

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 № 1-241023-1357245 ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ

АДРЕС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

**РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН, БУГУЛЬМИНСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, г.
БУГУЛЬМА, ул. 14 Павших, д. 8, кв. 49**

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ:

23 октября 2024 года

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:

23 октября 2024 года

ЗАКАЗЧИК:

ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «СБЕРБАНК РОССИИ»



OCENKA.MOBI

2024 год

Содержание

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | Общие сведения и выводы | 4 |
| 1.1 | Заключение о стоимости Объекта оценки | 4 |
| 1.2 | Задание на оценку | 6 |
| 1.3 | Сведения об оценщике | 9 |
| 1.4 | Сведения о заказчике | 9 |
| 1.5 | Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке | 10 |
| 1.6 | Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки | 10 |
| 1.6.1 | Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку | 10 |
| 1.6.2 | Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку | 10 |
| 1.6.3 | Допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки | 11 |
| 1.7 | Термины и определения | 11 |
| 2 | Описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик | 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-август 2024 г. | 18 |
| 3.1.2 | Анализ общей политической и социально-экономической обстановки Республики Татарстан за январь-август 2024 года | 19 |
| 3.1.3 | Макроэкономика - данные за сентябрь 2024 года | 19 |
| 3.1.4 | Ключевые события 2024 года в области недвижимости | 25 |
| 3.2 | Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект | 28 |
| 3.3 | Анализ рынка жилой недвижимости в г. Бугульма по итогам сентября-октября 2024 года | 31 |
| 3.4 | Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка | 32 |
| 3.5 | Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости | 33 |
| 3.5.1 | Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки | 34 |
| 3.6 | Основные выводы | 39 |
| 4 | Анализ ликвидности объекта оценки | 40 |
| 5 | Анализ наиболее эффективного использования | 42 |
| 6 | Описание процесса оценки в части применения подхода (подходов) к оценке | 43 |
| 6.1 | Последовательность определения стоимости объекта оценки | 43 |
| 6.2 | Расчёт рыночной стоимости затратным подходом | 44 |
| 6.3 | Расчёт рыночной стоимости доходным подходом | 44 |
| 6.4 | Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом | 44 |
| 6.4.1 | Выбор и описание объектов-аналогов | 45 |
| 6.4.2 | Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения | 49 |

| | | |
|-------|--|----|
| 6.4.3 | Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода | 56 |
| 7 | Согласование результатов оценки | 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 | 73 |
| 13 | Документы оценщика | 84 |

1 Общие сведения и выводы

1.1 Заключение о стоимости Объекта оценки

| | |
|--|---|
| Основание для проведения оценки | Договор №50004969138 на проведение оценки от 12.09.2024 г. и Задание на оценку №1-241023-1357245 на проведение оценки от 23.10.2024 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 71,1 м², расположенная по адресу: Республика Татарстан, Бугульминский муниципальный район, г. Бугульма, ул. 14 Павших, д. 8, кв. 49, кадастровый (условный) номер: 16:46:030108:1305.</p> <p>Имущественные права на объект оценки: Собственность</p> <p>Оцениваемое право: Право собственности</p> <p>Правообладатели: Бурьгин Дмитрий Геннадьевич</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 | Результаты оценки предполагается использовать как независимое профессиональное суждение о стоимости объекта оценки при взыскании задолженности в судебном порядке и дальнейшей реализации объекта оценки. 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 - 23 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 - 23 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 | 23 октября 2024 года |

Итоговая величина стоимостей объекта оценки с учётом округления:

| | |
|---|--|
| Рыночная стоимость | 3 728 000 (Три миллиона семьсот двадцать восемь тысяч) руб. |
| Ликвидационная стоимость | 2 978 000 (Два миллиона девятьсот семьдесят восемь 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. 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

| | |
|---|---|
| Объект оценки, включая права, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения | <p>Объект оценки: Трёхкомнатная квартира, назначение – жилое, общей площадью 71,1 м², расположенная по адресу: Республика Татарстан, Бугульминский муниципальный район, г. Бугульма, ул. 14 Павших, д. 8, кв. 49, кадастровый (условный) номер: 16:46:030108:1305.</p> <p>Имущественные права на объект оценки: Собственность Правообладатели: Бурыгин Дмитрий Геннадьевич</p> <p>Обременения объекта оценки: Ипотека в силу закона В соответствии с целью оценки, имущественные права третьих лиц, а также ограничения (обременения) оцениваемых прав при расчёте стоимости не учитываются.</p> |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей | Не имеет составных частей. |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики | Трёхкомнатная квартира, назначение - жилое, общей площадью 71,1 м ² , расположенная по адресу: Республика Татарстан, Бугульминский муниципальный район, г. Бугульма, ул. 14 Павших, д. 8, кв. 49. |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав | Собственность. Обременения: Ипотека в силу закона. Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются. |
| Цель оценки | Результаты оценки предполагается использовать как независимое профессиональное суждение о стоимости объекта оценки при взыскании задолженности в судебном порядке и дальнейшей реализации объекта оценки. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей. |
| Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом | Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». |
| Вид стоимости | Рыночная и ликвидационная стоимости. |
| Предпосылки стоимости | <p>Предпосылки рыночной стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределёнными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - 23 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 - 23 октября 2024 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции 1 мес. |
| Дата оценки | 23 октября 2024 года |

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

- Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются.
- Специальные допущения 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. Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета (ст. 12, часть вторая введена Федеральным законом от 21.07. 2014 г. №225-ФЗ).
- В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
- Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно.
- Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.

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

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

| | |
|--|--|
| Форма составления отчета об оценке | В форме электронного документа |
| Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) | Возможными/допустимыми пользователями результатами оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) являются лица, на права и интересы которых, влияет такой результат оценки и/или отчет об оценке при реализации/достижении установленной цели оценки. |
| Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки | Заказчик предоставляет Исполнителю документы и материалы по Объекту оценки, необходимые для оценки Объекта: <ul style="list-style-type: none"> • Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости (актуальная на дату оценки); |
| Форма представления итоговой стоимости | Итоговая стоимость объекта оценки указывается в российских рублях в виде числа с округлением по математическим правилам. После проведения процедуры согласования Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость. |
| 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 04.09.2024 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 |

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».

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.

1.6.1 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.

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

- Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставляются Заказчиком
- Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки.
- Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в цели оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку. Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета (ст. 12, часть вторая введена Федеральным законом от 21.07.2014 г. №225-ФЗ).

- В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
- Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно.

1.6.3 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.
- Осмотр объекта оценки не производился согласно заданию на оценку. Фотографии предоставлены Заказчиком. В связи с этим, Оценщик делает допущение, что состояние оцениваемой квартиры, отраженное в предоставленных фотоматериалах, соответствует состоянию на дату оценки. Так как фотографий недостаточно для отражения наличия/отсутствия перепланировки, в связи с этим Оценщик делает вывод, что планировка квартиры соответствует поэтажному плану БТИ.
- Оценщик исходит из допущения, что вся информация, полученная от Заказчика, является достоверной на дату оценки и заслуживающей доверия. В случае выяснения иных обстоятельств и характеристик объекта оценки, не представленных на фотографиях, выполненных Заказчиком оценки, Отчет об оценке должен быть отозван, а результат расчета стоимости подлежит пересмотру.
- 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.

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. (п.13 ФСО II)

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 (п.14 ФСО I).

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. (п.9 ФСО I).

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. (п.10 ФСО I).

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. (Статья 3, Глава I ФЗ№135 «Об оценочной деятельности Российской Федерации»)

Пользователи результата оценки - Заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки. (п.15 ФСО I)

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. (п.27 ФСО V).

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. (п.6 ФСО II)

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 с указанием количественных и качественных характеристик

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

Заказчик предоставил копии документов и информацию, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Указанные документы приведены в разделе 12 настоящего Отчета. Оценщик проанализировал представленные документы/материалы и пришел к выводу, что состав и объем представленных Заказчиком документов является достаточным и соответствует целям оценки и специфике объекта оценки.

Перечень документов/материалов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-260374370 от 23.10.2024 года
2. Технический паспорт жилого помещения квартира по состоянию на 24 ноября 2006 года
3. Акт осмотра недвижимого имущества от 24.07.2024 года

По результату проведенного анализа представленных документов/материалов Заказчиком для проведения оценочных услуг, Оценщик пришел к выводу о том, что состав и объем представленных документов Заказчиком соответствуют целям оценки и специфике 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 | Республика Татарстан, Бугульминский муниципальный район, г. Бугульма, ул. 14 Павших, д. 8, кв. 49 |
| Район, микрорайон | Бугульминский район |
| Расстояние от ж/д станции | 1,68 км от станции «Бугульма» |
| Объекты транспортной инфраструктуры | «ЦРБ» (автобус) 270 м |
| Обеспеченность обществ. транспортом | Хорошая |
| Прилегающая транспортная магистраль | улица Владимира Ленина - менее 1 км |
| Преобладающая застройка микрорайона | Жилая |
| Плотность застройки | Средняя |
| Объекты социальной инфраструктуры | Школа, лицей, кафе, больница, спортивный центр, дворец молодежи, кинотеатр |
| Субъективная оценка соц. инфраструктуры | Средняя |
| Объекты промышленной инфраструктуры | Не обнаружено |
| Экологическая обстановка | Относительно благоприятная |
| Придомовая территория | Зеленые насаждения |
| Состояние прилегающей территории | Удовлетворительное |
| Дополнительная существенная информация | Отсутствует |

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

2.3 Общая характеристика здания

| | |
|---------------|------|
| Год постройки | 1989 |
|---------------|------|

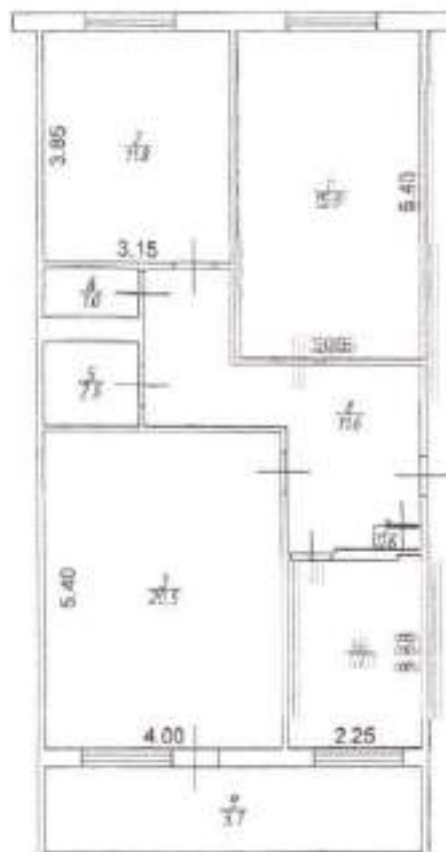
| | |
|---|---|
| Возраст здания, лет | 35 |
| Срок службы, лет | 125 |
| Группа капитальности | 2 |
| Остаточный срок службы, лет | 90 |
| Физический износ, % | 28% Износ определен расчётным путем на основании эффективного срока жизни здания: $I (\%) = ЭВ / ЭЖ \times 100\%$, где ЭВ – эффективный возраст, 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, $I (\%) = (2024 - 1989) / 125 \times 100\% = 28\%$ |
| Кол-во этажей в здании | 5 |
| Тип/планировка здания | Блочный |
| Материал стен | Из крупных блоков, гипсобетонные и гипсошлакобетонные, из крупных блоков, из кирпича т. 38 см. |
| Материал перекрытий | Перекрытия из сборного железобетонного настила |
| Материал фундамента | Сборный |
| Фасад здания | Соответствует материалу стен |
| Наличие подвала | Есть |
| Ограничение доступа в подъезд | Металлическая дверь, домофон |
| Следы протечек | Отсутствуют |
| Информация об аварийности здания | Здание находится в удовлетворительном состоянии, капитальный ремонт и реконструкция не требуются. |
| Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт | Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт (в открытых источниках отсутствует информация о наличии дома в планах на снос, реконструкцию и капитальный ремонт. По мнению Оценщика, дом не является ветхим, аварийным, не стоит в планах на снос и реконструкцию (износ составляет менее 60%) |
| Дополнительная информация о здании | Отсутствует |

Источники информации: <https://statrielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan>, <https://dom.mingkh.ru/tatarstan/bugulma/610895?ysclid=m2lwe1ppg751463140>, Технический паспорт жилого помещения квартира по состоянию на 24 ноября 2006 года

2.4 Характеристика объекта оценки

| | |
|--|------|
| Количество комнат | 3 |
| Этаж | 2 |
| Общая площадь с учётом летних помещений, м ² | 74,8 |
| Общая площадь без учёта летних помещений, м ² | 71,1 |
| Жилая площадь, м ² | 48,2 |
| Площадь кухни, м ² | 7,1 |

| | |
|---|--|
| Вспомогательные помещения | 22,9 |
| Балкон/лоджия, площадь | Лоджия - 3,7 кв.м |
| Высота потолков | 2,50 |
| Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры | Улучшенная (повышенная) |
| Состояние (Износ (ремонт)) отделки и инженерных коммуникаций квартиры | Хорошее |
| Дверные проемы | Входная дверь - металлическая, межкомнатные двери - деревянные |
| Санузел | Раздельный: ванная - 2,6 кв.м, туалет - 1,0 кв.м |
| Коммуникации и инженерные системы | Электроснабжение: центральное; горячее водоснабжение: открытая с отбором сетевой воды на горячее водоснабжение из тепловой сети; 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 | Не выявлено |

Источники информации: Технический паспорт жилого помещения квартира по состоянию на 24 ноября 2006 года

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 Бурыгин Дмитрий Геннадьевич.

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-август 2024 г.

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

| | 1 полугодие 2024 г. | В % к 1 полугодию 2023 г. | Справочно 1 полугодие 2023 г. в % к 1 полугодию 2022 г. |
|--|------------------------|---------------------------|---|
| Валовой внутренний продукт, млрд рублей | 89 509,3 ¹⁾ | 104,7 | 101,8 |
| Инвестиции в основной капитал, млрд рублей | 14 370,4 | 110,9 | 108,0 |
| Реальные располагаемые денежные доходы | | 108,1 ²⁾ | 105,1 |

1) Первая оценка.
2) Оценка.

| | Август 2024 г. | В % к | | Январь-август 2024 г. в % к январю-августу 2023 г. | Справочно | | |
|---|----------------|-----------------|--------------|--|--------------------------------------|--------------|--|
| | | августу 2023 г. | июлю 2024 г. | | август 2023 г. в % к августу 2022 г. | июлю 2023 г. | январь-август 2023 г. в % к январю-августу 2022 г. |
| Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности | | 101,7 | 101,5 | 105,2 | 108,3 | 103,9 | 104,5 |
| Индекс промышленного производства | | 102,7 | 101,7 | 104,5 | 106,5 | 102,3 | 103,5 |
| Производство сельского хозяйства, млрд рублей | 925,1 | 85,3 | 94,1 | 96,8 | 92,2 | 116,0 | 97,9 |
| Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений | 9,2 | 90,5 | 106,8 | 101,6 | 112,3 | 129,2 | 100,7 |
| Грузооборот транспорта, млрд т-км | 468,3 | 101,4 | 102,6 | 100,5 | 100,2 | 102,9 | 98,4 |
| в том числе железнодорожного транспорта | 213,0 | 97,4 | 102,0 | 94,8 | 98,8 | 99,3 | 101,3 |
| Оборот розничной торговли, млрд рублей | 4 869,7 | 105,1 | 102,5 | 108,0 | 114,4 | 103,6 | 105,7 |
| Объем платных услуг населению, млрд рублей | 1 490,6 | 102,0 | 103,1 | 103,6 | 108,1 | 104,7 | 106,6 |
| Индекс потребительских цен | | 109,1 | 100,2 | 108,2 | 105,2 | 100,3 | 105,3 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров | | 110,2 | 101,4 | 116,1 | 110,6 | 104,4 | 96,7 |
| Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек | 1,8 | 81,2 | 98,8 | 80,1 | 78,1 ³⁾ | 99,7 | 81,0 ³⁾ |
| Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек | 0,3 | 72,1 | 96,4 | 72,8 | 72,8 | 97,4 | 76,6 |

3) Данные пересчитаны с учетом итогов ВВП-2020.

| | Июль 2024 г. | В % к июлю 2023 г. | Январь-июль 2024 г. в % к январю-июлю 2023 г. | Справочно | |
|---|--------------|--------------------|---|---------------------------------|---|
| | | | | июль 2023 г. в % к июлю 2022 г. | январь-июль 2023 г. в % к январю-июлю 2022 г. |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: | | | | | |
| номинальная, рублей | 85 017 | 118,0 | 118,1 | 113,9 | 112,9 |
| реальная | | 108,1 | 109,2 | 109,2 | 107,1 |

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2024.pdf>

3.1.2 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки Республики Татарстан за январь-август 2024 года

| | Январь - август 2024 | в % к январю - августу 2023 | август 2024 в % к | | Справочно: | | |
|---|----------------------|-----------------------------|-------------------|-----------|--|-------------------|-----------|
| | | | августу 2023 | июлю 2024 | январь - август 2023 в % к январю - августу 2022 | август 2023 в % к | |
| | | | | | | августу 2022 | июлю 2023 |
| Индекс промышленного производства ¹⁽²⁾ | x | 101,6 | 102,5 | 106,9 | 103,4 | 103,8 | 102,6 |
| Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами ²⁽³⁾ , млн рублей | 3522464,6 | 119,7 | 102,7 | 100,0 | 95,2 | 126,5 | 112,3 |
| Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» ⁴⁾ , млн рублей | 477151,3 | 119,1 | 104,2 | 97,6 | 119,2 | 109,5 | 109,2 |
| Ввод в действие жилья, тыс. кв. м общей площади | 2796,8 | 97,3 | 55,8 | 125,1 | 115,3 | 115,1 | в 2,1 р. |
| Продукция сельского хозяйства, млн рублей | 195154,1 | 100,1 | 97,6 | 128,1 | 99,0 | 78,2 | 130,0 |
| Оборот розничной торговли, млн рублей | 1029273,9 | 110,2 | 104,8 | 101,8 | 107,9 | 115,0 | 101,8 |
| Объем платных услуг населению, млн рублей | 299994,3 | 105,6 | 102,6 | 101,0 | 106,9 | 106,5 | 103,7 |
| Индекс потребительских цен | x | 108,1 | 109,0 | 100,5 | 104,3 | 104,3 | 100,6 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров | x | 123,6 | 112,5 | 101,1 | 84,8 | 109,5 | 108,5 |
| - в том числе реализуемых на внутреннем рынке | x | 119,0 | 111,2 | 100,9 | 90,9 | 108,9 | 106,3 |
| Численность официально зарегистрированных безработных, (на конец периода), тыс. человек | 3,5 | x | 60,2 | 99,2 | 57,3 | 96,7 | 3,5 |

¹⁾ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности: "Добыча полезных ископаемых", "Обработка сырья, производство", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в соответствии с Официальной статистической методологией исчисления индекса промышленного производства на основе данных о динамике производства важнейших товаров и услуг производителей в физическом измерении, оцененных в ценах базисного 2018 года. В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

²⁾ Данные за 2023 г. и за 2024 г. уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.03.2020 г. № 470).

³⁾ «Объем отгруженных товаров» рассчитывается по фактически осуществленным видам экономической деятельности в действующих ценах.

⁴⁾ В объем работ, выполняемых собственными силами по виду деятельности «Строительство», исключается стоимость работ и услуг строительного характера, выполняемых организациями собственными силами по договорам строительного подряда, и работ, выполняемых хозяйственным способом организациями и населением.

Источник информации: <https://16.rosstat.gov.ru/doclad>

3.1.3 Макроэкономика - данные за сентябрь 2024 года

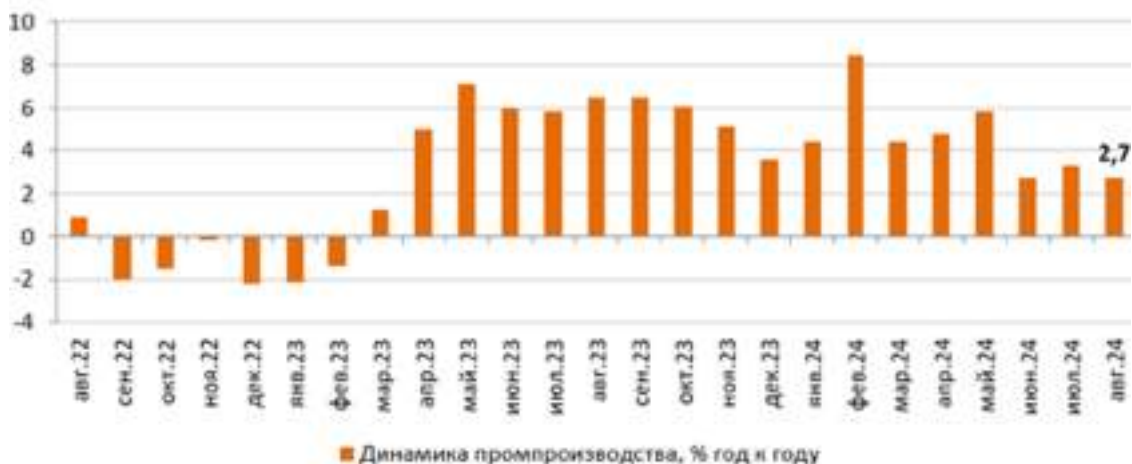
В данном обзоре мы рассмотрим макроэкономическую информацию, которая была опубликована в сентябре 2024 года.

В первую очередь отметим, что по данным Минэкономразвития темп роста ВВП страны в годовом выражении в августе 2024 года замедлился до 2,4% после увеличения на 3,5% месяцем ранее. При этом по итогам января-августа 2024 года ВВП вырос на 4,2%.

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

По данным Росстата, в августе 2024 года рост промышленного производства замедлился до 2,7% (здесь и далее: по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года) после увеличения на 3,3% в июле. По итогам января-августа 2024 года промпроизводство выросло на 4,5%.

Динамика промпроизводства, % год к году



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что в августе сегмент «Добыча полезных ископаемых» перешел к слабому росту на 0,1% после падения на 2,2% в июле. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост замедлился до 4,7% после увеличения на 6,6% месяцем ранее. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь рост выпуска замедлился до незначительных 0,2% после увеличения на 4,1%, сохранявшегося на протяжении июня-июля. В сегменте «Водоснабжение», в свою очередь, рост выпуска на 2,5% месяцем ранее сменился снижением на 1,2% в августе.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

| Период / сегмент | Добыча полезных ископаемых | Обрабатывающие производства | Электроэнергия, газ и пар | Водоснабжение |
|------------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------|
| Апрель'24 | -1,2 | +9,8 | -0,8 | +2,3 |
| Май'24 | -0,3 | +10,2 | +4,2 | +5,4 |
| Июнь'24 | -2,3 | +5,7 | +4,1 | +6,4 |
| Июль'24 | -2,2 | +6,6 | +4,1 | +2,5 |
| Август'24 | +0,1 | +4,7 | +0,2 | -1,2 |
| Январь-август'24 | -0,4 | +8,1 | +3,4 | +1,2 |

Таким образом, замедлению темпов роста совокупного индекса промышленного производства в августе способствовало ухудшение динамики во всех сегментах, за исключением Добычи полезных ископаемых. При этом в августе только сегмент Водоснабжение оставался «в минусе», а по итогам января-августа динамика всех сегментов, за исключением «Добычи», положительная. Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

| Вид продукции | Январь-август 2024 | Август 2024 / Август 2023 | Январь-август 2024 / Январь-август 2023 |
|---|--------------------|---------------------------|---|
| Добыча угля, млн тонн | 275,0 | -6,2% | -1,8% |
| Природный газ, млрд м3 | 377,0 | +12,0% | +10,7% |
| Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн | 22,4 | +30,3% | +7,3% |
| Мясо скота, млн тонн | 2,5 | +1,4% | +3,5% |
| Мясо домашней птицы, млн тонн | 3,5 | +7,2% | +2,2% |
| Рыба и рыбные продукты, млн тонн | 2,9 | -11,0% | -6,0% |
| Трикотажные и вязаные изделия, млн штук | 160,0 | +2,1% | +0,1% |
| Спецодежда прочая, млрд руб. | 43,2 | > в 2,1 раза | +34,3% |
| Кирпич керамический, млрд усл. ед. | 3,7 | +4,9% | +3,3% |
| Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3 | 19,0 | -2,1% | -1,0% |
| Цемент, млн тонн | 44,2 | +0,7% | +3,4% |
| Бетон товарный, млн м3 | 46,1 | +3,7% | +3,7% |
| Прокат готовый, млн тонн | 41,0 | -12,1% | -5,3% |
| Трубы стальные, млн тонн | 8,6 | -7,2% | -4,6% |
| Автомобили легковые, тыс. штук | 442,0 | +5,2% | +47,2% |
| Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук | 122,0 | +4,9% | +13,0% |

В добывающем секторе в августе продолжился рост объемов добычи газа и снижение добычи угля. Темп роста добычи природного газа сократился с 20% до 12%, однако темп роста добычи с начала года при этом практически не изменился (10,7% после 10,6%). Производство СПГ подскочило на 30% после увеличения на 1% месяцем ранее (за 8 месяцев увеличение на 7,3% после увеличения на 4,6% в январе-июле). В продовольственном сегменте динамика выпуска оказалась разнонаправленной. Выпуск мяса скота и птицы увеличился на 1,4% и 7,2% соответственно, при этом производство рыбных продуктов сократилось на 11%. С начала года лидером по темпам роста выпуска в продовольственном сегменте является мяса скота (+3,5%), в то время как рыбные продукты показывают снижение производства на 6%.

В легкой промышленности рост объемов производства спецодежды в августе подскочил в 2,1 раза после роста на 20,6% в июле, при этом с начала года рост составляет уже 34,3% (месяцем ранее: 21,3%). Динамика выпуска стройматериалов вновь оказалась разнонаправленной. При этом лидером роста в сегменте стали кирпичи (+4,9%), в то время как производство строительных блоков снизилось на 2,1%. По итогам января-августа наиболее сильный рост выпуска отмечается у бетона (+3,7%), наиболее слабая динамика – у строительных блоков (-1,0%).

Переходя к тяжелой металлургии, отметим, что падение производства готового проката в августе усилилось до 12,1% после снижения на 8,9% месяцем ранее. При этом падение выпуска стальных труб в августе замедлилось с 8,9% до 7,2%. По итогам января-августа объемы производства готового проката и стальных труб показали снижение на 5,3% и 4,6% соответственно. Что касается автомобилестроения, то рост производства легковых автомобилей в августе замедлился до 5,2% после 23,6% месяцем ранее. В свою очередь, рост выпуска грузовых авто в августе составил 4,9% после увеличения на 16,3% в июле. По итогам января-августа рост производства грузовых автомобилей составил 13,0% (14,3% за семь месяцев), в то время как выпуск легковых авто вырос на 47,2% (55,2% за семь месяцев).

В конце сентября Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-июля 2024 года. Этот показатель составил 17,38 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2023 года сопоставимый круг предприятий заработал 18,54 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль за семь месяцев 2024 года сократилась на 6,3% (за I полугодие снижение составляло 5,8%).

| Показатель | Январь-июль 2024 г. | Справочно: Январь-июль 2023 г. |
|--|---------------------|--------------------------------|
| Сальдированный финансовый результат, млрд руб. | +17 376,7 | +18 542,4 |
| Доля убыточных предприятий | 27,9% | 28,0% |

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 0,1 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 27,9%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

| Вид деятельности | Сальдированный результат в январе-июле 2024 г., млрд руб. | Январь-июль 2024 г. / Январь-июль 2023 г. |
|---|---|---|
| Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство | +415,3 | +31,7% |
| Добыча полезных ископаемых | +3 732,7 | -4,0% |
| Обрабатывающие производства | +5 465,3 | -4,1% |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром | +794,9 | -28,9% |
| в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии | +735,1 | -28,5% |
| Водоснабжение | +62,5 | +5,0% |
| Оптовая, розничная торговля и ремонт | +1 665,4 | -21,3% |
| Строительство | +378,3 | +10,6% |
| Транспортировка и хранение | +1 327,1 | +22,6% |
| в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки | +34,5 | +25,9% |
| Почтовая связь и курьерская деятельность | -22,4 | - |
| Информация и связь | +511,7 | -12,5% |
| Гостиницы и предприятия общественного питания | +53,9 | > в 2,2 раза |

По итогам I полугодия 2024 года практически все представленные Росстатом виды деятельности, в продолжение тенденции первого полугодия, зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор Почтовая связь и курьерская деятельность, финрез в котором составил -22,4 млрд руб. Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяются Гостиницы и предприятия общественного питания, нарастившие свой финрез в 2,2 раза. Также значительный рост наблюдается в Сельском хозяйстве (+31,7%), Пассажирских перевозках на ж/д транспорте (+25,9%), а также Транспортировке и хранении (+22,6%). Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение финреза в относительном выражении произошло в Обеспечении электроэнергией, газом и паром (-28,9%), при этом его составляющая, Производство, передача и распределение электроэнергии показало схожую динамику (-28,5%). Кроме того, двузначное снижение финреза показали сегменты Оптовая, розничная торговля и ремонт (-21,3%) и Информация и связь (-12,5%).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в августе 2024 года составила 435 млрд руб., что на 42% выше результата июля в 306 млрд руб. При этом прибыль оказалась на 23,2% выше, чем в августе 2023 года (353 млрд руб.). По итогам восьми месяцев 2024 года банковский сектор заработал 2,43 трлн руб. по сравнению с 2,37 трлн руб. в аналогичном периоде годом ранее.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Банк России в обзоре ключевых тенденций августа отмечает, что темп роста корпоративного кредитования в этом месяце оставался высоким. Так, корпоративный портфель вырос на значительные 1,9% (или 1,5 трлн руб.), что, тем не менее, было несколько ниже июльского роста на 2,3%. По пояснениям ЦБ, прирост обеспечили рублевые кредиты компаниям из широкого круга отраслей, в основном направленные на пополнение оборотных средств. Регулятор отмечает, что бизнес продолжает предъявлять повышенный спрос на оборотное финансирование, что, вероятно, связано с увеличением операционных затрат, в том числе на логистику и заработные платы. По состоянию на 1 сентября объем корпоративного портфеля составил 82,9 трлн руб.

Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, в августе их прирост составил 0,9%, что чуть выше увеличения на 0,7% в августе. При этом объемы выдач также несколько выросли, с 356 млрд руб. в июле до 375 млрд руб. По состоянию на 1 сентября объем ипотечного портфеля составил 19,8 трлн руб. Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что по предварительным данным его темп роста в августе замедлился до 1,3% после 1,4% в июле. Это было связано как с ростом процентных ставок, так и с сокращением банками объема предложения из-за ужесточения макропруденциального регулирования (лимитов на одного заемщика с учетом долговой нагрузки). Тем не менее, темп роста потребительских кредитов продолжает оставаться высоким, а существенный объем выдач приходится на сегмент кредитных карт, где ставки всегда находятся на достаточно высоком уровне и поэтому не являются чувствительными к росту ключевой ставки. По состоянию на 1 сентября объем портфеля потребительских кредитов составил 15,3 трлн руб.

Также Банк России отметил, что банковский сектор в августе продолжил предъявлять высокий спрос на ОФЗ. Портфель долговых ценных бумаг сектора увеличился на 0,9 трлн руб. (+0,2%) после сокращения на 0,1 трлн руб. (или -0,3%) в июле. Рост портфеля обеспечили вложения в ОФЗ за счет выкупа новых выпусков на 158 млрд руб. из 211 млрд руб., предложенных Минфином (75%). В августе ведомство выпустило одинаковое количество бумаг с постоянным и переменным купоном. При этом по-прежнему большим спросом у банков пользуются ОФЗ с переменным купонным доходом для снижения своих процентных рисков в ожидании роста ставок. По состоянию на 1 сентября объем вложений банковского сектора в облигации составил 21,1 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в сентябре 2024 года, отметим, что недельные темпы роста держались в интервале 0,06%-0,19%, за исключением первых чисел месяца, когда наблюдалась дефляция в 0,02%. За весь сентябрь рост цен составил 0,48% (в сентябре прошлого года инфляция составила 0,87%) после 0,20% месяцем ранее. В годовом выражении по состоянию на 1 октября инфляция замедлилась до 8,63% по сравнению с 9,05% на 1 сентября.

Динамика инфляции по месяцам в 2023-2024 гг.

| Месяц | 2024 | 2023 |
|----------|-------|-------|
| Июнь | 0,64% | 0,37% |
| Июль | 1,14% | 0,63% |
| Август | 0,20% | 0,28% |
| Сентябрь | 0,48% | 0,87% |

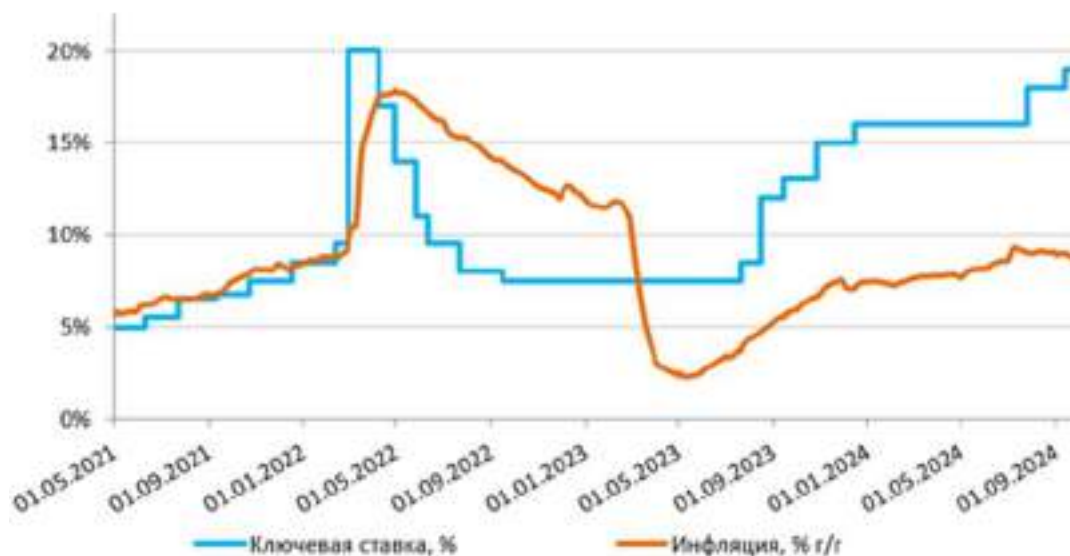
Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В сентябре 2024 года среднее значение курса доллара выросло до 91,2 руб. после 89,2 руб. месяцем ранее. При этом Банк России отмечает, что чистые продажи иностранной валюты со стороны крупнейших экспортеров в сентябре снизились на 30% относительно августа и составили \$8,3 млрд. Снижение чистых продаж было связано с изменением структуры расчетов по экспорту, в которой все большую роль стали играть расчеты в рублях. Но вместе с этим, по комментариям ЦБ, общее снижение продаж иностранной валюты экспортерами на российском рынке было компенсировано наращиванием продаж со стороны российских кредитных организаций. Кроме того, население по итогам месяца впервые с августа 2023 года перешло к нетто-продажам иностранной валюты за рубли. Ослабление рубля в сентябре Банк России связывает «...с адаптацией посттрейдинговых расчетов на российском рынке к введенным в июне инфраструктурным ограничениям», хотя мы не находим логичным подобное объяснение.

Динамика официального курса доллара США в 2024 гг.

| Месяц | Курс на начало, руб. | Курс на конец, руб. | Средний курс, руб. |
|-------------|----------------------|---------------------|--------------------|
| Май'24 | 91,8 | 89,8 | 90,6 |
| Июнь'24 | 89,8 | 85,7 | 87,8 |
| Июль'24 | 85,7 | 86,3 | 87,5 |
| Август'24 | 86,3 | 91,2 | 89,2 |
| Сентябрь'24 | 91,2 | 92,7 | 91,2 |

Отметим, что 13 сентября состоялось очередное заседание Совета Директоров Банка России, по итогам которого ключевая ставка была повышена на 100 б.п. до 19% годовых. Регулятор отметил, что текущее инфляционное давление остается высоким и пока не демонстрирует тенденцию к снижению, инфляционные ожидания населения и бизнеса продолжают расти. Кроме того, было отмечено, что данные указывают на замедление роста российской экономики, которое связано с нарастанием ограничений на стороне предложения и со снижением внешнего спроса. При этом остается значительным отклонение российской экономики вверх от траектории сбалансированного роста. Сохраняется высокой и потребительская активность, по данным ЦБ, ее поддерживает рост доходов населения. Ситуация на рынке труда остается жесткой: безработица летом вновь обновила минимум (который держался в июне-августе на уровне 2,4%), также сохраняется значительный дефицит трудовых ресурсов, а рост заработных плат остается повышенным, продолжая опережать рост производительности труда. В ходе заявления по итогам заседания Банк России признал, что годовая инфляция по итогам 2024 года может превысить июльский прогнозный диапазон регулятора в 6,5-7% годовых, а также допустил возможность дальнейшего повышения ключевой ставки на следующем заседании в октябре. Что касается реакции курса рубля на решение ЦБ по ставке, то курс рубля на Московской бирже не изменился по отношению к китайскому юаню, так как, вероятно, решение регулятора уже было учтено рынком.

Динамика ключевой ставки и инфляции, %



В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоков капитала). Банк России в середине сентября опубликовал предварительные данные об основных агрегатах платежного баланса страны по итогам января-августа 2024 года.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

| Показатель | Справочно: | | Изменение |
|---|--------------------------|--------------------------|-----------|
| | Январь-август 2024 г. | Январь-август 2023 г. | |
| Счет текущих операций | 40,5 | 29,0 | +39,7% |
| Торговый баланс | 86,4 | 74,7 | +15,7% |
| Баланс услуг | -25,3 | -24,3 | +4,1% |
| Баланс первичных и вторичных доходов | -20,6 | -21,4 | -3,7% |
| | 1.09.24 | 1.09.23 | |
| Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд | 613,715 | 581,659 | +5,5% |

По данным ЦБ, профицит счета текущих операций платежного баланса в этом периоде вырос почти на 40% по отношению к соответствующему периоду годом ранее до \$40,5 млрд на фоне роста профицита торгового баланса, связанного в первую очередь со снижением импорта товаров. При этом в августе положительное сальдо счета текущих операций составило \$2,5 млрд по сравнению с дефицитом в размере \$1,6 млрд месяцем ранее, что было обусловлено значительным сокращением дефицита баланса инвестиционных доходов. Величина профицита торгового баланса увеличилась на 15,7% до \$86,4 млрд. Дефицит баланса услуг увеличился на незначительные 4,1% до \$25,3 млрд. Что касается баланса первичных и вторичных доходов, то его отрицательное сальдо сократилось на 3,7% до \$20,6 млрд. В целом, последние два показателя находятся на сопоставимом уровне со значениями за прошлый период.

Также отметим, что объем золотовалютных резервов по состоянию на начало сентября на годовом окне увеличился на 5,5% до \$613,7 млрд.

Выводы:

- ВВП в августе 2024 года превысил уровень прошлого года на 2,4% после роста на 3,5% в июле. При этом по итогам января-августа 2024 года Минэкономразвития оценило увеличение ВВП страны на 4,5% к соответствующему периоду годом ранее;
- Промпроизводство в августе в годовом выражении выросло на 2,7% после увеличения на 3,3% месяцем ранее. За восемь месяцев 2024 года рост промпроизводства составил 4,5%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января-июля 2024 года составил 17,38 трлн руб., сократившись на 6,3% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;
- В банковском секторе прибыль в августе составила 435 млрд руб. после 306 млрд руб. за июль. С начала 2024 года кредитные организации заработали 2,43 трлн руб. по сравнению с 2,37 трлн руб. в аналогичном периоде годом ранее.;
- На потребительском рынке в сентябре 2024 года цены выросли на 0,48% после увеличения на 0,20% в августе, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 сентября инфляция замедлилась до 8,63% после 9,05% месяцем ранее;
- Среднее значение курса доллара США в сентябре 2024 года увеличилось до 91,2 руб. после 89,2 руб. месяцем ранее. При этом на конец месяца курс доллара вырос до 92,7 руб., что могло быть связано со снижением продаж валютной выручки экспортерами;
- По итогам заседания Совета директоров Банка России 13 сентября ключевая ставка была повышена на 100 базисных пунктов, с 18% до 19% годовых;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января-августа 2024 года составило \$40,5 млрд, продемонстрировав рост на 39,7% по отношению к аналогичному периоду предыдущего года;
- Объем золотовалютных резервов по состоянию на 1 сентября 2024 года на годовом окне увеличился на 5,5% до \$613,7 млрд.

Источник информации:

file:///C:/Users/vtolstov/Downloads/%D0%9C%D0%B0%D0%BA%D1%80%D0%BE%D0%BE%D0%B1%D0%B7%D0%BE%D1%80%20%E2%80%93%D0%B4%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B5%20%D0%B7%D0%B0%20%D1%81%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%8F%D0%B1%D1%80%D1%8C%202024.pdf

3.1.4 Ключевые события 2024 года в области недвижимости**Аварийное жилье**

С 1 января 2024 года вступило в силу постановление правительства, согласно которому меняется механизм финансирования расселения аварийного жилья, проводимого российскими субъектами. Из аварийного жилья будут расселять в рамках программы комплексного развития территорий жилой застройки.

Это позволит ускорить расселение граждан из ветхого жилья, признанного таковым до 1 января 2017 года, параллельно с расселением домов, признанных аварийными после 2017 года. 10% субсидии, предоставляемой Фонду развития территорий, будет направлено в субъекты России для реализации мероприятий по переселению граждан из аварийного жилья, признанное таковым до 1 января 2017 года. Остальные 90% средств будут распределены между субъектами, завершившими мероприятия по переселению граждан.

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

Земельный налог

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

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

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

Общее имущество в СНТ

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

С января 2024 года вступает в силу закон, согласно которому власти Москвы в пилотном режиме получат полномочия устанавливать тарифы за отопление в многоквартирных домах 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 ГТВ 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 шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площади квартир от 33 кв. м (1-комнатных) до 81 кв. м (4-х комнатных), комнаты в 2-х комнатных изолированные, в 3-х и 4-х комнатных смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Анализ рынка жилой недвижимости в г. Бугульма по итогам сентября-октября 2024 года

Цены на квартиры в Республике Татарстан вторичное жилье

Средняя цена за октябрь 2024

134 846 Р/м² ↑ 1,32%

База недорогих квартир

| | | | | |
|---------------------|-------------|---------|--------------------------|---------|
| Однокомнатные | 5 322 875 Р | ↑ 1,73% | 153 828 Р/м ² | ↑ 1,06% |
| Двухкомнатные | 6 271 750 Р | ↑ 0,41% | 124 841 Р/м ² | ↑ 1,15% |
| Трехкомнатные | 8 806 250 Р | ↑ 2,36% | 123 877 Р/м ² | ↑ 2,31% |
| Многокомнатные (4+) | | | 97 431 Р/м ² | ↓ 2,30% |

Цены на квартиры в новостройках





Динамика стоимости квартир в Республике Татарстан

| Период | Цена за м ² | Изменение цены за м ² |
|---------------|------------------------|----------------------------------|
| октябрь 2024 | 134 846 Р | ↑ 1,32% |
| сентябрь 2024 | 133 088 Р | ↑ 0,68% |
| август 2024 | 132 188 Р | ↓ 0,29% |
| июль 2024 | 132 574 Р | ↑ 1,15% |
| июнь 2024 | 131 061 Р | ↓ 0,20% |
| май 2024 | 131 324 Р | ↓ 0,21% |
| апрель 2024 | 131 610 Р | ↑ 0,04% |
| март 2024 | 131 546 Р | ↓ 0,30% |
| февраль 2024 | 131 948 Р | ↑ 2,58% |
| январь 2024 | 128 624 Р | ↑ 3,03% |
| декабрь 2023 | 124 834 Р | ↑ 4,08% |
| ноябрь 2023 | 119 932 Р | ↑ 5,48% |
| октябрь 2023 | 113 691 Р | |

Источник информации: <https://www.realtymag.ru/tatarstan/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 аналитической системы «Мобильный Оценщик» (<https://ocenka.mobi>).

| | |
|--|-------------|
| Бугульма, Республика Татарстан, Бугульминский р-н, улица Ленина, 32 | 3 650 000 р |
| Бугульма, Республика Татарстан, Бугульминский р-н, муниципальное образование Бугульма, улица Мушкетёра Воеводина, 7 | 3 600 000 р |
| Бугульма, Республика Татарстан, Бугульминский р-н, муниципальное образование Бугульма, ул. Николая Баумана, 10 | 3 600 000 р |
| Бугульма, Республика Татарстан, Бугульминский р-н, муниципальное образование Бугульма, улица Льва Толстого, 5 | 3 430 000 р |
| Бугульма, Республика Татарстан, Бугульминский р-н, муниципальное образование Бугульма, улица Максима Гурьянова, 6 | 3 200 000 р |
| Бугульма, Республика Татарстан, Бугульминский р-н, муниципальное образование Бугульма, улица Глоба Уланского, 42 | 3 000 000 р |
| Бугульма, Республика Татарстан, Бугульминский р-н, муниципальное образование Бугульма, улица Александра Радина, 28 | 3 150 000 р |
| Бугульма, Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский р-н, муниципальное образование Бугульма, Октябрьская улица, 27 | 3 600 000 р |
| Бугульма, Республика Татарстан, Бугульминский р-н, муниципальное образование Бугульма, улица Якутца, 37 | 2 750 000 р |

Диапазон цен
45 800 – 60 800 р/м²

Медианная стоимость
54 000 р/м²

Доверительный интервал
47 000 – 60 000 р/м²

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

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

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

Факторы, влияющие на рынок недвижимости:

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

Факторы, влияющие на величину спроса:

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

Факторы, влияющие на величину предложения:

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

3.5.1 Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

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

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

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

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- предложения к продаже, опубликованные на общедоступных ресурсах: cian.ru, avito.ru;
- «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2023 г.
- данные аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.10.2024 г. Источник информации: <https://statielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-10-2024g>

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 | | |
|---------------------------------------|----------------|------------------------|------|
| | 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% |

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.

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

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 01.10.2024 г. (источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3571-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>)

| Тип многоквартирного жилого дома | Характеристика конструкций и элементов здания | нижняя граница | верхняя граница | 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 блочные - утепленные | 1,01 | 1,03 | 1,02 |
| Панельные здания | Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона | 0,93 | 0,98 | 0,95 |
| Смешанного типа | Фундамент - каменный или ж/бетонный ленточный. Стены - каменные из легких блоков. Балки перекрытия и покрытия - металлические и/или деревянные. Крыша - скатная деревянная | 0,88 | 0,95 | 0,91 |
| Деревянные, "каркасные" здания | Фундамент - ленточный или столбчатый. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыша - деревянные, утепленные | 0,52 | 0,68 | 0,56 |

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 01.10.2024 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3558-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>)

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

$$C = b * S^n$$

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

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,739$) выявило коэффициент торможения $n = -0,13$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^{-0,13}$$

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 01.10.2024 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3554-na-ploshchad-kukhni-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>)

| № | Характеристика параметра, соотношение | Нижняя граница* | Верхняя граница** | Среднее значение |
|---|---------------------------------------|-----------------|-------------------|------------------|
| 1 | Площадь кухни от 5 до 7,5 кв. м. | 0,94 | 1,00 | 0,97 |
| 2 | Площадь кухни от 7,5 до 10 кв. м. | | | 1,00 |
| 3 | Площадь кухни от 10 до 13 кв. м. | 1,00 | 1,04 | 1,02 |
| 4 | Площадь кухни от 13 до 16 кв. м. | 1,03 | 1,05 | 1,04 |

Примечание:

* - Нижняя граница - квартиры с меньшей площадью кухни,

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

Этаж расположения

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

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

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

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

Наличие балкона или лоджии

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

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

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

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

Наличие / отсутствие бытовой техники и мебели

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

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

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.10.2024 г. (источник информации: <https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3573-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-10-2024-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 | 1,00 | 1,05 | 1,03 |

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 01.10.2024 г. Источник информации: <https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3551-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

| Оценка параметра | Характеристика параметра | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|-------------------------|--|----------------|-----------------|------------------|
| Высококачественная | Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества | 1,05 | 1,12 | 1,09 |
| Улучшенная (повышенная) | Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества | 1,02 | 1,07 | 1,05 |
| Простая (эконом-класс) | Стены и потолки - штукатурка, шпателька, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества | | | 1,00 |
| Без отделки | Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса) | 0,80 | 0,87 | 0,84 |

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 01.10.2024 г. Источник информации: <https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3550-na-iznos-remont-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

| Оценка параметра | Характеристика параметра | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|----------------------------|--|----------------|-----------------|------------------|
| Отличное или очень хорошее | Новые или почти новые отделка ("ремонт"), коммуникация и оборудование (без внешних признаков износа) | | | 1,00 |
| Хорошее | Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдаленные малозаметные потертости) | 0,96 | 0,96 | 0,97 |
| Удовлетворительное | Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ поверхности) | 0,89 | 0,92 | 0,91 |
| Условно-удовлетворительное | С существенным износом внутренней отделки (поверхности стен, потолка и пола), существенным износом оконных и дверных блоков квартиры, инженерных систем | 0,78 | 0,88 | 0,83 |
| Неудовлетворительное | Для продолжения эксплуатации необходим ремонт внутренней отделки и инженерных систем (коммуникаций, оборудования) | 0,69 | 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 Бугульминский Республика Татарстан 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 Бугульминский Республика Татарстан, на их основе можно сделать выводы о минимальной, максимальной и средней стоимости предложения за 1 кв. м.

Диапазон цен
 45 800 – 60 800 ₹/м²
 Медианная стоимость
 54 000 ₹/м²
 Доверительный интервал
 47 000 – 60 000 ₹/м²

Источник: составлено Оценщиком

4 Анализ ликвидности объекта оценки

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

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

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

Шкала ликвидности

Показатель ликвидности

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

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

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

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, в среднем составляет от 2 до 8 месяцев. Исходя из произведенного анализа, оцениваемый объект характеризуется средней степенью ликвидности - 5 месяца. (<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3549-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-10-2024-goda>)

| № | Объекты недвижимости | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ ² | По регионам ³ | | |
|---|---|----------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------------|----------|----------|
| | | | | | А группа | Б группа | В группа |
| 1 | Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м | 2 | 7 | 5 | 4 | 5 | 8 |
| 2 | Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м | 3 | 8 | 5 | 4 | 5 | 8 |
| 3 | Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м | 5 | 10 | 7 | 5 | 7 | 11 |
| 4 | Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м | 5 | 12 | 8 | 6 | 8 | 13 |
| 5 | Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м | 2 | 5 | 4 | 3 | 4 | 6 |
| 6 | Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м и более | 3 | 7 | 5 | 4 | 5 | 8 |
| 7 | Парковочные места, машино-места | 1 | 7 | 4 | 3 | 4 | 6 |

Примечание:

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

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

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения, меньшей площади, лучшего качества,

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

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

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

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

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

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

5 Анализ наиболее эффективного использования

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

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

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

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

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

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

6.1 Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2 Расчёт рыночной стоимости затратным подходом

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

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

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

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

6.3 Расчёт рыночной стоимости доходным подходом

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

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

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

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

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

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

6.4 Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом

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

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

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

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

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

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

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

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

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

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

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

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

В рамках Сравнительного подхода был использован метод сравнения продаж.

6.4.1 Выбор и описание объектов-аналогов

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

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

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

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

Краткая характеристика объектов-аналогов приведена в таблице:

| Показатель | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|---|---|---|---|---|
| Адрес | Респ. Татарстан, Бугульминский р-н, г. Бугульма, ул. 14 Павших, д. 8 | Респ. Татарстан, Бугульминский р-н, г. Бугульма, ул. 14 Павших, д. 77 | Респ. Татарстан, Бугульминский р-н, г. Бугульма, ул. Советская, д. 131 | Респ. Татарстан, Бугульминский р-н, г. Бугульма, ул. Петра Ненастина, д. 55 |
| Площадь общая, м ² | 72 | 70 | 68,4 | 71 |
| Площадь кухни, м ² | 9,2 | 9 | 8,6 | 8,5 |
| Комнат | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Тип дома | панельный | панельный | панельный | панельный |
| Год постройки | 1989 | 1985 | 1997 | 1985 |
| Этаж/этажность | 5/5 | 1/5 | 1/5 | 5/5 |
| Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры | улучшенная (повышенная), по нижней границе | улучшенная (повышенная), по нижней границе | простая отделка (эконом-класса) | простая отделка (эконом-класса) |
| Состояние (Износ (ремонт)) отделки и инженерных коммуникаций квартиры | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее |
| Балкон/Лоджия | Лоджия | Лоджия | Лоджия | Лоджия |
| Наличие мебели | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Вид права | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Вид сделки | свободная продажа | свободная продажа | свободная продажа | свободная продажа |
| Источник информации | Марина /Частное лицо | сайт ЦИАН | Альбина /Частное лицо | Лилия Мухаметсафина / Частное лицо |
| Ссылка на источник | https://www.avito.ru/bugulma/kvartiry/4-k_kvartira_72_m_55_et_4227178525 | https://kazan.cian.ru/sale/fla/306922438/ | https://www.avito.ru/bugulma/kvartiry/3-k_kvartira_684_m_15_et_4555655018 | https://kazan.domclick.ru/card/sale_flat_2058605183?utm_campaign=domclick_vitrina_20210100080_cpa_fid_top1_rk123942gr407&utm_source=Mirkvartir.ru&utm_medium=cpa&utm_content=321109410&sub=feed |

| | | | | |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Дата предложения | 13.10.2024 | 04.10.2024 | 08.10.2024 | 08.10.2024 |
| Контакты продавца | 8-906-112-15-18 | 8-960-071-48-79 | 8-958-724-95-36 | 8-980-976-09-39 |
| Цена предложения, руб. | 3 800 000 | 3 800 000 | 3 400 000 | 3 600 000 |
| Цена за 1 м ² , руб. | 52 778 | 54 286 | 49 708 | 50 704 |

Рис. 1 Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов. Вид 1

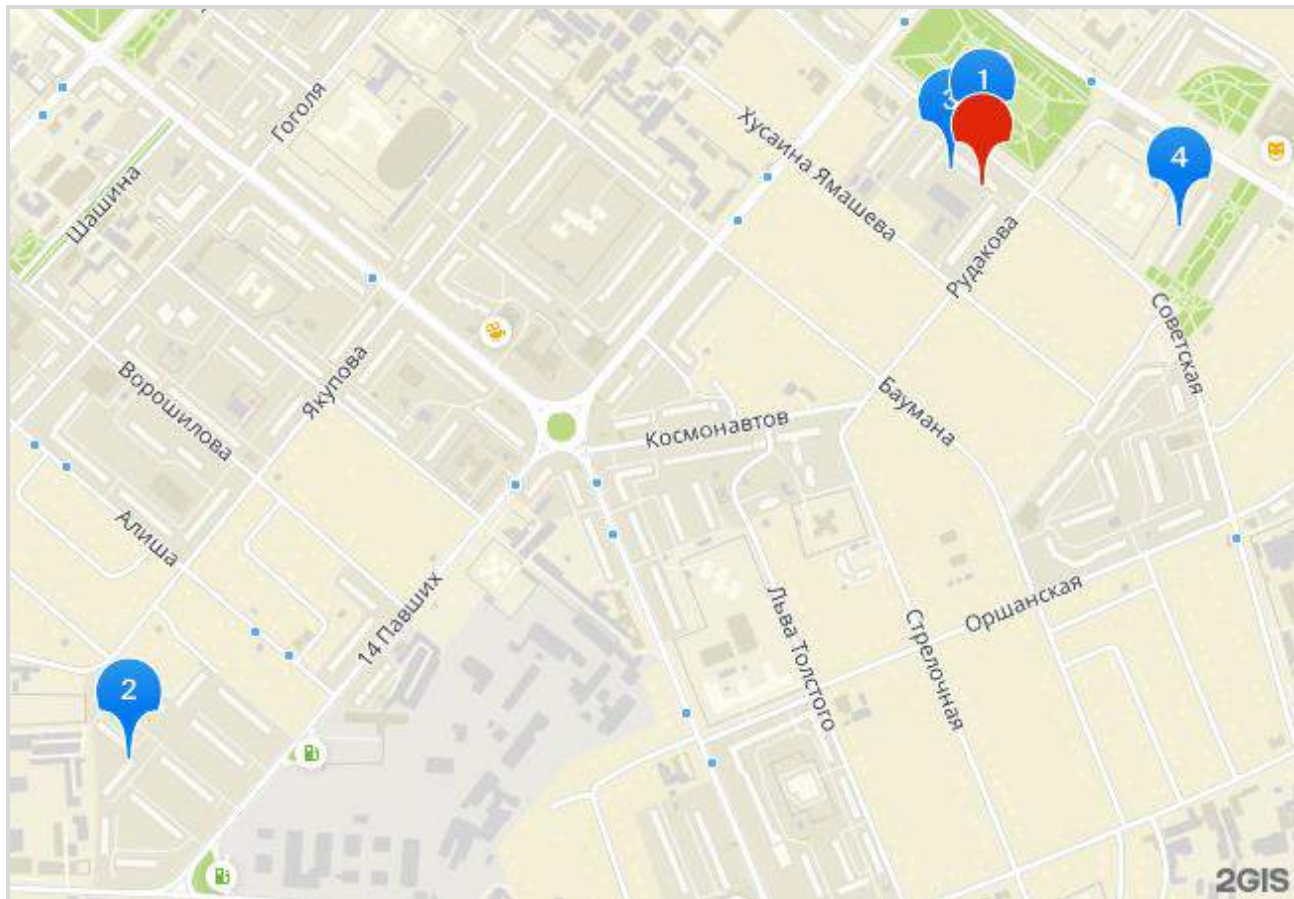


Рис. 2 Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов. Вид 2

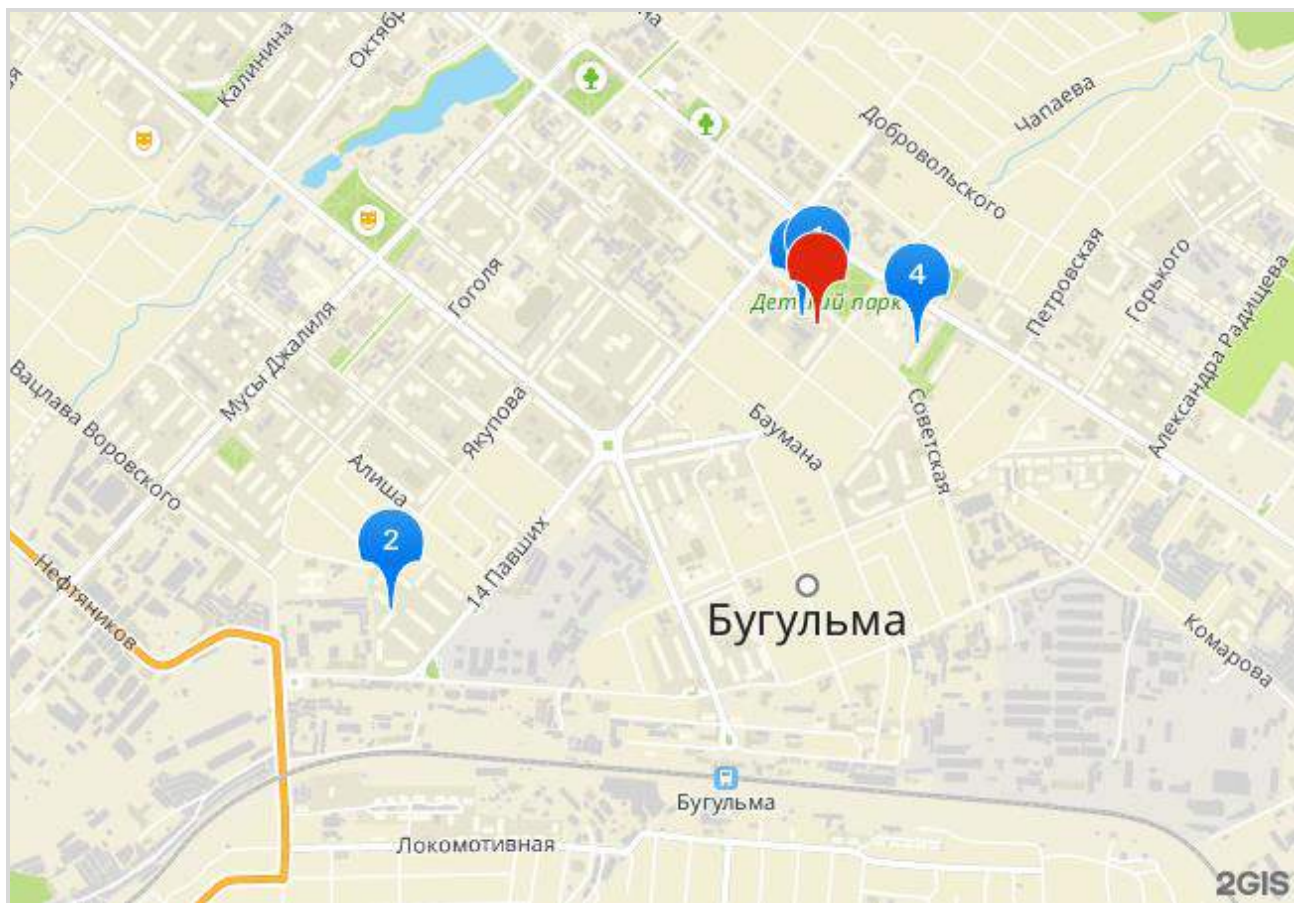
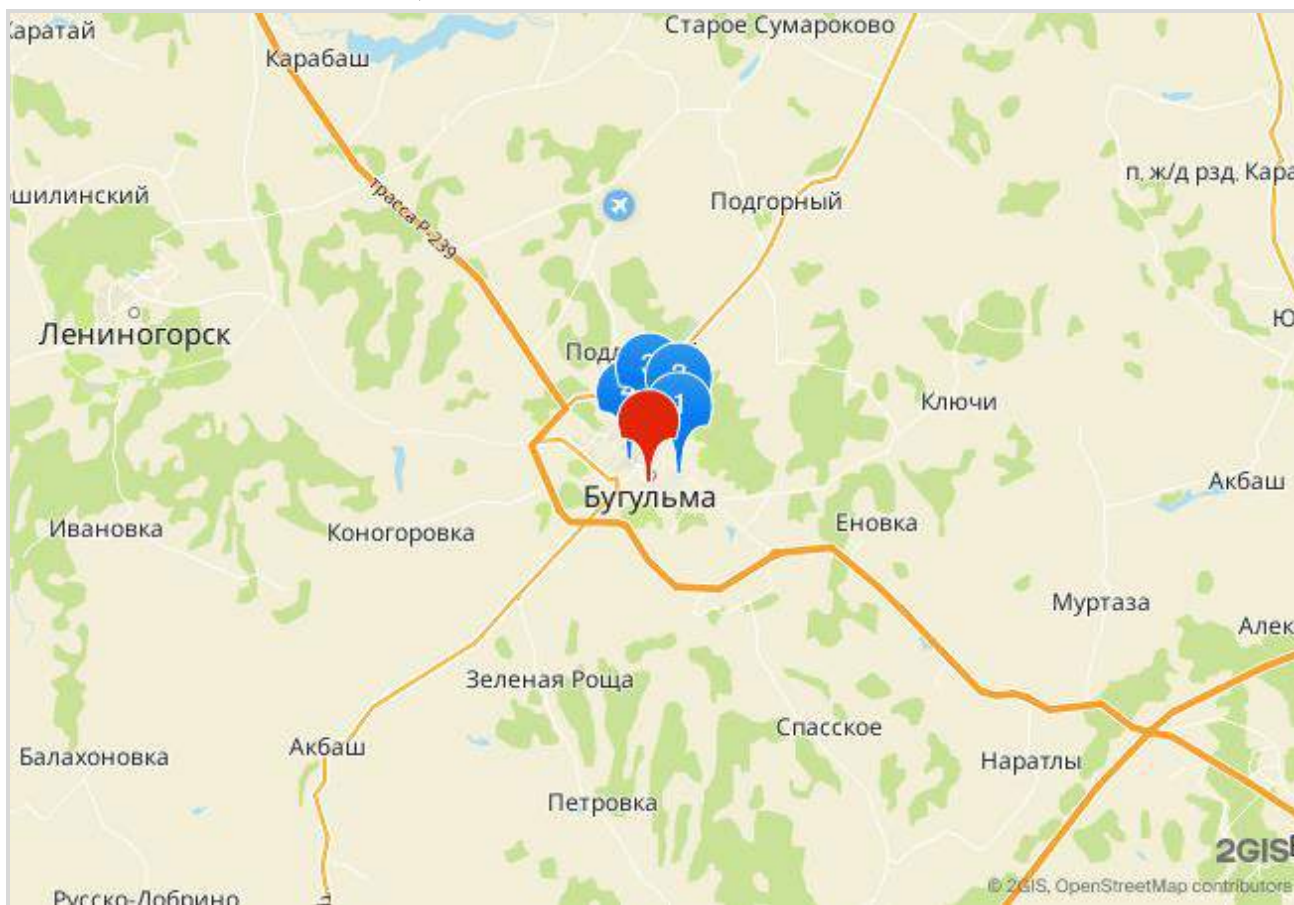


Рис. 3 Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов. Вид 3



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.

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

Объект оценки и 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 01.10.2024 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3571-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>)

| Тип многоквартирного жилого дома | Характеристика конструкций и элементов здания | нижняя граница | верхняя граница | 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 блочные - утепленные | 1,01 | 1,03 | 1,02 |
| Панельные здания | Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона | 0,93 | 0,98 | 0,95 |
| Смешанного типа | Фундамент - каменный или ж/бетонный ленточный. Стены - каменные из легких блоков. Балки перекрытия и покрытия - металлические и/или деревянные. Крыша - скатная деревянная | 0,88 | 0,95 | 0,91 |
| Деревянные, "каркасные" здания | Фундамент - ленточный или столбчатый. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыша - деревянные, утепленные | 0,52 | 0,68 | 0,56 |

Корректировка не применялась, так как объект оценки и все объекты-аналоги расположены в зданиях одного типа.

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 01.10.2024 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3558-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>)

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

$$C = b * S^n$$

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

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,739$) выявило коэффициент торможения $n = -0,13$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,13}$$

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

| Аналог № | Расчет | Корректировка, % |
|-----------|-----------------------------------|------------------|
| Аналог №1 | $K_1 = (71,1/72)^{-0,13} = 1,002$ | 0,2% |
| Аналог №2 | $K_1 = (71,1/70)^{-0,13} = 0,998$ | -0,2% |

| | | |
|-----------|-------------------------------------|-------|
| Аналог №3 | $K_1 = (71,1/68,4)^{-0,13} = 0,995$ | -0,5% |
| Аналог №4 | $K_1 = (71,1/71)^{-0,13} = 1,000$ | 0% |

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 01.10.2024 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3554-na-ploshchad-kukhni-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>)

| № | Характеристика параметра, соотношения | Нижняя граница* | Верхняя граница** | Среднее значение |
|---|---------------------------------------|-----------------|-------------------|------------------|
| 1 | Площадь кухни от 5 до 7,5 кв.м. | 0,94 | 1,00 | 0,97 |
| 2 | Площадь кухни от 7,5 до 10 кв.м. | | | 1,00 |
| 3 | Площадь кухни от 10 до 13 кв.м. | 1,00 | 1,04 | 1,02 |
| 4 | Площадь кухни от 13 до 16 кв.м. | 1,03 | 1,05 | 1,04 |

Примечание:

* - Нижняя граница - квартиры с меньшей площадью кухни,

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

Корректировка применялась ко всем объектам-аналогам в размере -3% $(=(0,97/1,00-1)*100)$, так как они имеют площадь кухни в диапазоне от 7,5 до 10 кв.м, а объект оценки имеет площадь в диапазоне от 5 до 7,5 кв.м.

Этаж расположения

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

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

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

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

Корректировка применялась к объектам-аналогам №1,4 в размере 4%, так как они расположены на последних этажах и №2,3 в размере 8%, так как они расположены на первых этажах, а объект оценки расположен на среднем этаже.

Наличие балкона или лоджии

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

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

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

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

Корректировка не применялась, так как у объекта оценки и всех объектов-аналогов есть холодное помещение.

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 01.10.2024 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3573-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-10-2024-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 | 1,00 | 1,05 | 1,03 |

Корректировка не применялась, так как объект оценки и все объекты-аналоги выставлены на продажу без мебели и техники.

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.10.2024 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3550-na-iznos-remont-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>)

| Оценка параметра | Характеристика параметра | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|----------------------------|--|----------------|-----------------|------------------|
| Отличное или очень хорошее | Новые или почти новые отделка ("ремонт"), коммуникации и оборудование (без внешних признаков износа) | | | 1,00 |
| Хорошее | Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные малоаметные потертости) | 0,96 | 0,96 | 0,97 |
| Удовлетворительное | Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ поверхности) | 0,89 | 0,92 | 0,91 |
| Условно-удовлетворительное | С существенным износом внутренней отделки (поверхности стен, потолка и пола), существенным износом оконных и дверных блоков квартиры, инженерных систем | 0,78 | 0,88 | 0,83 |
| Неудовлетворительное | Для продолжения эксплуатации необходим ремонт внутренней отделки и инженерных систем (коммуникаций, оборудования) | 0,69 | 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.

Корректировка не применялась, так как объект оценки и все объекты-аналоги находятся в хорошем состоянии.

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 01.10.2024 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3551-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenerykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>)

| Оценка параметра | Характеристика параметра | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|-------------------------|--|----------------|-----------------|------------------|
| Высококачественная | Поверхности потолков и стен свариваются ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудования premium-класса качества. | 1,05 | 1,12 | 1,09 |
| Улучшенная (повышенная) | Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества. | 1,02 | 1,07 | 1,05 |
| Простая (эконом-класс) | Стены и потолки - штукатурка, шпательная покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества. | | | 1,00 |
| Без отделки | Без финальной внутренней отделки (при наличии стяжек, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса). | 0,80 | 0,87 | 0,84 |

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.

Корректировка применялась к объектам-аналогам №1,2 в размере 2,9% $(=(1,05/1,00-1)*100)$, так как они имеют улучшенную отделку (повышенную), по нижней границе, так как частично проведен улучшенный ремонт и №3,4 в размере 5% $(=(1,05/1,00-1)*100)$, так как они имеют простую отделку (эконом-класса), а у объекта оценки улучшенная отделка (повышенная).

Весовые коэффициенты аналогов

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

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

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

Значения общей площади, используемые в расчётах

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

6.4.3 Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

| Показатели | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|--|---|---|--|---|--|
| Адрес | Республика Татарстан, Бугульминский муниципальный район, г. Бугульма, ул. 14 Павших, д. 8, кв. 49 | Респ. Татарстан, Бугульминский р-н, г. Бугульма, ул. 14 Павших, д. 8 | Респ. Татарстан, Бугульминский р-н, г. Бугульма, ул. 14 Павших, д. 77 | Респ. Татарстан, Бугульминский р-н, г. Бугульма, ул. Советская, д. 131 | Респ. Татарстан, Бугульминский р-н, г. Бугульма, ул. Петра Ненастина, д. 55 |
| Общая площадь, м² | 71,1 | 72 | 70 | 68,4 | 71 |
| Цена предложения, руб. | - | 3 800 000 | 3 800 000 | 3 400 000 | 3 600 000 |
| Цена за 1 м², руб. | | 52 778 | 54 286 | 49 708 | 50 704 |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 52 778 | 54 286 | 49 708 | 50 704 |
| Условия продажи | Свободная продажа | Свободная продажа | Свободная продажа | Свободная продажа | Свободная продажа |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 52 778 | 54 286 | 49 708 | 50 704 |
| Время продажи/предложения | 23.10.2024 | 13.10.2024 | 04.10.2024 | 08.10.2024 | 08.10.2024 |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 52 778 | 54 286 | 49 708 | 50 704 |
| Факт сделки (уторгование) | | Возможен | Возможен | Возможен | Возможен |
| Корректировка | | -5,2% | -5,2% | -5,2% | -5,2% |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 50 033 | 51 463 | 47 123 | 48 068 |
| Местоположение | Республика Татарстан, Бугульминский муниципальный район, г. Бугульма, ул. 14 Павших, д. 8, кв. 49 | Респ. Татарстан, Бугульминский р- н, г. Бугульма, ул. 14 Павших, д. 8 | Респ. Татарстан, Бугульминский р- н, г. Бугульма, ул. 14 Павших, д. 77 | Респ. Татарстан, Бугульминский р- н, г. Бугульма, ул. Советская, д. 131 | Респ. Татарстан, Бугульминский р- н, г. Бугульма, ул. Петра Ненастина, д. 55 |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% |

ООО "Мобильный Оценщик"

| Показатели | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|--|----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 50 033 | 51 463 | 47 123 | 48 068 |
| Материал стен / Тип дома | Панельный | Панельный | Панельный | Панельный | Панельный |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 50 033 | 51 463 | 47 123 | 48 068 |
| Общая площадь | 71,1 | 72 | 70 | 68,4 | 71 |
| Корректировка | | 0,2% | -0,2% | -0,5% | 0% |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 50 133 | 51 360 | 46 887 | 48 068 |
| Площадь кухни | 7,1 | 9,2 | 9 | 8,6 | 8,5 |
| Корректировка | | -3% | -3% | -3% | -3% |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 48 629 | 49 819 | 45 481 | 46 626 |
| Этаж расположения | 2/5 | 5/5 | 1/5 | 1/5 | 5/5 |
| Корректировка | | 4% | 8% | 8% | 4% |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 50 575 | 53 805 | 49 119 | 48 491 |
| Наличие балкона или лоджии | Лоджия | Лоджия | Лоджия | Лоджия | Лоджия |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 50 575 | 53 805 | 49 119 | 48 491 |
| Наличие / отсутствие бытовой техники и мебели | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 50 575 | 53 805 | 49 119 | 48 491 |
| Состояние (Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры) | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 50 575 | 53 805 | 49 119 | 48 491 |

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> |
|--|-------------------------|--|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры | Улучшенная (повышенная) | Улучшенная (повышенная), по нижней границе | Улучшенная (повышенная), по нижней границе | Простая отделка (эконом-класса) | Простая отделка (эконом-класса) |
| Корректировка | | 2,9% | 2,9% | 5% | 5% |
| Скорректированная цена, руб./м ² | | 52 041 | 55 365 | 51 575 | 50 915 |
| Общая валовая коррекция, % | | 10 | 14 | 17 | 12 |
| Весовые коэффициенты | | 27% | 24% | 23% | 26% |
| Взвешенные значения | | 14 051 | 13 288 | 11 862 | 13 238 |
| Стоимость 1 м² объекта оценки, руб. | | | 52 439 | | |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. | | | 3 728 413 | | |
| Рыночная стоимость объекта оценки, округлённо, руб. | | | 3 728 000 | | |

7 Согласование результатов оценки

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 | 3 728 000 | 1,00 | 3 728 000 |
| Доходный подход | 0 | 0,00 | - |
| Рыночная стоимость объекта, руб. | | | 3 728 000 |

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

Рыночная стоимость Объекта оценки

по состоянию на 23 октября 2024 г.

составляет (округленно)

3 728 000 (Три миллиона семьсот двадцать восемь тысяч рублей)

8 Расчёт ликвидационной стоимости объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

Определение расчётных параметров происходит поэтапно:

- Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение **рыночной стоимости** V_m согласно требованиям действующего законодательства. Согласно расчётам, произведенным выше, рыночная стоимость объекта, составляет **3 728 000 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 потенциальных покупателей объекта | Степень специализации объекта | Подтип спроса | Значение коэффициента K_e |
|--|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Значительное | Незначительная | Абсолютно эластичный | 1 |
| | Средняя | Сильно-эластичный | 1 |
| | Значительная | Средне-эластичный | 0,94 |
| Среднее | Незначительная | Слабо-эластичный | 0,85 |
| | Средняя | С единичной эластичностью | 0,76 |
| | Значительная | Слабо-inelasticный | 0,65 |
| Незначительное | Незначительная | Средне-inelasticный | 0,46 |
| | Средняя | Сильно-inelasticный | 0,36 |
| | Значительная | Абсолютно inelasticный | * |

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

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

- 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 :

$$3\,728\,000 \times 0,7987 = 2\,977\,554$$

Ликвидационная стоимость Объекта оценки

по состоянию на 23 октября 2024 г.

составляет (округлённо)

2 978 000 (Два миллиона девятьсот семьдесят восемь 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 23 октября 2024 г.

составляет (округлённо)

3 728 000 (Три миллиона семьсот двадцать восемь тысяч) рублей.

Ликвидационная стоимость Объекта оценки

по состоянию на 23 октября 2024 г.

составляет (округлённо)

2 978 000 (Два миллиона девятьсот семьдесят восемь 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 отчет оценщик: _____ Прокопенко Е.А.

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

10 Фотографии объекта оценки

Фото 1. Фасад здания



Фото 2. Дверь в подъезд



Фото 3. Входная дверь



Фото 4. Вход в квартиру



Фото 5. Жилая комната (помещение №1)



Фото 6. Жилая комната (помещение №1)



Фото 7. Жилая комната (помещение №2)



Фото 8. Жилая комната (помещение №3)



Фото 9. Жилая комната (помещение №3)



Фото 10. Жилая комната (помещение №3)



Фото 11. Кухня (помещение №4)



Фото 12. Кухня (помещение №4)



Фото 13. Ванная (помещение №5)



Фото 14. Туалет (помещение №6)



Фото 15. Кладовая (помещение №7)



Фото 16. Коридор (помещение №8)



Фото 17. Коридор (помещение №8)



Фото 18. Коридор (помещение №8)



Фото 19. Коридор (помещение №8)



Фото 20. Коридор (помещение №8)



Аналог № 3 https://www.avito.ru/bugulma/kvartiry/3-k._kvartira_684_m_15_et._4555655018

Комнаты светлые и уютные, окна выдают не на двор, так и во двор, что значительно повышает комфортность проживания. Сделано родительский или детский, удобный для сна. Две большие комнаты, просторная кухня, ванная, туалет, два кабинета, просторная прихожая, гардеробная и уютная обстановка.

Два санузла в отдельных комнатах, угловая ванная и трехъярусный душ. Для удобства, в каждой комнате предусмотрены шкафы гардероб, постельные принадлежности, посуда, бытовая техника. В доме недавно проведен капитальный ремонт: поменяли все сантехнические коммуникации, трубы, сантехнику.

Рядом с домом находится детская площадка, рядом расположен детский садик, школа, детский сад, что позволяет выбрать проживание в удобном месте и обеспечить безопасность. Также в шаговой доступности находится магазин, аптека и другая необходимая инфраструктура. Также рядом с домом есть детский садик, школа и детский сад.

Квартира находится на первом этаже, что позволяет избежать лишней оплаты за коммунальные услуги. Также рядом с домом находится детский садик, школа, детский сад, что позволяет выбрать проживание в удобном месте и обеспечить безопасность.

Прекрасная возможность приобрести квартиру с выгодными условиями. Заходите и смотрите. Не упустите свой шанс стать владельцем этой прекрасной квартиры.

3 400 000 Р
347,78 кв. м
3 комнаты, 2 ванные
Полностью отделан

Ипотека со скидкой на Авито

| Сумма займа | Первый взнос | Срок ипотеки |
|-------------|--------------|--------------|
| 3 400 000 Р | 1 320 000 Р | 20 лет |

Одна ставка в нескольких банках

| Банк | Ставка | Сумма займа |
|-----------------------------|--------|-------------|
| Турквэл | 21,69% | 43 010 Р |
| Сбер | 22,6% | 45 538 Р |
| Мироslavskiy кредитный банк | 23,1% | 48 291 Р |
| АИС Банк | 23,5% | 51 056 Р |

Аналог № 4 https://kazan.domclick.ru/card/sale_flat_2058605183?utm_campaign=domclick_vitrina_2021010080_cpa_fid_top1_rk123942gr407&utm_source=Mirkvartir.ru&utm_medium=cpa&utm_content=321109410&sub=feed

3 600 000 Р
30 кв. м
3 комнаты, 2 ванные
Полностью отделан

Ипотека со скидкой на Авито

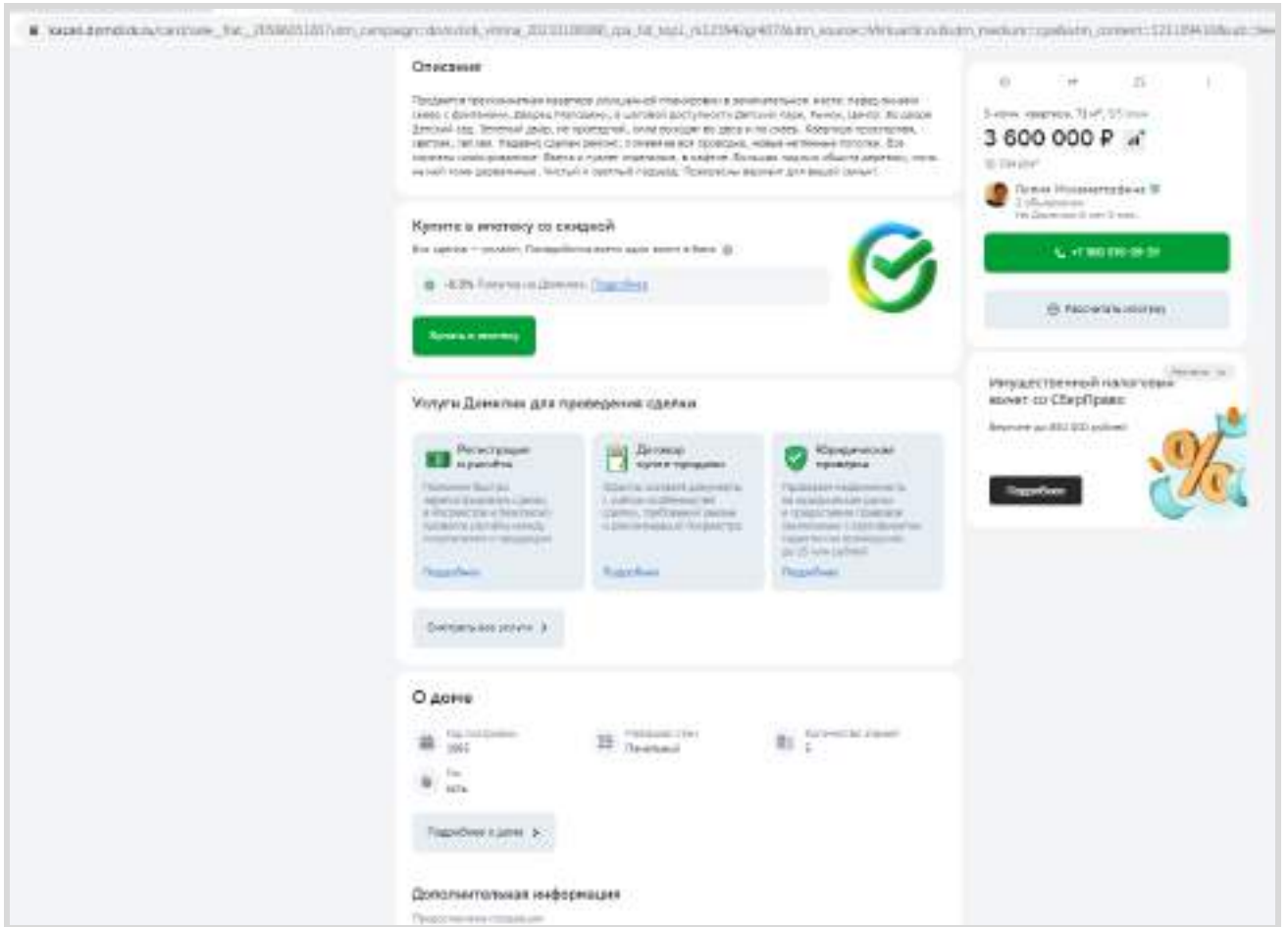
1 380 000 Р

Позвоните

Подробнее

Основные характеристики:

- Комнат: 3
- Ванная: 2
- Площадь: 30 кв. м
- Тип дома: Частично отделан
- Состояние: Частично отделан
- Пол: Паркет
- Средняя цена: 120 000 Р
- Возраст дома: 10 лет
- Коммунальные услуги: 1
- Пол: Паркет
- Средняя цена: 120 000 Р
- Возраст дома: 10 лет
- Коммунальные услуги: 1
- Пол: Паркет



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


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-260374370 от 23.10.2024 года

Формы выписки из Единого государственного реестра недвижимости
 Единый государственный реестр недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости
 На основании запроса от 23.10.2024, доступного на рассмотрение 23.10.2024, согласно, что содержится в Едином государственном реестре недвижимости

Лист 1 из 1


| Сведения об объекте недвижимости | | | |
|---|---|------------------|------------------------|
| Лист №1 раздела 1 | Листы листов разделов 2-3 | Листы разделов 3 | Листы листов раздела 3 |
| 23.10.2024 № КУВИ-001/2024-260374370 | | | |
| Кадастровый номер: | 50:48:0081008:1309 | | |
| Номер кадастрового квартала: | 50:48:0081008 | | |
| Цены отчуждения недвижимости: | 22 85 2811 | | |
| Типовой адресный государственный учётный номер: | Пятистатный номер 0474, Кадастровый номер 50:48:0081008:25:1836 | | |
| Местоположение: | Республика Татарстан, Бугульминский муниципальный район, г. Бугульма, ул. 10 Января, д.В, кв.49 | | |
| Полный: | 71.1 | | |
| Назначение: | Жилое | | |
| Планировка: | Квартира №49 | | |
| Номер, тип этажа, на котором расположен объект недвижимости: | Этаж №2 | | |
| Вид жилого помещения: | Квартира | | |
| Кадастровая стоимость, руб. | 22 854 71,71 | | |
| Кадастровый номер или объект недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 50:48:0081008:590 | | |
| Кадастровый номер объекта недвижимости, из которого образован объект недвижимости: | данные отсутствуют | | |
| Кадастровый номер обременяемого объекта недвижимости: | данные отсутствуют | | |
| Сведения об обременении объекта недвижимости в виде ипотеки: | данные отсутствуют | | |
| Сведения об обременении объекта недвижимости в виде залога: | данные отсутствуют | | |
| Сведения об обременении объекта недвижимости в виде аренды: | данные отсутствуют | | |
| Сведения об обременении объекта недвижимости в виде ипотеки: | данные отсутствуют | | |
| Сведения об обременении объекта недвижимости: | данные отсутствуют | | |



ДОКУМЕНТ ПОДЛИННО
 ЭЛЕКТРОННАЯ КОПИЯ
 Сертификат соответствия требованиям
 Технического регламента Таможенного союза
 ТР ТС 031/2007 «О безопасности строительного оборудования и строительных материалов и изделий из них»

Лист 2

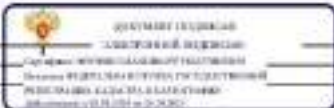
| Сведения об объекте недвижимости | | | |
|--|---|------------------|------------------------|
| Лист №2 раздела 1 | Листы листов разделов 2-3 | Листы разделов 3 | Листы листов раздела 3 |
| 23.10.2024 № КУВИ-001/2024-260374370 | | | |
| Кадастровый номер: | 50:48:0081008:1309 | | |
| Сведения об обременении жилого помещения в государственном жилищном фонде (государственный жилищный фонд), в котором государственно жилищный дом, государственного жилищного фонда для размещения объектов государственного жилищного фонда: | данные отсутствуют | | |
| Статус здания об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "жилищное, ранее учтенное" | | |
| Объем здания: | Сведения об объеме для объектов раздела 3 - Сведения о численности помещений, отсутствуют | | |
| Поддержка выписки: | Специальная Поддержка Регистрации, действующая на основании документа "Доверенность" от имени заявителя (Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7797061893 | | |



ДОКУМЕНТ ПОДЛИННО
 ЭЛЕКТРОННАЯ КОПИЯ
 Сертификат соответствия требованиям
 Технического регламента Таможенного союза
 ТР ТС 031/2007 «О безопасности строительного оборудования и строительных материалов и изделий из них»

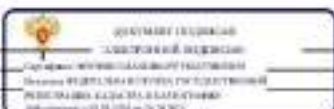
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

| Генеральный лист объекта недвижимости | | | |
|--|--|--------------------|---|
| Лист № 1 раздела 2 | Итого листов раздела 2: 2 | Итого разделов: 3 | Итого листов выписки: 5 |
| 23.10.2024г. № 01/011/001/2024-240374379 | | 06.46.001/001/1305 | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 0.1 | Бураев Дмитрий Геннадиевич, 07.08.1977, стр. Паспорт Татарской АССР, Российская Федерация, СЭ-В178; 044-891-719-92 Паспорт гражданина Российской Федерации серии 02 03 4067027, номер 24 03 2002, Бузулукским ГТОМД, Республика Татарстан Республика Татарстан (Татарстан), Бузулукский р-он, с/пос. Бузулук, ул. Нарина Марьяновна, д. 58, кв. 10 |
| | Сведения о возможности предоставления третьим лицам управляющих функций физического лица: | 0.1.1 | данные отсутствуют |
| 2 | Инд. номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Собственность: 16:46.001/001/1405-16/01/23017-4 25.01.2017 11:21:23 |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимости в силу закона сделки третьего лица, сделки: | 3.1 | данные отсутствуют |
| 4 | Ограничения прав и обременения объекта недвижимости: | | |
| | 4.1 вид: | | Ипотечный залог |
| | дата государственной регистрации: | | 25.01.2017 11:21:23 |
| | номер государственной регистрации: | | 06.46.001/001/1405-16/01/23017-4 |
| | срок, на который установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости: | | Срок действия с 25.01.2017 с 25.01.2017 по 24.01.2030 |
| | вид, в пользу которого установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости: | | Публичное акционерное общество "Аэрофинанс" ОГРН: 770706903, ОГРН: 102730632109 |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам управляющих функций физического лица: | | данные отсутствуют |
| | основание государственной регистрации: | | Договор купли-продажи недвижимости № 1-259, номер 23.01.2017 Договор ипотечного залога серии 23.01.2017 Бузулукского ипотечного округа Республики Татарстан № 01/011/001/2024-240374379 |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, обременения права без необходимости в силу закона сделки третьего лица, сделки: | | данные отсутствуют |



ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ДОЛЖНОСТЬ ИМЕННОЕ, ФАМИЛИЯ

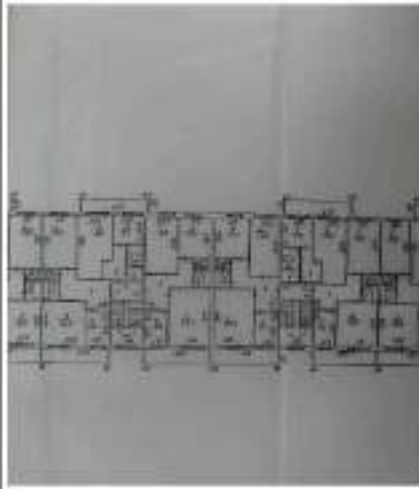
| Генеральный лист объекта недвижимости | | | |
|--|---|--------------------|-------------------------|
| Лист № 2 раздела 2 | Итого листов раздела 2: 2 | Итого разделов: 3 | Итого листов выписки: 5 |
| 23.10.2024г. № 01/011/001/2024-240374379 | | 06.46.001/001/1305 | |
| | Сведения об управлении имуществом и о доверии, поручении, агентстве, если такой договор заключен для управления имуществом: | | данные отсутствуют |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве: | 06.46.001/001/1305 | |
| 6 | Зачисление в очередь на получение права требования: | | данные отсутствуют |
| 7 | Сведения о возможности предоставления третьим лицам управляющих функций физического лица: | | данные отсутствуют |
| 8 | Сведения о передаче в ипотеку зарегистрированного права: | | данные отсутствуют |
| 9 | Сведения о наличии решений об отмене объекта недвижимости для государственной и муниципальной нужды: | | данные отсутствуют |
| 10 | Сведения о возможности государственной регистрации безличного участия правообладателя в долевой собственности: | | данные отсутствуют |
| 11 | Право аренды и сведения о наличии наступивших, но не рассмотренных законолом о передаче государственной регистрации права (о залоге, прекращении права), ограничений права для обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | | отсутствуют |



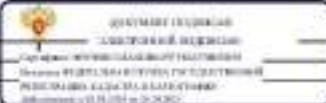
ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ДОЛЖНОСТЬ ИМЕННОЕ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Подготовленная заявителем, машиночитаемый формат (XML-данные)

| Объект недвижимости | | | |
|---------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------------|
| Область субъекта | | | |
| Пост № 1 (этаж) 8 | Этаж (этаж) здания 1 | Историческое 3 | Номер объекта недвижимости 1 |
| 2410/2024 № 80/НП.001/2024-29037033 | | | |
| Единственный номер: 16.46.090108.1109 | | Номер этажа (этажи) 2 | |



Масштаб 1

| | | |
|-----------------------------|--|----------------------|
| ПОДПИСЬ ЗАЯВИТЕЛЯ ДОКУМЕНТА |  <p>ДОКУМЕНТ СОЗДАНО СЕРВИСНОЙ ПОДРАЗДЕЛЕНИЕМ СЕРВИСА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ ИНТЕРНЕТ-ПОРТАЛ: www.gosreestr.ru</p> | ИННОВАЦИОННЫЙ ФОРМАТ |
| | | |

Технический паспорт жилого помещения квартира по состоянию на 24 ноября 2006 года

Республика Татарстан
 Государственное учреждение унитарное предприятие "Инфо-технологический администраторский" Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан

Бугульминский участок МРО №11 РГУП БТИ
 (составление документов для технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
Квартира

| | | |
|--|------------------------------------|------------|
| улицы Российской Федерации | РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН | |
| адрес | БУГУЛЬМИНСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ | |
| бухгалтерское обозначение | тип | перед |
| | категория | Бугульма |
| категория учета | тип | перед |
| | категория | БГТУЛЬМА |
| этаж (пр-л, пер, этаж, бульвар и т.д.) | тип | этаж |
| | категория | 14 ПЛАВНИК |
| этаж дома | 3 | |
| этаж корпуса | | |
| этаж строения | | |
| этаж | А | |
| этаж квартиры | 49 | |
| этаж помещения | | |
| этаж местоположения | | |
| квартирный номер | 6476-49 | |

Минут копиров по состоянию на **24 ноября 2006 г.**
 (Помещение инвентаризовано в этот день)

начальник Бугульминского участка
 РО № 11 РГУП БТИ
 М.П.

Николаева Н. Н.
 Главный Ц.

Содержание:

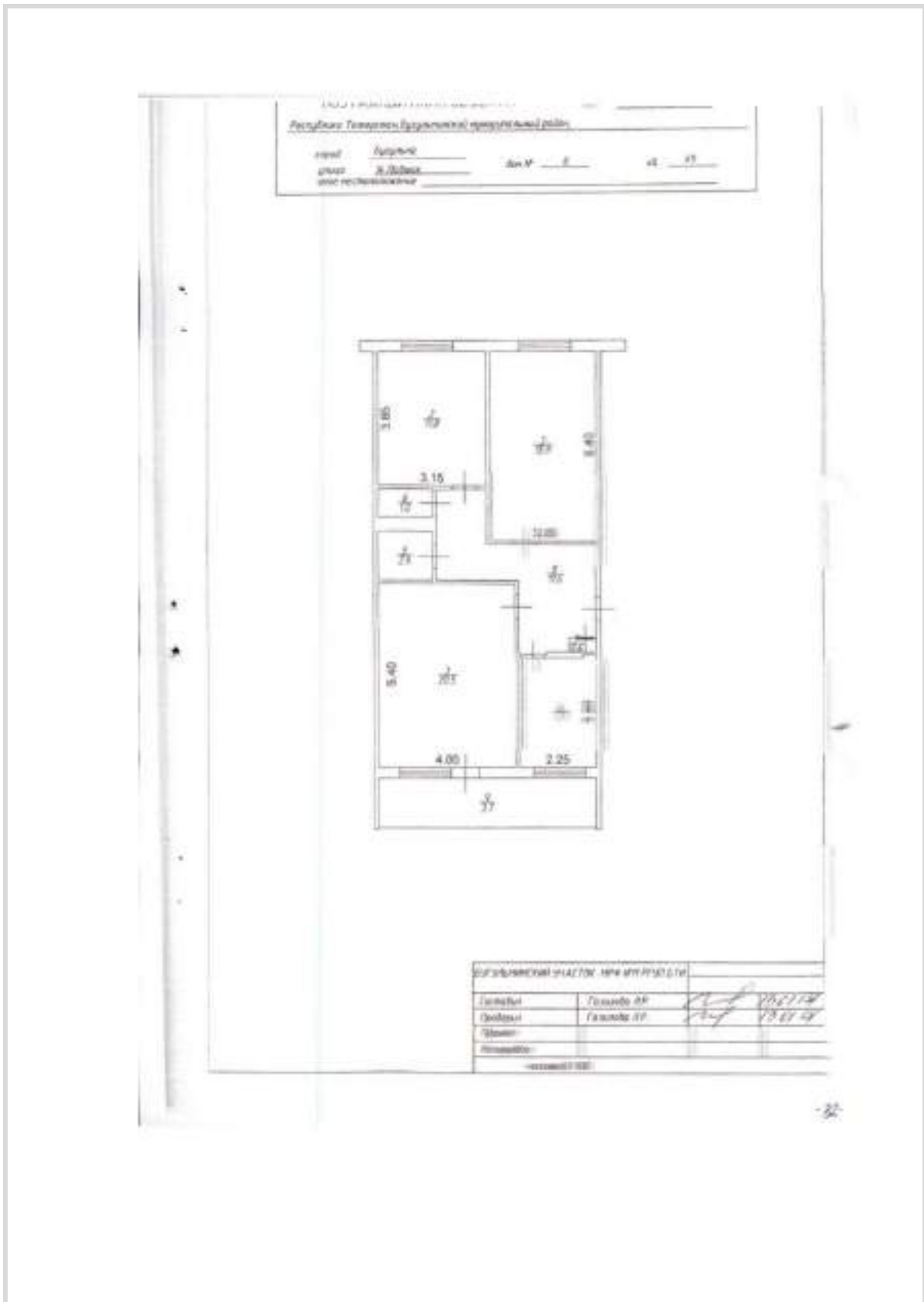
| № п/п | Наименование раздела, прилагаемые документы | № стр. |
|-------|---|--------|
| 1 | I. Сведения о принадлежности | 2 |
| 2 | II. Описание площади | 3 |
| 3 | III. Планиный план | 4 |
| 4 | IV. Техническое описание | 8 |
| 5 | V. Стоимость | 6 |
| 6 | VI. Сведения владельца объекта недвижимости | 7 |

I. Сведения о принадлежности

| № п/п | Субъект права для продажи, аренды, для ипотеки, для залога, для и/или | Документы, подтверждающие право субъекта права, отчуждения и пользования | Дата сделки, сделки | Площадь, кадастр, отражаемая |
|-------|---|---|------------------------|---------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | | | | |

Особые отметки

| | |
|---------------------|-----------------------------------|
| Аресты и запрещения | на 01.01.2000 не зарегистрировано |
| Примечания | |



-32-

II. Экспликация площади

Квартира

Итого: 49,00 кв. м

| № п/п | Этаж, квартира | Наименование помещений по плану квартиры в натуре | Назначение помещений (жилая комната, кухня и т.д.) | Общая площадь помещений | Общая площадь (по м.к.в. ст.18 п.3 ЖК РФ) | в том числе (по м.к.в.) | | | Высота помещений по ст. 48 ЖК РФ | Площадь помещений, предназначенных для размещения жилого имущества | Примечание |
|-------------------------------|----------------|---|--|-------------------------|---|-------------------------|-----------|---|----------------------------------|--|------------|
| | | | | | | Жилая | | подзем. парковка, террасы, балконы и лоджии (по м.к.в.) | | | |
| | | | | | | Жилая | Подсобная | | | | |
| 1 | 1 | Жилая комната | | 15,9 | 15,9 | 15,9 | | | 2,50 | | |
| 2 | 1 | Жилая комната | | 11,8 | 11,8 | 11,8 | | | 2,50 | | |
| 3 | 1 | Жилая комната | | 20,5 | 20,5 | 20,5 | | | 2,50 | | |
| 4 | 1 | Кухня | | 7,1 | 7,1 | 7,1 | | | 2,50 | | |
| 5 | 1 | Ванная | | 2,8 | 2,8 | 2,8 | | | 2,50 | | |
| 6 | 1 | Туалет | | 1,0 | 1,0 | 1,0 | | | 2,50 | | |
| 7 | 1 | Спальня | | 2,8 | 2,8 | 2,8 | | | 2,50 | | |
| 8 | 1 | Коридор | | 11,6 | 11,6 | 11,6 | | | 2,50 | | |
| 9 | 1 | Лоджия | | 2,7 | | | | | 2,50 | | |
| Итого по Квартире № 49 | | | | 79,9 | 79,9 | 79,9 | | | 2,50 | | |

| IV. Техническое описание | | Квартира | |
|--------------------------|--|---|------------|
| № инв. докум. 1000 | | Этаж: 5 | |
| № п/п | Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и другие) | |
| 1 | Получение плана (интервал) | из карты ГИИ, географическая и топографическая, из серии 1:5000, 1:10000 | |
| 2 | Получение | | |
| 3 | Получение | из кадастрового плана | |
| 4 | Полы | а) в жилых комнатах | линолеум |
| | б) в кухне | линолеум | |
| | в) в ванной | плитка | |
| | г) в туалете совмещенном | линолеум | |
| 5 | Потолки | из 1-образованного в цвет, белые, фактурные, окрашенные | |
| | отделочный | штукатурка | |
| 6 | Стены | а) в жилых комнатах | штук. |
| | б) в кухне | штук., керам. | |
| | в) в ванной | штук. | |
| | г) в туалете совмещенном | штук. | |
| 7 | Стены | а) в жилых комнатах | штук. |
| | б) в кухне | штук., штук. | |
| | в) в ванной | штук., штук., керам. | |
| | г) в туалете совмещенном | штук., штук., керам. | |
| 8 | Вид отделки | штук. | |
| 9 | Двери | а) входная/балконная | деревянные |
| | б) межкомнатные (дверь в ванную) | деревянные | |
| | в) межкомнатные | деревянные | |
| | г) вход. вход. | деревянные | |
| | д) балкон или дверь, дверь или балконная | деревянные | |
| | е) входная или вход. входная | деревянные | |
| | ж) входная | деревянные | |
| | з) входная | деревянные | |
| | и) входная | деревянные | |
| | к) входная | деревянные | |
| | л) входная | деревянные | |



V. Стоимость _____ **Квартира**

квартира/квартиры/квартиры

Залоговая стоимость _____ руб. на дату _____

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах _____ 2017 г. _____ руб.

| | | | |
|---------------|----------------------|---------|---------|
| Паспорт выдан | « 11 » _____ 2017 г. | | |
| Руководителю | _____ | | |
| М.П. | Подпись | Подпись | Подпись |

| | | | | |
|-----------------------|---|--------------|-------|---------------|
| Работу проверил: |  | Подпись И.И. | _____ | 10.10.2017 г. |
| | <small>подпись</small> | И.И. | _____ | _____ |
| Работу выполнил: |  | Подпись И.И. | _____ | 10.10.2017 г. |
| | <small>подпись</small> | И.И. | _____ | _____ |
| Работу контролировал: | _____ | И.И. | _____ | 10.10.2017 г. |
| | <small>подпись</small> | И.И. | _____ | _____ |

- 65 -

Акт осмотра недвижимого имущества от 24.07.2024 года

**Акт
осмотра недвижимого имущества**

г. Бугульма

24.07.2024 года

Осмотр объекта проводит: финансовый управляющий Волкова Лидия Игоревна

Параметры осматриваемого объекта недвижимости:

Вид имущества: Квартира

Адрес объекта: 423239, Татарстан Респ, Бугульминской р-н, Бугульма г, 14 Павших ул, дом № 8, квартира 49

Площадь: 71,1

Кадастровый номер: 16:46:030108:1305

Количество комнат: 3

При осмотре установлено

(подчеркните или впишите нужное, указывается перечень всех дефектов, определенных при осмотре объекта)

КВАРТИРА / КОМНАТА / ИНОЕ ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

- ▣ **Описание района местоположения дома:** (инфраструктура: школа, садик, больницы, остановки общественного транспорта, магазины, кафе; парковка; удалена от ЛЭП)
- ▣ **Внешнее состояние многоквартирного дома:** требует косметического ремонта
- ▣ **Состояние придомовой территории:** удовлетворительное (детская площадка; спортивная площадка; парковка; озеленение)

- ▣ **Материал стен:** ж/б плиты

- ▣ **Является ли дом ветхим и подлежащим сносу и расселению:** да / нет

- ▣ **Состояние подъезда, лифта, лестничных пролётов:** ухаживный вид

Далее заполняется в случае предоставления доступа: ДА / ~~НЕТ~~ /

КВАРТИРА / КОМНАТА / ИНОЕ ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

- ▣ **Состояние внутренней отделки квартиры:** современная, комфортная
- ▣ **Наличие и состояние коммуникаций:** электроснабжение, газоснабжение, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение

канализация: централизованная

отопление: централизованное

связь: сотовая связь, Интернет мобильный

- ▣ **Материал пола:** ламинат, плитка

- **Материал перекрытий:** железобетонные
- **Негативные характеристики:** не выявлены

Дополнительные комментарии (заполняется при необходимости):



(подпись)

Волкова Л. И.

(Фамилия и инициалы)

13 Документы оценщика

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСС

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2400SB40R8158
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

| | |
|--|--|
| СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик» | |
| Адрес места нахождения на основании Устава: 109147, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Марксистская, д. 34 к. 10, помещ. 30/4 | |
| Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. | |
| Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». | |
| Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности. | |
| СТРАХОВАЯ СУММА | СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ |
| 500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек) | 150 000 руб. 00 коп. (Сто пятьдесят тысяч рублей 00 копеек) |
| СТРАХОВОЙ ТАРИФ | 0,03% от страховой суммы. |
| ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» сентября 2024 г. |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: | с «24» сентября 2024 г. по «23» сентября 2025 г. |
| Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по Договору страхования, но не более 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций. | |

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

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

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

От имени Страховщика:

/А.С. Иванов/

М.П. _____

Дата выдачи Страхового полиса: «04» сентября 2024 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва



ИНН 7842358640
КПП 770501601
ОГРН 1077847398419

Автоматизация оценки и аудитрейтинга

8-800-707-91-80

info@ocenka.ru@bi

ДОВЕРЕННОСТЬ №24-408

г. Москва

«01» августа 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик», зарегистрированное в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, место нахождения: 109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10, помещение 30/4, ИНН 7842358640 в лице Генерального директора Шариповой Марины Александровны, действующей на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает:

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

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

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

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

В целях осуществления указанных полномочий Поверенным, Доверитель заверяет нижесказанные подпись Поверенного, а также образец оттиска печати, подложкающей применению Поверенным:

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

Генеральный директор
ООО «Мобильный оценщик»

 М.А. Шарипова







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

**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Прокопенко Екатерины Андреевны

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

Прокопенко Екатерина Андреевна

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

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

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено (сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 033704-1 от 03.06.2022 по направлению «Оценка недвижимости» (сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности (иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

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

Президент
Саморегулируемой организации «Союз
«Федерация Специалистов Оценщиков»

М.А. Скатов



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



www.fsosro.ru
109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Прокопенко Екатерина Андреевна

ИНН 482421260105

включен в реестр СРО «СФСО»:
10.06.2022 г., регистрационный № 992

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

Срок действия настоящего свидетельства – до дня прекращения членства в СРО «СФСО».

Выдано «10» июня 2024 г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов



0758

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

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