

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 № 1-241001-1311236 ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ

АДРЕС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

г. Рязань, Соколовская ул., д.5 к.1, кв.98

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ:

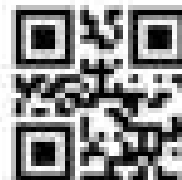
02 октября 2024 года

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:

02 октября 2024 года

ЗАКАЗЧИК:

ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «СБЕРБАНК РОССИИ»



ОЦЕНКА . 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-июль 2024 г.	18
3.1.2	Анализ общей политической и социально-экономической обстановки Рязанской области за январь-июль 2024 года	19
3.1.3	Макроэкономика - данные за июль 2024 года	20
3.1.1	Ключевые события 2024 года в области недвижимости	26
3.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	29
3.3	Анализ рынка жилой недвижимости Рязани по итогам сентября 2024 года	32
3.4	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка	33
3.5	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	34
3.5.1	Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки	34
3.6	Основные выводы	40
4	Анализ ликвидности объекта оценки	41
5	Анализ наиболее эффективного использования	43
6	Описание процесса оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	44
6.1	Последовательность определения стоимости объекта оценки	44
6.2	Расчёт рыночной стоимости затратным подходом	45
6.3	Расчёт рыночной стоимости доходным подходом	45
6.4	Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом	45
6.4.1	Выбор и описание объектов-аналогов	46
6.4.2	Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения	49
6.4.3	Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода	56
7	Согласование результатов расчётов различными подходами	59

8	Расчёт ликвидационной стоимости объекта оценки	60
9	Заключение об итоговой величине рыночной стоимости	62
10	Фотографии объекта оценки	63
11	Копии объявлений о продаже объектов-аналогов	68
12	Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	76
13	Документы оценщика	80

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

Основание для проведения оценки	Договор об оказании услуг по проведению оценки № 50004969138 от 12.09.2024 г. и Задание на оценку №1-241001-1311236 от 01.10.2024 г.
Объект оценки, включая права, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения	<p>Объект оценки: Трёхкомнатная квартира, назначение – жилое, общей площадью 58,8 м², расположенная по адресу: г. Рязань, Соколовская ул., д.5 к.1, кв.98, кадастровый номер: 62:29:0100002:701.</p> <p>Имущественные права на объект оценки: Собственность</p> <p>Оцениваемое право: Право собственности</p> <p>Правообладатели: Горбач Мария Александровна</p> <p>Обременения объекта оценки: Ипотека в силу закона</p> <p>В соответствии с целью оценки, имущественные права третьих лиц, а также ограничения (обременения) оцениваемых прав при расчёте стоимости не учитываются.</p>
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости для реализации имущества на торгах. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная стоимости.
Предпосылки стоимости	<p>Предпосылки рыночной стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределёнными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - 02 октября 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 - 02 октября 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 предоставлены заказчиком.
Дата составления отчета	02 октября 2024 года

Итоговая величина стоимостей объекта оценки с учётом округления:

Рыночная стоимость	3 214 000 (Три миллиона двести четырнадцать тысяч) руб.
Ликвидационная стоимость	2 567 000 (Два миллиона пятьсот шестьдесят семь тысяч) руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором возмездного оказания оценочных услуг.</p> <p>Мнение Исполнителя относительно итоговой стоимости действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.</p> <p>В соответствии со ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.98, «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.</p> <p>Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки «в течение шести месяцев с даты составления отчета»".</p>

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

Отчёт утвердил Руководитель клиентского сервиса, действующий на основании доверенности №24-4/08 от 01.08.2024: _____ **Ходаева О.В.**

1.2 Задание на оценку

<p>Объект оценки, включая права, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения</p>	<p>Объект оценки: Трёхкомнатная квартира, назначение – жилое, общей площадью 58,8 м², расположенная по адресу: г. Рязань, Соколовская ул., д.5 к.1, кв.98, кадастровый номер: 62:29:0100002:701.</p> <p>Имущественные права на объект оценки: Собственность Правообладатели: Горбач Мария Александровна</p> <p>Обременения объекта оценки: Ипотека в силу закона В соответствии с целью оценки, имущественные права третьих лиц, а также ограничения (обременения) оцениваемых прав при расчёте стоимости не учитываются.</p>
<p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</p>	<p>Не имеет составных частей.</p>
<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>Трёхкомнатная квартира, назначение - жилое, общей площадью 58,8 м², расположенная по адресу: г. Рязань, Соколовская ул., д.5 к.1, кв.98.</p>
<p>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав</p>	<p>Собственность. Обременения: Ипотека в силу закона. Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются.</p>
<p>Цель оценки</p>	<p>Определение рыночной и ликвидационной стоимости для реализации имущества на торгах. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.</p>
<p>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом</p>	<p>Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p>
<p>Вид стоимости</p>	<p>Рыночная и ликвидационная стоимости.</p>
<p>Предпосылки стоимости</p>	<p>Предпосылки рыночной стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределёнными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - 02 октября 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 - 02 октября 2024 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции 1 мес.
<p>Дата оценки</p>	<p>02 октября 2024 года</p>

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

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

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

- 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.

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 26.09.2024г. № КУВИ-001/2024-239232384; Технический паспорт жилого помещения, по состоянию на 05.08.2008 г.
Форма представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость объекта оценки указывается в российских рублях в виде числа с округлением по математическим правилам. После проведения процедуры согласования Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, препятствующие проведению осмотра	Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.
Специфические требования к Отчету об оценке	Отсутствуют.
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует.

1.3 Сведения об оценщике

Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Мобильный Оценщик"
Сокращенное наименование	ООО "Мобильный Оценщик"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1077847398419 от 15.05.2007
Юридический адрес организации	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 № 2400SB40R8158 от 04.09.2023 г., выдан САО «ВСК», на страховую сумму 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей срок действия с 24.09.2024 г. по 23.09.2025 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	6 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	117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
Фактический адрес	117312, г. Москва, 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 предоставлены Заказчиком. В связи с этим, Оценщик делает допущение, что состояние оцениваемой квартиры, отраженное в предоставленных фотоматериалах, соответствует состоянию на дату оценки. Оценщик исходит из допущения, что вся информация полученная, от Заказчика является достоверной на дату оценки и заслуживающей доверия.

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. Технический паспорт жилого помещения, по состоянию на 05.08.2008 г.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26.09.2024г. № КУВИ-001/2024-239232384

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	г. Рязань, Соколовская ул., д.5 к.1, кв.98
Расстояние от ж/д станции	0,81 км от станции «Лесок»
Объекты транспортной инфраструктуры	«посёлок Соколовка» (автобус, маршрутка) 330 м
Обеспеченность обществ. транспортом	Хорошая
Прилегающая транспортная магистраль	Соколовская улица
Преобладающая застройка микрорайона	Жилая
Плотность застройки	Средняя
Объекты социальной инфраструктуры	Почта, школа, детский сад, магазин, поликлиника, банк
Субъективная оценка соц. инфраструктуры	Хорошая
Объекты промышленной инфраструктуры	Не обнаружено
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная
Придомовая территория	Детская площадка
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

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

2.3 Общая характеристика здания

Год постройки	1978
Возраст здания, лет	46
Срок службы, лет	125
Группа капитальности	2
Остаточный срок службы, лет	79

Физический износ, %	37% 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, $I (\%) = (2024 - 1978) / 125 \times 100\% = 37\%$
Кол-во этажей в здании	5
Тип/планировка здания	Панельный
Материал стен	Керамзитобетонные
Материал перекрытий	Железобетонные
Материал перегородок	Гипсолитовые
Материал фундамента	Ленточный (бутобетон)
Общее состояние дома	Удовлетворительное
Кол-во квартир на этаже	3
Кол-во подъездов в доме	8
Кровля	Рулонная
Фасад здания	Соответствует материалу стен
Состояние внешней отделки	Хорошее
Наличие подвала	Есть
Лифт	Нет
Мусоропровод	Нет
Тип парковки	Организованная парковка возле дома
Наличие встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения	Отсутствуют
Информация об аварийности здания	По мнению Оценщика, дом не является ветхим, аварийным, не стоит в планах на снос и реконструкцию (износ составляет менее 60%)
Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт (в открытых источниках отсутствует информация о наличии дома в планах на снос, реконструкцию и капитальный ремонт.
Дополнительная информация о здании	Отсутствует

Источники информации: <https://statrielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan>,
<https://vitrina.fpm.pf/myhouse/profile/passport/7668296>, <https://dom.mingkh.ru/ryazanskaya-oblast/ryazan/284245>;
Технический паспорт жилого помещения, по состоянию на 05.08.2008 г.

2.4 Характеристика объекта оценки

Количество комнат	3
Этаж	3
Общая площадь без учёта летних помещений, м²	58,8

Жилая площадь, м ²	43,9
Площадь кухни, м ²	7,3
Вспомогательные помещения	14,9
Балкон/лоджия	балкон
Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры	Простая (эконом-класс)
Состояние (Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры)	Условно-удовлетворительное
Санузел	Раздельный
Коммуникации и инженерные системы	Электроснабжение: центральное; теплоснабжение: центральное; горячее водоснабжение: квартирное (квартирный котел); холодное водоснабжение: центральное; водоотведение: центральное; газоснабжение: центральное; вентиляция: приточно-вытяжная вентиляция
Наличие перепланировки	Планировка квартиры соответствует поэтажному плану БТИ.
Поэтажный план	
Текущее использование объекта	Жилое помещение
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

Источники информации: Технический паспорт жилого помещения, по состоянию на 05.08.2008 г.; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 26.09.2024г. № КУВИ-001/2024-239232384

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 Горбач Мария Александровна.

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

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

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

В настоящем отчете производилась оценка прав собственности.

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

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

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

3.1.1 Анализ общеэкономической ситуации в Российской Федерации на январь-июль 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.

Показатель	2023 г.	2024 г.		2025 г.		2026 г.	
		янв.	июль	янв.	июль	янв.	июль
Валовой внутренний продукт (млрд руб.)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Индекс потребительских цен (2023=100)	100	100	100	100	100	100	100
Индекс промышленного производства (2023=100)	100	100	100	100	100	100	100
Индекс розничного товарооборота (2023=100)	100	100	100	100	100	100	100
Индекс инвестиционной активности (2023=100)	100	100	100	100	100	100	100
Индекс государственного заказа (2023=100)	100	100	100	100	100	100	100
Индекс экспорта товаров (2023=100)	100	100	100	100	100	100	100
Индекс импорта товаров (2023=100)	100	100	100	100	100	100	100
Индекс деловой активности в строительстве (2023=100)	100	100	100	100	100	100	100
Индекс деловой активности в торговле и сфере обслуживания (2023=100)	100	100	100	100	100	100	100
Индекс деловой активности в промышленности (2023=100)	100	100	100	100	100	100	100
Индекс деловой активности в строительстве (2023=100)	100	100	100	100	100	100	100
Индекс деловой активности в торговле и сфере обслуживания (2023=100)	100	100	100	100	100	100	100
Индекс деловой активности в промышленности (2023=100)	100	100	100	100	100	100	100
Индекс деловой активности в строительстве (2023=100)	100	100	100	100	100	100	100
Индекс деловой активности в торговле и сфере обслуживания (2023=100)	100	100	100	100	100	100	100
Индекс деловой активности в промышленности (2023=100)	100	100	100	100	100	100	100
Индекс деловой активности в строительстве (2023=100)	100	100	100	100	100	100	100
Индекс деловой активности в торговле и сфере обслуживания (2023=100)	100	100	100	100	100	100	100
Индекс деловой активности в промышленности (2023=100)	100	100	100	100	100	100	100
Индекс деловой активности в строительстве (2023=100)	100	100	100	100	100	100	100
Индекс деловой активности в торговле и сфере обслуживания (2023=100)	100	100	100	100	100	100	100
Индекс деловой активности в промышленности (2023=100)	100	100	100	100	100	100	100
Индекс деловой активности в строительстве (2023=100)	100	100	100	100	100	100	100
Индекс деловой активности в торговле и сфере обслуживания (2023=100)	100	100	100	100	100	100	100
Индекс деловой активности в промышленности (2023=100)	100	100	100	100	100	100	100
Индекс деловой активности в строительстве (2023=100)	100	100	100	100	100	100	100
Индекс деловой активности в торговле и сфере обслуживания (2023=100)	100	100	100	100	100	100	100
Индекс деловой активности в промышленности (2023=100)	100	100	100	100	100	100	100

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2024.pdf>

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

	I полугодие 2024 г.	В % к I полугодью 2023 г.	Среднего I полугодия 2023 г. в % к I полугодью 2022 г.
Инвестиции в основной капитал, млн. рублей ¹	48129,0	123,7	109,3
Индекс производства продукции сельского хозяйства ²		103,8	111,1
Реальные располагаемые денежные доходы ³		107,8	102,7

¹ По данным Росстата.

	Январь-июль 2024 г.	В % к январю-июлю 2023 г.	Июль 2024 г.	В % к		январь-июль 2023 г. в % к январю-июлю 2022 г.	Среднего I полугодия 2023 г. в % к	
				июлю 2023 г.	июлю 2024 г.		июлю 2023 г.	июлю 2023 г.
Индекс промышленного производства ⁴		111,5		114,1	103,1	106,5	109,8	104,7
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	40572,3	130,3	8706,3	145,0	95,8	109,9	96,9	95,4
Площадь в действии жилых домов за счет всех источников финансирования ⁵ , тыс. кв. м общей площади	309,8	89,8	43,3	62,1	65,7	87,3	107,0	104,7
Оборот розничной торговли, млн. рублей	108772,8	109,9	29826,4	108,1	105,6	102,1	107,2	105,6
Оборот общественного питания, млн. рублей	7918,2	104,1	1136,4	101,6	101,0	100,8	100,1	103,0
Объем платных услуг населению, млн. рублей	47025,8	104,1	6097,3	103,6	96,6	101,9	104,4	95,3
Индекс потребительских цен		107,5		108,5	101,2	105,3	104,2	100,8
Индекс цен производителей промышленной продукции на внутреннем рынке ⁶		110,4		109,9	101,3	101,5	100,6	102,3
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода) ⁷ , человек			2361	77,9	97,7		79,6	99,3

¹ В индекс экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающая промышленность», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха», «Бесперебойное водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

² С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

³ По данным Министерства труда и социальной защиты населения Рязанской области.

	I полугодие 2024 г.	В % к I полугодью 2023 г.	Июль 2024 г.	В % к		I полугодю 2023 г. в % к I полугодью 2022 г.	Среднего I полугодия 2023 г. в % к	
				июлю 2023 г.	июлю 2024 г.		июлю 2023 г.	июлю 2023 г.
Среднемесячный номинальный заработная плата одного работника								

млн руб.	6055,6	119,8	66702,1	116,4	103,8	111,2	116,6	105,9
руб/млн		111,1		107,8	103,3	109,2	111,4	105,5

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/region/doc1161/Main.htm>

3.1.3 Макроэкономика - данные за июль 2024 года

В данном рассмотрим макроэкономическую информацию, которая была опубликована в июле 2024 года.

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития оценило рост ВВП страны в годовом выражении в июне 2024 года в 3,0% после увеличения на 4,5% месяцем ранее. При этом рост ВВП во II квартале замедлился до 4,0% с 5,4% в I квартале 2024 года. Кроме того, ведомство сообщило, что по итогам I полугодия 2024 года ВВП вырос на 4,7%.

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

По данным Росстата, в июне 2024 года рост промышленного производства замедлился до 1,9% (здесь и далее: по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года) после увеличения на 5,3% в мае. При этом необходимо отметить, что замедление роста промпроизводства в июне во многом обусловлено календарным фактором. Дело в том, что в июне 2024 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в июне 2023 года. По итогам I полугодия 2024 года промпроизводство увеличилось на 4,4%.

Динамика сегментов промышленного производства, % к аналогичному периоду предыдущего года

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающее производство	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Июль'24	+0,4	+6,0	+4,1	+6,4
Апрель'24	-1,7	+8,1	-0,8	+3,3
Май'24	-0,3	+9,1	+4,2	+5,4
Июнь'24	-3,1	+4,6	+4,1	+6,4
ИТ'24	-0,3	+8,0	+3,9	+4,7

Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что в июне сегмент «**Добыча полезных ископаемых**» ускорил темпы падения до 3,1% после снижения на 0,3% в мае. В сегменте «**Обрабатывающее производство**» рост замедлился до 4,6% после увеличения на 9,1% месяцем ранее. Что касается сегмента

«**Электроэнергия, газ и пар**», то здесь рост выпуска в июне замедлился на 0,1 п.п. до 4,1%. В сегменте «**Водоснабжение**», в свою очередь, рост выпуска ускорился до 6,4% после увеличения на 5,4% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % к аналогичному периоду предыдущего года

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающее производство	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Июль'24	+0,4	+6,0	+4,1	+6,4
Апрель'24	-1,7	+8,1	-0,8	+3,3
Май'24	-0,3	+9,1	+4,2	+5,4
Июнь'24	-3,1	+4,6	+4,1	+6,4
ИТ'24	-0,3	+8,0	+3,9	+4,7

Таким образом, замедлению темпов роста совокупного индекса промышленного производства в июне способствовало ухудшение динамики во всех сегментах, за исключением **Водоснабжения**. При этом в июне, также, как и в мае, только сегмент **Добыча полезных ископаемых** оставался «в минусе», а по итогам I полугодия динамика всех сегментов, за исключением «Добычи», положительная. Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

Вид продукции	ИТ 2024	Июнь 2024 / Июнь 2023	ИТ 2024 / ИТ 2023
Добыча угля, млн тонн	211,0	-3,7%	-0,7%
Природный газ, млрд м ³	290,0	+11,3%	+9,4%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	17,3	+6,4%	+4,7%
Мясо скота, млн тонн	1,8	+1,5%	+4,6%
Мясо домашней птицы, млн тонн	2,6	-1,2%	+0,7%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	2,1	+6,8%	+1,8%
Текстильные и вязальные изделия, млн штук	104,0	-2,8%	+0,7%
Спецодежда прочая, млрд руб.	28,3	+15,3%	+16,7%
Изделия керамические, млрд усл. ед.	2,6	-1,4%	+1,1%
Блоки и прочие строительные материалы, млн м ³	11,9	+0,4%	+1,2%
Цемент, млн тонн	30,0	-1,6%	+4,8%
Бетон товарный, млн м ³	30,1	+3,5%	+6,6%
Прокат готовый, млн тонн	21,1	-0,5%	-2,4%
Трубы стальные, млн тонн	6,4	+3,5%	-3,0%
Автомобили легковые, тыс. штук	130,0	+45,5%	+62,2%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	90,9	+21,6%	+21,3%

В **добывающем секторе** в июне 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 9,4% с 9,1% по итогам пяти месяцев. Производство **СПГ** выросло на 6,4% после роста на 4,5% в январе-мае. В **продовольственном** сегменте динамика выпуска оказалась разнонаправленной. При этом наиболее сильный рост производства показали **рыбные продукты**, увеличившись в июне на 6,8% после роста на 4,8% месяцем ранее. В остальном, выпуск **мяса скота** прибавил в июне 1,5%, в то время как выпуск **мяса домашней птицы** сократился на 1,2%. По итогам полугодия лидером по темпам роста в продовольственном сегменте является производство **мяса скота** (+4,6%).

В **легкой промышленности** рост объемов производства **спецодежды** в июне составил 15,3% после 15,9% в мае, при этом с начала года рост составляет 16,7%. Динамика выпуска **стройматериалов** была разнонаправленной. При этом наиболее сильный рост показали объемы выпуска **бетона** (+3,5%). В то же время производство **цемента** и **кирпичей** снизилось на 1,6% и 1,4% соответственно. Выпуск **строительных блоков** увеличился на скромные 0,4%. По итогам января-июня наиболее сильный рост выпуска отмечается у **бетона** (+6,6%), наиболее слабая динамика — у **кирпичей** (+1,1%).

Переходя к тяжелой металлургии, отметим, что производство **готового проката** в июне перешло к снижению на 0,5% после увеличения на 0,9% месяцем ранее. При этом положительная околонулевая динамика выпуска **стальных труб** в мае сменилась увеличением на 3,5% в июне. По итогам I полугодия объемы производства готового проката и стальных труб снизились на 2,4% и 3,0% соответственно. Что касается автомобилестроения, то производство **легковых автомобилей** в июне выросло почти на 46% после снижения на 2,1% месяцем ранее. В свою очередь, рост выпуска **грузовых авто** в мае составил 21,6% после слабого увеличения на 0,7% в мае. По итогам полугодия рост производства грузовых автомобилей составил 21,1%, в то время как выпуск легковых авто вырос на 62,2%.

В конце июля Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-мая 2024 года. Этот показатель составил 13,04 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2023 года сопоставимый круг предприятий заработал 11,48 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль увеличилась на 13,6%.

Показатель	Январь-май 2024 г.	Справочно: Январь-май 2023 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+13 041,7	+11 481,8
Доля убыточных предприятий	29,0%	28,0%

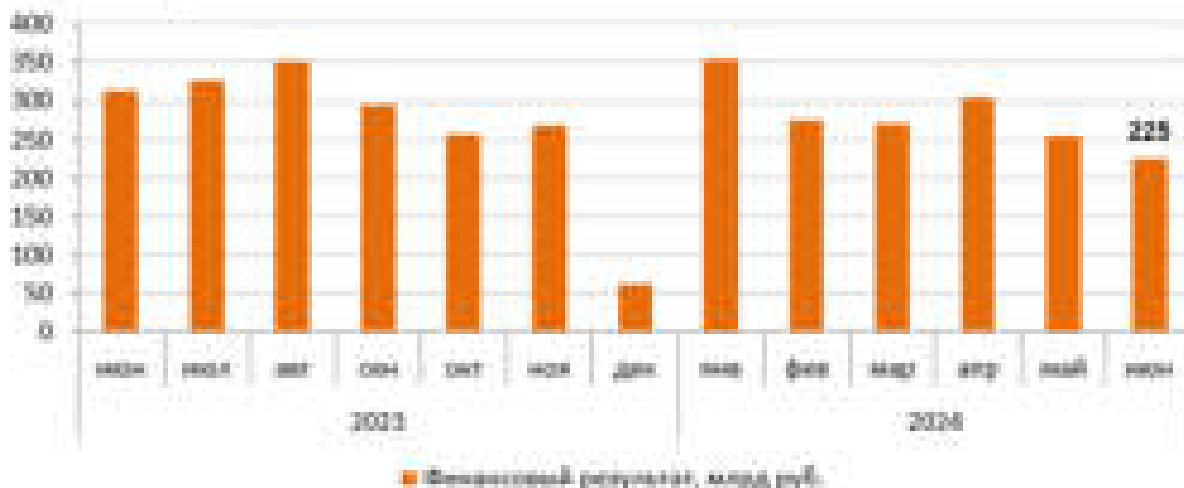
Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,1 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 29%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-мае 2024 г., млрд руб.	Январь-май 2024 г. / Январь-май 2023 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+325,8	+30,3%
Добыча полезных ископаемых	+1 143,8	+43,6%
Обрабатывающие производства	+1 990,2	+2,6%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-864,2	-4,9%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+743,5	-5,6%
Водоснабжение	+46,6	+6,5%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	-802,8	-35,4%
Строительство	+324,5	+68,9%
Транспортная и складская деятельность	-892,2	+26,3%
в т. ч. вод. транспорт; пассажирские перевозки	+7,7	+54,2%
Почтовая связь и курьерская деятельность	-16,2	-
Информация и связь	+268,8	-14,6%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+23,5	+45,2%

По итогам января-мая 2024 года практически все представленные Росстатом виды деятельности, в продолжение тенденции первых четырех месяцев текущего года, зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее — финрез). Убыточным оказался лишь сектор **Почтовая связь и курьерская деятельность**, финрез в котором составил -16,2 млрд руб. Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяется **Строительство (+68,9%)**, **Пассажирские перевозки на ж/д транспорте (+54,2%)**, **Гостиницы и предприятия общественного питания (+45,2%)**, а также **Добыча полезных ископаемых**, нарастившая свой финансовый результат на 43,6%. Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение финреза в относительном выражении произошло в **Оптовой, розничной торговле и ремонте (-35,4%)**. Кроме того, двузначное снижение финреза показал сегмент **Информация и связь (-14,6%)**. Также умеренная отрицательная динамика наблюдается в **Обеспечении электроэнергией, газом и паром (-4,9%)**, в том числе и в **Производстве, передачи и распределении электроэнергии (-5,6%)**. При этом стоит отметить, что во всех перечисленных отраслях, показавших снижение финансового результата, динамика с начала года с учетом мая показала замедление негативных тенденций.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в июне 2024 года составила 225 млрд руб., что на 12% ниже результата мая в 255 млрд руб. При этом прибыль оказалась на 28% ниже, чем в июне 2023 года (314 млрд руб.). По I полугодия 2024 года банковский сектор заработал 1,68 трлн руб. прибыли по сравнению с 1,69 трлн руб. годом ранее.

Динамика финансового результата Банковского сектора по месяцам



Банк России в обзоре ключевых тенденций июня отмечает, что компании продолжали предъявлять высокий спрос на кредиты, хоть темпы роста и незначительно замедлились. Так, **корпоративный портфель** вырос на 1,2% (или 1 трлн руб.) после увеличения на 1,7% месяцем ранее. По пояснениям ЦБ, кредитовались компании из разных отраслей, в том числе для пополнения оборотных средств и инвестиционного финансирования начатых ранее долгосрочных проектов. По состоянию на 1 июля объем корпоративного портфеля составил 78,8 трлн руб. При этом регулятор подчеркивает, что спрос на рублевые кредиты поддерживается высокими финансовыми результатами компаний, а также, вероятно, ожиданиями заемщиков в отношении возможного продолжения роста процентных ставок.

Что касается **ипотечных кредитов**, то по предварительным данным, в июне их прирост значительно ускорился (до 3,1% после роста на 1,7% в мае) в ожидании изменения условий льготных программ. Ипотеки было выдано на 788 млрд руб., что на 44% выше, чем месяцем ранее (546 млрд руб.). По состоянию на 1 июля объем ипотечного портфеля составил 19,8 трлн руб. Переходя к **потребительскому кредитованию**, отметим, что по предварительным данным его темп роста в июне остался на высоком майском уровне около 2%. С начала года прирост составил почти 10%, что на треть выше, чем за аналогичный период предыдущего года. Такой рост может быть связан с увеличением доходов населения, благодаря которому сохраняется высокая потребительская активность. По состоянию на 1 июля объем портфеля потребительских кредитов составил 14,9 трлн руб.

Также Банк России отметил, что объем вложений банковского сектора в **долговые ценные бумаги** по сравнению с маем умеренно сократился (-0,1 трлн руб. или -0,3%). При этом вложения в ОФЗ сократились на 70 млрд руб. за счет отрицательной переоценки из-за продолжающегося роста процентных ставок и частичной продажи на вторичных торгах. Эта цифра учитывает то, что банки выкупили 90% новых выпусков на сумму около 70 млрд руб. В основном, банки приобретали ОФЗ с переменным купонным доходом для снижения своих процентных рисков в ожидании роста ставок. Что касается эмиссионной активности Минфина в июне, то ведомство разместило ОФЗ на сумму около 77 млрд руб. после 88 млрд руб. месяцем ранее. По состоянию на 1 июля объем вложений банковского сектора в облигации составил 21,0 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в июле 2024 года, отметим, что недельные темпы роста держались в интервале 0,08%-0,27%. За весь июль рост цен ускорился до 1,14% (в июле прошлого года инфляция составила 0,63%) после 0,64% месяцем ранее. Ускорение инфляции было ожидаемым и объясняется индексацией тарифов на услуги ЖКХ с 1 июля 2024 года. В годовом выражении по состоянию на 1 августа потребительские цены выросли на 9,13% по сравнению с 8,59% на 1 июля. Напомним, что ранее Минэкономразвития заявляло, что на данный момент инфляция находится под действием разовых факторов, и на этом фоне пик годовой инфляции ожидается в июне-июле, а ее снижение начнется с августа-сентября. Исходя из фактических недельных данных в июле, пик годовой инфляции наблюдался 8 июля — тогда темп роста потребительских цен в годовом выражении составил 9,25%.

Динамика инфляции по месяцам в 2023-2024 гг.

Месяц	2024	2023
Апрель	0,50%	0,18%
Май	0,74%	0,31%
Июнь	0,64%	0,37%
Июль	1,14%	0,63%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В июле 2024 года среднее значение курса доллара показало лишь незначительное изменение, составив 87,5 руб. после 87,8 руб. месяцем ранее.

Динамика официального курса доллара США в 2024 гг.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Апрель'24	92,4	91,8	92,0
Май'24	91,8	89,8	90,8
Июнь'24	89,8	85,7	87,8
Июль'24	85,7	85,1	87,5

Отметим, что 26 июля по итогам очередного заседания Совета директоров Банк России повысил ключевую ставку на 200 б.п. до 18% годовых. Регулятор аргументировал свое решение тем, что текущая инфляция ускорилась и складывается существенно выше апрельского прогноза Банка России. Рост внутреннего спроса продолжает значительно опережать возможности расширения предложения товаров и услуг. По мнению руководства ЦБ, для того, чтобы инфляция вновь начала снижаться, требуется дополнительное ужесточение денежно-кредитной политики, а для возвращения инфляции к цели — существенно более жесткие денежно-кредитные условия, чем предполагалось ранее. Кроме того, регулятор существенно пересмотрел свой среднесрочный прогноз, в том числе повысил прогноз по инфляции, прогноз роста ВВП, роста кредитования, а также прогноз средней ключевой ставки. Что касается сигнала по дальнейшей направленности денежно-кредитной политики, то Банк России заявил, что будет оценивать целесообразность дальнейшего повышения ключевой ставки на ближайших заседаниях.

Динамика ключевой ставки и инфляции, %



Что касается реакции валютного рынка на итоги заседания Совета директоров ЦБ, то курс рубля не изменился значимо на фоне ожидаемого рынком решения Банка России о повышении ключевой ставки. 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 июля Банк России опубликовал оценку платежного баланса страны по итогам I полугодия 2024 года.

Исходя из этих данных, положительное **сальдо счета текущих операций** выросло по сравнению со значением в соответствующем периоде 2023 года на 74,2% до \$40,6 млрд. Преимущественно это произошло из-за сокращения импорта в условиях усложнения логистики и сужения дефицита баланса первичных и вторичных доходов. Сальдо основной составляющей части счета текущих операций, **торгового баланса**, увеличилось на 19,4% до \$67,8 млрд на фоне опережающего снижения импорта над экспортом. Что касается **экспорта товаров**, то его стоимостной объем изменился незначительно, сократившись на 1,3% до \$205,7 млрд. **Импорт товаров**, в свою очередь, снизился на 9,1% до \$137,9 млрд под давлением ослабевшего рубля и сложностей с логистикой. Отметим, что по данным Федеральной таможенной службы, сокращение импорта товаров в Россию наблюдалось из всех регионов мира, однако темпы снижения импорта из Европы и Америки из-за ограничений были выше, чем из Азии.

Переходя к **балансу услуг**, отметим, что его отрицательное сальдо увеличилось на 1,8% до \$16,8 млрд на фоне сокращения экспорта услуг и стабильного импорта. **Экспорт услуг** снизился на 1% до \$20,1 млрд. Как отмечает Банк России, сокращался экспорт транспортных, телекоммуникационных, компьютерных и информационных услуг в условиях ограничений. В то же время экспорт услуг по статье «Поездки» превышал прошлогодний уровень, что связано с увеличением числа приехавших в Россию иностранных граждан. **Импорт услуг** не претерпел существенных изменений, увеличившись на 0,3%, и составил 36,9 \$млрд.

Что касается статьи **«Баланс первичных и вторичных доходов»**, то дефицит по ней упал на 38,5% до \$10,4 млрд на фоне сокращения инвестиционных доходов к выплате нерезидентам из-за уменьшения их участия в капитале российских компаний и банков, сокращения сумм объявленных дивидендов, а также из-за сдвига в сроках начисления дивидендов.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель	II кв.	III	Сравнение	
	2024 г.	кв. 2024 г.	III кв. 2023 г.	III кв. 2024 г. / III кв. 2023 г.
Счет текущих операций	18,0	40,0	23,3	+74,2%
Торговый баланс	34,0	67,8	56,8	+29,4%
Экспорт	204,8	205,7	208,5	-1,3%
Импорт	70,8	137,9	151,7	-9,1%
Баланс услуг	-9,5	-16,8	-16,5	+1,8%
Экспорт	9,9	20,1	20,3	-1,0%
Импорт	19,4	36,9	36,8	+0,3%
Баланс первичных и вторичных доходов	-6,5	-10,4	-16,9	-38,5%

Переходя к **сальдо финансового счета**, отметим, что оно сформировалось преимущественно **чистым приобретением финансовых активов**. Так, объем чистого приобретения финансовых активов в отчетном периоде вырос в 2,4 раза до \$41 млрд. Нарастивание иностранных активов было связано, в том числе, с поступлениями от экспорта и увеличением задолженности нерезидентов по незавершенным расчетам. Что касается иностранных обязательств, то объем их чистого погашения сократился на 8,6% и составил \$6,4 млрд. В итоге, значение **сальдо финансового счета** по итогам I полугодия 2024 года выросло на 95,1% до

Динамика отдельных показателей счета операций с капиталом и

финансовым инструментами, млрд долл. США

Показатель	II кв.	III	Сравнение	
	2024 г.	кв. 2024 г.	III кв. 2023 г.	III кв. 2024 г. / III кв. 2023 г.
Сальдо финансового счета, включая резервные активы (чистые кредитования / чистые заимствования)	36,7	41,4	21,2	+95,1%
Чистые приросты обязательств (заемные / предоставленные)	6,8	-6,4	-7,8	-8,6%
Чистые приобретения финансовых активов, включая резервные активы (заемные / предоставленные)	17,3	45,0	11,7	+3,4 раза
Чистые приросты резервных активов	-1,3	4,2	-6,5	+26,2%
Чистые выплаты и погашения	-2,5	1,2	-3,5	+34,3%

\$47,4 млрд.

Таким образом, **сальдо финансового счета** в отчетном периоде выросло преимущественно на фоне более высокого объема приобретения иностранных финансовых активов, что частично компенсировалось некоторым снижением объемов погашения иностранных обязательств.

Показатель	1.07.24	1.07.23	Изменение
Объем выданного долга, \$ млрд	308,117	340,770	-10,2%
Объем выданных кредитов, \$ млрд	1,07,24	1,07,23	
Объем выданных резервов, \$ млрд	281,498	281,418	+1,3%

Отметим также, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны по состоянию на 1 июля 2024 года за год сократился на 10,2%, составив \$306,1 млрд. Главным образом сокращение было обусловлено снижением иностранной задолженности небанковских секторов (-16,5%, до \$176,0 млрд). На фоне такой динамики величины внешнего долга интересным будет отметить, что объем золотовалютных резервов на годовом окне увеличился на 1,9%, и по состоянию на 1 июля 2024 года составил \$593,5 млрд.

Выводы:

- ВВП в июне 2024 года превысил уровень прошлого года на 3,0% после роста на 4,5% в мае. При этом по итогам января-июня 2024 года Минэкономразвития оценило увеличение ВВП страны на 4,7% к соответствующему периоду годом ранее;
- Промпроизводство в июне в годовом выражении увеличилось на 1,9% после роста на 5,3% месяцем ранее. За январь-июнь 2024 года рост промпроизводства составил 4,4%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января-мая 2024 года составил 13,04 трлн руб., увеличившись на 13,6% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;
- В банковском секторе прибыль в июне составила 225 млрд руб. после 255 млрд руб. за май. С начала 2024 года кредитные организации заработали 1,68 трлн руб. по сравнению с 1,69 трлн руб. годом ранее;
- На потребительском рынке в июле 2024 года цены выросли на 1,14% после увеличения на 0,64% в июне, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 августа инфляция ускорилась до 9,13% после 8,59% месяцем ранее;
- По итогам заседания Совета директоров Банка России 26 июля ключевая ставка была повышена на 200 базисных пунктов, с 16% до 18% годовых;
- Среднее значение курса доллара США в июле 2024 года составило 87,5 руб. после 87,8 руб. месяцем ранее;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января-июня 2024 года составило \$40,6 млрд, продемонстрировав рост на 74,2% по отношению к аналогичному периоду предыдущего года, при этом сальдо финансового счета выросло на 95,1% до \$47,4 млрд;
- Объем золотовалютных резервов по состоянию на 1 июля 2024 года на годовом окне увеличился на 1,9% до \$593,5 млрд;
- Объем внешнего долга по состоянию на 1 июля на годовом окне сократился на 10,2% и составил \$306,1 млрд.

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

3.1.1 Ключевые события 2024 года в области недвижимости

Аварийное жильё

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 вступают 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 общем, так и с точки зрения его влияния на стоимость Объекта оценки, в частности. Принятые ограничения не проявились еще в полной мере в рыночных показателях – наблюдаемых ценах, арендных ставках, рентабельности бизнеса, процентных ставках, ставках дисконтирования и капитализации и других показателях, однако, могут привести к серьезным экономическим последствиям: торможение или остановка инвестиционных проектов, снижение спроса и др.

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

3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

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

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

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

Рынок жилой недвижимости, в свою очередь, можно сегментировать следующим образом (источник – «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2023 г.)

1. Старый фонд, в том числе:

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

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

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

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

2. Массовое жилье советской постройки, в том числе:

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

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

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

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

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

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

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

Улучшенная планировка. Типы домов массовых серий, с троившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора и являющихся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в начале 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома – 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, раздельного санузла, кухни более 8 кв. м и лоджии. Все комнаты – изолированные. Высота 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 жилье. Монолитно-кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие материалы и инженерные системы «умный дом», которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют свободную планировку. Площадь студии – от 60 кв. м, двухкомнатных – от 80 кв. м, трехкомнатных – от 120 кв. м, четырехкомнатных – от 25 кв. м. Высота потолков – от 3 м, два санузла, кухни-столовые от 20 кв. м, террасы. На лестничной площадке расположено не более 4-х квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумо-изоляцией и заведением всех инженерных сетей в квартиру. Элитные новостройки имеют огороженную охраняемую территорию с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами: это беседки, фонари, скульптуры небольшие фонтаны и пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция- квартира-лифт-паркинг. Дома возводятся в исторической или деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, памятников архитектуры, объекты коммерческого и административного назначения. Неотъемлемые черты таких домов – отличная транспортная доступность и хорошие видовые характеристики.

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

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

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

3.3 Анализ рынка жилой недвижимости Рязани по итогам сентября 2024 года

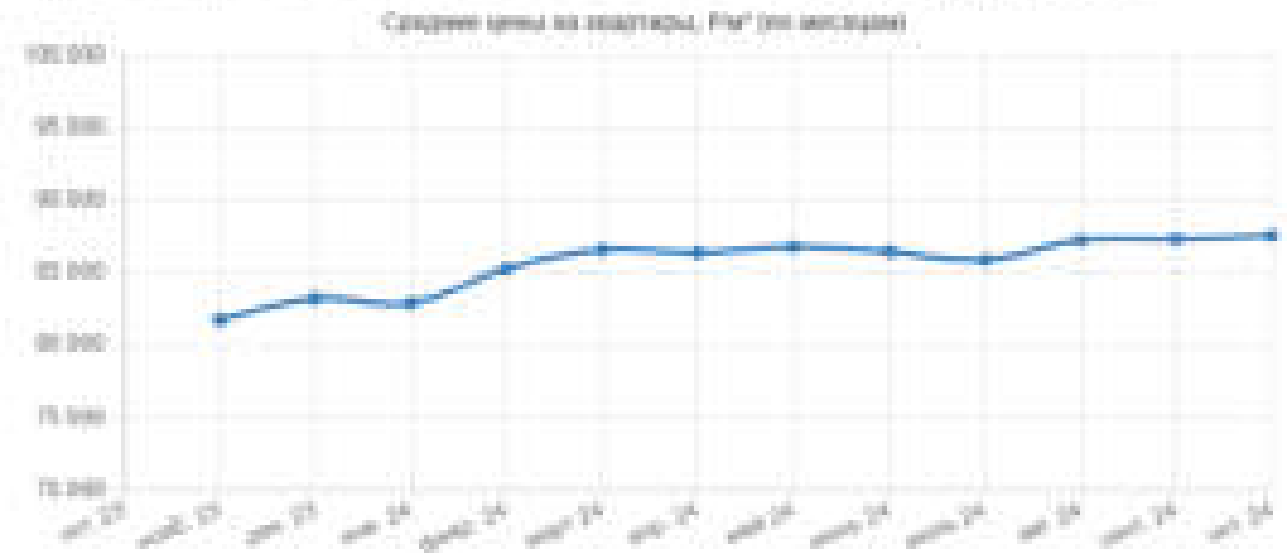
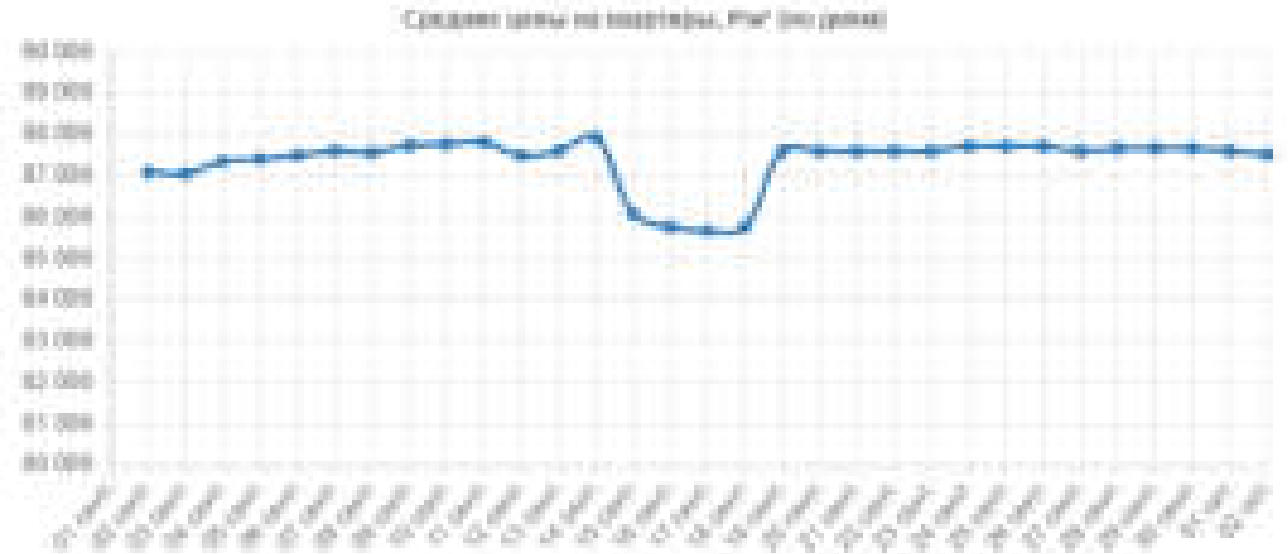
Средняя цена за октябрь 2024:

87 572 Р/м² ↑ 0,25%

Базис недвижимости квартал

Однокомнатная	3 554 500 Р	↑ 0,97%	87 110 Р/м²	↓ 0,75%
Двухкомнатная	3 815 000 Р	↑ 0,58%	80 465 Р/м²	↑ 0,97%
Трёхкомнатная	4 500 000 Р	↑ 1,07%	73 770 Р/м²	↑ 0,48%
Многокомнатные (4+)			69 175 Р/м²	↓ 0,20%

Цены на квартиры в новостройках



Период	Цена за м²	Изменение цены за м²
сентябрь 2024	87 573 ₽	+ 0,20%
август 2024	87 348 ₽	+ 0,00%
июль 2024	87 263 ₽	+ 1,50%
июнь 2024	85 857 ₽	+ 0,90%
май 2024	85 476 ₽	+ 0,20%
апрель 2024	85 797 ₽	+ 0,40%
март 2024	85 416 ₽	+ 0,21%
февраль 2024	85 099 ₽	+ 1,50%
январь 2024	85 280 ₽	+ 2,04%
декабрь 2023	82 924 ₽	+ 0,37%
ноябрь 2023	83 239 ₽	+ 1,81%
октябрь 2023	81 758 ₽	+ 1,82%

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

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

В том случае если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 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 Анализа, проведенного оценщиком.

Адрес	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб./кв.м	Источник информации
Рязанская обл., Рязань, Соколовская ул., 5к2	4 000 000	61,1	65 466	https://www.avito.ru/ryazan/kvartiry/3-k_kvartira_611_m_25_et_4561933431
Рязанская обл., Рязань, Соколовская ул., 5к1	2 990 000	59,6	50 168	https://www.avito.ru/ryazan/kvartiry/3-k_kvartira_596_m_15_et_4220985153
Рязанская область, Рязань, р-н Октябрьский, мкр. Соколовка, Соколовская ул., 1	3 500 000	59,0	59 322	https://ryazan.cian.ru/sale/flat/301717190/
Рязанская обл., Рязань, Загородная ул., 8	3 150 000	58,6	53 754	https://www.avito.ru/ryazan/kvartiry/3-k_kvartira_586_m_25_et_4127048498
Рязанская обл., Рязань, Соколовская ул., 5к2	2 800 000	61,5	45 528	https://www.avito.ru/ryazan/kvartiry/3-k_kvartira_615_m_35_et_3599246309
Рязань, Соколовка м-н, улица Связи, 22	4 100 000	60,3	67 993	https://ryazan.domclick.ru/card/sale_flat_2061192926
Мин. значение, руб./кв.м	Макс. значение, руб./кв.м		Среднее значение, руб./кв.м	
45 528	67 993		57 039	

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

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

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

Факторы, влияющие на рынок недвижимости:

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

Факторы, влияющие на величину спроса:

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

Факторы, влияющие на величину предложения:

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

3.5.1 Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

Примечание: согласно п. 11г ФСО №7 «необходимо производить анализ факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых для оценки объекта с приведением интервалов значений этих факторов. Также согласно п. 11. ФСО №7 «объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности». Согласно п. 10 ФСО III «В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и 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://statielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-07-2024g>

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

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

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

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

Условия финансирования

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

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

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

Условия продажи (чистота сделки)

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

Время продажи/предложения

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

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

Факт сделки (уторгование)

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

В соответствии с информацией, приведенной в справочнике «Справочник оценщика недвижимости –2023. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2023 г., возможные диапазоны значений скидки на торг имеют следующие значения:

Класс объектов	Активный рынок		
	Средние	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,0%	5,4%	6,5%
2. Массовая жилая советской постройки	5,2%	4,7%	5,7%
3. Массовая современная жилая	4,3%	3,9%	4,7%
4. Жилая повышенной комфортности	4,4%	3,9%	4,8%

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.

Сравнительные единицы	Анализ				
	от 1 кв. до 1 кв.	от 1 кв. до 2 кв.	от 2 кв. до 3 кв.	от 3 кв. до 4 кв.	от 4 кв. до 5 кв.
от 1 кв.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
от 1 кв. до 2 кв.	0,95	1,00	1,04	1,00	1,17
от 2 кв. до 3 кв.	0,91	0,97	1,00	1,00	1,13
от 3 кв. до 4 кв.	0,87	0,93	0,96	1,00	1,08
от 4 кв.	0,81	0,85	0,88	0,90	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 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/3476-na-material-sten-mnogokvartirno-go-zhilogo-doma-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>)

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкции и элементов здания	коэф. поправка	средн. поправка	Среднее значение
Кирпичные, каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - каменные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, каменные или кирпичные - утепленные	1,01	1,03	1,03
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из железобетона	0,94	0,99	0,96
Смешанного типа	Фундамент - каменный или железобетонный ленточный. Стены - каменные из легких блоков. Балки перекрытия и покрытия - металлические и/или деревянные. Крыша - колочная деревянная	0,89	0,90	0,89
Деревянные, "бревенчатые" здания	Фундамент - ленточный или столбчатый. Перекрытия - деревянные или из металлических балок. Стены, перегородки, крыша - деревянные, утепленные	0,74	0,83	0,78

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- Однокомнатная квартира	2- Двухкомнатная квартира		
	1- однокомнатная	2-2-комнатная	3-3-комнатная
общее значение	1,00	1,09	1,17
	0,92	1,00	1,07
	0,85	0,90	0,98

Общая площадь

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2024 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/3489-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>)

S_o – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

$$C = b * S^n$$

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

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,701$) выявило коэффициент торможения $n = -0,11$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,11}$$

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.	0,84	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	1,08	1,04

Примечание:

* - Нижняя граница - квартиры с меньшей площадью кухни,

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

Этаж расположения

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

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

Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения "Этаж расположения", данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,05	1,07
	последний этаж	0,95	1,00	1,02
	первый этаж	0,93	0,98	1,00

Наличие балкона или лоджии

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

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

Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения "Наличие балкона или лоджии", данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек.

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

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 вкусу 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	1,00	1,04

Класс качества отделки и инженерных коммуникаций

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2024 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/3496-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и оштукатурены. Стены покрыты высококачественными обоями, лакированной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные и комбинированные оштукатурены. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и инженерное оборудование премиум-класса качества.	1,00	1,11	1,00
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и оштукатурены. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного паркета, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и инженерное оборудование - улучшенного класса качества.	1,04	1,07	1,00
Прочная (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпателька, покраска. Полы - ламинат, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества.			1,00
Без отделки	Без отделки (штукатурка, шпателька, покраска стен, штукатурка и шпателька потолка, напольное оборудование и приборы отопления эконом-класса).	0,82	0,88	0,88

Примечание:

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2024 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/3497-na-iznos-remont-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отлично или очень хорошо	Новые или почти новые отделка ("ремонт"), коммуникации и оборудование (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошо	Без изменений отделка и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные малозаметные повреждения)	0,97	0,99	0,98
Довольительно	Без изменений отделка конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (включая лоджии/балконы), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформации, износ поверхности)	0,95	0,97	0,96
Условно-довольительно	С существенным износом внутренней отделки (поверхности стен, потолка и пола), существенным износом оконных и дверных блоков квартиры, инженерных систем	0,79	0,89	0,84
Неудовлетворительно	Для продолжения эксплуатации необходим ремонт	0,70	0,80	0,75

Примечание:

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

3.6 Основные выводы

Исходя из анализа рынка квартир в районе местоположения объекта оценки предложений в сопоставимых домах достаточно для определения рыночной стоимости объекта оценки, поэтому использовать предложения, расположенные в домах другого типа, не имеет смысла. Также, во всех предложениях, прослеживается снижение или увеличение цены, в зависимости от местоположения, 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.

Мин. значение, руб./кв.м	Макс. значение, руб./кв.м	Среднее значение, руб./кв.м
45 528	67 993	57 039

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

Степень ликвидности	Срок реализации	Степень ликвидности	Срок реализации	Степень ликвидности
Высокая	до 3 месяцев	Средняя	3-6 месяцев	Низкая
Средняя	3-6 месяцев	Низкая	более 6 месяцев	Очень низкая

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 месяцев. (<https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-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>)

№	Объект недвижимости	Срок реализации	Степень ликвидности	Срок реализации		
				в месяцах	в кварталах	в годах
1	Квартиры в панельном доме общей площадью до 70 кв.м.	3-6	Средняя	3	3	0,25
2	Квартиры в панельном доме общей площадью от 70 до 90 кв.м.	3-6	Средняя	3	3	0,25
3	Квартиры в панельном доме общей площадью от 90 до 100 кв.м.	3-6	Средняя	3	3	0,25
4	Квартиры в панельном доме общей площадью более 100 кв.м.	3-6	Средняя	3	3	0,25
5	Квартиры в панельном доме общей площадью до 70 кв.м.	3-6	Средняя	3	3	0,25
6	Квартиры в панельном доме общей площадью от 70 до 90 кв.м.	3-6	Средняя	3	3	0,25
7	Квартиры в панельном доме общей площадью от 90 до 100 кв.м.	3-6	Средняя	3	3	0,25
8	Квартиры в панельном доме общей площадью более 100 кв.м.	3-6	Средняя	3	3	0,25
9	Средняя оценка ликвидности	3-6	Средняя	3	3	0,25

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 сделки предполагаемый срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

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

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

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

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

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

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

5 Анализ наиболее эффективного использования

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

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

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

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

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

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

6.1 Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2 Расчёт рыночной стоимости затратным подходом

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

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

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

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

6.3 Расчёт рыночной стоимости доходным подходом

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

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

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

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

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

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

6.4 Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом

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

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

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

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

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

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

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

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

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

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

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

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

В рамках Сравнительного подхода был использован метод сравнения продаж.

6.4.1 Выбор и описание объектов-аналогов

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

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

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

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

Краткая характеристика объектов-аналогов приведена в таблице:

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Рязанская обл., г. Рязань, ул. Соколовская, д. 5, к. 2	Рязанская обл., г. Рязань, ул. Соколовская, д. 5, к. 1	Рязанская обл., г. Рязань, ул. Соколовская, д. 1	Рязанская обл., Рязань, Соколовская ул., 5к2
Площадь общая, м ²	61,1	59,6	59	61
Площадь кухни, м ²	6	8	7	6
Тип дома	панельный	панельный	блочный	панельный
Год постройки	1977	1978	1980	1977
Этаж/этажность	2/5	1/5	3/5	4/5
Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры	простая (эконом-класс)	простая (эконом-класс)	простая (эконом-класс)	простая (эконом-класс)
Состояние (Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры)	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Хорошее
Балкон/Лоджия	балкон	нет	балкон	балкон
Наличие мебели	Имеется (старше 5 лет)	нет	Имеется (старше 5 лет)	нет
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Вид сделки	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Источник информации	Агентство недвижимости "Высота"	риэлтор Агентство	Агентство недвижимости Глобус	«Новоселье» агентство недвижимости
Ссылка на источник	https://www.avito.ru/ryazan/kvartiry/3-k_kvartira_611_m_25_et_4561933431	https://www.avito.ru/ryazan/kvartiry/3-k_kvartira_596_m_15_et_4220985153	https://www.cian.ru/sale/fl-at/301717190	https://www.avito.ru/ryazan/kvartiry/4-k_kvartira_61_m_45_et_4045487021
Дата предложения	16.09.2024	02.09.2024	09.09.2024	22.09.2024
Контакты продавца	+79678158561	+79303287560	+79106425093	+79303286627

Цена предложения, руб.	4 000 000	2 990 000	3 500 000	4 240 000
Цена за 1 м ² , руб.	65 466	50 168	59 322	69 508

Рис. 1 Местоположение объекта и аналогов. Вид 1

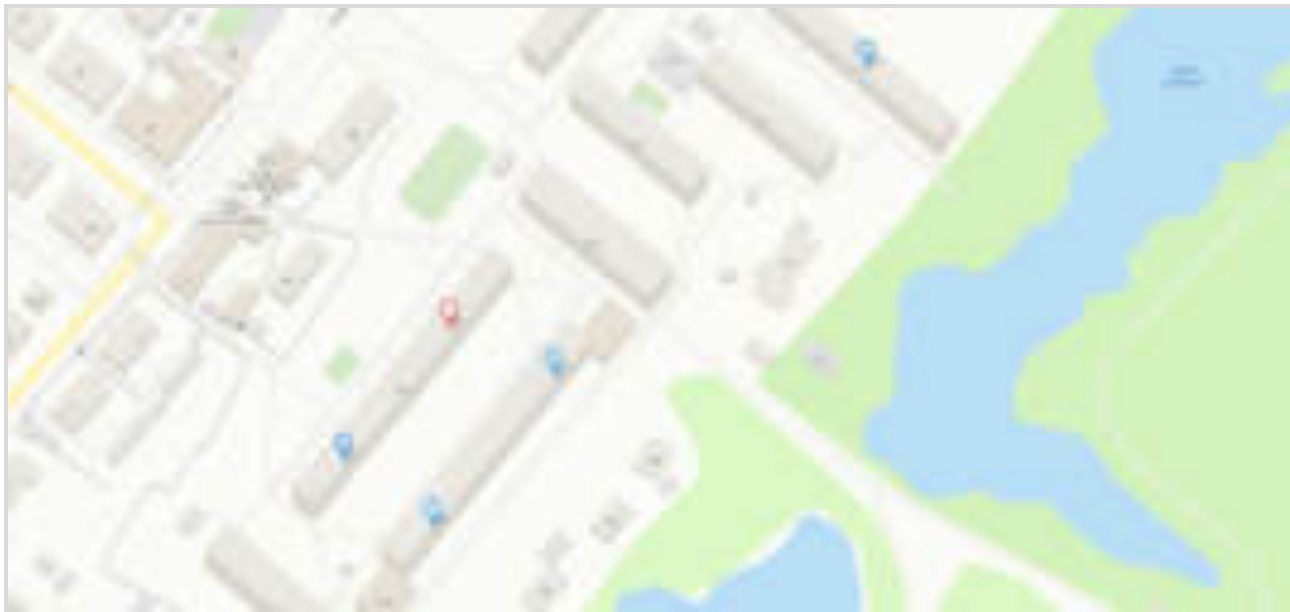


Рис. 2 Местоположение объекта и аналогов. Вид 2

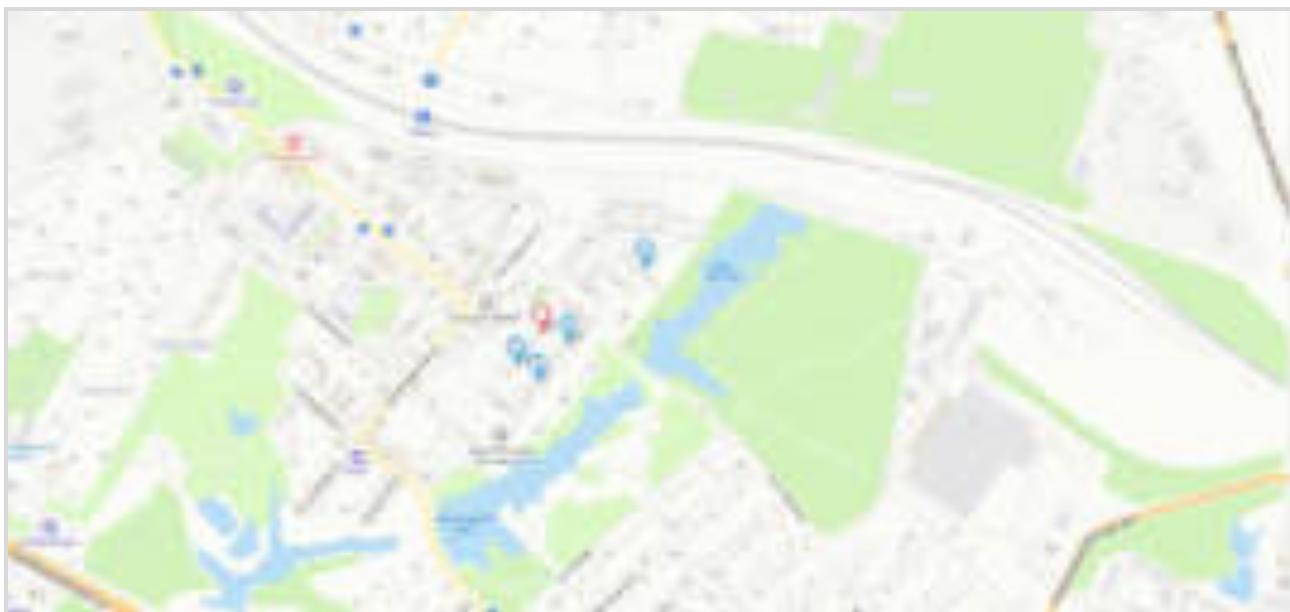


Рис. 3 Местоположение объекта и аналогов. Вид 3



6.4.2 Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения

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

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

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

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

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

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

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

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

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

Условия продажи

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

Время продажи/предложения

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

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

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

Факт сделки (уторгование)

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

В соответствии с информацией, приведенной в справочнике «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2023 г., возможные диапазоны значений скидки на торг имеют следующие значения:

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

Для всех объектов-аналогов **корректировка на торг составляет -5.2%**.

Местоположение

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

- близость к остановкам общественного транспорта

Близость к остановкам общественного транспорта характеризует объект оценки с точки зрения удобства его жильцов, не имеющих личного транспорта. Близость определяется, как правило, временем за которое можно добраться пешком до остановки общественного транспорта. Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2023 г.

Класс объектов	Рынок				
	до 120	от 120 до 200	от 200 до 300	от 300 до 500	от 500
до 120	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
от 120 до 200	0,99	1,00	1,04	1,00	1,17
от 200 до 300	0,99	0,97	1,00	1,00	1,13
от 300 до 500	0,97	0,95	0,99	1,00	1,10
от 500	0,95	0,95	0,99	0,99	1,00

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

Материал стен / Тип дома

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

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 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/3476-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>)

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкции и материала здания	Максимальная поправка	Минимальная поправка	Среднее значение
Кирпичные, каменные здания	Фундамент: перекрытия и перегородки - из сборного железобетона. Стены - каменные			1,00
Монолитные здания	Фундамент: перекрытия и перегородки - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, каменные или блочные - утепленные	1,21	1,00	1,00
Панельные здания	Фундамент: перекрытия и перегородки - из сборного железобетона. Стены - круглопанельные из ячеистого железобетона	0,94	0,99	0,96
Смешанного типа	Фундамент - каменный или сборный ленточный. Стены - каменные из легких блоков. Балки: перекрытия и перегородки - металлические или деревянные. Крыша - шатровая деревянная	0,99	0,98	0,98
Деревянные "каркасные" здания	Фундамент - ленточный или столбчатый. Перекрытия - деревянные или из металлического балки. Стены: перегородки, крыша - деревянные, утепленные.	0,54	0,81	0,68

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

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. Средняя цена		2. Максимальная удельная стоимость квадратной постройки		
		1-комнатная	2-3-комнатная	4 и более комнатная
общая площадь	1-комнатная	1,00	1,09	0,17
	2-3-комнатная	0,91	1,00	0,27
	4 и более комнатная	0,85	0,99	0,68

Согласно примечанию из «Справочника оценщика недвижимости – 2023, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2023 г.: «Элемент сравнения «количество комнат» напрямую связан с площадью квартиры и, соответственно, с элементом сравнения «общая площадь (фактор масштаба)». Не рекомендуется использовать эти две корректировки одновременно, поскольку их совместное использование может привести к «двойному счету» и выдать неверные результаты оценки стоимости объекта недвижимости.». Принимая во внимание данное допущение, Оценщик не вводит корректировку на количество комнат, а применяет корректировку на общую площадь.

Общая площадь

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2024 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/3489-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>)

S_o – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

$$C = b * S^n$$

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

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,701$) выявило коэффициент торможения $n = -0,11$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,11}$$

S_o – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв. м	58,8	61,1	59,6	59,0	61,0
Уравнение зависимости	$y = (S_o/S_a)^{-0,11}$				
Корректировка на площадь	-	0,4%	0,2%	0,1%	0,4%

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

Площадь кухни

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2024 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	1,00	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.	1,00	1,08	1,04

Примечание:

* - Нижняя граница - квартиры с меньшей площадью кухни,

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

Для объекта-аналога №2 применена корректировка $-3\%=(0,97/1-1)*100$, так как площадь кухни в нем находится в диапазоне от 7,5 до 10 кв.м., а у объекта оценки – от 5 до 7,5 кв.м.

Объекты-аналоги №№1,3,4 сопоставимы с Объектом оценки по данному фактору. Корректировка не требуется.

Этаж расположения

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

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

Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения "Этаж расположения", данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,05	1,07
	последний этаж	0,95	1,00	1,02
	первый этаж	0,93	0,98	1,00

Для объекта-аналога №2 применена корректировка 7%, так как он расположен на первом этаже здания, а объект оценки – на среднем.

Объекты-аналоги №№1,3,4 сопоставимы с Объектом оценки по данному фактору. Корректировка не требуется.

Наличие балкона или лоджии

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

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

Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения "Наличие балкона или лоджии", данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек.

Наличие балкона/лоджии		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,05
	нет	0,93	1,00

Для объекта-аналога №2 применена корректировка 8%, так как он не имеет в своем составе летнее помещение, а объект оценки – имеет.

Объекты-аналоги №№1,3,4 сопоставимы с Объектом оценки по данному фактору. Корректировка не требуется.

Наличие / отсутствие бытовой техники и мебели

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

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

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2024 г. (источник информации: <https://statielt.ru/statistika-gynka/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 домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,01	1,08	1,04

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

Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2024 г. (источник информации: <https://statielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/336-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-07-2024-g/3496-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>)

Степень параметра	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолка и стен совершенно ровные и оштукатуренные. Стены покрыты высококачественными обоями, лаковой или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолок - подвесной, натяжной или лепной. Кухонные поверхности оштукатурены с лакированными фасадами. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, паркетной доски, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества.	1,08	1,11	1,09
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолка и стен - ровные и оштукатуренные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолок - подвесной из ГВЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжной. Полы - из ламината, качественного паркета, паркетной доски, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества.	1,04	1,07	1,06
Простая (эконом-класс)	Стены и потолок - штукатурка, шпателька, покраска. Полы - ламинат, плитка. Эконом-класс оборудования - эконом-класса качества.			1,00
Без отделки	Без отделки (штукатурка стен, оштукатуренный потолок, наличие коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,92	0,98	0,98

Примечание:

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

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2024 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/3497-na-iznos-remont-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>)

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное или очень хорошее	Новые или почти новые (сделка "ремонт"), коммуникации и оборудование (без внешней планировки этажа)			1,00
Хорошее	Без изменений снаружи и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные малогабаритные плиты)	0,87	0,99	0,98
Удовлетворительное	Без изменений снаружи конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с полным износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ поверхности)	0,88	0,91	0,89
Условно-удовлетворительное	С существенным износом внутренней отделки (поверхности стен, потолка и пола), существенным износом оконных и дверных блоков квартиры, инженерных систем	0,78	0,89	0,84
Неудовлетворительное	Для продолжения эксплуатации необходим ремонт внутренней отделки и инженерных систем	0,78	0,80	0,78

Примечание:

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

Для объектов-аналогов №№1,2,3 применена корректировка $-6,7\%=(0,84/0,90-1)*100$, так как состояние отделки в нем – «хорошее», а у объекта оценки - «условно-удовлетворительное».

Для объекта-аналога №4 применена корректировка $-14,3\%=(0,84/0,98-1)*100$, так как состояние отделки в нем – «хорошее», а у объекта оценки - «удовлетворительное».

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

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>
Адрес	г.Рязань, Соколовская ул., д.5 к.1, кв.98	Рязанская обл., г. Рязань, ул. Соколовская, д. 5, к. 2	Рязанская обл., г. Рязань, ул. Соколовская, д. 5, к. 1	Рязанская обл., г. Рязань, ул. Соколовская, д. 1	Рязанская обл., Рязань, Соколовская ул., 5к2
Общая площадь, м²	58,8	61,1	59,6	59	61
Цена предложения, руб.	-	4 000 000	2 990 000	3 500 000	4 240 000
Цена за 1 м², руб.		65 466	50 168	59 322	69 508
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		65 466	50 168	59 322	69 508
Условия продажи	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		65 466	50 168	59 322	69 508
Время продажи/предложения	02.10.2024	16.09.2024	02.09.2024	09.09.2024	22.09.2024
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		65 466	50 168	59 322	69 508
Факт сделки (уторгование)		возможен	возможен	возможен	возможен
Корректировка		-5,2%	-5,2%	-5,2%	-5,2%
Скорректированная цена, руб./м ²		62 062	47 559	56 237	65 894
Местоположение	г.Рязань, Соколовская ул., д.5 к.1, кв.98	Рязанская обл., г. Рязань, ул. Соколовская, д. 5, к. 2	Рязанская обл., г. Рязань, ул. Соколовская, д. 5, к. 1	Рязанская обл., г. Рязань, ул. Соколовская, д. 1	Рязанская обл., Рязань, Соколовская ул., 5к2
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		62 062	47 559	56 237	65 894
Материал стен / Тип дома	панель	панельный	панельный	блочный	панельный
Корректировка		0%	0%	0%	0%

ООО "Мобильный Оценщик"

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная цена, руб./м ²		62 062	47 559	56 237	65 894
Общая площадь	58,8	61,1	59,6	59	61
Корректировка		0,4%	0,2%	0%	0,4%
Скорректированная цена, руб./м ²		62 310	47 654	56 237	66 157
Площадь кухни	7,3	6	8	7	6
Корректировка		0%	-3%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		62 310	46 225	56 237	66 157
Этаж расположения	3/5	2/5	1/5	3/5	4/5
Корректировка		0%	7%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		62 310	49 460	56 237	66 157
Наличие балкона или лоджии	балкон	балкон	нет	балкон	балкон
Корректировка		0%	8%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		62 310	53 417	56 237	66 157
Наличие / отсутствие бытовой техники и мебели	нет	Имеется (старше 5 лет)	нет	Имеется (старше 5 лет)	нет
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		62 310	53 417	56 237	66 157
Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры	Простая (эконом-классе)	Простая (эконом-класс)	Простая (эконом-классе)	Простая (эконом-класс)	Простая (эконом-классе)
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		62 310	53 417	56 237	66 157
Состояние (Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры)	Условно-удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
Корректировка		-6,7%	-6,7%	-6,7%	-14,3%

ООО "Мобильный Оценщик"

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>
Скорректированная цена, руб./м ²		58 136	49 838	52 469	56 697
Общая валовая коррекция, %		7	25	7	15
Весовые коэффициенты		29%	18%	29%	24%
Взвешенные значения		16 859	8 971	15 216	13 607
Стоимость 1 м² объекта оценки, руб.		54 654			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.		3 213 655			
Рыночная стоимость объекта оценки, округлённо, руб.		3 214 000			

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	3 214 000	1,00	3 214 000
Доходный подход	0	0,00	-
Рыночная стоимость объекта, руб.			3 214 000

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 02 октября 2024 г.

составляет (округлённо)

3 214 000 руб. (Три миллиона двести четырнадцать тысяч рублей)

8 Расчёт ликвидационной стоимости объекта оценки

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

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

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

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

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

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

$$V_L = V_m \times k_L = \frac{V_m}{1 + \frac{i}{m} \times t_d} \times K_e \text{ где}$$

- 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 **3 214 000 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 **19%** (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 покупателей на дату оценки	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Коэффициент K_e
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	1
	Средняя	Средне-эластичный	0,95
	Высокая	Сильно-эластичный	0,85
Высокое	Незначительная	Слабо-эластичный	0,95
	Средняя	Средне-эластичный	0,9
	Высокая	Сильно-эластичный	0,85
Низкое	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	Средне-эластичный	0,8
	Высокая	Сильно-эластичный	1

- 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:

$$k_L = \frac{K_e}{(1 + \frac{i}{m})^m} = 0,85 / (1 + 0,1900 / 12)^{0,33 \times 12} = 0,7987$$

- 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 :

$$3\,214\,000 \times 0,7987 = 2\,567\,022$$

Ликвидационная стоимость Объекта оценки

по состоянию на 02 октября 2024 г.

составляет (округлённо)

2 567 000 руб. (Два миллиона пятьсот шестьдесят семь 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 02 октября 2024 г.

составляет (округлённо)

3 214 000 руб. (Три миллиона двести четырнадцать тысяч рублей)

Ликвидационная стоимость Объекта оценки

по состоянию на 02 октября 2024 г.

составляет (округлённо)

2 567 000 руб. (Два миллиона пятьсот шестьдесят семь 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. Коридор(помещение №1 по плану БТИ)



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



Фото 3. Жилая (помещение №2 по плану БТИ)



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



Фото 5. Жилая (помещение №2 по плану БТИ)



Фото 6. Жилая (помещение №2 по плану БТИ)



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



Фото 8. Жилая (помещение №3 по плану БТИ)



Фото 9. Жилая (помещение №3 по плану БТИ)



Фото 10. Жилая (помещение №3 по плану БТИ)



Фото 11. Жилая (помещение №5 по плану БТИ)



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



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



Фото 14. Туалет (помещение №7 по плану БТИ)



Фото 15. Ванная (помещение №8 по плану БТИ)



Фото 16. Ванная (помещение №8 по плану БТИ)



Фото 17. Кухня (помещение №6 по плану БТИ)



Фото 18. Кухня (помещение №6 по плану БТИ)

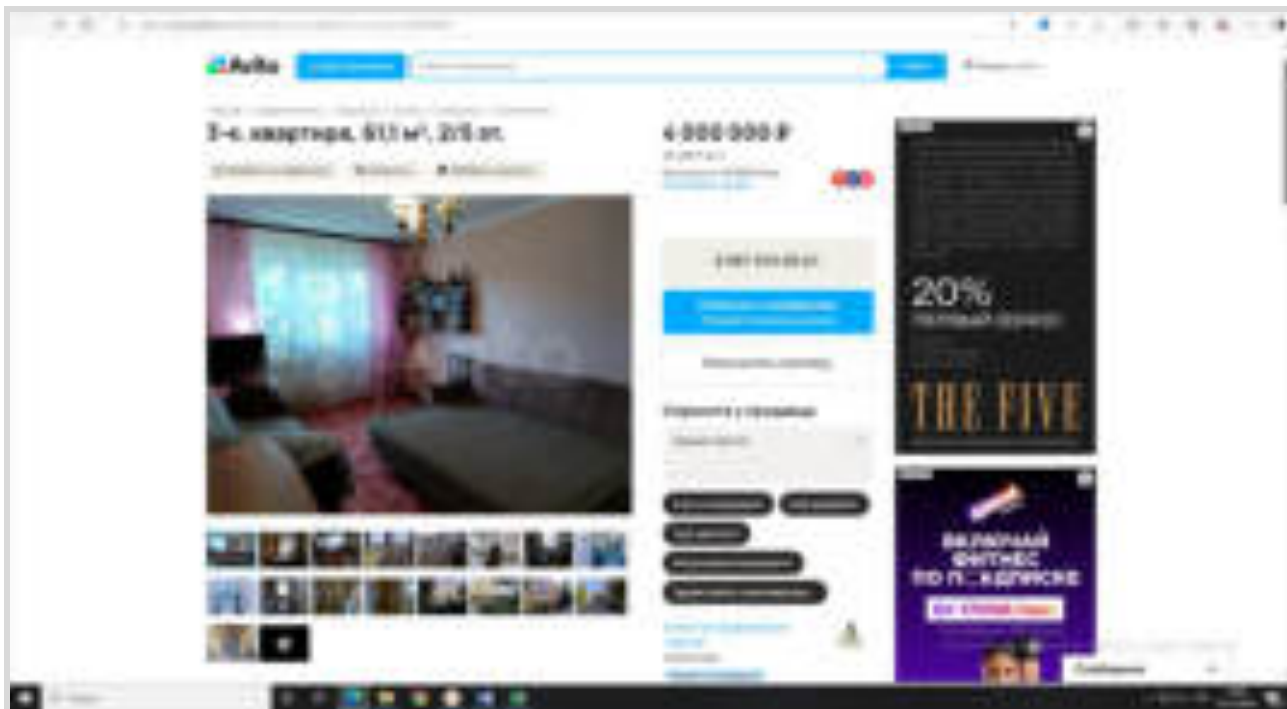


Фото 19. Кухня (помещение №6 по плану БТИ)

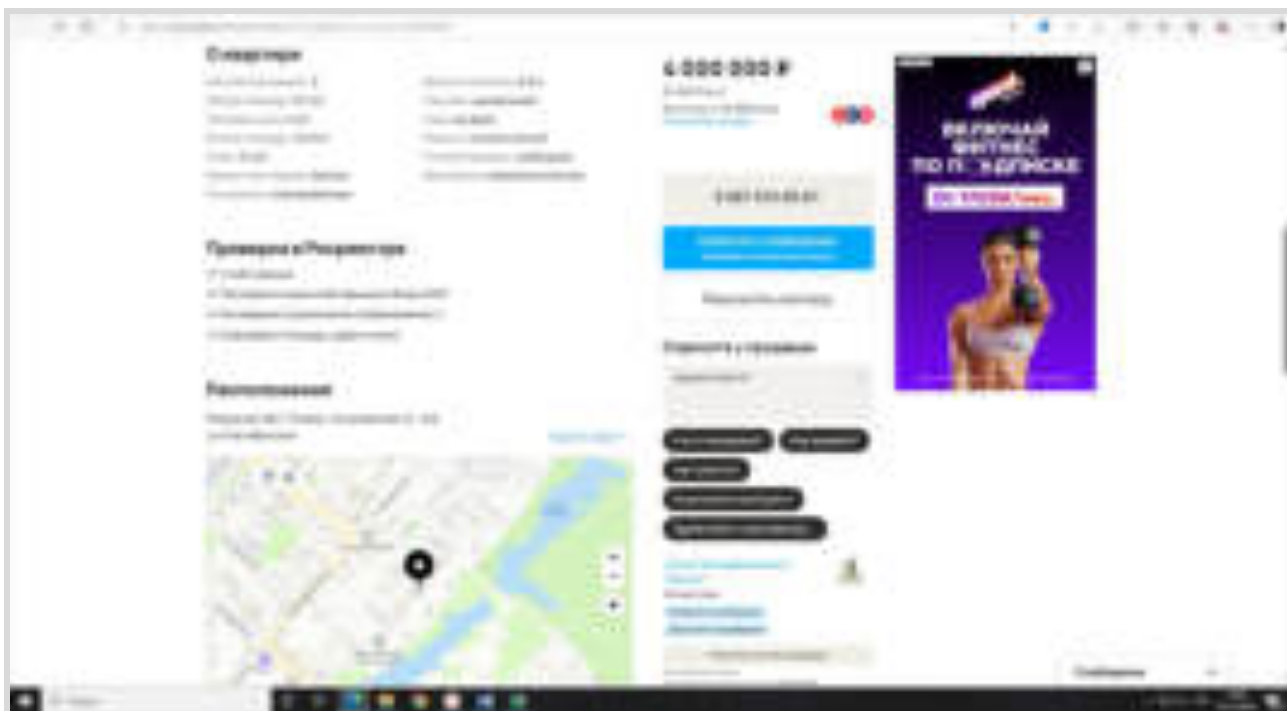


11 Копии объявлений о продаже объектов-аналогов

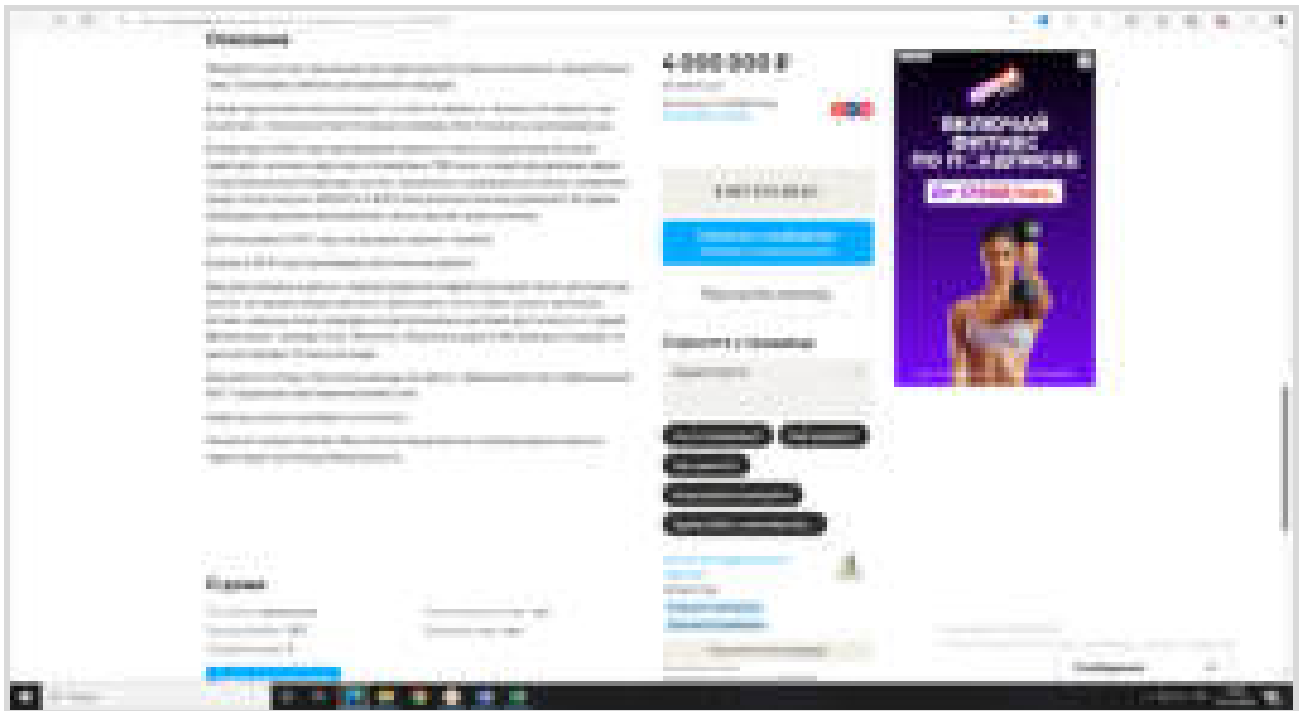
Аналог № 1 https://www.avito.ru/ryazan/kvartiry/3-k._kvartira_611_m_25_et._4561933431



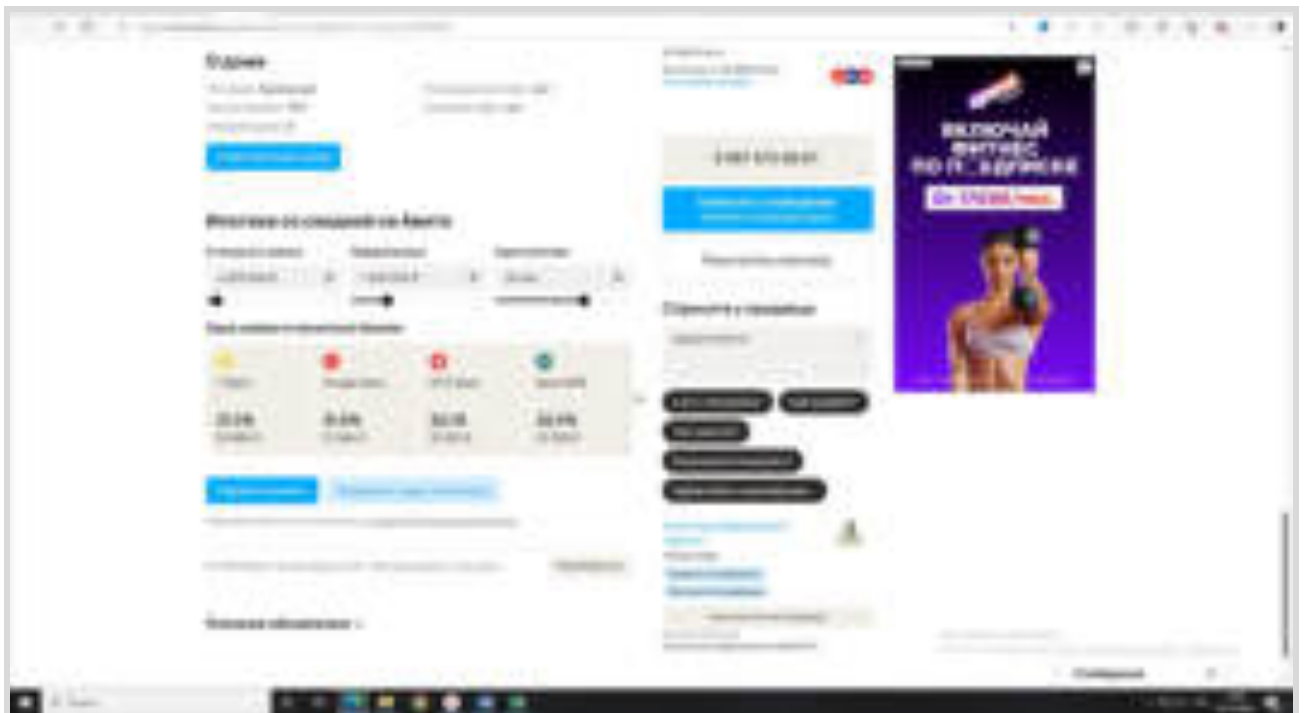
Аналог № 1 https://www.avito.ru/ryazan/kvartiry/3-k._kvartira_611_m_25_et._4561933431



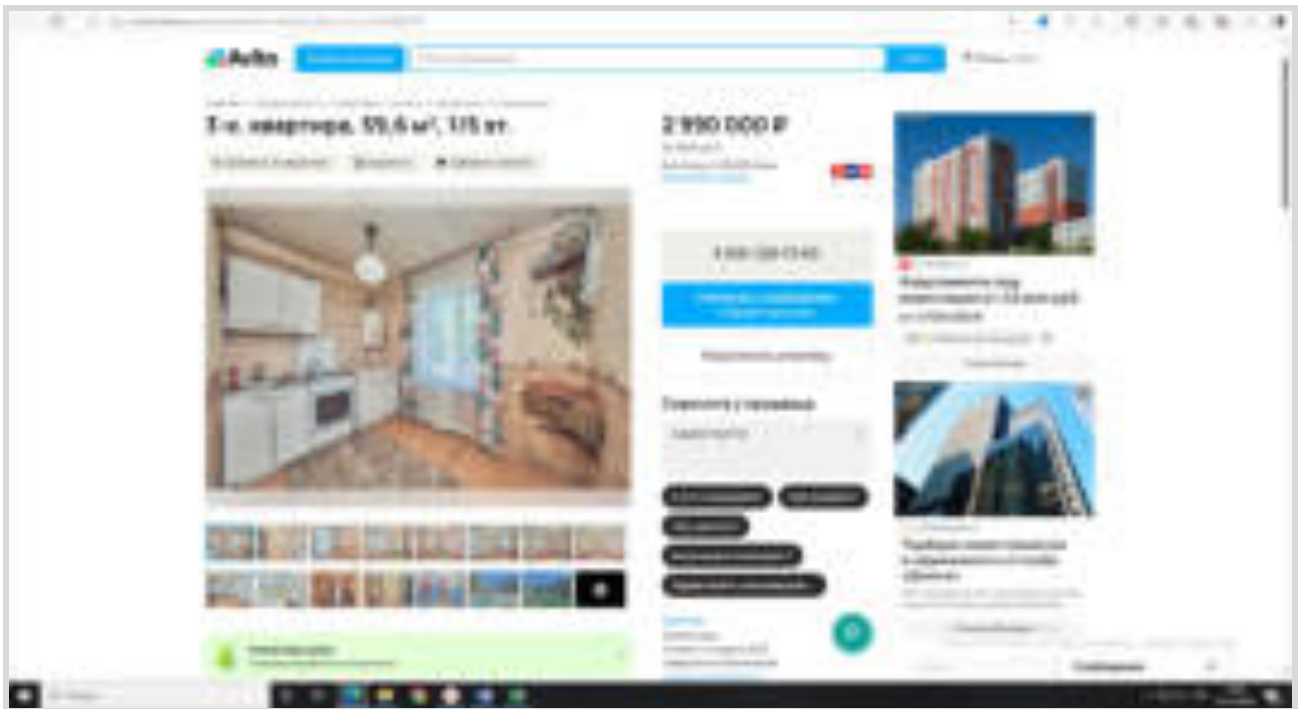
Аналог № 1 https://www.avito.ru/ryazan/kvartiry/3-k._kvartira_611_m_25_et._4561933431



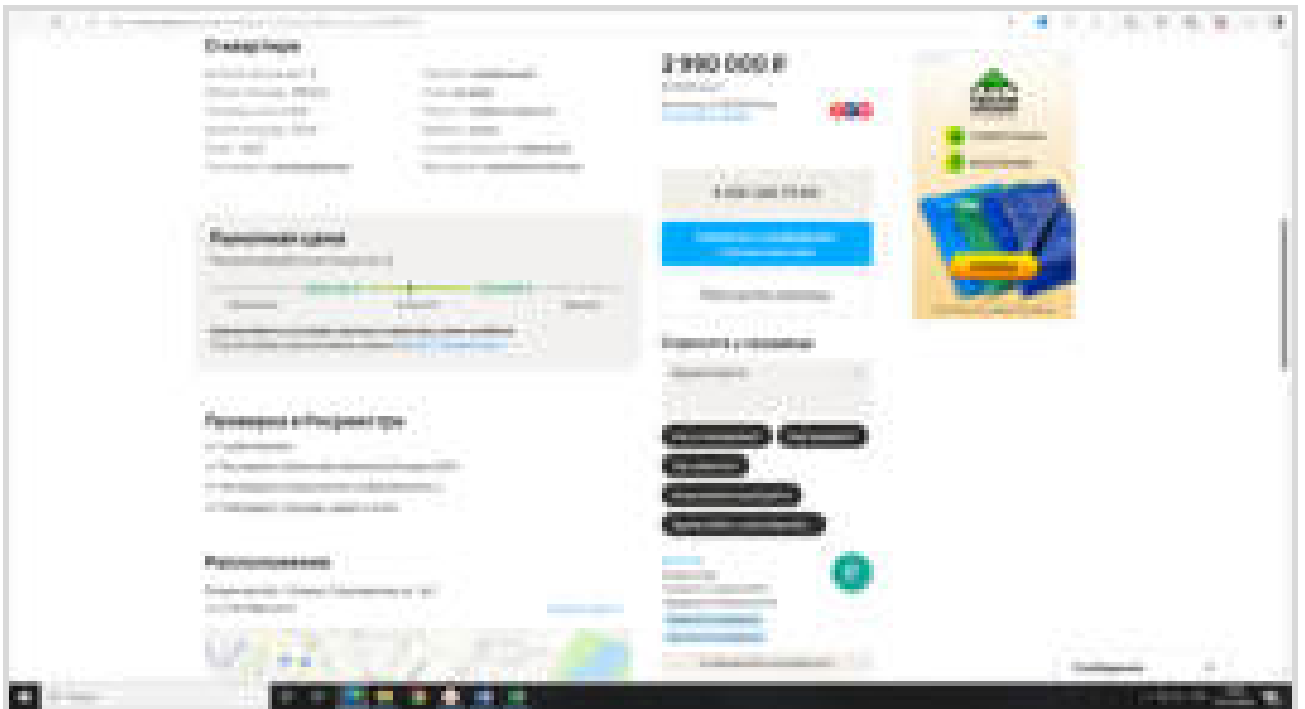
Аналог № 1 https://www.avito.ru/ryazan/kvartiry/3-k._kvartira_611_m_25_et._4561933431



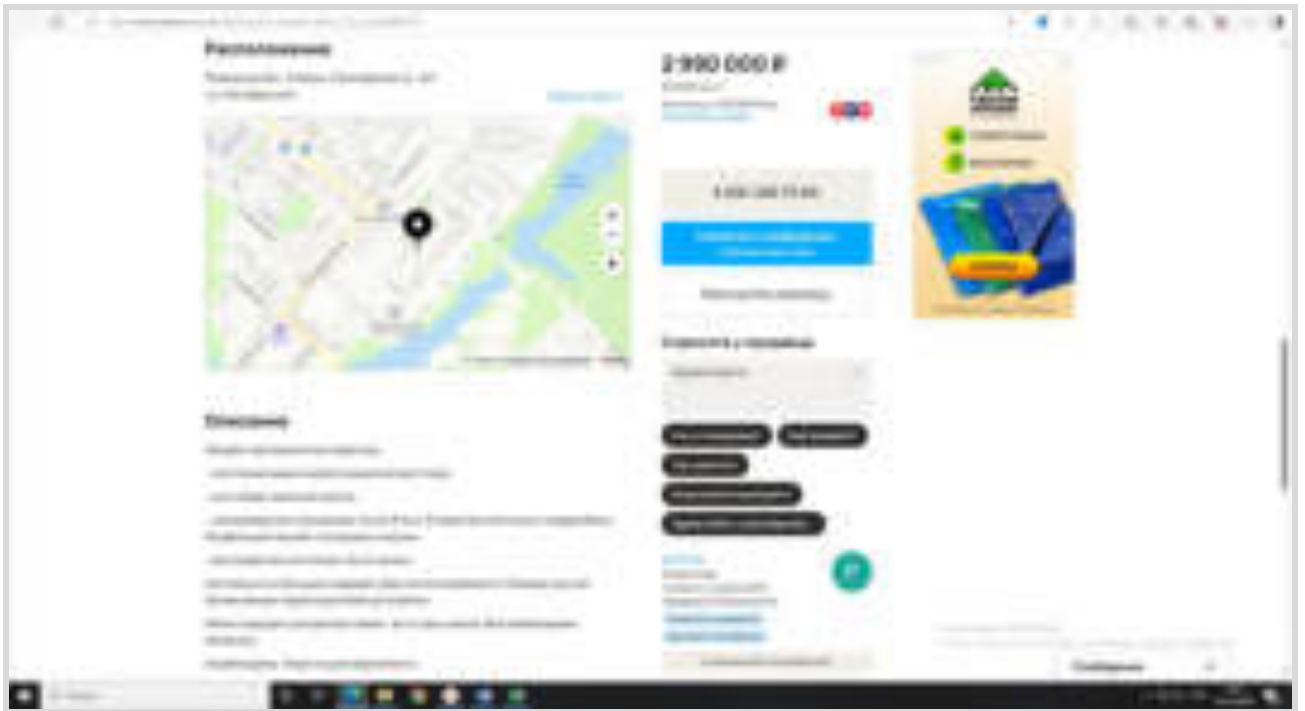
Аналог № 2 https://www.avito.ru/ryazan/kvartiry/3-k._kvartira_596_m_15_et._4220985153



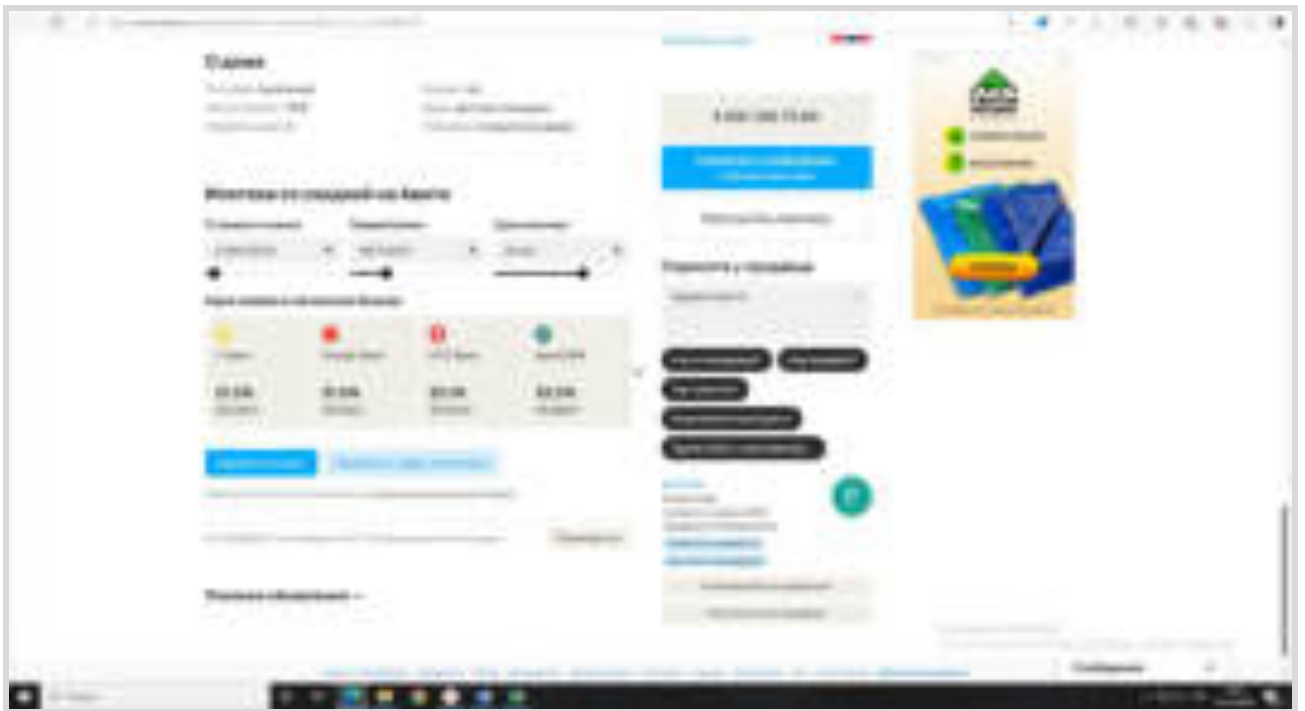
Аналог № 2 https://www.avito.ru/ryazan/kvartiry/3-k._kvartira_596_m_15_et._4220985153



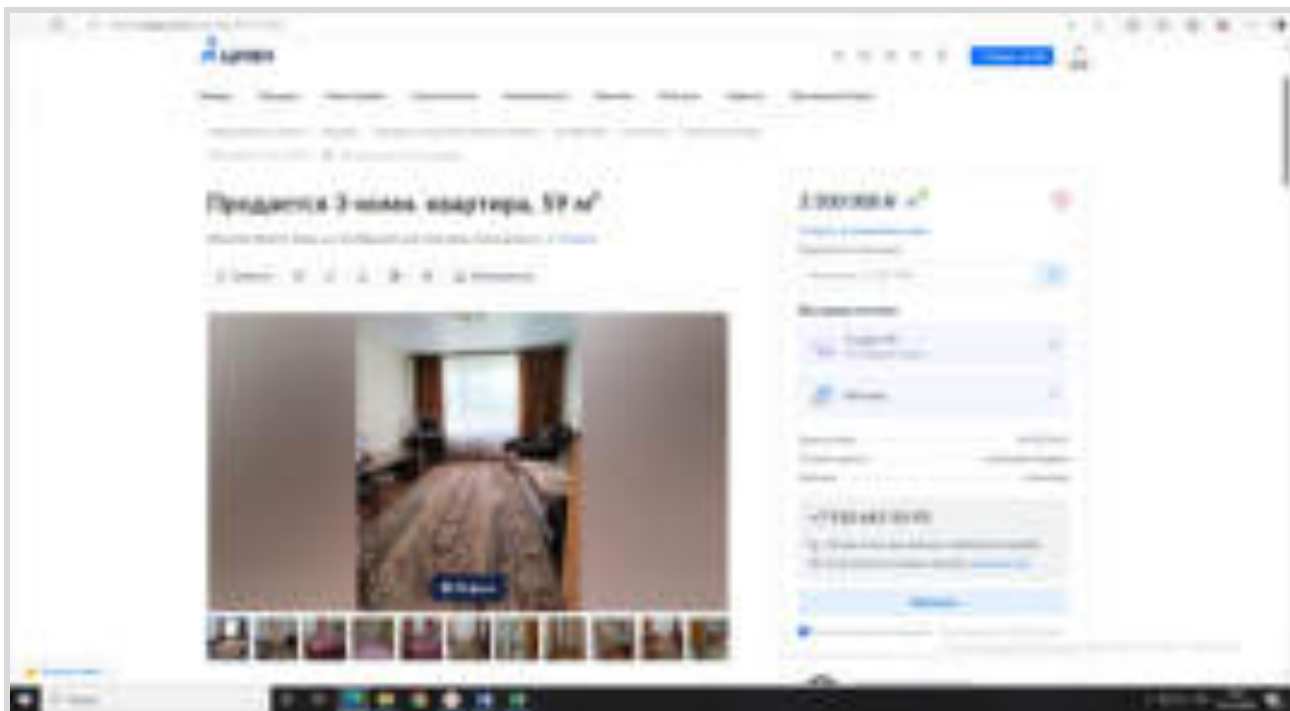
Аналог № 2 https://www.avito.ru/ryazan/kvartiry/3-k._kvartira_596_m_15_et._4220985153



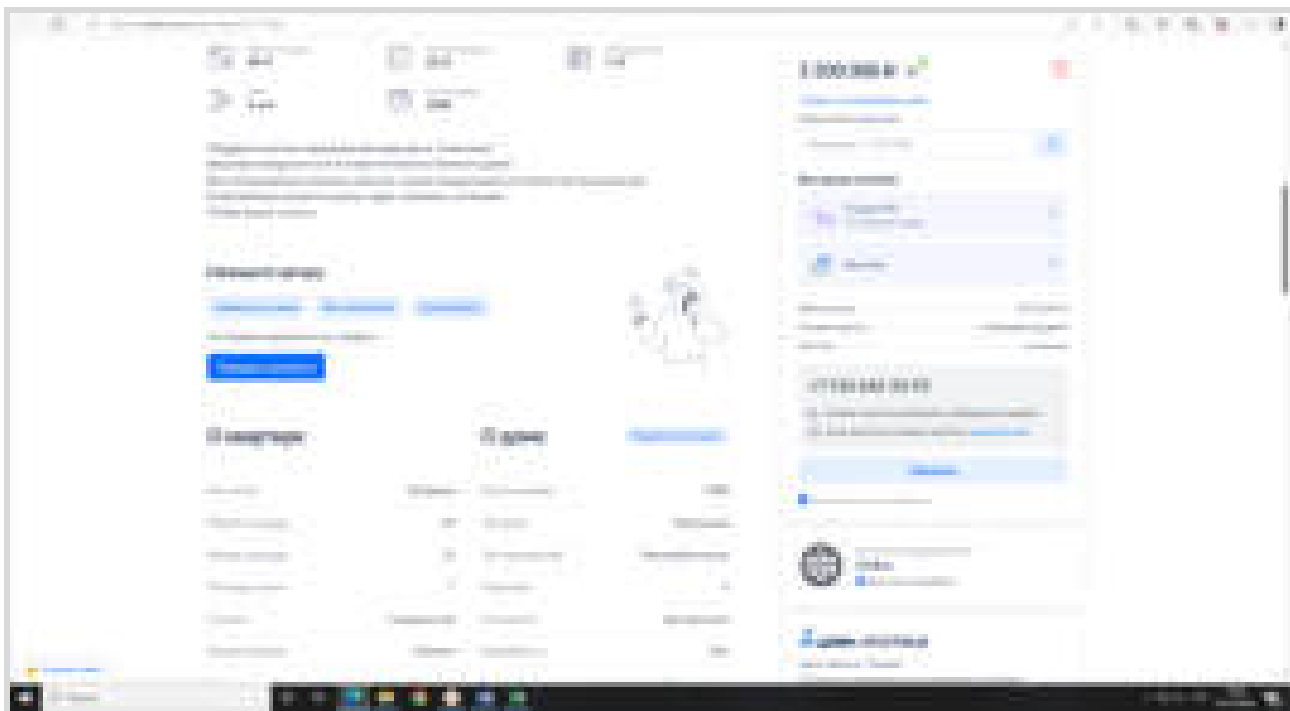
Аналог № 2 https://www.avito.ru/ryazan/kvartiry/3-k._kvartira_596_m_15_et._4220985153



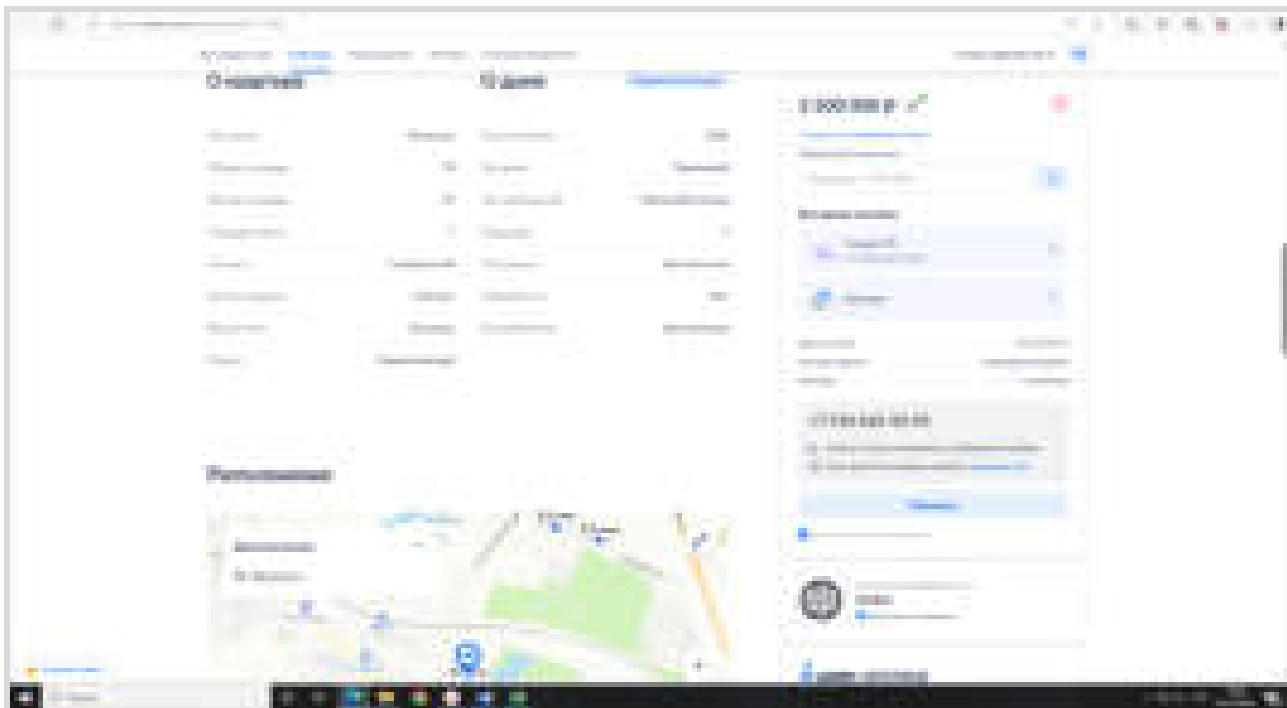
Аналог № 3 <https://www.cian.ru/sale/flat/301717190>



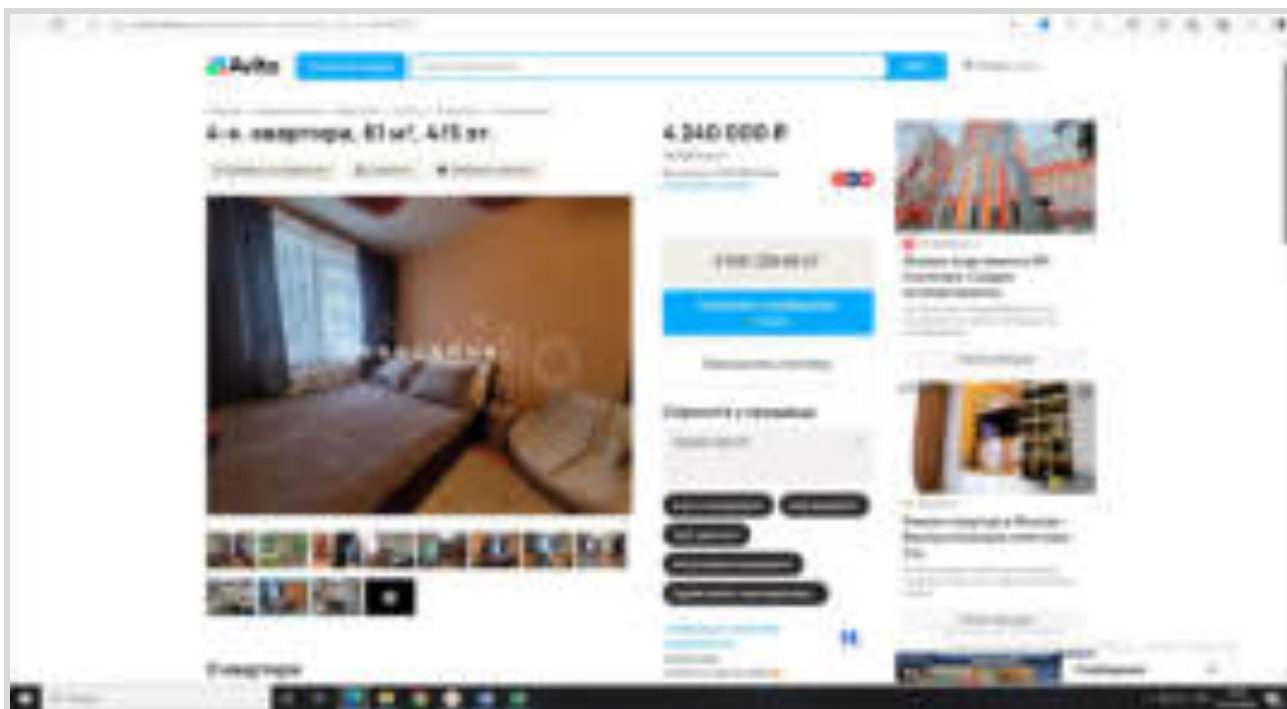
Аналог № 3 <https://www.cian.ru/sale/flat/301717190>



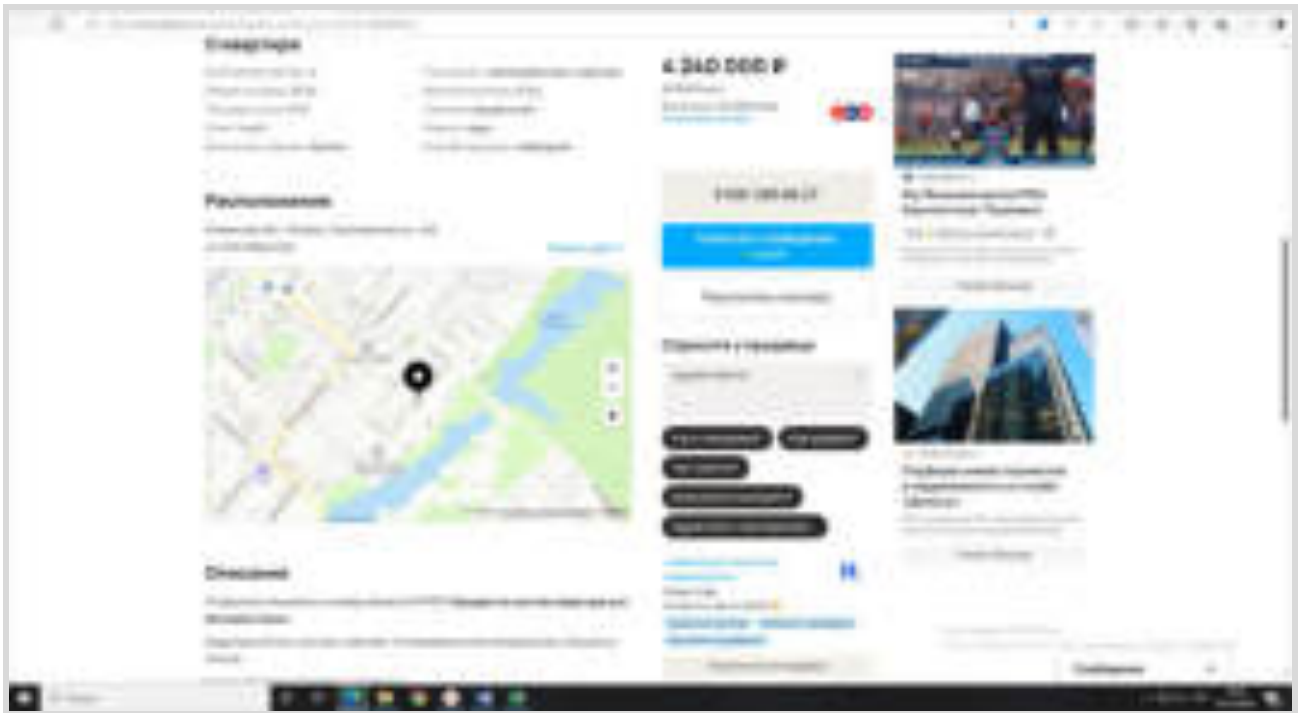
Аналог № 3 <https://www.cian.ru/sale/flat/301717190>



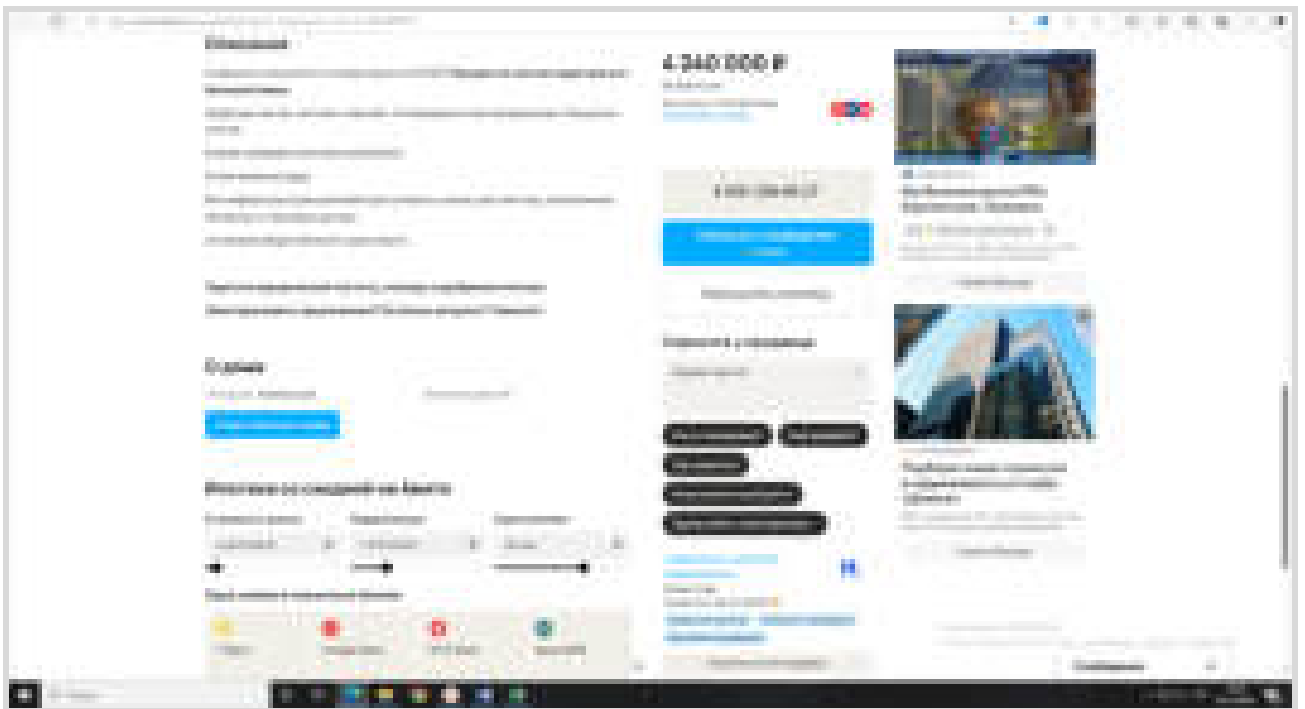
Аналог № 4 https://www.avito.ru/ryazan/kvartiry/4-k._kvartira_61_m_45_et._4045487021



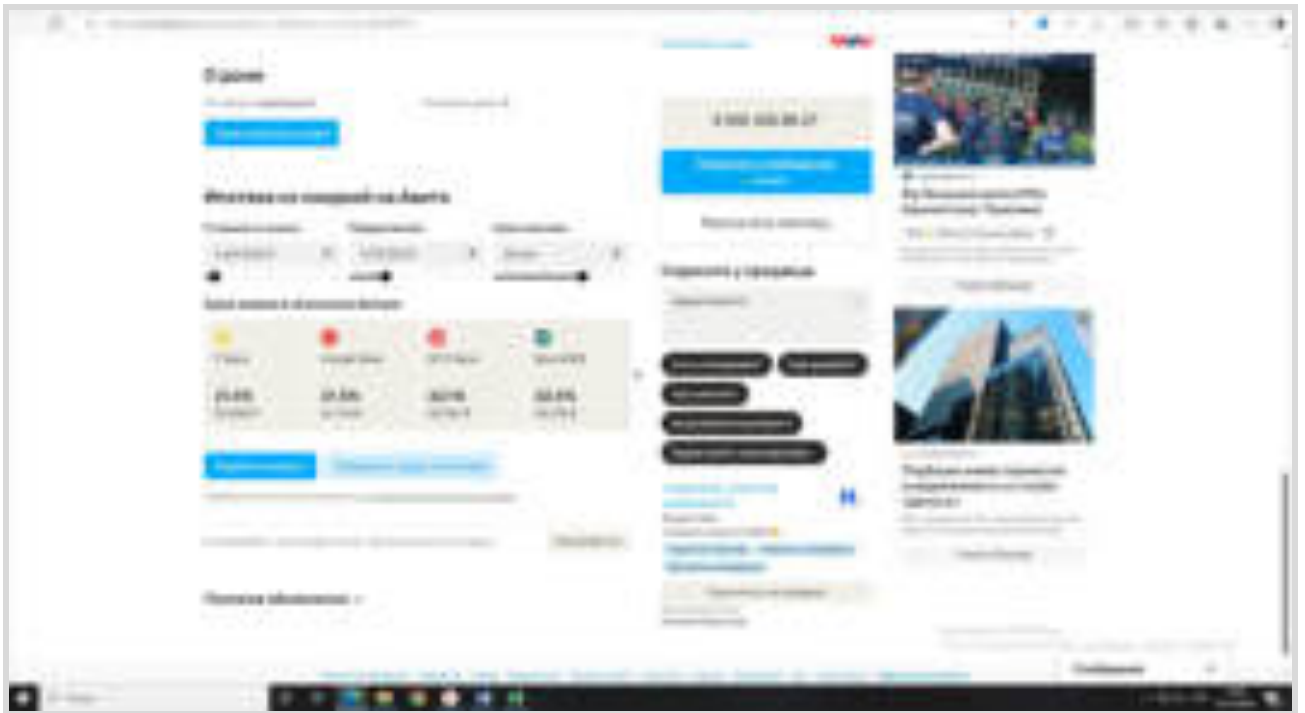
Аналог № 4 https://www.avito.ru/ryazan/kvartiry/4-k._kvartira_61_m_45_et._4045487021



Аналог № 4 https://www.avito.ru/ryazan/kvartiry/4-k._kvartira_61_m_45_et._4045487021



Аналог № 4 https://www.avito.ru/ryazan/kvartiry/4-k._kvartira_61_m_45_et._4045487021



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

Технический паспорт жилого помещения, по состоянию на 05.08.2008 г.



Итого: 1 234 567 890 руб.

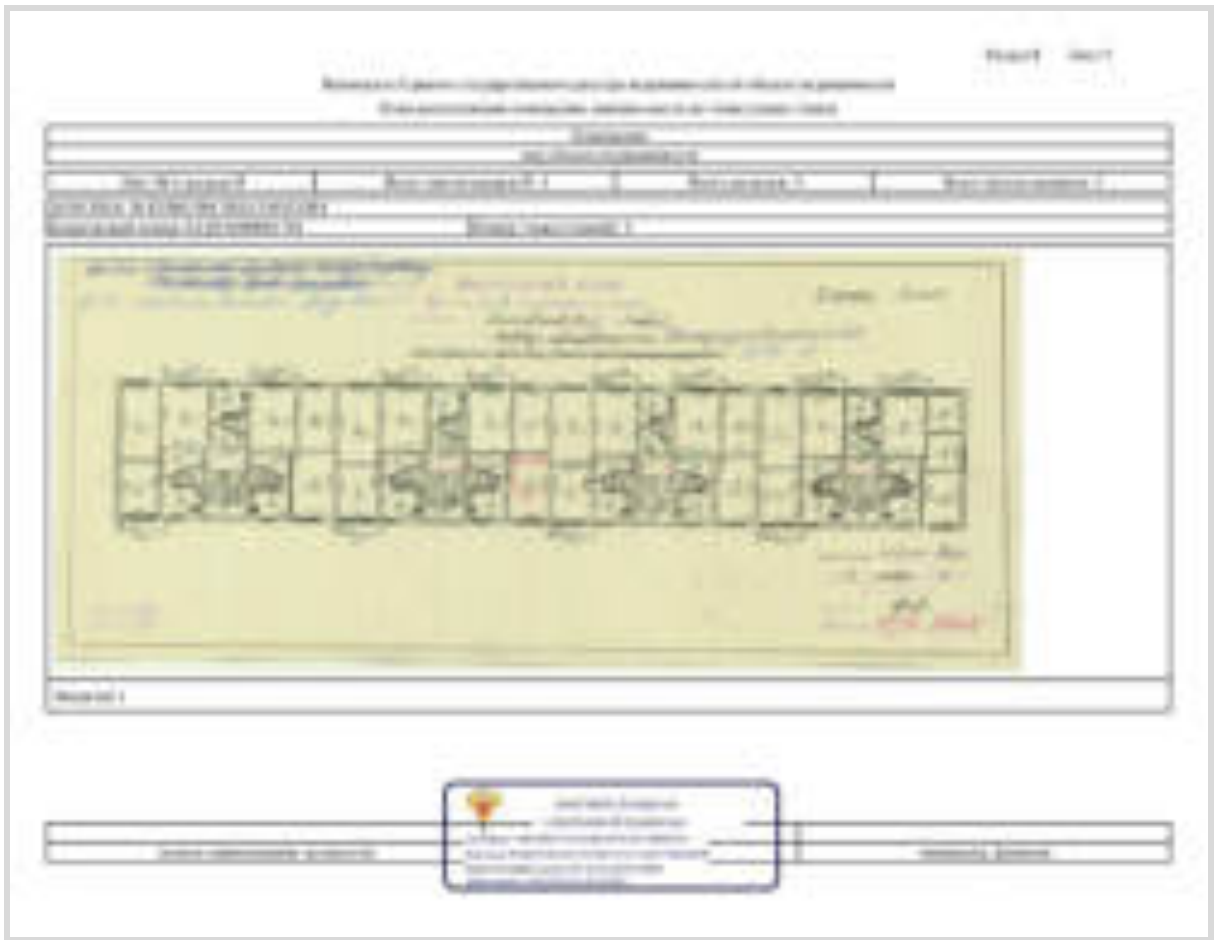
№ п/п	Наименование объекта оценки	Единица измерения	Количество	Цена за единицу	Итого
1	Земельный участок	кв. м	1000	100000	100000000
2	Строительный объект	кв. м	500	200000	100000000
3	Итого				1234567890

Итого: 1 234 567 890 руб.

Итого: 1 234 567 890 руб.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Единица измерения	Количество	Цена за единицу	Итого
1	Земельный участок	кв. м	1000	100000	100000000
2	Строительный объект	кв. м	500	200000	100000000
3	Итого				1234567890

Итого: 1 234 567 890 руб.



13 Документы оценщика

<p>Страхователь: ООО «Мобильный оценщик»</p> <p>Офис: ООО «Мобильный оценщик»</p>			
<p>СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 24000463430</p> <p>СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,</p> <p>С КОТОРЫМИ ОБЯЗАННЫ ЗАКЛЮЧИТЬ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР</p>			
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик»</p> <p>Адрес места нахождения по адресу: Ул.Сухово 10/14, г. Москва, на территории нежилого помещения №1, ул. Мясницкая д.14 к.13, город Москва 125141</p>			
<p>Объект страхования: по страхованию ответственности Российской Федерации ответственности третьих лиц: Страхование ответственности в отношении гражданской ответственности по обязательствам, вытекающим из обязательств страхования обязательности выполнения работ, включая гражданские дела по возмещению ущерба гражданской ответственности, из причиненного ущерба имуществу граждан и (или) в результате нарушения Страхователем требований к организации обязательной деятельности, предусмотренных законодательством Российской Федерации о гражданской ответственности к Российской Федерации, включая федеральные стандарты оценки, если истребования прав на территории Российской Федерации в области гражданской деятельности, стандартов в целях гражданской ответственности</p>			
<p>Вид деятельности Страхователя (Виды производимой деятельности): деятельность страхования услуг, в которой страховая компания, принимающая участие в страховании, выполняет трудовые функции, осуществляемые в соответствии с Федеральными законами Российской Федерации о гражданской ответственности к Российской Федерации</p>			
<p>Страховый случай - случай или события, в том числе, произошедшие в результате нарушения Правил страхования, включенные в обязанности Страхователя возместить убыток, причиненный третьим лицам в результате нарушения законодательства Российской Федерации, включая гражданские дела, произошедшие в результате нарушения законодательства Российской Федерации в области гражданской ответственности, в том числе возмещение ущерба гражданской ответственности Страхователя по обязательствам доверия по гражданской ответственности, в результате нарушения Правил страхования при осуществлении гражданской деятельности.</p>			
<p>СТРАХОВАЯ СУММА</p> <p>100 000 000 руб. 00 коп.</p> <p>(Сто миллионов рублей 00 копеек)</p>		<p>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</p> <p>100 000 руб. 00 коп.</p> <p>(Сто тысяч рублей 00 копеек)</p>	
СТРАХОВАЯ ТАРИФ	0,100% от страховой суммы.		
ПЕРИОД И СРОКИ ПОЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ	срок действия договора страхования начинается с даты вступления в силу настоящего Договора страхования и заканчивается 31 декабря 2024 г.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ	с «26 сентября 2024 г.» по «26 сентября 2025 г.»		
<p>Наша сумма страхования. Этот страховой полис Страхователя не является датой и взыскания Страхователя, если сумма Страхователя, определенная в п.п. 1.1.12 - 1.1.14 Правил страхования, не была оплачена в полном объеме (в том числе Страхователь возмещает за сумму расходов Страхователя) (сумма оплаты в размере 10% от страховой суммы, указанной на Датой страхования, не менее 100 000 руб. 00 коп. (Сто тысяч рублей 00 копеек).</p> <p>В исключение Договора страхования исключаются из страхования, определенные разделы 4 Правил страхования. Кроме того, исключены из покрытия случаи причинения вреда вследствие наступления Страхователем ответственности по своим обязательствам, возникшим в результате нарушения законодательства Российской Федерации в области гражданской ответственности, в том числе возмещение ущерба гражданской ответственности Страхователя по обязательствам доверия по гражданской ответственности, в результате нарушения Правил страхования при осуществлении гражданской деятельности.</p> <p>Правила страхования не действуют на всей территории субъекта Российской Федерации, в которой является адрес, субъекта Российской Федерации, в области действия, включая мероприятия, указанные в Правилах страхования, гражданские дела, возникающие из деликтных обязательств, возникающие вследствие причинения вреда, а также на территории, определенных государственных органов субъектов Российской Федерации.</p>			
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 2140 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ИЛИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМИ ОБЯЗАННЫ ЗАКЛЮЧИТЬ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16 АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСО» ОБЯЗАНЫ, ОБЯЗАНЫ ЗАКЛЮЧИТЬ УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИТЬ.</p>			
<p>СТРАХОВАНИК:</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «ВСО»</p> <p>Место нахождения: Российская Федерация, 121213, г. Москва, ул. Обручевский д. 6.</p>			
<p> От имени Страхователя А.Г. Морозов Генеральный директор</p> <p>Договор страхования заключен: «16» сентября 2024 г.</p>		<p>Исполнитель: Страхователь: ООО «Мобильный оценщик»</p>	



ИНН: 50/010/010
ОГРН: 50/010/0100000000

Акционерное общество с ограниченной ответственностью

4401010000

5009000000

ДОКУМЕНТ № 004-008

г. Москва

06 октября 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик», зарегистрированное в Министерстве юстиции Федеральной налоговой службы № 40 от г. Москва, место нахождения: 109147, г. Москва, ул. Маринистская, д. 34, стр. 1Е, ИНН 50/010/0100000 в лице Генерального директора Шариной Марии Александровны, действующей на основании Указа, подписанной лично, удостоверяю:

Климова Дмитрия Владимировича, 01.08.1983 г.р., место рождения: пос. Звениково Звениковского района Тульской обл., паспорт РФ: 49 21 487779, выдан ГУ МВД России по Московской области 18.02.2007 г., код подразделения 300-007,

быть представителем Общества в организации всех форм собственности, во всех государственных и муниципальных органах и учреждениях, перед всеми физическими и юридическими лицами, государственными организациями, во любых интересах Общества с назначением ответственным за взаимодействие с работами и заказ, работу по защите документов,

для чего предоставляю ему право подписывать (в том числе заверять) внутренние документы (от имени Общества) в том числе результаты оценочных работ и выданных работ по заключенным договорам в виде Отчетов об оценке и заключений и справок, а также информационные письма и иные документы организации.

Настоящая доверенность выдана до 01.08.2025 г. без права передоверия и не дает право передоверию заключать сделки, а также совершать иные действия, сопряженные со ее исполнением, действительна ООО «Мобильный оценщик».

И далее ограниченные полномочия полномочий Генерального Директора, заверено нотариально: Мария Александровна, а также образом: от имени лично, подписанной лично: Шариной Марии Александровны.

Образ подписи	Образ оттиска печати, заверенной при осуществлении полномочий по настоящей доверенности
	

Генеральный директор
ООО «Мобильный оценщик»

 М.А. Шарина



Оформлено в ФСС)

**СТРАХОВЫЙ ПОЛИС № 1306546478
СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - Дроздович Евгений Андреевич

Объект страхования: имущественный интерес, заключающийся:

- в результате наступления страхового случая (Страхователя) по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) третьему, законному) лицу на основании ошибок, в (или) результате своей в результате оценочной деятельности;
- в результате наступления страхового случая (Страхователя) по обязательствам, возникшим вследствие причинения вреда третьим лицам в результате оказания услуг оценочной деятельностью Страхователя третьему на основании ошибок, в (или) результате своей в результате оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (встрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации №91 оценочной деятельности в Российской Федерации.

Страховой тариф (с учетом всех скиндов, введенных в соответствии с Правилами страхования): установленный страховщиком в соответствии со следующим арбитражным судом как фактический страховой тариф:

- причиненный ущерб (имущественного вреда) действия (бездействия) оценщика (Страхователя) в результате причинения третьим лицам имущественного вреда, причиненного вследствие ошибок, в (или) результате своей в результате оценочной деятельности, осуществляемых страхователем (встрахователем) оценщиком, членом которой являлся в момент причинения ущерба (имущественного вреда);
- причиненный вред действия (бездействия) оценщика (Страхователя) в результате причинения (встрахованной) деятельности третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности.

СТРАХОВАЯ СУММА	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
1 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	1 200 руб. 00 коп. (Три тысячи двести рублей 00 копеек)

СТРАХОВЫЙ ТАРИФ	0,205 % от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ	единовременная сумма безвозмездного страхования договорной суммы по расчету/1001. Страхования в срок не позднее «05» июня 2024 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДИТОВОГА СТРАХОВАНИЯ	с «05» июня 2024 г. до «07» июня 2025 г.

Любой ущерб страхования: имеет ответственности Страховщика по страховым случаям в соответствии с Правилами страхования, если расходы Страховщика, возмещаемые в п.п. 10.1.1 - 10.5.4. При этом страхование, по всей страховой сумме (рублей) (сумма страхового возмещения по всем случаям страхования) не превышает 10% от страховой суммы, установленной по Договору страхования.

К исключению Полюму применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страхование не включает случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (исключено возмещение расходов транспортных средств).

Полос страхования не действует на всей территории субъекта Российской Федерации, в котором ведется война, либо возникло и может возникнуть, включая перемирие, вооруженное противостояние, гражданские войны, вооруженные конфликты, в которых объявлено всеобщее положение, включая военные действия любого рода, в том числе и терроризм, сфидеколом обязательной юридической ответственности.

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 1303 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДИТОВОС, ОТ «18» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ФСС» ОНАКОМЛЕН, ОДНМ ЧЛЕМАМЛЕР УКАЗАНЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК: Страхование законных интересов «ФСС»
Место нахождения: Российская Федерация, 121113, г. Москва, ул. Петровка, д. 6

От имени Страхователя:

 А.С. Иванов

И.П.

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







ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
СТАНДАРТИЗАЦИИ, СЕРТИФИКАЦИИ
И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

125080, Москва, ул. Вавилова, д. 19
Тел: (495) 987-41-70

Выданы

в реестр члена саморегулируемой организации оценщиков

Исторический филиал ООО «Мобильный Оценщик»
свидетельства выданы на основании

Протокола Коллегии Ассессоров

Формы, вид, даты (даты) — при наличии) принятия или отказа в приеме заявления (заявления) и т.д. от

Протокола Коллегии Ассессоров

Формы, вид, даты (даты) — при наличии) принятия

заявления члена саморегулируемой организации «Сеть «Федерация Самостоятельных Оценщиков»
включенной в реестр саморегулируемых организаций № 001

(заявления о приеме заявления в саморегулируемой организации (свидетельства)

при осуществлении оценочной деятельности на территории

г. Москва и прилегающих к г. Москва территории осуществления оценочной деятельности)

№ 001794-1 от 01.08.2021 на основании «Сети оценщиков»

(заявления о осуществлении оценочной деятельности в сфере оценочной деятельности с указанием информации оценочной деятельности)

по заявлению члена организации в сфере оценочной деятельности

Иван Александрович Александрович Иван Александрович Александрович в реестре члена саморегулируемой организации оценщиков

Датой принятия заявления на включение от 01.08.2021
Дата государственного реестра от 01.08.2021

Протокол
Саморегулируемой организации «Сеть
«Федерация Самостоятельных Оценщиков»

И.А. Сидоров



Саморегулируемая организация «Сеть «Федерация Самостоятельных Оценщиков»
периодически осуществляет деятельность по оказанию услуг по оценке
недвижимости, находящейся в собственности физических лиц



**ФЕДЕРАЦИЯ
СВЕЧАЛЬНИКОВ ОЦЕНЩИКОВ**

www.fosco.ru
129147, Москва, ул. ТТХ

www.fosco.ru
+7 (495) 937 01 33

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «СамРегуляция Специалистов Оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в Едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 27 декабря 2016 г. регистрационный № 0117

Оценщик:

Прокопенко Екатерина Андреевна

ИНН 40/01380101

исключен в реестре СРО «СФСО»
16.06.2022 г., регистрационный № 902

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 26.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства – до дня прекращения членства в СРО «СФСО»
Выдан «16» июля 2024 г.

Президент
М.П.

М.А. Савин



0738

В случае прекращения членства настоящим свидетельством заменяет выданный в СРО «СФСО»

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «САМРЕГУЛЯЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
27 декабря 2016 года № 0117