽	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Первый взнос
Посельская...	17,4%	8 677 ₽
Промсвязьбанк	19,5% от 5%	9 643 ₽
Банк СБЪ	21,2% от 5%	10 420 ₽
АВ РООСВР	21,9%	10 743 ₽

[Перейти к ипотеке](#) [Проверить доступ к ипотеке](#)

№ 3999417642: 1 августа в 21:09: 433 просмотра (11 оценок) [Показывать](#)

Похожие объявления

750 000 ₽
1724 ₽ за м²
Ипотека от 8 677 ₽ в мес.
[Посмотреть варианты](#)

8 980 971-79-14

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#) [Как продать?](#)

[Торг уместен?](#)


[Когда можно посмотреть?](#)

Наталья Гектова
Частный продавец
На Авито с 02 марта 2024

[Позвонить на продажу](#)

Т БАНК

Выгодные продажи с T-ID



Avito Все категории Поиск объявлений **найти** Бизнес-область

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Днепропетровск > 2-комнатные

2-к. квартира, 49 м², 4/5 эт.

Добавить избранное Сравнить Добавить записку

8 660 971-51-39

Написать сообщение

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Зарегистрируйтесь

А есть ли варианты? Да! Показать!

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ОК Частное лицо На Avito с апреля 2010

Документы проверены

Знакомая история

02 объявления пользователем

Подписаться на продавца

СБЕР

Выгода
до 24 000 Р в год

Привет

1ask

КВАРТИРА ОТ 1 Р/МЕС.
УСПЕЙ КУПИТЬ

О квартире

Коммунальные услуги: 2	Электрика: изолированные
Общая площадь: 49 м ²	Санузел: раздельный
Площадь кухни: 9 м ²	Окна: во двор, на улицу, на соседнюю сторону
Этаж: 4 из 5	Состояние: требует ремонта
Балкон/лоджия/балкон	Способ продажи: свободный

Проверка в Росреестре

- ✓ 2 собственника или больше
- ✓ Не найдены ограничения и обременения
- ✓ Соответствуют площади, адрес, этаж и число комнат

Аналог № 2 https://www.avito.ru/verhnedneprovskiy/kvartiry/2-k_kvartira_49_m_45_et_3840311561

Расположение
Омленское обл., Дорогобужский-н. Верхнеднепровское
городское поселение, плт. Верхнеднепровский пр-т Хамакха, 7

900 000 Р
18,561 кв.м!
9 ипотек от 10 977 руб.
Посмотреть ипотку
Наличные
DCAFO с скидкой до 17% в Т.
Справочная Подрядчик

8 980 971-51-39

Написать сообщение

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть квартира? Саша продавец?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Частное лицо
На Avito с апреля 2010
Должен быть подтвержден
Ссылка: 1417041032

Обязательно пользователю

Пользоваться на прощание

Ипотека со скидкой на Авито

Сумма займа	Первый взнос	Срок ипотеки
900 000 Р	270 000 Р	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Сумма
Россельхозбанк	17,4%	10 977 Р
Промсвязьбанк	19,5% 20,5%	12 109 Р
Альфа-банк	21,2% 21,5%	13 176 Р
Банк ВТБ	21,2% 21,5%	13 182 Р

Перейти к заявке

Привлечь залог недвижимости

MP 3840311561 - 37 фото и 21 000-1758 просмотров (+6 в избранном)

Сообщения 0

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is "2-к. квартира, 42,7 м², 2/5 эт." (2-room apartment, 42.7 m², 2/5 floor). The price is listed as 720 000 Р. The listing includes a large main photo of the living area and a grid of smaller thumbnail photos. To the right of the photos, there are several interactive buttons: "Написать сообщение" (Write message), "Расчитать ипотеку" (Calculate mortgage), and "Спросите у продавца" (Ask the seller). Below these are buttons for "Зарегистрируйтесь" (Register), "А есть планировка?" (Is there a floor plan?), "Сайт продавца?" (Seller's website?), "Получить ключ?" (Get keys?), and "Когда можно посмотреть?" (When can I see?). The seller's information is provided: "Эксперт Оценка" (Expert Evaluation), "Агентство" (Agency), "На Avito с ноября 2016" (On Avito since November 2016), and "Рейтинг 100000000" (Rating 100,000,000). There is also a button "Позвонить на мобильный" (Call mobile) and contact details: "Контактное лицо: Наталья".

720 000 Р
16 662 Р/кв.м?
В ипотеку от 7 515 Р/мес.
Посмотреть историю

8 910 720-63-46

Написать сообщение

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Зарегистрируйтесь

А есть планировка? Сайт продавца?

Получить ключ? Когда можно посмотреть?

Эксперт Оценка
Агентство
На Avito с ноября 2016
Рейтинг 100000000

Позвонить на мобильный
Контактное лицо: Наталья

О квартире

Количество комнат: 2	Тип комнат: смешанн.
Общая площадь: 42,7 м²	Санузел: совмещенный
Площадь кухни: 5,8 м²	Дом: за двор
Этаж: 2 из 5	Ремонт: косметический
Балкон или лоджия: Балкон	Способ продажи: свободной

Проверка в Росреестре

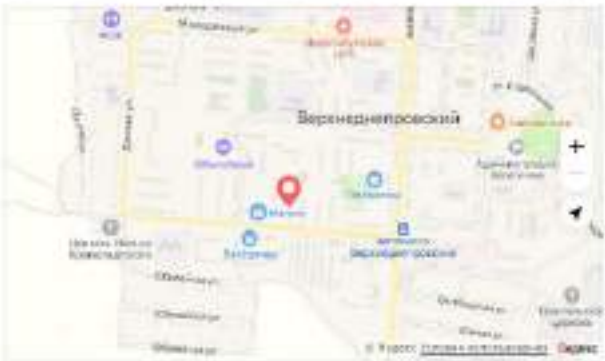
- ✓ 1 собственник
- ✓ Не найдены ограничения в обращении

Вклад со ставкой 18%
Получение из любого банка без комиссии
Подробнее

Путешествуй чаще с MTC Travel
Кэшбек 25% за отели, без ограничений по сумме
Подробнее

Расположение

Смоленицкая обл., Дорогобуковский р-н, Верхнеднепровское городское поселение, плт. Верхнеднепровский, пр-т Жукавко, 12 [Скрыть карту](#)



720 000 Р


16 862 Р за м²
В ипотеку от 7 118 Р за м²
[Посмотреть ипотеку](#)

Новый Deal!
ОСАГО с коэффициентом 13% в 7.
Страховая компания

8 910 720-63-46

[Написать сообщение](#)
Оценить

[Рассчитать ипотеку](#)



МТС TRAVEL
Путешествуй чаще с MTS Travel
Кэшбек 25% за отель. Без ограничений по сумме
[Подробнее](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#) [Есть ли газификация?](#)

[Заручиться?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

[Связаться с продавцом](#)

Агентство
На Avito с ноября 2014
[Результаты проверки](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактные лица
Наталья

Описание

Продается уютная 2-комнатная квартира!

Светлая, теплая, не требует ремонта (обои поклеить, обновить полы), что позволит будущим собственникам сделать это на свой собственный вкус.

Она выходит на двор и простую площадку.
Виды прекрасные.
Сан узел оборудован.
Просторный балкон также открывающийся на детскую площадку.

Подходит для комфортного проживания, или под сдачу в аренду без больших дополнительных расходов.

Превосходная инфраструктура. Все самое необходимое есть в шаговой доступности:

- Сеть автобусов и троллейбусов
- Детские сады, школы
- Магазины и детские поликлиники.

Рассмотрим все виды оплаты, мат. капитал, ипотеку и т.д.

Доп. описание: санузел совмещенный, деревянные окна, в доме есть: открытый двор, наземный паркинг; без лифта, косметический ремонт, также имеются: телефон, интернет, кабельное телевидение, сплит-система холодной и горячей воды, домофон, железная дверь. Номер в базе: 11551077. Район: Верхнеднепровский плт.

← → ↻ 📄 avito.ru/verhnedneprovskiy/kvartiry/2-k_kvartira_427_m_25_et_4338713872 🔍 ⭐ 👤 Доступно обновление Chrome

цена выходит на двор и детскую площадку.
Квартира просторная.
Сам уютный вариант.
Просторный балкон также открывается на детскую площадку.

Подходит для комфортного проживания, или под сдачу в аренду без больших дополнительных расходов.

Преимущества инфраструктуры. Все самое необходимое есть в шаговой доступности:
- Сеть супермаркетов и аптек
- Детские сады, школы
- Воротная детская поликлиника.

Рассматриваем все виды оплаты: мат. капитал, ипотека и др.

Доп. описание: сан-узел совмещенный, деревянные окна, в доме есть: открытый двор, наземный паркинг, 600 кв.м., косметический ремонт, также имеются: телефон, интернет, кабельное телевидение, системы холодной и горячей воды, домофон, железная дверь. Номер в базе: 11351077. Район: Верхнеднепровский лт.

720 000 ₽
16 882 ₽ за м²
В ипотеку от 7 318 ₽ за м².
[Посмотреть ипотеку](#)

Позвоните
ОСАГО с коэффициентом до 10% в Т.
Страховая МТС (подробнее)

8 910 720-63-46

[Написать сообщение](#)
+ Ответить

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть ли ипотека?](#) [Есть ипотека?](#)
[Есть ипотека?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

[Экспертное Агентство](#)
На Avito с ноября 2011
[Решения проблемы](#)

[Подписаться на продавца](#)
Контактное имя: Наталья

О доме

Тип дома: кирпичный
Площадь: 190 м²
Этаж: 5

Пассажирский лифт: нет
Грузовой лифт: нет

[Узнать больше о доме](#)

Ипотека со скидкой на Avito

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
720 000 ₽	216 000 ₽	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Сумма
Россельхозбанк	17,4%	7 318 ₽
Банк ВТБ	21,3% - 21,5%	8 766 ₽

[Перейти к ипотеке](#) [Проверить, подходит ли ипотека](#)

Позвоните продавцу, вы получите полную информацию о квартире

№ 4338713872 - 6 августа 12:16 - 432 просмотра (включая вас)

[Позвоните](#)

Avito Все квартиры Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Итернии > 2-комнатные

2-к. квартира, 38 м², 1/5 эт.

Добавить в избранное Сохранить Добавить заметку

650 000 Р
17105 Р за м²
Ипотека от 7 218 214 руб.
Посмотреть онлайн

8 980 971-61-83

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть ипотека? Вы продаете? Торг уместен? Кладовое посмотреть?

Частное лицо
На сайте с марта 2022

2 объявления пользователя

Подобные объявления

Рыночная цена
Посмотреть сравнение за последние 30 дней

О квартире

Количество комнат: 2	Статус: раздельный
Общая площадь: 38 м ²	Сан: на этаже
Площадь кухни: 2.5 м ²	Ремонт: требует ремонта
Этаж: 1 из 5	Способ продажи: свободен
Тип объекта: (можно)	

askona
СТИЛЬНЫЕ КОЛЛЕКЦИИ
ТОЛЬКО ДО 25 АПРЕЛЯ
70%
НА КРОВАТИ
И ПОСТЕЛЬНОЕ БЕЛЬЕ

PREMIUM
Ваше новое сокровище
Стальная премиальная карта
Обменять

Аналог № 4 https://www.avito.ru/verhnedneprovskiy/kvartiry/2-k_kvartira_38_m_15_et_3579074251

Скилевская обл., Дарогобульский р-н, Верхнеднепровское городское поселение, прт. Верхнеднепровский, пр-т Хмельков 2. [Скрыть карту](#)

650 000 Р
 17105 Р/кв.м
 Ипотеку от 7 318 21 руб.
 Показать скидки
 Регион: Центр
 ОСАГО с скидкой до 62% в Т.
 Сравнить Подсчитать

8 980 971-61-83

Написать сообщение

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Да! Продам? Да! Торгуем? Когда можно посмотреть?

СРББ
 Частное лицо
 На Avito с марта 2025

2 объявления опубликованы

Подключиться к просмотрам

Ипотека со скидкой на Avito

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
650 000 Р	195 000 Р	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Сумма
Россельхозбанк	17,4%	7 218 Р
Банк ВТБ	21,2% - 21,5%	6 788 Р

Перейти к ипотеке

Проверить доступ к ипотеке

Переход к банкам, не соответствующим условиям ипотеки


№ 3579074251 - 26 июля в 20:43 3403 просмотров (4 на странице) [Пополняется](#)

Сообщения

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20.08.2024г. № КУВИ-001/2024-211086685

Федеральное государственное учреждение "Технический центр кадастрового учета"
Федеральное государственное учреждение
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.08.2024, поступившего на рассмотрение 20.08.2024, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости

Лист 1 из 1


Генеральный план объекта недвижимости			
Лист № 1 выдела 1	Часть земельного участка 1, 2	Земельный участок 3	Часть земельного участка 4
20.08.2024 № КУВИ-001/2024-211086685			
Кадастровый номер:	67-04/003/018/001		
Номер кадастрового квартала:	67-04/003/018		
Дата окончания кадастрового номера:	09.04.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер: : 11814; Кадастровый номер 67-04/02/01/000/003-0017		
Местоположение:	Самарская область, г-н Дзержинский, ст-ца Шаткинский проезд Хвалына, д.б. № 57		
Площадь:	38,5		
Назначение:	Жилая		
Назначение по:	индивидуальное		
Номер, тип этажа, тип строения, расположение помещений, машино-мест:	Этаж № 2		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	54661,04		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	67-04/003/018-007		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения об образовании объекта недвижимости в составе земельного участка (составляющих земельных участков):	данные отсутствуют		
Сведения об образовании объекта недвижимости в составе единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об образовании объекта недвижимости в реестр объектов недвижимого имущества:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом номере:	данные отсутствуют		



ДОКУМЕНТ ПОДЛИННО
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ
 ВЫДАЧА ЧАСТИЦАМ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
 (ИНТЕРНЕТ-СЛУЖБЫ) С 2010 ГОДА

Лист 4

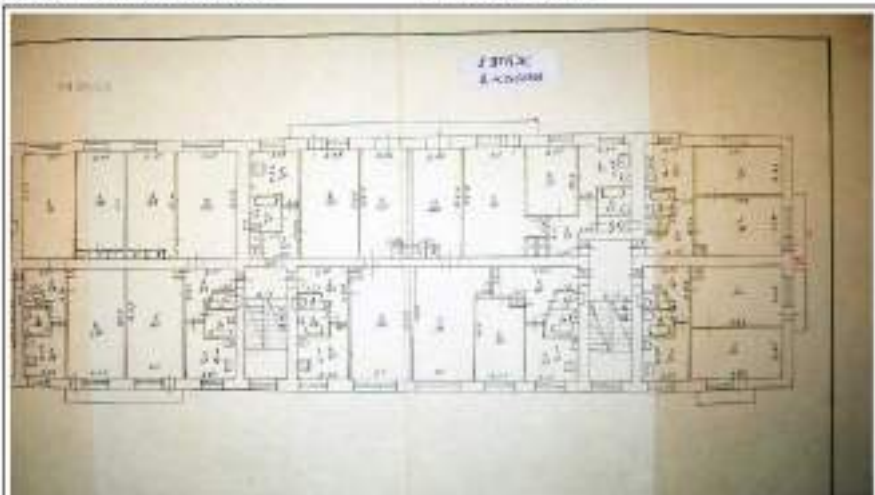
Полномочия над объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Погода листов раздела 2.2	Погода листов 3	Погода листов выписки 3
20.08.2024 № КУИИ-060/2024-211-066084			
Кадастровый номер:		57:08:0020101:101	
	Сведения о документах, который в соответствии с законом, обеспечивающей документацией (плановой или электронной) записей, ведению или составлению или документов в регистрационном заявке об объекте:		
5	Документы участия в долевом строительстве:	не зарегистрированы	
6	Сведения о судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о передаче и отчуждении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решений об отъеме объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о возможности государственной регистрации без наличия участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Права третьих лиц и сведения о наличии ипотеки, но не зарегистрированной, залоговой о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведения о наличии объекта недвижимости:	отсутствуют.	




ДОКУМЕНТ ПУБЛИКАЦИИ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСАНО
С ПОМОЩЬЮ КРИПТОГРАФИЧЕСКОГО МЕТОДА
ПОДПИСИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ ПО СРЕДСТВАМ
ЦИФРОВОЙ ПОДПИСИ И ЦИФРОВОЙ
ТЕХНОЛОГИИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ
СООБЩЕНИЯ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ

Лист 5

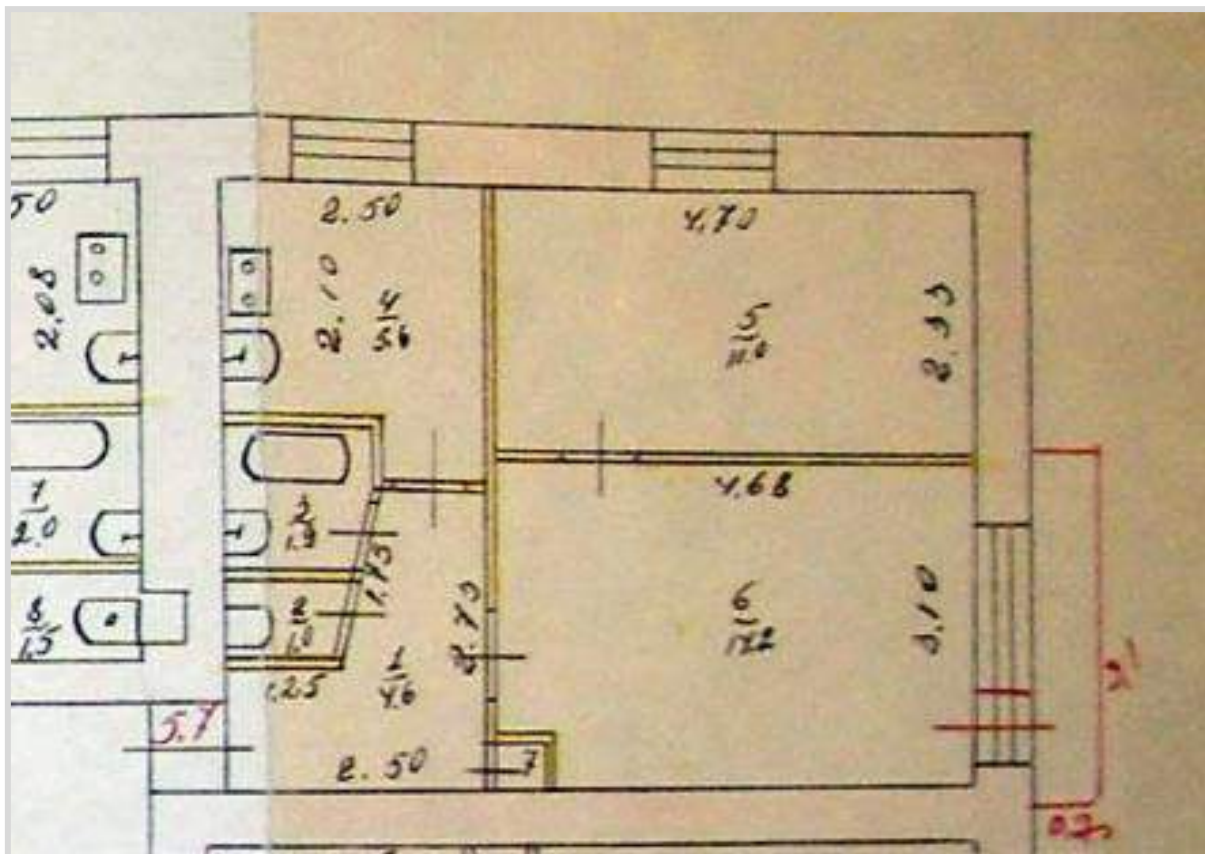
Выписка Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План регистрационной комиссии, наличие места по плану (плану этажа)

Полномочия над объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 3	Погода листов раздела 3.1	Погода листов 3	Погода листов выписки 3
20.08.2024 № КУИИ-060/2024-211-066084			
Кадастровый номер: 57:08:0020101:101		Плановый этажа (этажей) 2	
			
Масштаб: 1			



ДОКУМЕНТ ПУБЛИКАЦИИ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСАНО
С ПОМОЩЬЮ КРИПТОГРАФИЧЕСКОГО МЕТОДА
ПОДПИСИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ ПО СРЕДСТВАМ
ЦИФРОВОЙ ПОДПИСИ И ЦИФРОВОЙ
ТЕХНОЛОГИИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ
СООБЩЕНИЯ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ

Поэтажный план



13 Документы оценщика

Страхование 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	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)	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, страховым 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:
Страхование 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
205

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



ИНН 7842358640
КПП 770901001
ОГРН 1077847398419

Автоматизация оценки и аудиторства

8-800-707-91-80

info@ocscenek.mobi

ДОВЕРЕННОСТЬ №24-408

г. Москва

«01» августа 2024 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, корп. 10, помещение 30/4, ИНН 7842358640 в лице Генерального директора Шаровой Марины Александровны, действующей на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает:

Хидаеву Отыгу 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 01.08.2025 г. без права передоверия и не дает права поверенному заключать сделки, а также совершать иные действия, направленные не на обеспечение деятельности ООО «Мобильный оценщик».

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

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

Генеральный директор
ООО «Мобильный оценщик»



М.А. Шарова



Оформлено в ФСС

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2400SB40R4796
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	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	3 250 руб. 00 коп. (Три тысячи двести пятьдесят рублей 00 копеек)

СТРАХОВОЙ ТАРИФ 0,065 % от страховой суммы.**ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** одновременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «08» июня 2024 г.**СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:** с «08» июня 2024 г. по «07» июня 2025 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 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).

Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.

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

СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК»

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

От имени Страховщика:

 / А.С. Иванов /
М.П.

Дата выдачи Страхового полиса: «24» мая 2024 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва





ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

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

Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Прокопенко Екатерины Андреевны

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

Прокопенко Екатерина Андреевна

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

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

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности

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

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

Дата составления выписки «10» июня 2022г.

Президент
Саморегулируемой организации «Союз
«Федерация Специалистов Оценщиков»

М.А. Скатов



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



www.fsosro.ru
109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Прокопенко Екатерина Андреевна

ИНН 482421260105

включен в реестр СРО «СФСО»:
10.06.2022 г., 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 – до дня прекращения членства в СРО «СФСО».

Выдано «10» июня 2024 г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов



0758

В случае прекращения членства настоящее свидетельство подлежит возврату в СРО «СФСО»

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