



«Утверждаю»
Генеральный директор
ООО «Русоценка»

М.А. Мокеев/
18 марта 2024г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 24/0386352546

рыночной стоимости объекта недвижимости: жилого помещения - квартиры, площадью 46,10 кв.м, кадастровый номер: 48:20:0020105:586, расположенного по адресу: Липецкая область, г. Липецк, ул. Плеханова, д. 54, кв. 78

Заказчик: Акционерное общество «Тинькофф Банк»

Исполнитель: ООО «Русоценка»

Дата составления Отчета: 18 марта 2024г.

Дата определения стоимости: 18 марта 2024г.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

к отчету об оценке №24/0386352546 от 18 марта 2024г.

В соответствии с договором № 1-06/2021-ОК от 18 июня 2021 г. оценщики ООО «Русоценка» произвели оценку рыночной стоимости объекта недвижимости - жилое помещение - квартира, площадью 46,10 кв.м, кадастровый номер: 48:20:0020105:586, адрес (местоположение) объекта: Липецкая область, г. Липецк, ул. Плеханова, д. 54, кв. 78.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ; ФСО «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», ФСО «Виды стоимости (ФСО II)», ФСО «Процесс оценки (ФСО III)», ФСО «Задание на оценку (ФСО IV)», ФСО «Подходы и методы оценки (ФСО V)», ФСО «Отчет об оценке (ФСО VI)», ФСО «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснования и анализа, который был проведен в процессе оценки для выработки мнения ООО «Русоценка» о стоимости объекта оценки.

Заключение о рыночной стоимости

При оценке учитывалось: местоположение; объёмно-планировочные характеристики; общие физические характеристики; внешнее состояние; техническое состояние, а также сведения по рынку продажи аналогичных объектов; год постройки; наилучшее и наиболее эффективное использование; дополнительная информация, предоставленная Заказчиком.

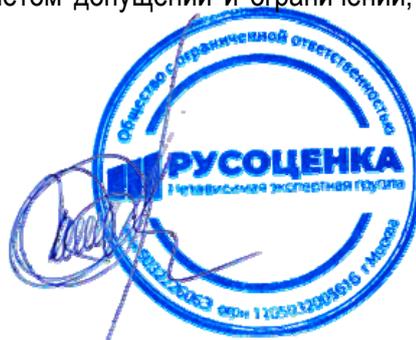
На основании информации, предоставленной Заказчиком и проанализированной в приведенном Отчете, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость объекта недвижимости - жилого помещения - квартиры, площадью 46,10 кв.м, кадастровый номер: 48:20:0020105:586, адрес (местоположение) объекта: Липецкая область, г. Липецк, ул. Плеханова, д. 54, кв. 78 по состоянию на 18 марта 2024г. составляет:

Наименование объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки
жилое помещение - квартира, площадью 46,10 кв.м, кадастровый номер: 48:20:0020105:586, расположенное по адресу: Липецкая область, г. Липецк, ул. Плеханова, д. 54, кв. 78	3 129 785 Три миллиона сто двадцать девять тысяч семьсот восемьдесят пять рублей

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, полная характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в Отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом.

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и предполагаемого использования с обязательным учетом указанного в отчете определения стоимости, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном отчете.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Русоценка»



М.А. Мокеев

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	7
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ.....	7
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	9
5. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ.....	10
6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	10
7. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	12
8. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	12
9. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	13
10. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	14
10.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
10.2 Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки	15
11. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
11.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	16
12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	20
13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	21
13.1 Классификация объектов рынка недвижимости.....	21
13.2 Социально-экономическое развитие России на дату оценки	21
13.3 Социально-экономическое развитие Липецкой области на дату оценки.....	23
13.4 Анализ рынка жилой недвижимости Липецкой области.....	25
13.5 Ценообразующие факторы.....	26
13.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений	27
14. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	28
14.1 Методика оценки объектов недвижимости	28
14.2 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости.....	29
14.3 Основные этапы оценки	30
15. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 30	
16. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ.....	44

17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	45
17.1 Декларация качества оценки	45
17.2 Итоговое заключение о стоимости объекта оценки	45
18. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ:	46
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	47
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ.....	50
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА.....	55
ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА	58

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:	недвижимое имущество - жилое помещение - квартира, площадью 46,10 кв.м, кадастровый номер: 48:20:0020105:586, расположенное по адресу: Липецкая область, г. Липецк, ул. Плеханова, д. 54, кв. 78
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	недвижимое имущество - жилое помещение - квартира, площадью 46,10 кв.м, кадастровый номер: 48:20:0020105:586, расположенное по адресу: Липецкая область, г. Липецк, ул. Плеханова, д. 54, кв. 78
Вид стоимости:	рыночная стоимость
Оцениваемые права:	право собственности
Цель оценки:	оценка рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	для принятия управленческих решений
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов:	Никакие специальные ограничения и допущения не применялись, кроме обычных при оценке подобного рода объектов (изложены далее в Отчете).
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки:	право собственности
Правообладатель:	Шавин Герман Александрович (номер государственной регистрации №48:20:0020105:586-48/073/2018-2 от 23.08.2018г.)
Основание для проведения оценки:	Договор №1-06/2021-ОК от 18 июня 2021 г.
Заказчик:	АО «Тинькофф Банк»
Дата осмотра:	Осмотр не проводился. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком
Дата определения стоимости:	18 марта 2024г.
Дата составления Отчета:	18 марта 2024г.
Наличие обременений и обязательств, выявленных Оценщиком до момента подписания договора и не представленных сторонами договора в составе необходимых для проведения оценки материалов и информации	Ипотека в пользу АО "Тинькофф Банк" (номер государственной регистрации №48:20:0020105:586-48/073/2019-3 от 07.05.2019г.)
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ol style="list-style-type: none">1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено заданием на оценку.3. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет

ответственности за последующие изменения рыночных условий.

Подход	Рыночная величина стоимости объекта оценки, руб.	Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.
затратный:	подход обоснованно не применялся	3 129 785 Три миллиона сто двадцать девять тысяч семьсот восемьдесят пять рублей
сравнительный:	3 129 785	
доходный:	подход обоснованно не применялся	

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации Исполнителя.

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственность за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может

гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

7. Оценщик не обладает специальными познаниями, средствами и методами юридической экспертизы документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. Таким образом, оценка произведена из предположения, что информация, содержащаяся в указанных выше документах, является достоверной.

8. Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества не указанных в представленных Оценщику документах. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.

9. Объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений.

10. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

11. Заказчик и иные заинтересованные лица не могут отказать в принятии отчета об оценке в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

- опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не вводят в заблуждение Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), а также не ведут к неоднозначному толкованию полученных результатов, текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.

- наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее пяти процентов печатного объема текста) не уменьшает достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания полученных результатов - итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

12. При наличии существенных ошибок в отчете об оценке, допущенных по вине оценщика, которые вводят в заблуждение, ведут к неоднозначному толкованию полученных результатов, или приводят к искажению наименования Объекта оценки или именных данных участвующих сторон, цифровых опечаток, оценщик обязуется их отредактировать.

13. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

14. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

15. Осмотр объекта оценки не производился по независящим от Оценщика причинам. В случае отличия фактического состояния Объекта оценки от данных, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет ответственности за достоверность выполненных расчетов.

16. Описание состояния объекта составлено исходя из документов и иных данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

17. В рамках данного Отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® 2010 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах. Округление дробного числа производится по правилам округления до целого числа.

18. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

19. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки.

20. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии, с указанием источника информации). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.

21. После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Закона об оценке, в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.

Иные допущения и ограничения, принятые при проведении оценки, изложены по тексту в настоящем Отчете.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Наименование организации: Акционерное общество «Тинькофф Банк»

Реквизиты: ИНН 7710140679, КПП 771301001

Местонахождения: Юридический адрес: Россия, 127287, г. Москва, ул. Хуторская 2-я, д. 38А, стр. 26

5. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ

Наименование организации:	ООО «Русоценка»
Организационно-правовая форма:	общество с ограниченной ответственностью
Юридический адрес:	127018, г. Москва, ул. Суцьевский Вал, д. 16, стр. 5, ком. 13
Местонахождение и почтовый адрес:	127018, г. Москва, ул. Суцьевский Вал, д. 16, стр. 5, ком. 13
ИНН / КПП:	5032226063/ 771501001
ОГРН и дата его присвоения:	1105032005616 (дата присвоения 23.07.2010 г.)
Расчетный счет:	р/с 40702810342030000204 в филиале «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» Банка ВТБ ПАО Г. МОСКВА БИК 044525411, к/с 30101810145250000411
Членство в саморегулируемой организации:	НПО «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», Свидетельство №0041 от 09.10.2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности:	АО «АльфаСтрахование», страховой полис/договор № 0991R/776/20082/23 от 07.04.2023 г., действующий с 01.05.2023 г. по 30.04.2024 г., размер страховой суммы 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Контактная информация:	сайт: www.rusvalue.ru , e-mail: info@rusvalue.ru , тел./факс +7(495) 369-68-67
Сведения о независимости юридического лица	Юридическое лицо подтверждает независимость оценщика, который заключил с ним трудовой договор.

6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Оценщик	Романов Сергей Александрович
Сведения о профессиональном образовании:	Высшее образование в ФГБОУ ВПО «Братский государственный университет», диплом ОК №16520 от 02.07.2012, присуждена квалификация инженера по специальности "Экспертиза и управление недвижимостью". Профессиональная переподготовка в Фонд "Институт фондового рынка и управления", диплом ПП № 000085 от 20.02.2014 по специальности "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)".
Членство в саморегулируемой организации Специалистов:	Член Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23), регистрационный номер 820, включен в реестр 14.07.2016.
Номер, дата выдачи, срок действия и направление, по которому выдан квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости" № 030205-1 от 01.10.2021 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка движимого"

имущества" № 028499-2 от 18.08.2021 г.

Степень участия в проведении исследования

Методология, расчет, оформление

Информация о страховании гражданской ответственности:

Акционерное общество «АльфаСтрахование», страховой полис от 07.04.2023 г. № 0991R/776/20083/23 действует по 30.04.2024 г., страховая сумма – 30 000 000 руб.

Стаж в оценочной деятельности
Трудовой договор:

с 2012 года

Бессрочный трудовой договор с ООО «Русоценка» в должности начальника отдела оценки имущества с 01.07.2018 г.

Место нахождения Оценщика:

по месту нахождения Исполнителя

Почтовый адрес:

по месту нахождения Исполнителя

Адрес электронной почты:

romanov@rusvalue.ru

Номер контактного телефона:

8-495-369-68-67 (доб. 103)

Сведения о независимости оценщика

Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Помощник оценщика

Лебезова Мария Александровна

Сведения о профессиональном образовании:

Высшее образование в Смоленском государственной университете, диплом 106705 0171890, регистрационный номер 0365 от 20.06.2014г., присвоена квалификация юрист по специальности «Юриспруденция»

Профессиональная переподготовка в Частном учреждении «Образовательная организация дополнительного профессионального образования «Международная академия экспертизы и оценки» по программе профессиональной переподготовки

Степень участия в проведении исследования	«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом регистрационный №2018/050-8384 от 31.08.2018г.
Стаж в оценочной деятельности	С 2014 года
Трудовой договор:	Методология, расчет, оформление Трудовой договор с ООО «Русоценка» в должности помощника оценщика
Место нахождения Оценщика:	по месту нахождения Исполнителя
Почтовый адрес:	по месту нахождения Исполнителя
Адрес электронной почты:	m.lebezova@rusvalue.ru
Номер контактного телефона:	8-495-369-68-67 (доб. 301)

7. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Не привлекались.

8. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор 1-06/2021-ОК от 18 июня 2021 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	недвижимое имущество - жилое помещение - квартира, площадью 46,10 кв.м, кадастровый номер: 48:20:0020105:586, расположенное по адресу: Липецкая область, г. Липецк, ул. Плеханова, д. 54, кв. 78
Правообладатель (-ли)	Шавин Герман Александрович (номер государственной регистрации №48:20:0020105:586-48/073/2018-2 от 23.08.2018г.)
Обременения (ограничения) прав	Ипотека в пользу АО "Тинькофф Банк" (номер государственной регистрации №48:20:0020105:586-48/073/2019-3 от 07.05.2019г.)
Зарегистрированные права	право собственности
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода	Обоснованный отказ представлен в п. 14.2
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода	3 129 785 Три миллиона сто двадцать девять тысяч семьсот восемьдесят пять рублей
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	Обоснованный отказ представлен в п. 14.2
Итоговая величина стоимости объекта оценки	3 129 785 Три миллиона сто двадцать девять тысяч семьсот восемьдесят пять рублей
Ограничения и пределы применения полученной	– Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое

ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	<p>будет содержаться в Отчете об оценке, должно применяется только для целей и задач, указанных в Отчете об оценке. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета об оценке для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.</p> <p>– В соответствии со ст. 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции):</p> <p>– «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.</p> <p>– Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.»</p>
---------------------------	--

9. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Оценочная деятельность – деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Оценщик - субъект оценочной деятельности, физическое лицо, которое оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заказчик – субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договор об оценке – договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке – является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе с Федеральными стандартами оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте и залог которых не запрещен действующим законодательством Российской Федерации.

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N2)".

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Рыночная стоимость объекта оценки - 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 открытый рынок 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.

10. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

10.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Состояние	Фотографии предоставлены Заказчиком. Отделка квартиры находится в состоянии «требуется косметического ремонта».	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
4	Обзор рынка недвижимости	http://www.cian.ru/ , www.irn.ru , http://www.avito.ru	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
5	Информация о предложениях имущества, аналогичного оцениваемому на дату оценки	https://realty.yandex.ru , http://www.cian.ru/ , http://www.avito.ru и др. источники по тексту Отчета	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости
6	Источники обзорной аналитической и статистической информации	Справочник оценщика недвижимости (Квартиры) Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2022; Анализ рынка и ценообразующих факторов. и др. источники по тексту Отчета	Проведение корректировок при расчетах

10.2 Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки

При определении характеристик Объекта оценки оценщик основывался на следующих документах и информации, предоставленных Заказчиком:

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-68086776 от 07.03.2024г.; .
---	--

Копии документов представлены в разделе Приложения.

11. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание объектов оценки произведено на основании данных, предоставленных Заказчиком (см. Приложение), которые считаются достоверными.

Характеристики здания и помещений здания приведены в таблице ниже.

Таблица.1 Основные характеристики здания

Показатель	Значение
Адрес объекта	Липецкая область, г. Липецк, ул. Плеханова, д. 54, кв. 78
Административный округ, район	Правобережный округ
Тип	многоквартирный жилой дом
Назначение	жилое
Этажность	5
Подземная часть здания	-
Год постройки здания	1967
Год последнего капремонта	н/д
Конструкции	
фундамент	ленточный
стены наружные	панельные
стены внутренние	панельные
перекрытия	железобетонные сборные плиты
проемы дверные	МДФ
проемы оконные	деревянные, стеклопакеты ПВХ
Инженерные коммуникации	
водоснабжение	Центральное
канализация	Центральное
отопление	Центральное
электроснабжение	Центральное
Лифты	нет
Общая площадь, кв.м	6942.2
Нежилая площадь, кв.м	490
Жилая площадь, кв. м	5 964
Нормативный срок службы здания, лет	125

Таблица.2 Основные характеристики помещений

Показатель	Значение
Этаж	5
Количество комнат	2
Тип комнат	смежные/частично смежные
Общая площадь (по документам), кв. м.	46,10

Показатель	Значение
Жилая площадь, кв. м.	н/д
Площадь кухни, кв. м.	н/д
Наличие отдельных от других квартир кухни и санузла	есть
Наличие балкона/лоджии	да
Тип санузла	совмещённый
Высота потолков, м.	н/д
Вид из окна	без видовых характеристик
Состояние отделки	требует косметического ремонта

Таблица.3 Характеристика местоположения

Показатель	Значение
Регион	Липецкая область
	г. Липецк
ближайшие улицы, по которым проложены маршруты общественного наземного транспорта	ул. Плеханова
типы маршрутов	автобус, маршрутное такси, трамвай
ближайшие крупные магистрали	автодорога Р-119 (Орёл-Липецк-Тамбов)
другие локальные центры влияния	нет
от центра города, км	1
от ближайших крупных магистралей, км	12
Парковка	нет
характер окружающей застройки	жилая
плотность окружающей застройки	средняя
тип окружающей застройки	жилая

Информация о местоположении

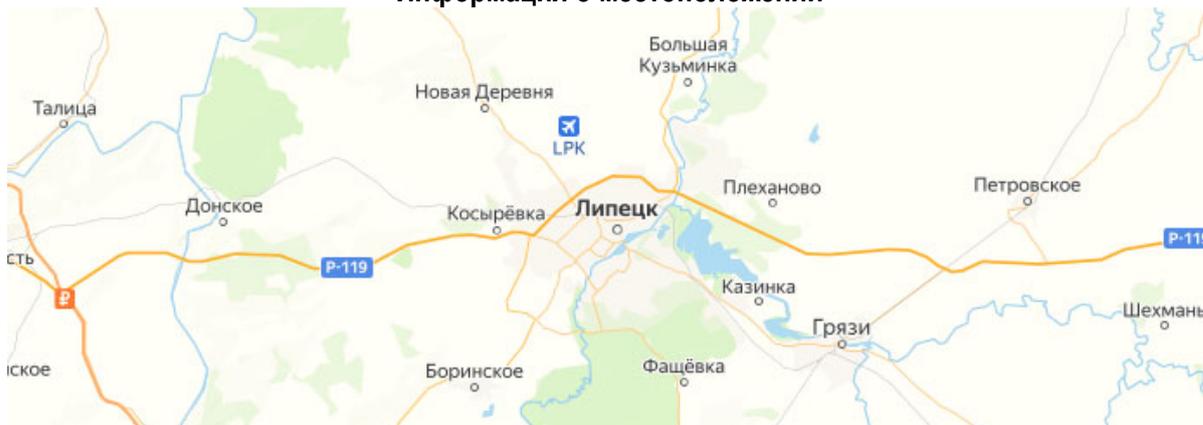


Рис. 1 Расположение г. Липецк на фрагменте карты Липецкой области
Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>

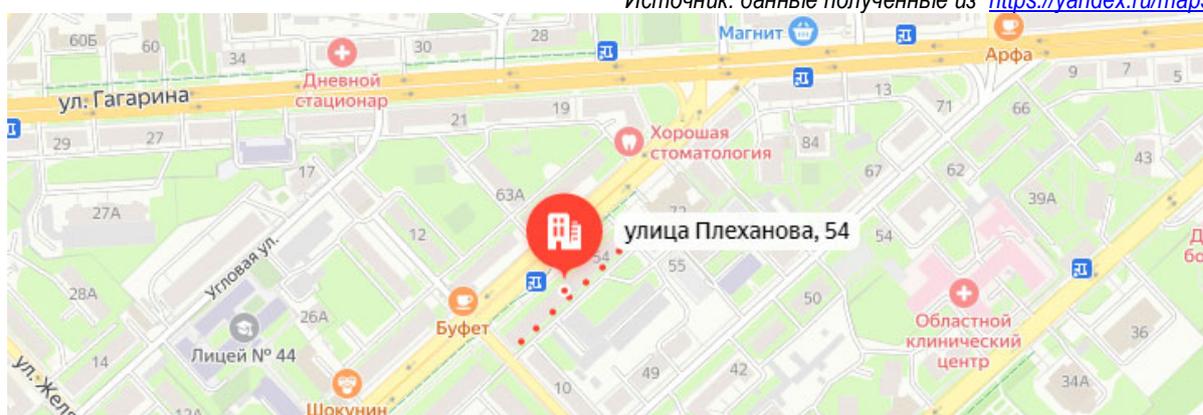


Рис. 2 Локальное местоположение Объекта оценки на фрагменте карты города
Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>

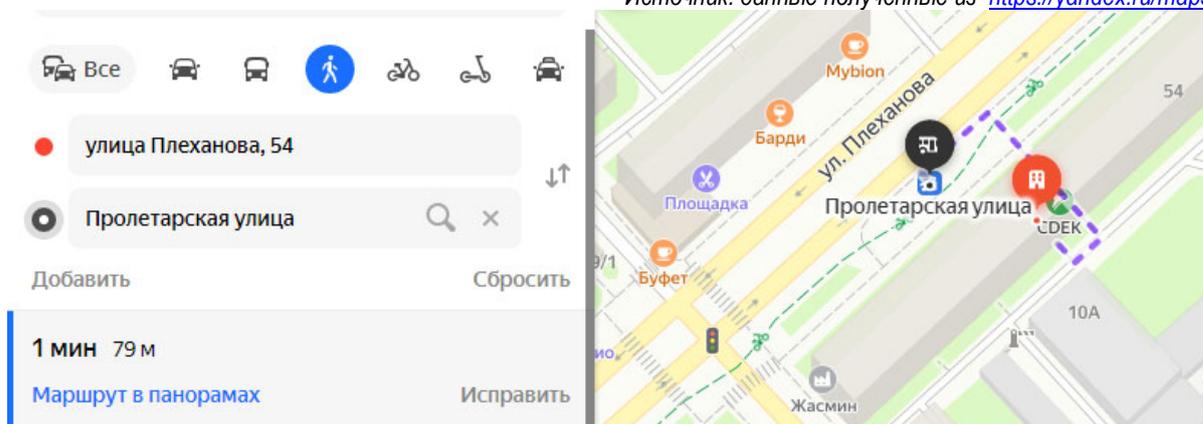


Рис. 3 Определение времени пешей доступности до остановки общественного транспорта на фрагменте карты населенного пункта
Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>

Липецк — город в России, административный центр Липецкой области. Является ядром крупнейшей российской агломерации со специализацией в сфере чёрной металлургии полного цикла, промышленный, агротехнологический и авиационный центр.

Город областного значения, образует городской округ.

Липецк — второй по численности населения (490 428) город в Черноземье, пятый в Центральном федеральном округе и тридцать девятый в России. Важный автотранспортный узел агломерационного и регионального значения, расположенный между федеральными трассами «Дон» и «Каспий», обладает развитой сетью индустриальных железных дорог, крупнейший перегрузочный тупик. Центр особой экономической зоны промышленно-производственного типа. Один из самых молодых региональных центров России.

Город разделён на 4 территориальных округа: Левобережный; Октябрьский, Правобережный, Советский.

Основное предприятие города — Новолипецкий металлургический комбинат; также функционирует металлургическое предприятие «Свободный сокол». Машиностроение и металлообработка: Липецкий завод гусеничных тягачей, заводы по производству холодильников и стиральных машин Indesit Company и другие. Имеются предприятия по выпуску строительных материалов: производство цемента (Липецкий цементный завод), силикатного кирпича (Липецкий комбинат силикатных изделий), железобетонных конструкций (Завод Железобетон (Липецк), завод по производству несъёмной опалубки ООО «Новтехстрой» и др.

Лёгкая промышленность представлена слабо — швейная фабрика «Липчанка», фабрика «Липецкие узоры», обувная фабрика «ЛОК» и др.

В 2006 году начала строиться особая экономическая зона «Липецк». Она вплотную примыкает к восточной границе города и является как бы продолжением его промышленной зоны, в которой уже находятся предприятия итальянской компании Indesit Company — два завода по выпуску холодильников и стиральных машин под брендами Indesit и Hotpoint-Ariston (с июня 2022 года принадлежат турецкой Arçelik).

Автомобильные дороги имеют выход на федеральные трассы М4 «Дон» и М6 «Каспий», а через город проходит трасса Р119 (Орёл — Липецк — Тамбов).

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D0%B8%D0%BF%D0%B5%D1%86%D0%BA>

Выводы по результатам проверки соответствия параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах

Таблица.4 Выводы по результатам проверки

1.	Анализ представленных документов позволяет сформировать объективное мнение об объекте оценки, в том числе о его идентификации, местоположении, технических параметрах, износе и устаревании.
2.	Объект оценки идентифицирован как объект недвижимости.
3.	Адресные данные, указанные в документах, соответствуют фактическому местонахождению.

12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

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, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве жилой квартиры.

Анализ ликвидности Объекта оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации¹ ликвидность имеет следующие градации:

Таблица.5 Градации ликвидности²

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Для определения ликвидности Объекта оценки оценщик провел анализ рынка недвижимости, а также по информации агентств недвижимости, информационных ресурсов, доступных оценщикам (База данных WinNER, НЦПО. Справочник оценщика недвижимости. Квартиры Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2022; Анализ рынка и ценообразующих факторов.).

В результате проведенного анализа была получена следующая информация:

¹ Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDiligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

² Градации ликвидности приведены в соответствии с «Рекомендациями по составлению отчетов об оценке недвижимого имущества для целей залога» ПАО «Сбербанк России».

– Местоположение Объекта оценки благоприятно влияет на его ликвидность. В целом, объект характеризуется хорошим местоположением как по отношению к транспортным магистралям, так и внутри района, с точки зрения доступности к объектам социальной инфраструктуры микрорайона.

– Состояние здания, в котором находится Объект оценки, находится в пределах естественного износа.

Вывод: ликвидность Объекта оценки оценивается на среднем уровне. Срок реализации составит от 3 до 6 месяцев в текущих условиях рынка.

13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

13.1 Классификация объектов рынка недвижимости

Рынок недвижимости – сектор рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

Сегменты рынка недвижимости:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу.

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество, согласно п. 11 Разделу V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- рынок жилой недвижимости.

13.2 Социально-экономическое развитие России на дату оценки

По оценке Минэкономразвития России, в январе 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,6% г/г после +4,4% г/г в декабре. К уровню аналогичного месяца 2022 года ВВП увеличился на +1,9% (в декабре 2023 года +2,3% к уровню 2021 года).

Рост промышленного производства в январе ускорился до +4,6% г/г, что выше не только декабря (+2,7% г/г), но и ноября 2023 года (+4,5% г/г). К уровню двухлетней давности рост составил +1,6% после +0,4% в декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с восстановлением темпов роста в обрабатывающем секторе.

Выпуск в обрабатывающей промышленности в январе продемонстрировал ускорение темпов до +7,5% г/г после +5,1% г/г в декабре, в основном за счёт отраслей, ориентированных

на внутренний спрос. К уровню двухлетней давности: +4,6% в январе после +1,9% месяцем ранее.

Наибольший положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам января продолжает вносить машиностроительный комплекс (+4,5 п.п.). Вместе с металлургическим и пищевым комплексами эти три сектора дали 89% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в январе.

Машиностроительный комплекс в январе продемонстрировал значительное увеличение темпов роста: +28,3% г/г (после +9,5% г/г в декабре) и вернулся к уровням октября–ноября 2023 года (+28,2% г/г и +29,1% г/г соответственно).

Двузначными темпами росли почти все подотрасли комплекса: производство компьютерного и электронного оборудования (+54,6% г/г), автопроизводство (+50,2% г/г), прочих транспортных средств (+12,9% г/г), электрооборудования (+11,7% г/г), машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+8,0% г/г).

По отношению к уровню двухлетней давности выпуск комплекса в целом вновь демонстрирует высокие темпы: +30,6% после +0,1% в декабре 2023 года.

Рост выпуска продукции металлургического комплекса в январе ускорился до +4,9% г/г после +2,8% г/г месяцем ранее (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,0 п.п.). При этом металлургическое производство показало положительную динамику после сокращения 2 месяцем ранее (+0,1% г/г после -0,5% г/г). К уровню двухлетней давности в январе в целом по комплексу превышение выпуска на +2,3% после +1,9%.

В январе в разы ускорились темпы роста пищевой промышленности (+7,3% г/г после +1,9% г/г в декабре, вклад +1,1 п.п.) на фоне улучшения динамики во всех подотраслях: производство пищевых продуктов – +8,0% г/г после +4,4% г/г, производство напитков – +4,4% г/г после -0,3% г/г. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу: +11,5% после +3,8% месяцем ранее.

Химическая промышленность в январе выросла на +6,8% г/г после +7,3% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,7 п.п.). Поддержку росту оказало производство химических веществ и продуктов (+6,8% г/г после +6,1% г/г). Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в январе превышен на +1,1% в отличие от декабря, когда отмечался спад на -1,9%.

Признаки восстановления выпуска в январе продолжил демонстрировать деревообрабатывающий комплекс: +10,3% г/г после +9,4% г/г в декабре.

Добывающий сектор в январе 2024 года впервые с июня 2023 года вышел в положительную область: +0,8% г/г после -1,1% г/г в декабре. Значительный рост продемонстрировали добыча угля (+3,7% г/г после -6,5% г/г) и добыча прочих полезных ископаемых (+5,9% г/г после -14,5% г/г). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых также выросло (+14,3% г/г после +11,3% г/г в декабре). К уровню двухлетней давности: -3,0% (-2,7% месяцем ранее).

В январе 2024 года рост объёма строительных работ в годовом выражении составил +3,9% г/г после +8,7% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности – +17,5% (+19,8% в декабре 2023 года).

Объём оптовой торговли в январе вырос на +9,1% г/г (+14,7% г/г в декабре), к уровню двухлетней давности разрыв сократился: -1,5% после -6,7% месяцем ранее.

Выпуск продукции сельского хозяйства в январе составил -0,2% г/г после роста на +5,5% г/г в декабре 2023 года (к уровню двухлетней давности рост на +1,1%). По предварительным данным Росстата, в январе производство мяса увеличилось на +0,9% г/г (+1,8% г/г в декабре), молока – на +2,0% г/г (+3,4% г/г в декабре).

В январе 2024 года грузооборот транспорта снизился на -1,7% г/г (-0,4% г/г в декабре 2023 года), при этом спад к уровню двухлетней давности замедлился до -3,3% (-4,7% в декабре 2023 года).

В начале 2024 года продолжился рост показателей потребительского спроса. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе составил +8,0% г/г в реальном выражении после +9,0% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней

давности рост на +3,1% после 1,4% месяцем ранее).оборот розничной торговли в январе увеличился на +9,1% г/г в реальном выражении после +10,2% г/г в декабре (+0,9% к уровню января 2022 года, -1,3% в декабре 2023 года).

Платные услуги населению в январе продемонстрировали ускорение роста до +6,2% г/г после +4,9% г/г месяцем ранее (+7,7% к январю 2022 года, +8,2% месяцем ранее). Темп роста оборота общественного питания в январе – +2,1% г/г после +10,2% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +14,2% после +19,1%).

Инфляция в январе 2024 года составила 7,44% г/г. По состоянию на 26 февраля 2024 года инфляция год к году составила 7,58% г/г. С начала года по 26 февраля потребительские цены выросли на 1,42%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в январе 2024 года составил +15,7% г/г после роста на +14,9% г/г в декабре 2023 года. В целом по промышленности в январе цены выросли на +19,4% г/г после роста на +19,2% г/г месяцем ранее.

Ситуация на рынке труда продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы в январе вернулся на уровень 2,9% от рабочей силы (3,0% в декабре 2023 года).

В декабре (по последним оперативным данным) заработная плата в номинальном выражении выросла на +16,6% г/г и составила 103 815 рублей, в реальном выражении – ускорение роста до +8,5% г/г после +7,2% г/г месяцем ранее. По итогам 2023 года номинальная заработная плата увеличилась на +14,1% г/г и составила 73 709 рублей, реальная – выросла на +7,8% г/г.

Рост реальных денежных доходов по итогам 2023 года составил +4,6% г/г (+4,0% к уровню 2021 года), ускорившись в 4 квартале до +6,8% г/г (наибольшие темпы роста с 2010 года). Реальные располагаемые доходы росли быстрее – +5,4% г/г по итогам года и +8,0% г/г в 4 квартале.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2023 году внесли оплата труда наёмных работников +4,2 п.п. (+7,3% г/г в реальном выражении) и доходы от предпринимательской деятельности +1,4 п.п. (+24,1% г/г). Положительный вклад также за счёт социальных выплат +0,4 п.п. (+1,8% г/г). При этом доходы от собственности внесли отрицательный вклад -3,2 п.п. (-40,7% г/г).

Источник информации:

https://www.economy.gov.ru/material/file/a49a2dd6e995ebd78b52f8f52636c23e/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_yanvar_2024_goda.pdf

13.3 Социально-экономическое развитие Липецкой области на дату оценки

Индекс промышленного производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» за январь 2024 года по сравнению с январем 2023 года составил 102,3%, по сравнению с предыдущим месяцем – 91,8%.

ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО

ЛИПЕЦКСТАТ



Объем производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий в январе 2024 года в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 6,3 млрд рублей, или 101,0% к январю 2023 года.

Надой молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в январе текущего года составил 818 килограмм (105,5% к январю 2023 года), яйценоскость кур – несушек составила 26 штук, год назад – 25 штук. поголовье крупного рогатого скота на 1 февраля 2024 года в хозяйствах всех категорий (по расчетам) составило 110,4 тыс. голов (96,5% к 1 февраля 2023 года), в том числе коров – 42,6 тыс. (98,3%); свиней – 811,7 тыс. (129,5%), овец и коз – 67,3 тыс. голов (96,0%).

Производство основных продуктов животноводства в январе текущего года характеризуется следующими данными:

	Хозяйства всех категорий		В том числе сельхозорганизации	
	январь 2024 г.	в % к январю 2023 г.	январь 2024 г.	в % к январю 2023 г.
Скот и птица на убой (в живом весе), тыс. тонн	31,3	103,4	29,5	103,9
Молоко, тыс. тонн	24,1	102,0	21,1	103,0
Яйца, млн штук	59,1	96,3	55,5	94,4

Объем работ, выполненных собственными в январе 2024 г. составил 6227,4 млн За январь 2024 г. организациями квартира. Общая площадь введен 89,6% к уровню января 2023 года. Основная доля введенного ж город Липецк (14,3%). Населением за счет собственных площади жилых домов, что составляет года. По сравнению с январем 2023 метров, или на 54,9%. В расчете на 1000 населения жилья.

Жилищное строительство в январе 2024 года

	Введено в действие общей площади жилых помещений			в т.ч. жилых домов, построенных населением		
	всего м ²	в % к январю 2023 г.	доля в общем вводе жилья, %	всего м ²	в % к январю 2023 г.	доля в общем вводе жилья, %
Всего по области	76965	89,6	100	76899	154,9	100
в том числе:						
в городской местности	27411	55,0	35,6	27345	199,8	35,6
в сельской местности	49554	137,4	64,4	49554	137,9	64,4

Денежные доходы населения за январь – декабрь 2023 года составили 585 млрд рублей и по сравнению с соответствующим периодом 2022 года увеличились на 10,6%. В расчете на душу населения денежные доходы за январь – декабрь 2023 года составили 432852) рублей в месяц и увеличились на 11,2%2) относительно января – декабря 2022 года. Потребительские расходы населения оценивались в 470,6 млрд рублей, что больше на 6,8% уровня января – декабря 2022 года. В расчете на душу населения потребительские расходы составили 348172) рублей в месяц и по сравнению с соответствующим периодом 2022 года увеличились на 7,4% 2) . Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в 2023 году по сравнению с

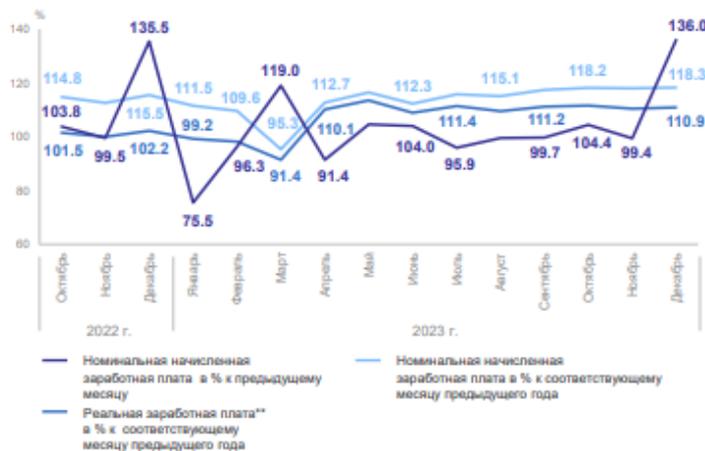
2022 годом увеличились на 4,3%. В структуре денежных расходов традиционно наибольшая часть приходилась на потребительские расходы (покупку товаров и оплату услуг). За январь – декабрь 2023 года на эти цели было израсходовано 80,4% всех доходов. В структуре использования денежных доходов населения доля потребительских расходов уменьшилась на 2,9 процентного пункта относительно уровня января – декабря 2022 года.

ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА РАБОТНИКОВ

ЛИПЕЦКСТАТ



Динамика среднемесячной номинальной и реальной начисленной заработной платы работников*



* Включая субъекты малого предпринимательства.
** С учетом индекса потребительских цен. Данные за декабрь 2023 г. предварительные.

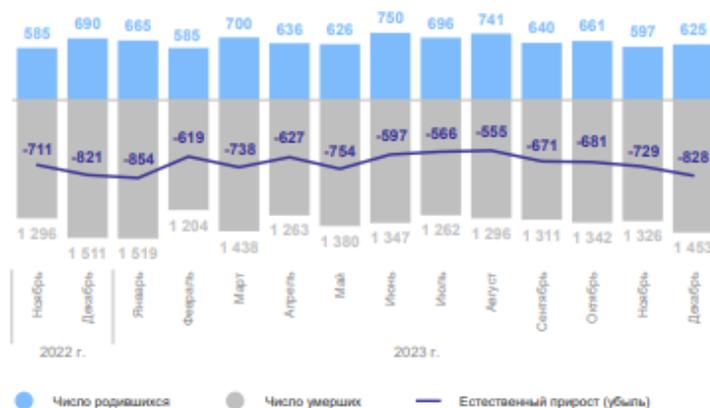
ДЕМОГРАФИЯ

в январе – декабре 2023 г.

ЛИПЕЦКСТАТ



Естественное движение населения, человек



Источник информации: <https://48.rosstat.gov.ru/folder/28371>

Вывод: Анализ основных социально-экономических показателей российской экономики показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки, отсутствуют.

13.4 Анализ рынка жилой недвижимости Липецкой области

В Липецке зафиксировали новый этап подорожания вторичного жилья. Об этом сообщают эксперты портала «Мир Квартир», которые провели очередное исследование.

Так, за первый месяц 2024 года стоимость квадратного метра жилья выросла на 1% и составила 85 885 рублей. За год прирост составил 16,7%. Среднюю стоимость вторичной квартиры эксперты оценили в 4 749 262 рубля. За год жилье подорожало на 19,5%, рост в январе этого года составил 1,8%.

В целом по стране Липецк занял 55 место в рейтинге подорожания вторичного жилья. Средний прирост цен по стране составил 1,2%. Метр вторички подорожал в 68 городах из 70 исследованных.

Источник информации: <https://lpeck.bezformata.com/listnews/vtorichnoe-zhile-v-lipetcke-vzleteli/127164273/>

Согласно статистическим данным Липецкстат, средняя стоимость 1 кв.м. в IV квартале 2023г. на вторичном рынке жилья составила 92307 руб., для квартир среднего качества (типовые) – 79405 руб. за 1 кв.м., улучшенного качества – 89050 руб., элитные квартиры – 123875 руб.

2. СРЕДНИЕ ЦЕНЫ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ РАЗНЫХ ТИПОВ НА ПЕРВИЧНОМ И ВТОРИЧНОМ РЫНКАХ ЖИЛЬЯ
(на конец квартала, рублей за 1 кв.метр общей площади)

	I квартал 2023 г.	II квартал 2023 г.	III квартал 2023 г.	IV квартал 2023 г.
Первичный рынок				
Все типы квартир	78954	79485	79949	81814
Среднего качества (типовые)	82513	82730	82913	87402
Улучшенного качества	77254	77935	78533	79145
Вторичный рынок				
Все типы квартир	83417	86499	90934	92307
Низкого качества	... ¹⁾	... ¹⁾	... ¹⁾	... ¹⁾
Среднего качества (типовые)	71270	76226	76897	79405
Улучшенного качества	82664	86166	87794	89050
Элитные квартиры	100718	100018	122909	123875

Источник информации: <https://lpeck.bezformata.com/listnews/vtorichnoe-zhile-v-lipetcke-vzleteli/127164273/>

13.5 Ценообразующие факторы

Стоимость объектов недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые можно разделить на несколько групп:

Объективные факторы.

Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно разделить на:

- макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.);
- микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

Физические факторы:

- местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения (особенно – близость метро) напрямую влияет на стоимость недвижимости;
- архитектурно-конструктивные решения – в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшатся;
- состояние объекта недвижимости;
- наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);
- экологические и сейсмические факторы (для жилой недвижимости данные санитарно-экологической экспертизы могут значительно снизить стоимость жилья, а наличие лесопарковой зоны, водоемов, парков и пр. может увеличить стоимость квартир).

Факторы, влияющие на цену и скорость продажи квартир:

- количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно на этот тип квартир именно в этой части города;
- объективные недостатки объекта (крайние этажи, окна на улицу, плохая планировка, износ и т.п.)
- престижность района;
- экологическая обстановка в районе;
- транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района;
- социальная однородность дома;
- характер сделки («прямая» или «альтернативная» продажа);
- юридическая «чистота» объекта.

При определении стоимости объектов недвижимости в обязательном порядке учитываются скидки на торг. Среднерыночные показатели дисконтов по тому или иному сегменту определяются на основе анализа информации, полученной в риэлторских агентствах. Эта информация сравнивается с ценами предложения, и на основе этого выявляется рыночная стоимость с поправкой на торг. В период кризиса резко выросли скидки на торг, их значение могло достигать 25-35%. Основной причиной роста скидок в условиях кризиса можно считать неуверенность участников рынка в будущем. Цены на недвижимость, обменные курсы – по всем этим показателям на рынке отсутствует «согласованное» мнение. При этом многие участники рынка оценивали риск дальнейшего снижения цен на недвижимость как высокий. Кроме того, существенную роль сыграла и недоступность заемных средств, и значительное количество предложений, не подкрепленных платежеспособным спросом, ввиду увеличившейся стоимости заемных средств. В посткризисный период, при постепенном восстановлении экономики, в том числе рынка недвижимости, началось снижение скидок, и на данный момент их значение установилось в диапазоне от 1% до 15%.

Одним из факторов ценообразования можно отнести открывающийся вид из окон. Наибольшим предпочтением пользуется вид на парк, на реку или же на панораму города. Соответственно вид на мусорные контейнеры, гаражи, пустырь, промышленную зону, железнодорожные ветки, шумные магистрали или трубы электростанции, понижают привлекательность района и данной квартиры. Однако покупатели жилья в эконом-классе не всегда готовы платить за вид из окон. В бизнес-классе ситуация иная. Объект с хорошим видом из окон может стоить на 20-30% дороже. Однако самый большой отрыв приходится в элитном сегменте: не редкость, когда цена на квартиру, из окон которой открывается красивая панорама, возрастает в 1,5-2 раза.

В рамках данного Отчета вес влияния ценообразующих факторов принят на основании Справочника оценщика недвижимости 2022 (Квартиры) под ред. Лейфера Л.А. (Н. Новгород, 2022).

Таблица 8. Ценообразующие факторы.
 Квартиры. 2. Массовое жилье советской постройки

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,31
2	Количество комнат	0,07
3	Уровень отделки квартиры	0,06
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,05
5	Состояние отделки	0,05
6	Транспортная доступность	0,04
7	Материал стен	0,04
8	Этаж	0,04
9	Тип (планировка) квартиры	0,04
10	Площадь кухни	0,03
11	Развитость инфраструктуры	0,03
12	Близость от остановок общественного транспорта	0,03
13	Наличие балкона/лоджии	0,03
14	Техническое состояние дома (степень физического износа)	0,02
15	Архитектурный облик дома	0,02
16	Санузел (раздельный/совмещенный)	0,02
17	Состояние подъезда, мест общего пользования	0,02
18	Видовые характеристики квартиры	0,02
19	Тип парковки (достаточность парковочных мест)	0,02
20	Высота потолка	0,02
21	Типичный срок эксплуатации	0,02
22	Передаваемые права	0,02

13.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

По итогам проведенного исследования установлено следующее:

Таблица.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

№	Адрес	Стоимость, руб.	Площадь объекта, кв.м	Цена, руб./кв.м	Источник
1	Липецкая обл., Липецк, ул.	3 950 000	43,1	91 647	https://www.avito.ru/lipetsk/kvartiry/2-

№	Адрес	Стоимость, руб.	Площадь объекта, кв.м	Цена, руб./кв.м	Источник
	Плеханова, 30 р-н Правобережный				k_kvartira_431_m_55_et._3550807800
2	Липецкая обл., Липецк, ул. Плеханова, 30 р-н Правобережный	4 220 000	44	95 909	https://www.avito.ru/lipetsk/kvartiry/2-k_kvartira_44_m_45_et._3891343957
3	Липецкая обл., Липецк, Горняцкая ул., 1 р-н Правобережный	4 700 000	44,6	105 381	https://www.avito.ru/lipetsk/kvartiry/2-k_kvartira_446_m_15_et._3567969585
4	Липецкая обл., Липецк, ул. имени Академика Вавилова, 4 р-н Правобережный	5 650 000	43,6	129 587	https://www.avito.ru/lipetsk/kvartiry/2-k_kvartira_436_m_25_et._3614863162
5	Липецкая обл., Липецк, ул. Тельмана, 2 р-н Правобережный	2 950 000	47,5	62 105	https://www.avito.ru/lipetsk/kvartiry/2-k_kvartira_475_m_35_et._3669964868
6	Липецк, улица имени Академика Вавилова, 4	3 100 000	43,1	71 926	https://lipeck.domclick.ru/card/sale_flat_1926122938
7	Липецкая область, Липецк, Правобережный, ул. Плеханова, 65	3 685 000	44,1	83 560	https://lipetsk.cian.ru/sale/flat/298456726/
8	Липецкая обл., Липецк, Пролетарская ул., 5 р-н Правобережный	3 290 000	44,3	74 266	https://www.avito.ru/lipetsk/kvartiry/2-k_kvartira_443_m_35_et._4097921203
Среднее значение		3 943 125		89 298	
Минимальное значение		2 950 000		62 105	
Максимальное значение		5 650 000		129 587	

14. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

14.1 Методика оценки объектов недвижимости

В соответствии со сложившейся практикой, оценка рыночной стоимости осуществляется с точки зрения трех классических подходов: сравнительного, затратного и доходного. Каждый из них имеет свои сильные и слабые стороны, применение того или иного подхода обусловлено спецификой объекта, целью и назначением оценки. В целом все три подхода взаимосвязаны. Каждый из них предполагает использование различных видов доступной информации.

Основные принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной стоимости недвижимости, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной среды, наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества. Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса, и наилучшего и наиболее эффективного использования.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом 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.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее 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.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

Сравнительный подход называемый также рыночным и является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике. Сущность его заключается в следующем: стоимость имущества определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, метод анализа иерархии, а также экспертное мнение оценщика.

14.2 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости

Отказ от использования методов затратного подхода

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 её 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 и жилые помещения).

Отказ от использования методов доходного подхода

Отказ от использования доходного подхода обусловлен существенными трудностями при определении коэффициента капитализации, поскольку, с одной стороны, зачастую отсутствует информация о величине арендных ставок по объектам с аналогичной полезностью, необходимая для расчета коэффициента капитализации методом рыночной экстракции, а с другой субъективностью оценок при использовании метода кумулятивного построения коэффициента капитализации.

Применение методов сравнительного подхода.

Рынок недвижимости региона расположения Объекта оценки достаточно развит. В результате анализа рынка оценщику удалось выявить достаточное количество предложений по продаже, сопоставимых с оцениваемым объектом. Исходя из этого оценщик выбрал метод сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Вывод:

при оценке рыночной стоимости Объекта оценки использовался сравнительный подход и метод сравнения продаж в его составе. Согласование не производится, итоговое заключение о величине рыночной стоимости принято по результатам, полученным методом сравнения продаж.

14.3 Основные этапы оценки

В ходе выполнения оценочного задания работа включала следующие основные этапы:

- инспекция объекта оценки;
- анализ предоставленных документов, беседы с собственником объекта оценки;
- выбор методологии проведения оценки;
- расчет рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки;
- составление настоящего Отчета.

15. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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 учетом 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 ее 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.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного

доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

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

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

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

С целью выявления аналогов объекта оценки, был проанализирован рынок жилой недвижимости Липецкой области, с использованием публикуемых материалов агентств недвижимости. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, состояния объекта.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения за 1 кв.м общей площади объекта.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости объекта недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- 1) права на недвижимость;
- 2) условия финансирования;
- 3) условия сделки;
- 4) дата продажи;
- 5) местоположение;
- 6) качественные и количественные характеристики;
- 7) физическое состояние.

Выбор сопоставимых объектов

В ходе анализа рынка были выбраны сопоставимые объекты, предложенные для продажи в период проведения оценки. Для проведения корректной оценки необходимо не менее трёх сопоставимых объектов. Аналоги были выбраны из предложений о продаже квартир в одном районе с объектом оценки. В объявлениях по выбранным объектам указаны все необходимые для оценки параметры, при необходимости данные об объектах уточнялись. Характеристики сопоставимых объектов и расчет рыночной стоимости Объекта оценки при использовании сравнительного подхода представлены в таблице ниже.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Копии интернет страниц коммерческих предложений приведены в Приложении 4 настоящего Отчета.

В качестве единицы сравнения оцениваемого объекта и аналогов выбрана стоимость за 1 кв.м. общей площади. Веса аналогов в сравнительных продажах

Расчет весовых коэффициентов y_i , применяемых для получения средневзвешенного значения удельной стоимости оцениваемого объекта, проводился на основании аналитических зависимостей по приведенным ниже формулам:

$$y_i = \frac{x_i}{\sum x_i}, \quad x_i = e^{-\left(a \times \frac{C_i - C_{ki}}{C_i}\right)^2} \quad (\text{формула 1})$$

где y_i – весовые коэффициенты объектов-аналогов, применяемые для расчета средневзвешенной;
 x_i – веса объектов-аналогов, зависящие от относительного изменения удельной стоимости аналогов и выбранного коэффициента восприимчивости;
 C_i – удельная стоимость i -го объекта-аналога до корректировок;
 C_{ki} – удельная стоимость i -го объекта-аналога после корректировок;
 a – коэффициент восприимчивости весовых коэффициентов отражает степень доверия к результатам полученных корректировок.

При прямом сравнительном анализе продаж использованы статистические данные по ценам предложений и фактам продаж для объектов аналогичной функциональной направленности.

Учитывая влияние основных ценообразующих параметров, в качестве объектов сравнения выбирались объекты аналогичного назначения с местоположением и технико-экономическими характеристиками, близкими к характеристикам оцениваемого объекта.

В качестве объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки были подобраны объекты с сопоставимыми характеристиками. Для объектов данного типа характерна ориентация покупателя на величину общей площади помещений, поэтому в качестве единицы сравнения выбран один квадратный метр общей площади.

Обобщенная математическая модель сравнительного подхода по определению рыночной стоимости имущества имеет вид:

$$V = \frac{\sum_{i=1}^n w_i \left(P_i + \sum_{j=1}^k \Delta P_{ij} \right)}{\sum_{i=1}^n w_i},$$

где V – стоимость объекта оценки;
 P_i – цена i -го аналога;
 ΔP_{ij} – корректирующая поправка цены i -го аналога на различие с объектом оценки по j -му ценообразующему фактору;
 W_i – весовой коэффициент i -го аналога;
 n – количество объектов-аналогов;
 k – количество анализируемых ценообразующих факторов.

Таблица.7 Информация об объектах-аналогах

Характеристика объекта	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3	Объект Аналог №4
Источники информации	https://www.avito.ru/lipetsk/kvartiry/2-k_kvartira_431_m_55_et_3550807800	https://www.avito.ru/lipetsk/kvartiry/2-k_kvartira_44_m_45_et_3891343957	https://lipeck.domclick.ru/card/sale_flat_1926122938	https://lipetsk.cian.ru/sale/flat/298456726/
Дата предложения	15.03.2024	11.03.2024	18.03.2024	14.03.2024
Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Местоположение в пределах населенного	культурный и исторический центр	культурный и исторический центр	культурный и исторический центр	культурный и исторический центр

Характеристика объекта пункта	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3	Объект Аналог №4
Адрес	Липецкая обл., Липецк, ул. Плеханова, 30 р-н Правобережный	Липецкая обл., Липецк, ул. Плеханова, 30 р-н Правобережный	Липецк, улица имени Академика Вавилова, 4	Липецкая область, Липецк, Правобережный, ул. Плеханова, 65
Площадь квартиры, кв.м	43,1	44	43,1	44,1
Цена квартиры, руб.	3 950 000	4 220 000	3 100 000	3 685 000
Цена квартиры, руб./ кв.м.	91 647	95 909	71 926	83 560
Количество комнат	2	2	2	2
Этаж	последний этаж	средний этаж	первый этаж	средний этаж
Тип санузла	совмещённый	совмещённый	раздельный	раздельный
Наличие лоджий/балконов	да	да	да	да
Наличие мебели	нет	нет	нет	нет
Состояние отделки	комфортный	комфортный	требует косметического ремонта	современный
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная
Материал стен	панельные	панельные	панельные	панельные
Состояние дома	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Видовые характеристики	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик
Тип комнат	изолированные	изолированные	изолированные	изолированные

Источник: данные участников рынка

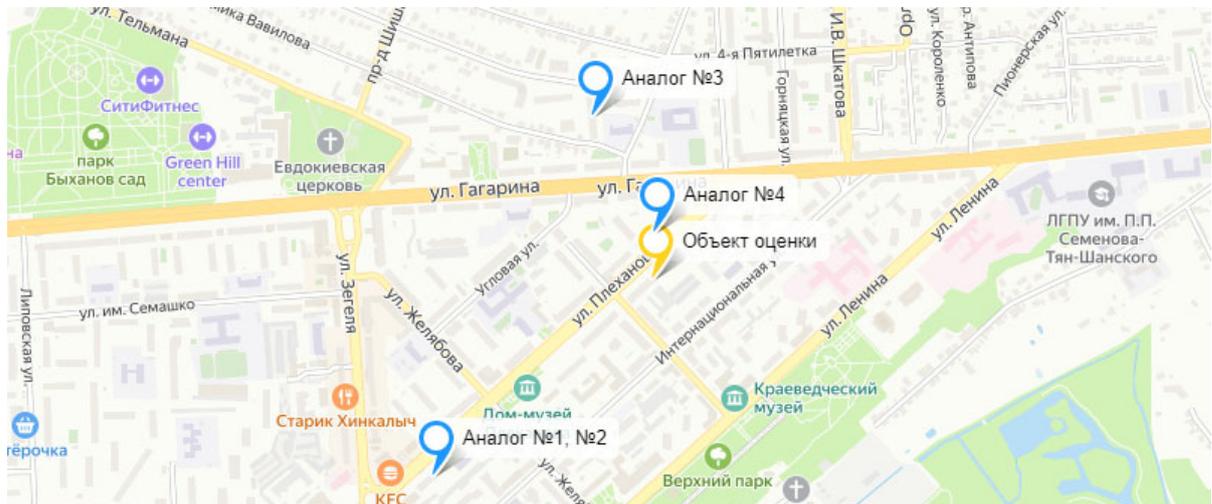


Рис. 4 Расположение объектов-аналогов и объекта оценки

Источник информации: <https://yandex.ru/maps>

Согласно части II п. 5 ФСО №3 «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

В настоящем Отчете изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика, сведения о предложениях представлены в открытых источниках сети интернет, указанные в объявлениях сведения были подтверждены в результате телефонных переговоров с продавцами, которые опубликовали вышеуказанные объявления.

Определение корректировок и порядок их внесения

Для того чтобы определить рыночную стоимость Объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и Объектом оценки. Корректировки применяются в случае отличия объектов-аналогов от оцениваемого. Если отличий нет, поправка не применяется, т.е. равна нулю. При отличии объектов-аналогов в лучшую сторону, вносятся понижающие корректировки, при отличии в худшую сторону – вносятся повышающие корректировки.

Для объектов недвижимого имущества основными ценообразующими параметрами (параметрами, которые формируют и влияют на рыночную стоимость объекта) являются следующие факторы:

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2022. под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г. стр. 252, таб. 136

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 136

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

Оцениваемая квартира и её аналоги относятся к массовому жилью советской постройки. Скидка составит **6,0%**.

Корректировка на передаваемые имущественные права.

В настоящем отчете Оценщику надлежит определить рыночную стоимость права собственности на объект недвижимости.

Главное, что характеризует правомочия собственника в российском гражданском праве – это возможность осуществлять их по своему усмотрению (п. 2 ст. 209 ГК), т.е. самому решать, что делать с принадлежащим имуществом, руководствуясь исключительно собственными интересами, совершая в отношении этого имущества любые действия, не противоречащие, однако, закону и иным правовым актам и не нарушающие прав и законных интересов других лиц. В этом-то и состоит существо юридической власти собственника над своей вещью.

Важная особенность правомочий собственника заключается еще и в том, что они позволяют ему устранять, исключать всех других лиц от какого-либо воздействия на принадлежащее ему имущество, если на то нет его воли. В отличие от этого, правомочия иного законного владельца, даже одноименные с правомочиями собственника, не только не исключают прав на то же имущество самого собственника, но и возникают обычно по воле последнего и в предусмотренных им пределах, например, по договору аренды.

Вместе с тем в отношении собственности, как уже отмечалось, тесно переплетаются две их стороны: "благо" обладания имуществом и получения доходов от его использования и "бремя" несения связанных с этим расходов, издержек и риска. Поэтому ст. 210 ГК специально подчеркивает необходимость для собственника нести бремя содержания своего имущества, если только законом или договором это бремя или его часть не возложены на иное лицо (например, охрана сданного внаем имущества – на нанимателя, управление имуществом банкрота - на конкурсного управляющего и т.д.).

Объект оценки находится в собственности. О представленных к сравнению аналогах нет сведений о субъектах прав на них, но оценщиком допускается, что они могут находиться во владении, как одним собственником, так и несколькими.

Так как все, представленные к сравнению объекты-аналоги, как и объект оценки, находятся в собственности/долевой собственности, корректировка не вносится.

Корректировка на условия финансирования

По данному критерию нет точных данных от участников сделки, но Оценщик допускает, что все платежи по сопоставимым продажам осуществляются в денежных средствах единовременным платежом. Корректировка не вносится.

Корректировка на условия продажи

Рыночные условия – это наиболее вероятная цена, по которой 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 открытый рынок в форме публичной оферты.
- 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.

Так как при продаже аналогов соблюдаются рыночные условия, корректировка не вносится.

Корректировка на дату предложения

Принято считать, что цены продажи (цены, зафиксированные в сделках, реально уплаченные покупателями продавцам) отличаются от цен предложений на величины снижения в течение срока экспозиции объектов на рынке (периода времени от момента появления объекта в предложениях до момента совершения сделки купли-продажи). Изучая рынок, можно заметить, что цены предложений земельных участков, в течение сроков экспозиции (период времени от даты выставления объекта на продажу до даты его реализации) снижаются в среднем на 20-30%. Из изложенного выше понятно, что ценой предложения является денежная сумма, за которую объект выставлен на продажу; цена продажи есть денежная сумма, за которую объект в действительности продан (может не совпадать с суммой, указанной в договоре купли-продажи). Цена продажи может быть равна цене предложения, может отличаться от цены предложения в большей или меньшей степени, причем может быть, как меньше, так и больше цены предложения. Понятие «цена» (предложения или продажи) носит характер состоявшегося факта – конкретная цена предложения запрашивается продавцом и озвучивается им при обращении покупателей; цена продажи как величина возникает тогда, когда сделка купли-продажи совершена.

Так как на дату оценки объекты-аналоги выставлены на продажу в марте 2024г. Корректировка не вносится.

Корректировка на местоположение

Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. Поправка на местоположение вводится в том случае, когда, по мнению Оценщиков, характеристика по данному элементу сравнения существенно различается у объекта оценки и у сопоставимых объектов. В данном случае, все объекты располагаются на территории одного района, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие парковки у дома

Корректировка по данному фактору принимается в соответствии с «Справочник оценщика недвижимости» - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.

**Значения корректировок, усредненные по городам
России, и доверительный интервал**

Таблица 45

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с организованной парковкой к удельной цене такой же квартиры в доме без парковки	1,08	1,07	1,09

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Корректировка на материал стен

Величина корректировок принимается согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости» - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 54

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности	аналог		
	кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
кирпичные стены	1,00	1,02	1,08
монолитные стены	0,98	1,00	1,06
панельные стены	0,93	0,94	1,00

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Корректировка на физическое состояние жилого дома

Конструкции жилых домов (стены, перекрытия, крыша, кровля и проёмы), где расположены оцениваемая квартира и квартиры-аналоги находятся в удовлетворительном состоянии. Корректировка не применялась, параметр одинаков.

Корректировка на этаж

Корректировка по данному фактору принимается в соответствии с «Справочник оценщика недвижимости» - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022г.

Матрица коэффициентов

Таблица 65

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		Аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,08
	последний этаж	0,98	1,00	1,06
	первый этаж	0,92	0,94	1,00

На основании данных Справочника корректировки распределяются следующим образом:

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Состояние отделки	последний этаж	последний этаж	средний этаж	первый этаж	средний этаж
Корректировка на состояние отделки, руб.		0,00%	-2,00%	6,00%	-2,00%

Корректировка на видовые характеристики квартиры

Величина корректировок принимается согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 74

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены (квартиры с хорошими видовыми характеристиками к удельной цене такой же квартиры без видовых характеристик	1,07	1,05	1,08

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Корректировка на общую площадь квартиры

Величина корректировок принимается согласно графику – расчёту «Справочника оценщика недвижимости» - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.

График зависимости стоимости квартир, расположенных в городах с населением менее миллиона человек, от площади объекта (кв.м)

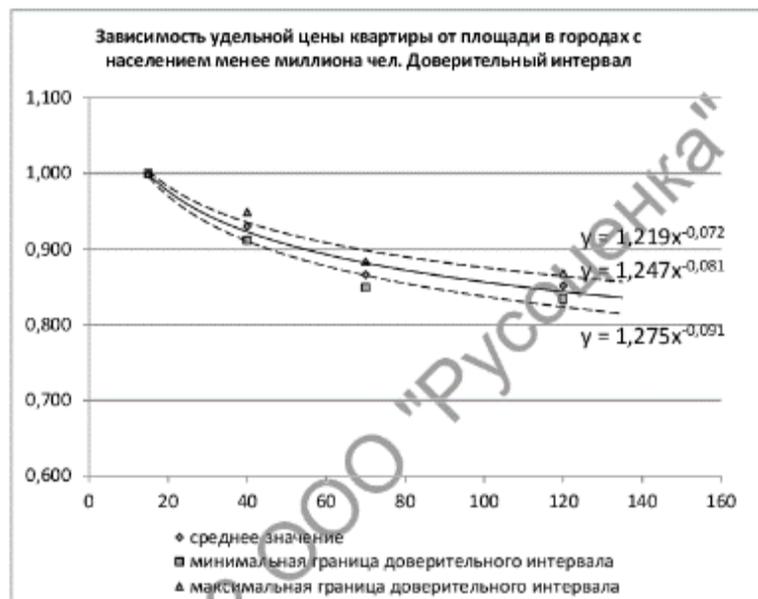


Рис. 32²²

Расчёт производится на основании формулы: $y = 1,247x^{-0,081}$

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь квартиры, кв.м	46,1	43,1	44	43,1	44,1
Постоянная степень	1,247	1,247	1,247	1,247	1,247
Корректирующий коэффициент	-0,081	-0,081	-0,081	-0,081	-0,081
Величина корректировки	0,9143	0,9193	0,9178	0,9193	0,9176
		-0,54%	-0,38%	-0,54%	-0,36%

Элемент сравнения «количество комнат» напрямую связан с элементом сравнения «общая площадь». Согласно Справочнику оценщика недвижимости» - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г. поправки, связанные с масштабом объекта недвижимости, не рекомендуется сочетать с поправками на количество комнат из прошлых изданий справочников, так как они в известной степени взаимно заменяют друг друга. По этой причине корректировка на количество комнат не применяется.

Корректировка на тип комнат

Величина корректировок принимается согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.

Матрица коэффициентов

Таблица 94

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог	
		Изолированные	Смежные/частично смежные
Объект оценки	Изолированные	1,00	1,08
	Смежные/частично смежные	0,92	1,00

Объекты-аналоги №1, №2, №3, №4 имеют изолированные комнаты, согласно Справочнику применена корректировка в размере 0,92 или -8%

Корректировка на состояние отделки

Корректировка по данному фактору вводилась согласно «Справочник оценщика недвижимости» - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 91

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Требуется капитальный ремонт	Без отделки	Требуется косметического ремонта	Под чистовую отделку	Современный	Комфортный	Элитный
Объект оценки	Требуется капитального ремонта	0	-1480	-6323	-9480	-11505	-16451	-22313
	Без отделки	1480	0	-4843	-8000	-10025	-14971	-20833
	Требуется косметического ремонта	6323	4843	0	-3157	-5182	-10128	-15990
	Под чистовую отделку	9480	8000	3157	0	-2025	-6971	-12833
	Современный	11505	10025	5182	2025	0	-4946	-10808
	Комфортный	16451	14971	10128	6971	4946	0	-5862
	Элитный	22313	20833	15990	12833	10808	5862	0

На основании данных Справочника корректировки распределяются следующим образом:

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Состояние отделки	требуется косметического ремонта	комфортный	комфортный	требуется косметического ремонта	современный
Корректировка на состояние отделки, руб.		-10 128	-10 128	0	-5 182
Корректировка на состояние отделки, %		-12,85%	-12,53%	0,00%	-7,36%

Корректировка на наличие мебели в составе предложения о продаже

Поскольку предложения о продаже квартир может содержать в составе мебель и иное имущество, реализуемое вместе с квартирой, необходимо учитывать данный факт.

Корректировка по данному параметру при необходимости вводится в соответствии с данными ресурса <https://statielt.ru/>. В данном случае корректировка не применялась.

на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 16.01.2024 г.\)](#)



Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на 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.

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Корректировка на тип санузла

Величина корректировок принимается согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.

Матрица коэффициентов

Таблица 98

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности		Аналог		
		2 санузла и более	совмещенный санузел	раздельный санузел
Объект оценки	2 санузла и более	1,00	1,06	1,07
	совмещенный санузел	0,95	1,00	1,01
	раздельный санузел	0,94	0,99	1,00

Объекты-аналоги №3, №4 имеют раздельные санузлы, согласно Справочнику применена корректировка в размере 1,01 или 1%.

Корректировка на наличие балкона/лоджии

Величина корректировок принимается согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2022 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022 г.

Матрица корректирующих коэффициентов

Таблица 79

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

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Расчет рыночной стоимости представлены в таблице далее.

Таблица.8 Определение рыночной стоимости объекта оценки.

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3	Объект Аналог №4
Источники информации		https://www.avito.ru/lipetsk/kvartiry/2-k_kvartira_431_m_55_et_3550807800	https://www.avito.ru/lipetsk/kvartiry/2-k_kvartira_44_m_45_et_3891343957	https://lipeck.domclick.ru/card/sale_flat_1926122938	https://lipetsk.cian.ru/sale/flat/298456726/
Дата предложения	-	15.03.2024	11.03.2024	18.03.2024	14.03.2024
Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Местоположение в пределах нас.пункта	культурный и исторический центр	культурный и исторический центр	культурный и исторический центр	культурный и исторический центр	культурный и исторический центр
Адрес	Липецкая область, г. Липецк, ул. Плеханова, д. 54, кв. 78	Липецкая обл., Липецк, ул. Плеханова, 30 р-н Правобережный	Липецкая обл., Липецк, ул. Плеханова, 30 р-н Правобережный	Липецк, улица имени Академика Вавилова, 4	Липецкая область, Липецк, Правобережный, ул. Плеханова, 65
Площадь квартиры, кв.м	46,1	43,1	44	43,1	44,1
Цена квартиры, руб.		3 950 000	4 220 000	3 100 000	3 685 000
Цена квартиры, руб./ кв.м.		91 647	95 909	71 926	83 560
Количество комнат	2	2	2	2	2
Этаж	последний этаж	последний этаж	средний этаж	первый этаж	средний этаж
Тип санузла	совмещённый	совмещённый	совмещённый	раздельный	раздельный
Наличие лоджий/балконов	да	да	да	да	да
Наличие мебели	нет	нет	нет	нет	нет
Состояние отделки	требует косметического ремонта	комфортный	комфортный	требует косметического ремонта	современный
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Материал стен	панельные	панельные	панельные	панельные	панельные
Состояние дома	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Видовые характеристики	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик
Тип комнат	смежные/частично смежные	изолированные	изолированные	изолированные	изолированные
РАСЧЕТ					
Торг		Возможность торга не ограничивается	Возможность торга не ограничивается	Возможность торга не ограничивается	Возможность торга не ограничивается
Корректировка на торг		-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная стоимость		86 148	90 155	67 610	78 546
Права на недвижимость	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3	Объект Аналог №4
Корректировка на передаваемые права на недвижимость		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		86 148	90 155	67 610	78 546
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		86 148	90 155	67 610	78 546
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		86 148	90 155	67 610	78 546
Дата предложения	18.03.2024	15.03.2024	11.03.2024	18.03.2024	14.03.2024
Корректировка на дату предложения		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		86 148	90 155	67 610	78 546
Статус населенного пункта	Областной центр				
Корректировка на статус населенного пункта		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		86 148	90 155	67 610	78 546
Местоположение в пределах населенного пункта	культурный и исторический центр				
Корректировка на местоположение в пределах населенного пункта		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		86 148	90 155	67 610	78 546
Тип парковки	организованная	организованная	организованная	организованная	организованная
Корректировка на тип		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3	Объект Аналог №4
парковки					
Скорректированная стоимость		86 148	90 155	67 610	78 546
Материал стен	панельные	панельные	панельные	панельные	панельные
Корректировка на материал стен		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		86 148	90 155	67 610	78 546
Состояние дома	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на состояние дома		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		86 148	90 155	67 610	78 546
Площадь квартиры, кв.м	46,10	43,10	44,00	43,10	44,10
Корректировка на площадь		-0,54%	-0,38%	-0,54%	-0,36%
Скорректированная стоимость		85 680	89 815	67 243	78 265
Тип комнат	смежные/частично смежные	изолированные	изолированные	изолированные	изолированные
Корректировка на тип комнаты		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная стоимость		78 826	82 630	61 863	72 004
Этаж расположения	последний этаж	последний этаж	средний этаж	первый этаж	средний этаж
Корректировка на этаж		0,00%	-2,00%	6,00%	-2,00%
Скорректированная стоимость		78 826	80 833	65 898	70 438
Наличие мебели	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие мебели		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		78 826	80 833	65 898	70 438
Состояние отделки	требует косметического ремонта	комфортный	комфортный	требует косметического ремонта	современный
Корректировка на		-10 128	-10 128	0	-5 182

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3	Объект Аналог №4
состояние отделки, руб.					
Корректировка на состояние отделки,%		-12,85%	-12,53%	0,00%	-7,36%
Скорректированная стоимость		68 698	70 705	65 898	65 256
Тип санузла	совмещённый	совмещённый	совмещённый	раздельный	раздельный
Корректировка на тип санузла		0,00%	0,00%	1,00%	1,00%
Скорректированная стоимость		68 698	70 705	66 557	65 909
Наличие балкона/лоджии	да	да	да	да	да
Корректировка на наличие балкона/лоджии		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		68 698	70 705	66 557	65 909
Видовые характеристики	без видовых характеристик				
Корректировка на видовые характеристики		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		68 698	70 705	66 557	65 909
Общая валовая коррекция		21,39%	22,91%	15,54%	18,72%
Валовая коррекция по всем объектам		78,56%	78,56%	78,56%	78,56%
Весовой коэффициент		0,243	0,236	0,267	0,254
Взвешенная стоимость за 1 кв.м.		67 891			
Стоимость объекта оценки, руб.		3 129 785			

Стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом методом сравнения продаж, составляет: **3 129 785 Три миллиона сто двадцать девять тысяч семьсот восемьдесят пять рублей.**

16. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ

Основываясь на разных подходах к оценке, мы получили результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости Объекта оценки с учетом как количественного, так и качественного их значения.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных всеми подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от использованных уместных подходов к оценке, развитости на местном рынке собственно рыночных отношений, и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки.

Целью сведения результатов всех используемых подходов и методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Поскольку есть несколько видов оценки, каждый из которых имеет законное место как конечный результат оценки определенного класса, Оценщиком применяются те из них, которые наиболее пригодны в данном конкретном случае с учетом максимального приближения к реальным результатам.

В данном случае применялся только сравнительный подход, поэтому согласования результатов не требовалось.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается):

Таблица.9 Согласование полученных результатов

Подход	Вес,%	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Итоговая стоимость, руб
затратный:	0	подход обоснованно не применялся	3 129 785
сравнительный:	100	3 129 785	
доходный:	0	подход обоснованно не применялся	

На основании информации, предоставленной Заказчиком и проанализированной в приведенном Отчете, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость жилого помещения - жилое помещение - квартира, площадью 46,10 кв.м, кадастровый номер: 48:20:0020105:586, кадастровый (или условный) номер, адрес (местоположение) объекта: Липецкая область, г. Липецк, ул. Плеханова, д. 54, кв. 78 по состоянию на 18 марта 2024г. составляет:

Наименование объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки
жилое помещение - квартира, площадью 46,10 кв.м, кадастровый номер: 48:20:0020105:586, расположенное по адресу: Липецкая область, г. Липецк, ул. Плеханова, д. 54, кв. 78	3 129 785 Три миллиона сто двадцать девять тысяч семьсот восемьдесят пять рублей

17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

17.1 Декларация качества оценки

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

- оценщик, выполнивший оценку объекта оценки и подготовивший данный отчет, является полномочным представителем оценочной компании - исполнителя, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости;
- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личными, независимыми и профессиональными;
- у оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу оценщиком была произведена персональная инспекция оцениваемого объекта;
- квалификация оценщика, участвовавшего в выполнении экспертного заключения, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, членом которой состоит оценщик.

17.2 Итоговое заключение о стоимости объекта оценки

На основании информации, предоставленной Заказчиком и проанализированной в приведенном Отчете, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость жилого помещения - жилое помещение - квартира, площадью 46,10 кв.м, кадастровый номер: 48:20:0020105:586, кадастровый (или условный) номер, адрес (местоположение) объекта: Липецкая область, г. Липецк, ул. Плеханова, д. 54, кв. 78 по состоянию на 18 марта 2024г. составляет:

Наименование объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки
жилое помещение - квартира, площадью 46,10 кв.м, кадастровый номер: 48:20:0020105:586, расположенное по адресу: Липецкая область, г. Липецк, ул. Плеханова, д. 54, кв. 78	3 129 785 Три миллиона сто двадцать девять тысяч семьсот восемьдесят пять рублей

Оценщик



Романов С.А.

Помощник оценщика

Лебезова М.А.

18. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ:

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2024-68086776 от 07.03.2024г.; .

Нормативные акты:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика.

Научная литература:

- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГТУ, 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
- Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 1



Фото 2



Фото 3

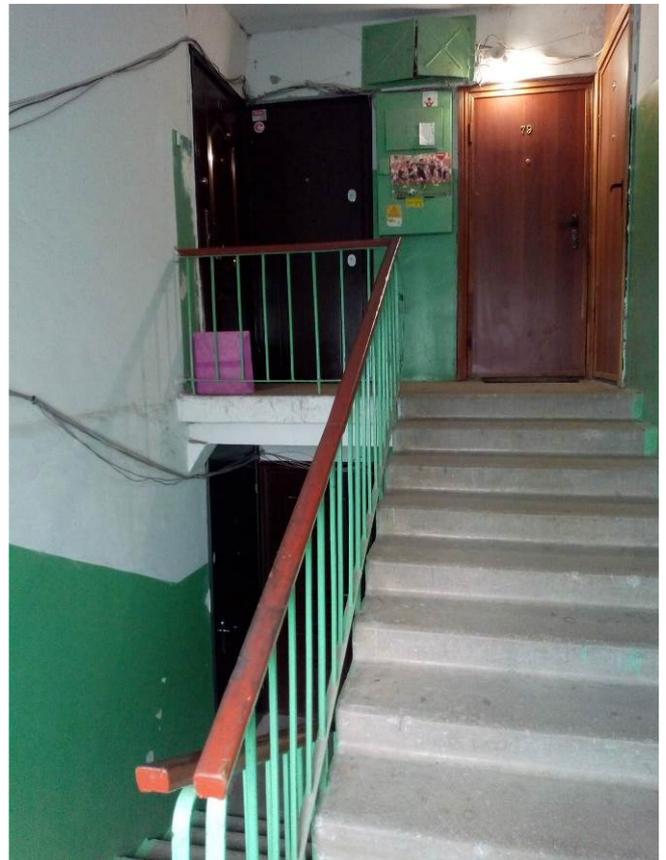


Фото 4

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ

Аналог №1

https://www.avito.ru/lipetsk/kvartiry/2-k_kvartira_431_m_55_et_3550807800

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

2-к. квартира, 43,1 м², 5/5 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

3 950 000 ₽
91 647 ₽ за м²
В ипотеку от 39 719 ₽/мес.
[Посмотреть сайт](#)

8 910 742-33-21

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продавцы? | Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости
«Гарант Плюс»
Агентство
На Avito с января 2014
Есть бизнес-сообщество ВКонтакте
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Алексей Ермолов

Бесплатная кредитная карта
С лимитированным дизайном
до 31 марта

Больше сумма, больше шансов одобрения
Кредит под залог недвижимости

О квартире

Количество комнат: 2

Общая площадь: 43.1 м²

Площадь кухни: 6 м²

Жилая площадь: 28 м²

Этаж: 5 из 5

Балкон или лоджия: балкон

Тип комнат: изолированные

Ремонт: евро

Способ продажи: свободная

Расположение

Липецкая обл., Липецк, ул. Плеханова, 30
р-н Правобережный

О доме

Тип дома: Панельный

Пассажирский лифт: 0

Грузовой лифт: 0

Год постройки: 1968

Этажей в доме: 5

Описание

Уникальное предложение в самом сердце Липецка! Продается уютная, теплая 2-комнатная квартира с полной качественной отделкой на улице Плеханова, 30 – идеальный выбор для тех, кто ценит комфорт и удобство городской жизни.

Общая площадь квартиры составляет 43,1 м², жилая – 28 м², кухня – 6 м². Квартира расположена на 5-м этаже 5-этажного панельного дома. Высота потолков – 2,6 м.

Квартира в отличном состоянии, выполнен свежий качественный евроремонт, менялась вся электропроводка, сантехника, газовое оборудование. Полностью менялись полы, окна (пластиковые) и двери (входная металлическая, межкомнатные МДФ). Установлена сплит-система. Есть шумоизоляция. Пол кухня-коридор из кварцвинила. Квартира утеплена термо-штукатуркой "Броня". На окнах установлена вентиляция. Крыша перекрывалась в 2023 году. Квартира с газовой колонкой- горячая вода круглый год, не зависит от городской горячей воды. Колонка новая. Установлены все приборы учета. На все газовое оборудование есть паспорта.

Комнаты изолированные, что обеспечивает максимальную приватность для каждого члена семьи. Балкон застеклен (под резинку). В совмещенном санузле выполнена стильная облицовка кафелем.

В квартире остается кухонный гарнитур, газовая плита, газовая колонка, кондиционер, диван, встроенная мебель в прихожей. Квартира продается от одного взрослого собственника, полная стоимость будет указана в договоре, возможны любые варианты оплаты. Все документы в порядке, готовы к сделке.

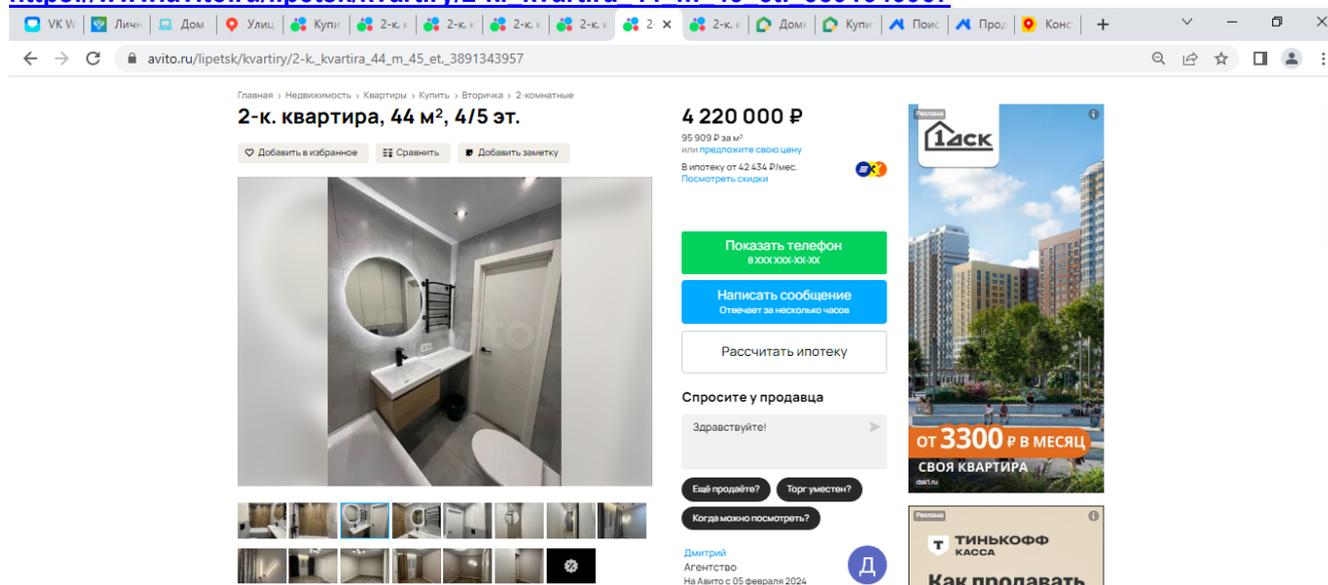
Расположение квартиры идеально для любителей городской жизни – в непосредственной близости находится Верхний парк, остановка общественного транспорта, магазины, кафе и другие объекты инфраструктуры. Идеально для инвестиций, подходит под сдачу в аренду.

Используйте свой шанс стать обладателем этой замечательной квартиры в центре Липецка! Звоните прямо сейчас и договоритесь о просмотре,!

№ 3550807800 · 15 марта в 20:16 · 2447 просмотров (+27 сегодня)

Аналог №2

https://www.avito.ru/lipetsk/kvartiry/2-k_kvartira_44_m_45_et_3891343957



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

2-к. квартира, 44 м², 4/5 эт.

Добавить в избранное · Сравнить · Добавить заметку

4 220 000 Р
 95 909 Р за м²
 или предложите свою цену
 В ипотеку от 42 434 Р/мес.
 Посмотреть скидки

Показать телефон
 в XXX XXX XXX

Написать сообщение
 Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
 Здравствуйте!

Еще продать? · Торг уместен?
 Когда можно посмотреть?

Дмитрий
 Агентство
 На Авито с 05 февраля 2024

1ск

ОТ **3300 Р** В МЕСЯЦ
 СВОЯ КВАРТИРА
 сразу

ТИНЬКОФФ
 КАССА

Как продавать

О квартире

Количество комнат: 2

Общая площадь: 44 м²

Площадь кухни: 6 м²

Этаж: 4 из 5

Балкон или лоджия: балкон

Дополнительно: гардеробная

Тип комнат: изолированные

Высота потолков: 2.5 м

Санузел: совмещенный

Окна: во двор

Ремонт: дизайнерский

Способ продажи: свободная

Расположение

Липецкая обл., Липецк, ул. Плеханова, 30
 р-н Правобережный

Описание

Продается двухкомнатная квартира общей площадью 44 кв.м. на пересечении ул. Плеханова и ул. Зегеля, по очень привлекательной цене.

Окна и балкон выходят во двор, поэтому уличный шум не побеспокоит. В вашем распоряжении вся инфраструктура, центральной части города - кафе, аллеи, верхний парк, бизнес центр и т.п., школы и детские сады. В квартире выполнен полный капитальный ремонт - замена всех инженерных коммуникаций, полностью новая электропроводка по всем современным стандартам (увеличенное количество розеток, выводы под ТВ+интернет, различные сценарии освещения), что обеспечит удобство в использовании. Выполнена стяжка пола и уложен влагостойкий ламинат (кварц-винил). Выровнены стены, в санузле уложен крупноформатный керамогранит. В спальне размещена полноценная гардеробная комната с дверью скрытого монтажа. В квартире установлена газовая колонка, всегда есть горячая вода. Квартира идеально подойдет для сдачи в аренду или проживания. После ремонта никто не проживал.

В квартире никто не зарегистрирован. Документы подготовлены. Квартира готова к заезду новых собственников.

1. Один владелец.
2. Без долгов и обременений.
3. Покупателю с прямыми деньгами и быстрым выходом на сделку торг!

О доме

Пассажирский лифт: 0

Год постройки: 1968

Грузовой лифт: 0

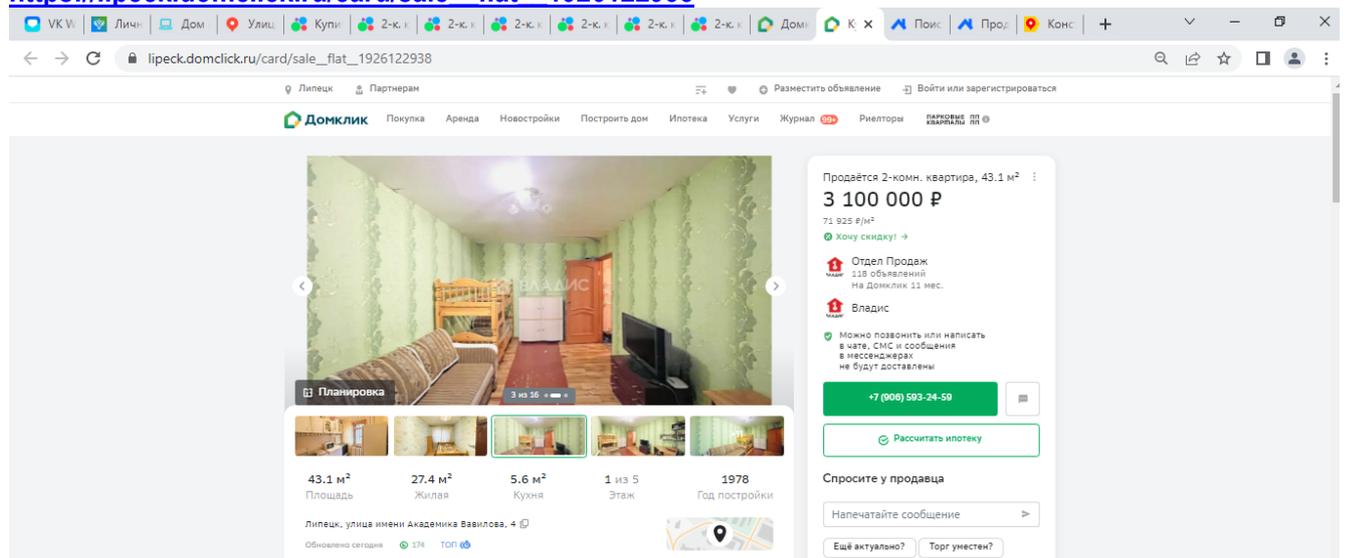
Тип дома: Панельный

Этажей в доме: 5

№ 3891343957 · 11 марта в 19:11 · 6305 просмотров (+127 сегодня)

Аналог №3

https://lpeck.domclick.ru/card/sale_flat_1926122938



Продается 2-комн. квартира, 43.1 м²
3 100 000 ₹
 71 925 ₹/м²
 Хочу скидку! →
 Отдел Продаж
 118 объявлений
 на Домклик 11 мес.
 Владис
 Можно позвонить или написать
 в чате, СМС и сообщения
 в мессенджерах
 не будут доставлены
 +7 (906) 593-24-59
 Рассчитать ипотеку
 Спросите у продавца
 Напечатайте сообщение
 Ещё актуально? Торг уместен?

43.1 м² Площадь
 27.4 м² Жилая
 5.6 м² Кухня
 1 из 5 Этаж
 1978 Год постройки
 Липецк, улица имени Академика Вавилова, 4
 Обновлено сегодня 174 TOP

Описание

Код объекта: 891253.

В продаже 2 комнатная квартира московской планировки 43,1 кв.м., жилая 27,4 кв.м., по адресу: ул. Академика Вавилова, д. 4.

Комнаты изолированные, санузел раздельный, есть гардеробная.

Квартира не угловая, высокий первый этаж, имеется застеклённый балкон с выходом из большой комнаты. Батареи отопления чугунные, на кухне и в спальне были заменены окна на деревянные, в зале ПВХ.

Установлены счётчики х/г воды, электричества.

Квартира свободна, передача ключей в день сделки.

В шаговой доступности д/сад № 62, гимназия № 12, лицей № 44

Рассмотрим различные формы оплаты.

Звоните!

О квартире

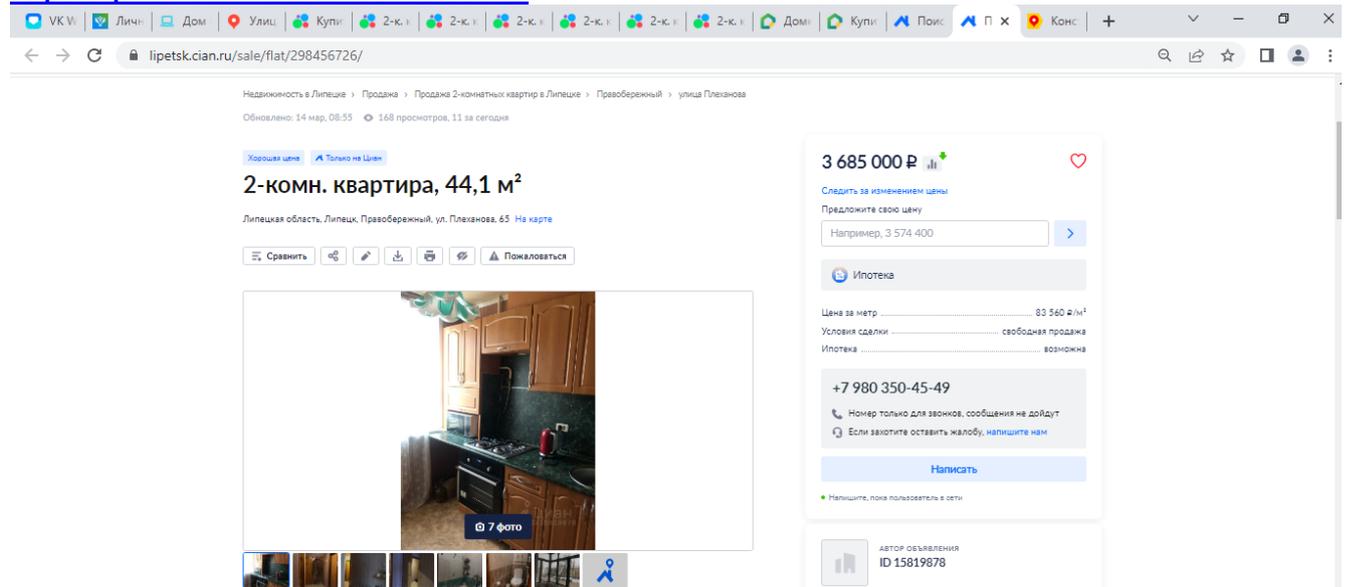
Комнат	2	Площадь	43,1 м ²
Жилая	27,4 м ²	Кухня	5,6 м ²
Этаж	1	Ремонт	Отсутствует
Тип сделки	Альтернатива	Вид из окон	На улицу
Количество балконов	1	Высота потолков	2.6
Газ	Есть		

О доме

Год постройки	1978	Материал стен	Панельный
Серия дома	1-507	Количество этажей	5
Тип перекрытий	Железобетонный	Тип фундамента	Ленточный

Аналог №4

<https://lipetsk.cian.ru/sale/flat/298456726/>



Надпись: Хорошая цена | Только на Циан

2-комн. квартира, 44,1 м²

Липецкая область, Липецк, Правобережный, ул. Плеханова, 65 [На карте](#)

Сравнить | | |

3 685 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 3 574 400

Ипотека

Цена за метр 83 560 Р/м²

Условия сделки свободная продажа

Ипотека возможна

+7 980 350-45-49

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 15819878

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Липецкой области
полное наименование органа регистрации прав
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 06.03.2024, поступившего на рассмотрение 07.03.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
07.03.2024г. № КУВИ-001/2024-68086776	
Кадастровый номер:	48:20:0020105:586
Номер кадастрового квартала:	48:20:0020105
Дата присвоения кадастрового номера:	30.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1848/Ж/01-1/0078; Условный номер 48:20:000000:0000:1848Ж/01-1/0078/А
Местоположение:	Липецкая область, г. Липецк, ул. Плеханова, д. 54, кв. 78
Площадь:	46,1
Назначение:	Жилое
Наименование:	квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 5
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	2034025,12
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	48:20:0020105:445
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	жилое
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 22.02.1991

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008805687401СВ380283576АСДС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
07.03.2024г. № КУВИ-001/2024-68086776	
Кадастровый номер:	48:20:0020105:586
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Романенков Роман Дмитриевич, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТИНЬКОФФ БАНК", 7710140679

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008805687401СВ380283576АСДС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

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

Раздел 2 Лист 3

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
07.03.2024г. № КУВИ-001/2024-68086776			
Кадастровый номер:		48:20:0020105:586	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Шавин Герман Александрович, 31.03.1976, гор. Липецк, Российская Федерация, СНИЛС 040-642-064 11 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 42 20 №289365, выдан 17.04.2021, УМВД РОССИИ ПО ГОРОДУ ЛИПЕЦКУ УМВД РОССИИ ПО ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ colod7@mail.ru, Россия, Липецкая область, г. Липецк, ул. Плеханова, д. 54, кв. 78
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 48:20:0020105:586-48/073/2018-2 23.08.2018 11:01:48
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		07.05.2019 16:56:03
	номер государственной регистрации:		48:20:0020105:586-48/073/2019-3
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 07.05.2019 на 120 месяцев с даты фактического предоставления кредита
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Тинькофф Банк", ИНН: 7710140679, ОГРН: 1027739642281
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор залога недвижимого имущества (договор ипотеки), № ИФ-0386352546/5138070692, выдан 18.04.2019
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 008005607401СВ380283756АССР425108	1
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

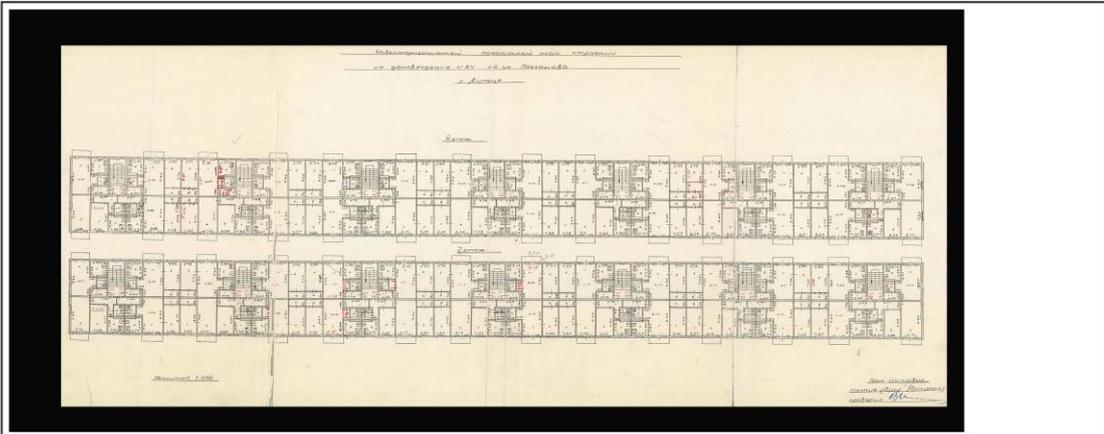
Лист 4

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
07.03.2024г. № КУВИ-001/2024-68086776			
Кадастровый номер:		48:20:0020105:586	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 008005607401СВ380283756АССР425108	1
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
07.03.2024г. № КУВИ-001/2024-68086776			
Кадастровый номер: 48:20:0020105:586		Номер этажа (этажей): 5	



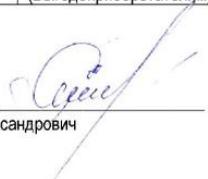
Масштаб 1

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 0088056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА

ПОПИС № 0991R/776/20082/23 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		7 апреля 2023 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20082/23, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000365 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525693	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "Русоценка" 127018, город Москва, ул Суцёвский Вал, д. 16 стр. 5, ком. 13 ИНН 5032226063 / КПП 771501001	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 мая 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 30 апреля 2024 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 мая 2022 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 100 000 000 00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 1 мая 2023 г. по 30 апреля 2024 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 1 мая 2023 г. по 30 апреля 2024 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация.	
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "Русоценка"		СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"
в лице Генерального Директора Мокеева Максима Александровича, действующего на основании Устава		в лице Руководителя дирекции АО "АльфаСтрахование" (Исполнительный региональный центр/Корпоративный блок/управление компании/отдела страхования/Дирекция страхования ответственности) Булатского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.

Договор (Первичный документ) № 0991R/776/40119/22
 Исполнитель: Кушнэр Ольга Владимировна, Тел. +7 4957880999, д.б. 5435,
 kushnir@alfastrah.ru

ПОЛИС №0991R/776/20083/23 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		7 апреля 2023 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20083/23, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Романов Сергей Александрович Адрес регистрации или ИНН: 380502111521	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 мая 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 30 апреля 2024 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 мая 2022 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 30 000 000.00 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 мая 2023 г. по 30 апреля 2024 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	 Романов Сергей Александрович	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/правовой комитет/коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузирского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
ПП № **000085**

Настоящий диплом выдан **Романову**
Сергею Александровичу

в том, что он (а) с « 01 » августа 2013, по « 20 » февраля 2014,
прошл(а) профессиональную переподготовку и
Фонде «Институт фондового рынка и управления»
по программе: **профессиональной переподготовки**
«Оценки стоимости предприятия (бизнеса)»

Аттестационная комиссия решением от « 20 » февраля 2014,
удостоверяет право (соответствие квалификации) **Романова**
Сергея Александровича
на ведение профессиональной деятельности в сфере **оценки**
стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель Аттестационной комиссии
Генеральный директор ИФРУ  **Мойданов В.И.**

Лицензия на образовательную деятельность № 028234 от 25.02.2011

ИФРУ
ИНСТИТУТ
ФОНДОВОГО
РЫНКА
И УПРАВЛЕНИЯ

Диплом является документом
в профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение работы вида
профессиональной деятельности.

Регистрационный номер **0085**

СВОД | свободный оценочный департамент

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»
Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«14» июля 2016г. №820
Дата включения в реестр членов
Регистрационный номер в реестре

Специалист-оценщик

РОМАНОВ СЕРГЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ

Иркутская область, г. Братск
Паспорт 25 10 №376286 выдан Отделом УФМС России по Иркутской области
в г.г. Братске и Братском Р-не 07.06.2010г.

является членом Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации.


А. В. Лебедев
Президент НП СРО «СВОД»

Дата выдачи свидетельства **14.07.2016г.**

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»
по адресу: 620085, г. Екатеринбург, ул. Луанская, д/я 112, тел. (343) 369-87-38



