


«Утверждаю»
Генеральный директор
ООО «Русоценка»
М.А. Мокеев/
12 февраля 2025 г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 25/0269451534-О

рыночной стоимости объекта недвижимости: жилого помещения - 3-ком. квартиры, площадью 68,90 кв.м, кадастровый номер: 02:61:011201:1592, расположенного по адресу:
Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Касимова, д. 4. кв. 25

Заказчик: Акционерное общество «ТБанк»

Исполнитель: ООО «Русоценка»

Дата составления Отчета: 12 февраля 2025 г.

Дата определения стоимости: 12 февраля 2025 г.

г. Москва, 2024

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

к отчету об оценке №25/0269451534-О от 12 февраля 2025 г.

В соответствии с договором № 1-06/2021-ОК от 18 июня 2021 г. оценщики ООО «Русоценка» произвели оценку рыночной стоимости объекта недвижимости - жилое помещение - 3-ком. квартира, площадью 68,90 кв.м, кадастровый номер: 02:61:011201:1592, адрес (местоположение) объекта: Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Касимова, д. 4. кв. 25.

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.

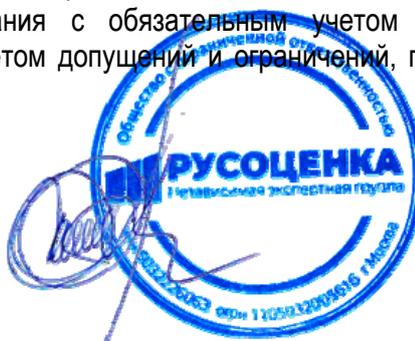
На основании информации, предоставленной Заказчиком и проанализированной в приведенном Отчете, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость объекта недвижимости - жилого помещения - 3-ком. квартиры, площадью 68,90 кв.м, кадастровый номер: 02:61:011201:1592, адрес (местоположение) объекта: Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Касимова, д. 4. кв. 25 по состоянию на 12 февраля 2025 г. составляет:

Наименование объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки
жилое помещение - 3-ком. квартира, площадью 68,90 кв.м, кадастровый номер: 02:61:011201:1592, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Касимова, д. 4. кв. 25	3 555 542 Три миллиона пятьсот пятьдесят пять тысяч пятьсот сорок два рубля

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. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
3.1 ИНФОРМАЦИЯ О МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЯХ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	7
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	10
6. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ	10
7. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
8. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	12
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
9.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
9.2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	19
11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	20
11.1 КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	20
11.2 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ РОССИИ НА ДАТУ ОЦЕНКИ.....	20
11.3 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН НА ДАТУ ОЦЕНКИ.....	23
11.4 АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН НА ДАТУ ОЦЕНКИ.....	26
11.5 ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ.....	27
11.6 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ.....	30
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	31
12.1 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	31
12.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	32
12.3 ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ОЦЕНКИ.....	32
13. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	32
14. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ	48
15. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	49
15.1 ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.....	49
15.2 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	49
16. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ	50
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	51
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ	52
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА	55

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Наименование объекта	недвижимое имущество - жилое помещение - 3-ком. квартира, площадью 68,90 кв.м, кадастровый номер: 02:61:011201:1592, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Касимова, д. 4. кв. 25
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор 1-06/2021-ОК от 18 июня 2021 г.
Заказчик:	Акционерное общество «ТБанк»
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Дата визуального осмотра:	Осмотр не проводился
Дата определения стоимости:	12 февраля 2025 г.
Дата составления Отчета:	12 февраля 2025 г.
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для реализации объекта
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов:	Никакие специальные ограничения и допущения не применялись, кроме обычных при оценке подобного рода объектов (изложены далее в Отчете).
Порядковый номер и дата составления отчета об оценке:	№ 25-0269451534-О
Правообладатель (-ли)	Физическое лицо (номер государственной регистрации права № 02:61:011201:1592-02/114/2021-19 от 26.04.2021 г.)
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	право собственности
Обременения (ограничения) прав	Ипотека в пользу АО «ТБанк», запрещение регистрации
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода	Подход обоснованно не применялся
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода	3 555 542 Три миллиона пятьсот пятьдесят пять тысяч пятьсот сорок два рубля
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	Подход обоснованно не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	3 555 542 Три миллиона пятьсот пятьдесят пять тысяч пятьсот сорок два рубля

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, включая права на объект оценки:	недвижимое имущество - жилое помещение - 3-ком. квартира, площадью 68,90 кв.м, кадастровый номер: 02:61:011201:1592, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Касимова, д. 4. кв. 25 Право: право собственности
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	недвижимое имущество - жилое помещение - 3-ком. квартира, площадью 68,90 кв.м, кадастровый номер: 02:61:011201:1592, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Касимова, д. 4. кв. 25
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Цель оценки:	оценка рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	для принятия управленческих решений
Вид стоимости:	рыночная стоимость
Предпосылки стоимости	<ol style="list-style-type: none"> 1. Предполагается сделка с объектом оценки. 2. Участники сделки и пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами. 3. Дата оценки - 12 февраля 2025 г. 4. Предполагаемым использованием объекта может быть текущее использование (изменение количественных и качественных характеристик производится по согласованию с собственником). Характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях.
Основание для установки предпосылок	-
Дата оценки:	12 февраля 2025 г.
Дата осмотра:	Осмотр не проводился. Фотоматериалы не предоставлены
Специальные допущения	Ипотека в пользу АО «ТБанк», запрещение регистрации
Ограничение оценки	Предполагаемое использование результатов оценки обуславливает необходимость определения рыночной стоимости; результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования.
Иные существенные допущения	Отсутствуют.
Оцениваемые права:	право собственности
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки:	право собственности
Правообладатель:	Физическое лицо (номер государственной регистрации права № 02:61:011201:1592-02/114/2021-19 от 26.04.2021 г.)

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отсутствуют.
Указание на форму составления отчета об оценке	На бумажном носителе.
Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку	Оценка объекта недвижимости осуществляется без проведения осмотра, в связи с тем, что доступ к объекту оценки ограничен. В связи с этим оценщик исходит из допущения о том, что на дату оценки состояние объекта оценки соответствует информации, предоставленной Заказчиком
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Состав документов и материалов: - Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-34864893 от 07.02.2025 г.; .
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Необходимость отсутствует.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки	Заказчик
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации.
Специфические требования к отчету об оценке	Отсутствуют.
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Не предусмотрено.

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА 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;
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации Исполнителя.

3.1 ИНФОРМАЦИЯ О МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЯХ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рекомендации по применению стандартов оценки (включая стандарты, введенные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200) при проведении оценки объектов недвижимости.

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 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 несёт 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. 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.
 19. 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.
 20. Общеизвестная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки.
 21. 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.
 22. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено заданием на оценку.
 23. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
 24. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий. 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.

25. При отсутствии информации о значениях характеристик ценообразующих факторов объекта оценки, корректировка по данному фактору не проводилась, либо значение приравнивалось к наиболее популярному на рынке.
26. В связи с отсутствием информации о техническом состоянии объекта оценки, Оценщик исходит из допущения о состоянии – «типовой ремонт».
- Иные допущения и ограничения, принятые при проведении оценки, изложены по тексту в настоящем Отчете.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Наименование: Акционерное общество «ТБанк»

Реквизиты: ИНН 7710140679, КПП 771301001

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

6. 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. Суцёвский Вал, д. 16, стр. 5

Местонахождение и почтовый адрес: 127018, г. Москва, ул. Суцёвский Вал, д. 16, стр. 5

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/776/20150/24 от 23.04.2024 г., действующий с 01.05.2024 г. по 30.05.2025 г., размер страховой суммы 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Контактная информация: сайт: www.rusvalue.ru, e-mail: b2c@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.

7. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Оценщик Сугробов Юрий Александрович

Сведения о профессиональном образовании: Диплом о высшем образовании «Красноярский государственный технический университет» ЭВ

№179704 от 30 июня 1995 г.

Диплом о профессиональной переподготовке «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» НОУ «Московской финансово-промышленной академии» (МФПА) ПП №983836 от 25.05.2007 г.

Членство в саморегулируемой организации Специалистов:

Член СРО Ассоциация НП «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Свидетельство рег. №01020 согласно реестру от 28.12.2007г.

Номер, дата выдачи, срок действия и направление, по которому выдан квалификационный аттестат в области оценочной деятельности

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 039608-1 от 24.06.2024 года, направление «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 036003-2 от 22.03.2024 года, направление «Оценка движимого имущества»

Степень участия в проведении исследования

Методология, расчет, оформление

Информация о страховании гражданской ответственности:

Страховое общество «РЕСО-ГАРАНТИЯ», страховой полис от 23.01.2023 г. № 922/2315631696 действует по 11.02.2024, страховая сумма – 30 000 000 руб.

Стаж в оценочной деятельности
Трудовой договор:

с 2007 года
Бессрочный трудовой договор с ООО «Русоценка» в должности оценщика отдела оценки имущества

Место нахождения Оценщика:
Почтовый адрес:

по месту нахождения Исполнителя
по месту нахождения Исполнителя

Адрес электронной почты:

y.sugrobov@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.

8. 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.

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ 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-001/2025-34864893 от 07.02.2025 г.; .
---	--

Копии документов представлены в разделе Приложения.

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
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки; - https://yandex.ru/maps	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Состояние	Фотографии не предоставлены Заказчиком. Оценщиком принято допущение, что отделка квартиры находится в состоянии «типовой ремонт».	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
4	Обзор рынка недвижимости	http://www.cian.ru/ , www.irm.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 2023; Анализ рынка и ценообразующих факторов. и др. источники по тексту Отчета	Проведение корректировок при расчетах

9.2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание объектов оценки произведено на основании данных, предоставленных Заказчиком (см. Приложение), которые считаются достоверными, а также интернет-сайта rosreestr.gov.ru, yandex.ru.

Характеристики здания и помещений здания приведены в таблице ниже.

Таблица.1 Основные характеристики здания

Показатель	Значение
Адрес объекта	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Касимова, д. 4. кв. 25
Административный округ, район	Сибай
Тип	многоквартирный жилой дом
Назначение	жилое
Этажность	9
Подземная часть здания	-
Год постройки здания	1994
Год последнего капремонта	н/д
Конструкции	
фундамент	Железобетонный
стены наружные	панельные
стены внутренние	панельные
перегородки	панельные
перекрытия	железобетонные
проемы дверные	деревянные
проемы оконные	стеклопакеты ПВХ
Инженерные коммуникации	
водоснабжение	Центральное
канализация	Центральное
отопление	Центральное
электроснабжение	Центральное
Лифты	нет
Общая площадь, кв.м	6 246
Нежилая площадь, кв.м	309
Жилая площадь, кв. м	5 937
Нормативный срок службы здания, лет	125

Таблица.2 Основные характеристики помещений

Показатель	Значение
Этаж	1
Количество комнат	3
Тип комнат	изолированные
Общая площадь (по документам), кв. м.	68,90

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	раздельный
Высота потолков, м.	н/д
Вид из окна	без видовых характеристик
Состояние отделки	требует косметического ремонта

Таблица.3 Характеристика местоположения

Показатель	Значение
Регион	Республика Башкортостан
населенный пункт	Сибай
ближайшие улицы, по которым проложены маршруты общественного наземного транспорта	ш. Индустриальное
типы маршрутов	автобусный
ближайшие крупные магистрали	-
другие локальные центры влияния	нет
от центра города, км	1
от ближайших крупных магистралей, км	-
станция метро	-
удаленность от метро (м)	-
Парковка	нет
характер окружающей застройки	жилая
плотность окружающей застройки	средняя
тип окружающей застройки	жилая

Информация о местоположении

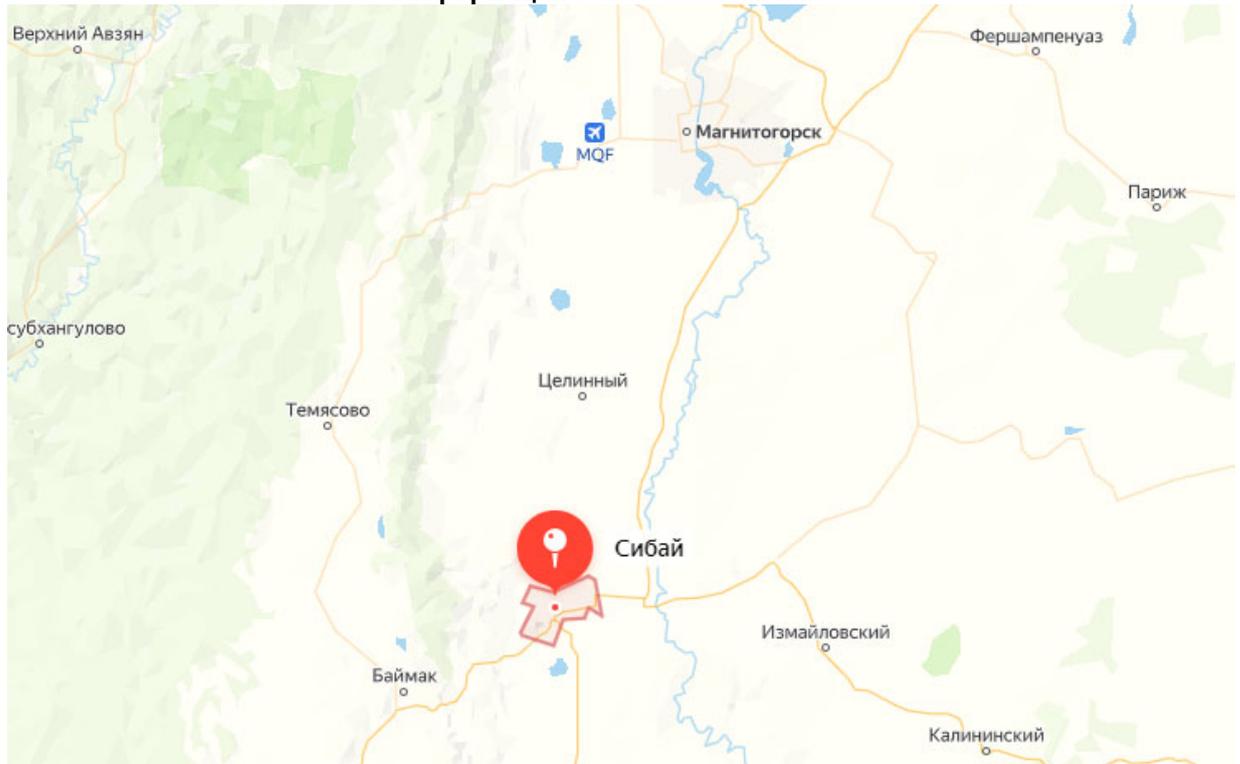


Рис. 1 Расположение населённого пункта
Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>

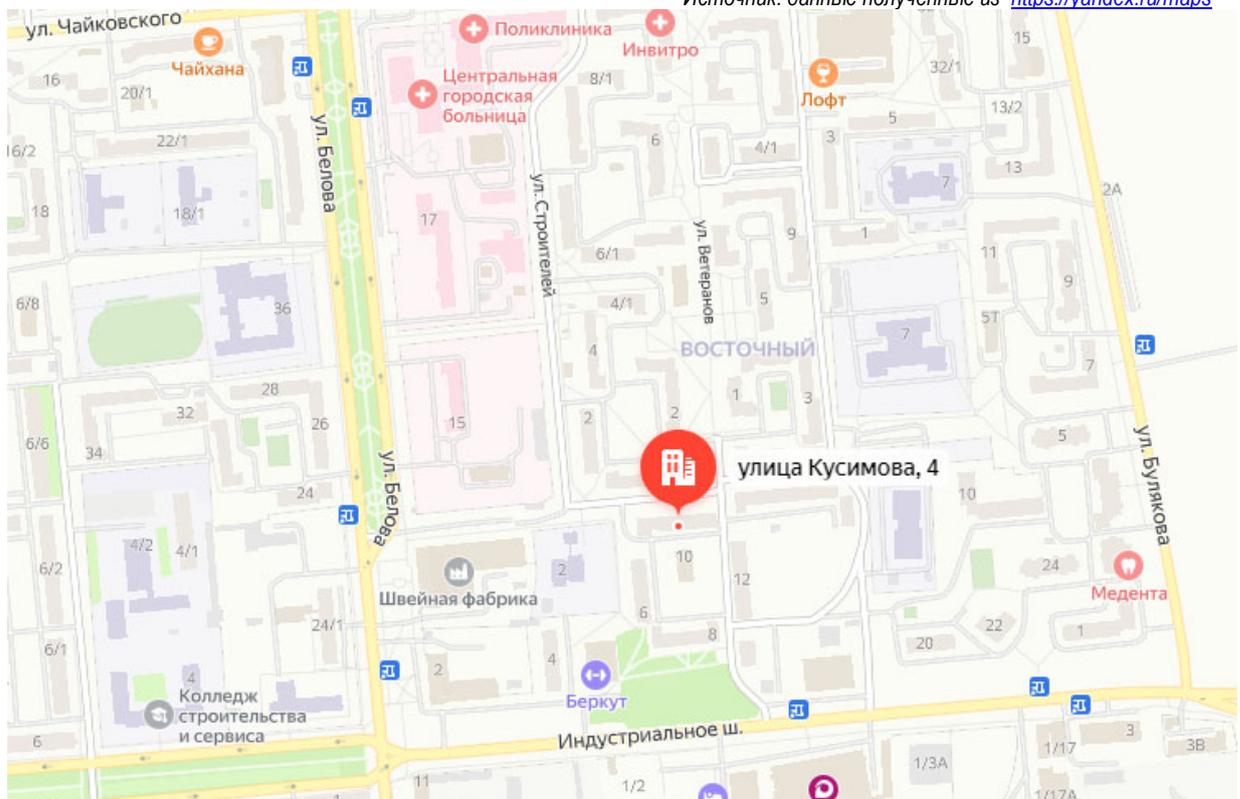


Рис. 2 Локальное местоположение Объекта оценки на фрагменте карты города
Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>

Сибай — город в Республике Башкортостан Российской Федерации. Город республиканского значения. Административный центр городского округа город Сибай со статусом городского округа.

Промышленный, культурный и образовательный центр Башкирского Зауралья.

Сибайское медно-колчеданное месторождение открыто в 1913 году, освоение началось в 1925 году. В 1939 году открыт Ново-Сибайский участок месторождения. В январе 1944 года пущен медеплавильный завод, в 1948 году основан Башкирский медно-серный комбинат. Сибайский карьер является одним из самых глубоких в мире. Его глубина превышает 500 метров, а диаметр 2 километра.

Предприятия

- ОАО «Башкирский медно-серный комбинат», с 2004 г. — Сибайский филиал ОАО «Учалинский ГОК». Деятельность прекращена.
- ПАО «Башкирское шахтопроходческое управление».
- Сибайские электрические сети ООО «Башкирэнерго».
- Зауральская ТЭЦ.

Башкортостан, или Респу́блика Башкортостáн — субъект Российской Федерации, республика в её составе. Входит в Приволжский федеральный округ РФ, является частью Уральского экономического района. Граничит с Пермским краем, Свердловской, Челябинской, Оренбургской областями, Республикой Татарстан и Удмуртской Республикой. Является частью одноимённой историко-географической области. Столица — город Уфа.

Экономика республики характеризуется многоотраслевой структурой с высокими показателями комплексности развития. В последние годы Башкортостану удалось добиться значительной диверсификации экономики. Так, к примеру, добыча полезных ископаемых в структуре валового продукта республики в 2009 году составляла 8,1 %, а в 2012 году уже 2,9 %. Основной специализацией по-прежнему остаются обрабатывающие производства, в первую очередь нефтепереработка. Республика занимает 1-е место среди субъектов Российской Федерации по объёму нефтепереработки, производству бензина, производству дизельного топлива, поголовью крупного рогатого скота, производству молока и мёда.

Крупнейшие промышленные центры: Уфа, Стерлитамак, Ишимбай, Салават, Нефтекамск, Туймазы, Октябрьский, Белорецк. Характерна высокая концентрация производства, около половины промышленной продукции производится в Уфе.

Важнейшие отрасли промышленности — нефтепереработка (Башнефть-УНПЗ, Башнефть-Новоил, Башнефть-Уфанефтехим), химия и нефтехимия (Газпром нефтехим Салават, Уфаоргсинтез, Шкаповское и Туймазинское ГПП), нефтедобыча (ООО «Башнефть-Добыча»).

Нефтеперерабатывающий комплекс республики является одним из крупнейших в Европе. Развиты машиностроение и металлообработка (ООО НПФ «Пакер»). Имеется также деревообрабатывающая промышленность и производство строительных материалов.

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/>

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.

10. 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 2023; 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.

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

11.1 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.

11.2 Социально-экономическое развитие России на дату оценки

По оценке Минэкономразвития России, в июле 2024 года рост ВВП ускорился до +3,4% г/г после +3,0% г/г в июне. С исключением сезонного и календарного факторов рост на +0,7% м/м SA после -1,0% м/м SA в июне (показатель пересмотрен за счёт уточнения ретроспективы данных по промышленности за 2023-2024 годы).

В целом за 7 месяцев 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,4% г/г.

Индекс промышленного производства в июле вырос на +3,3% г/г после +2,7% г/г в июне. К уровню двухлетней давности темпы составили +9,3% после +8,9% месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2024 года рост промышленности в целом +4,8% г/г.

Обрабатывающая промышленность в июле выросла на +6,6% г/г после +5,7% г/г в июне. К уровню двухлетней давности – +18,6% после +19,4% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,6% г/г.

Основным драйвером роста продолжает оставаться машиностроительный комплекс – он обеспечил более 36% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в июле (вклад в рост обрабатывающего сектора +2,4 п.п.).

Темпы роста комплекса в июле ускорились до +14,9% г/г после +12,5% г/г в июне. К уровню двухлетней давности в июле в целом по комплексу рекордный рост +74,8% после +59,7% в июне.

Практически все подотрасли комплекса сохранили положительную динамику выпуска. При этом значительно улучшилась динамика в производстве компьютеров – рост выпуска +39,5% г/г после +23,7% г/г месяцем ранее и производстве электрооборудования (+7,6% г/г после +2,4% г/г). В автопроизводстве в июле сохранились двузначные темпы роста (+18,4% г/г после +18,7% г/г в июне).

По итогам 7 месяцев 2024 года в целом по комплексу рост составил +20,9% г/г.

Темпы роста металлургического комплекса в июле ускорились до +8,2% г/г после +7,8% г/г в предыдущем месяце (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,7 п.п.). К уровню двухлетней давности рост на +12,6% после +26,1% месяцем ранее.

В целом за 7 месяцев 2024 года рост металлургического комплекса составил +9,9% г/г.

Рост химической промышленности в июле ускорился до +4,3% г/г после +2,4% г/г в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,5 п.п.) – увеличение выпуска во всех подотраслях. Рост в производстве химических веществ и продуктов (+1,6% г/г после +0,2% г/г месяцем ранее), в производстве лекарственных средств (+20,5% г/г после +16,0% г/г), а также в производстве резиновых и пластмассовых изделий (+1,7% г/г после -0,2% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу прирост выпуска достиг +14,4% после +12,3% месяцем ранее.

В целом за 7 месяцев 2024 года рост химической промышленности составил +5,3% г/г.

Прирост выпуска деревообрабатывающего комплекса в июле составил +4,3% г/г после +6,2% г/г в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,2 п.п.). К уровню двухлетней давности ускорение до +12,6% в июле после +8,4% месяцем ранее.

В целом за 7 месяцев 2024 года рост деревообрабатывающего комплекса +7,2% г/г.

В пищевой промышленности в июле темпы роста составили +0,9% г/г после +2,9% г/г в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,1 п.п.). При этом производство напитков значительно ускорилось (+14,7% г/г после +3,3% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост выпуска составил +10,4% после +9,0% месяцем ранее.

В целом за 7 месяцев 2024 года рост пищевой промышленности составил +5,2% г/г.

В добывающем секторе в июле динамика сохранилась практически на уровне прошлого месяца – -2,2% г/г после -2,3% г/г в июне. К уровню двухлетней давности в целом по сектору в июле -3,9% после -5,3% месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2024 года динамика производства добывающего сектора в целом составила -0,5% г/г.

Высокая инвестиционная активность сохраняется – по итогам 2 квартала 2024 года инвестиции выросли на +8,3% г/г после +14,5% г/г в 1 квартале (по полному кругу организаций). При этом эффект резкого роста базы предыдущего года не повлиял сильно на динамику. По 2 кварталу рост к уровню двухлетней давности +22,7% после +15,6% кварталом ранее, а с учётом сезонности инвестиции выросли на +1,1% кв/кв SA.

По итогам I полугодия 2024 года рост инвестиций составил +10,9% г/г.

По видам основных фондов (по полному кругу организаций). Наибольший вклад в рост продолжают давать инвестиции в машины и оборудование при годовых темпах +13,2% г/г (вклад +4,5 п.п., или 54% от роста) во 2 квартале после +28,2% г/г ранее. К уровню двухлетней давности +25,1% после +22,4% кварталом ранее. Ускорились годовые темпы, несмотря на базу, инвестиции в объекты интеллектуальной собственности – +29,1% г/г во 2 квартале после +28,0% г/г ранее (к уровню двухлетней давности +51,8% после +31,0%). Существенно выросли темпы инвестиций в жилые здания и помещения – до +17,2% г/г после +8,1% г/г кварталом ранее.

По источникам финансирования (крупные и средние организации).

Преобладание частной инвестиционной инициативы во 2 квартале 2024 года усилилось. Так, рост частных инвестиций ускорился до +17,4% г/г после +15,3% г/г кварталом ранее, несмотря на рост базы прошлого года (к уровню двухлетней давности +32,2% после +12,0%). Остаётся высоким рост инвестиций за счёт собственных средств организаций – во 2 квартале +10,6% г/г после +18,0% г/г (к уровню двухлетней давности +30,7% после +13,3%).

По отраслям экономики (крупные и средние организации по «чистым» видам экономической деятельности).

Активный рост продолжился в обрабатывающей промышленности – во 2 квартале +23,3% г/г после 27,3% г/г кварталом ранее. Основной рост за счёт вложений в машиностроительном (+53,3% г/г после +53,0% г/г) и химическом комплексах (+35,5% г/г после +45,2% г/г).

Ускорение роста инвестиций во 2 квартале 2024 года наблюдалось в добывающей промышленности. Так, темпы роста выросли до +21,9% г/г после +16,8% г/г, несмотря на скачок базы в прошлом году (к уровню двухлетней давности +37,1% после +6,5%).

Помимо промышленного сектора наиболее высокая инвестиционная активность во 2 квартале 2024 года отмечалась в туризме (+47,2% г/г после +72,6% г/г кварталом ранее), строительстве (+30,4% г/г после +29,4% г/г), торговле (+29,3% г/г после +29,4% г/г).

Рост объёма строительных работ в июле 2024 года в годовом выражении составил +0,5% г/г после +1,2% г/г в июне. К уровню двухлетней давности рост +9,1% после +10,7% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года объём строительных работ вырос на +3,3% г/г.

Рост объёмов оптовой торговли в июле ускорился до +6,0% г/г после +1,8% г/г в июне, несмотря на эффект более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности рост на +31,7% после +20,5% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года объём оптовой торговли вырос на +9,6% г/г.

Выпуск продукции сельского хозяйства в июле превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г (в июне -0,3% г/г). К уровню двухлетней давности рост, как и месяцем ранее, составил +0,5%. В целом за 7 месяцев 2024 года объём выпуска продукции сельского хозяйства увеличился на +2,0% г/г.

В июле 2024 года грузооборот транспорта вырос на +1,5% г/г после -0,8% г/г в июне (данные за 2024 год были незначительно скорректированы в связи с уточнением респондентами ранее предоставленных данных). К уровню 4 двухлетней давности зафиксирован рост на +0,8%

после -2,0% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года грузооборот транспорта увеличился на +0,3% г/г.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июле в годовом выражении вырос на +5,4% г/г в реальном выражении после +5,7% г/г месяцем ранее. При этом к уровню двухлетней давности рост ускорился до +18,7% после +18,2%. С исключением сезонности – +0,4% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года потребительская активность выросла на +7,2% г/г.

Оборот розничной торговли в июле в годовом выражении вырос на +6,1% г/г в реальном выражении после +6,3% г/г в июне. К уровню двухлетней давности ускорение до +20,6% после +20,0% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора отмечается увеличение оборота на +0,4% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года показатель вырос на +8,4% г/г.

Платные услуги населению в июле приросли на +3,1% г/г после 3,4% г/г в июне. К уровню двухлетней давности – +11,7% после +11,5%. С устранением сезонного фактора рост на +0,2% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года прирост составил +3,8% г/г.

Рост оборота общественного питания в июле составил +6,5% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности увеличение на +23,6% после +23,1%, а с исключением сезонного фактора +0,5% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года оборот вырос на +5,5% г/г.

Инфляция в июле составила 9,13% г/г после 8,59% г/г в июне. По состоянию на 26 августа 2024 года инфляция год к году составила 9,01% г/г (на 19 августа 9,04% г/г). С начала года по 26 августа потребительские цены выросли на 5,19%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июле 2024 года составил +12,3% г/г после +11,8% г/г в июне 2024 года. В целом по промышленности в июле индекс вырос на +13,7% г/г после +14,0% г/г месяцем ранее.

Уровень безработицы второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 2,4% от рабочей силы. С начала 2024 года показатель в среднем сохраняется на уровне 2,6%.

Рост заработной платы в июне (по последней оперативной информации) в номинальном выражении составил +15,3% г/г после +17,8% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +6,2% г/г после +8,8% г/г, а её размер составил 89 145 рублей. За I полугодие 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,1% г/г, реальной заработной платы – +9,4% г/г.

Источник информации: <https://economy.gov.ru>

11.3 Социально-экономическое развитие Республики Башкортостан на дату оценки

Индекс промышленного производства в январе – сентябре 2024 года по отношению к 2023 году составил в республике 104,7%. Оборот розничной торговли достиг 1 миллиарда 83 миллионов рублей, увеличившись на 113,3%. Инвестиции в основной капитал региона в январе – июне достигли 273 миллиардов рублей, с ростом в 26,6%. Строительный сектор выполнил работ на 314 миллиардов рублей, увеличив свои показатели на 10%. В республике было введено 2 миллиона 225 тысяч квадратных метров жилья. Средняя зарплата в январе – августе достигла 64,5 тысячи рублей, увеличившись на 17,6%, а реальные располагаемые денежные доходы населения стали больше на 7,3%.

Депутатам Госсовета - Курултая РБ представлен проект бюджета Башкирии на 2024 год и плановый период 2025-2026 годов. Главный финансовый документ республики имеет

социально ориентированный характер, а основные статьи расходов будут связаны с финансированием системы образования, здравоохранения и мер социальной поддержки.³

«Проект бюджета на 2024-2026 годы сохраняет преемственность в отношении определенных ранее приоритетов, он скорректирован с учетом текущей экономической ситуации и необходимости реализации первоочередных задач», - заявила заместитель премьер-министра правительства РБ - министр финансов РБ Лира Игтисамова.

Доходная часть бюджета Башкирии на 2024 год прогнозируется в объеме 289 миллиардов рублей, в 2025 году – 285,8 млрд, в 2026 году – 288,2 млрд рублей.

Что касается расходов, то в следующем году, по плану, они составят 299 миллиардов рублей, а в 2025 и 2026 годах будут равны доходам.

«Приоритеты расходов отданы социальной составляющей и реализации национальных проектов, - уточнила Лира Игтисамова. – Наша республика принимает участие в 13 национальных проектах и реализует 48 региональных. На реализацию нацпроектов, связанных с человеческим капиталом, комфортной средой и экономическим ростом, в течение трех ближайших лет планируется направить в общей сложности 60,5 млрд рублей. В 2024 году на образование планируется направить 78,2 млрд рублей, расходы на здравоохранение (с учетом взносов на неработающее население) составят 54,2 млрд рублей, на культуру будет выделено 10,6 млрд. Дорожный фонд в 2024 году получит средства в объеме 29,9 млрд рублей, система ЖКХ – 26,1 млрд, а сельское хозяйство – 7,9 млрд рублей».

Проект бюджета Башкирии на 2024 год сформирован с дефицитом в 10 млрд рублей, в 2025 и 2026 годах планируются бездефицитные характеристики республиканской казны.

Бюджетные расходы во многом формирует прогноз социально-экономического развития Башкирии на 2024 год и плановый период 2025-2026 годов. Как уточнил первый заместитель министра экономического развития и инвестиционной политики РБ Айрат Фахретдинов, при составлении прогноза в нем учитывались общеэкономические тенденции, перспективы развития отраслей, а также курс доллара, цена на нефть и уровень инфляции. При этом процесс прогнозирования шел в условиях высокой неопределенности динамики конъюнктуры и внешнего давления.

Несмотря на объективные сложности, в этом году наша республика демонстрирует позитивную динамику основных экономических показателей и есть основания полагать, что она сохранится в перспективе трех ближайших лет, став важной основой для достижения поставленных долгосрочных целей развития.

«Мы должны установить ориентиры дальнейшего развития республики, чтобы понимать, куда двигаться, – сказал Глава РБ Радий Хабиров. – Наши базовые показатели экономического развития сегодня неплохие. Мы вместе должны творчески подойти к подготовке стратегии строительства Башкортостана. И очень важно уделить внимание тем достижениям и проектам, которыми мы, жители республики, будем гордиться».

Согласно базовому варианту прогноза, валовой региональный продукт в 2024 году достигнет 2,5 триллиона рублей, увеличившись за год на 3,6%. В среднесрочной перспективе трех ближайших лет данный показатель будет расти в пределах 3,6-4,6%. Это выше среднероссийского уровня на 1,3-2,4%. К 2026 году ВРП достигнет уровня 3 триллионов рублей, причем 39% от этой суммы обеспечит работа промышленности. Индекс промышленного

³ <https://www.bashinform.ru/news/economy/2023-11-15/byudzh-et-ekonomika-i-sotsialka-cto-zh-det-bashkiriyu-v-2024-2026-qodah-3520865>

производства в трехлетней перспективе составит 3,9-6,2%, что на 2,8% выше, чем в среднем по стране.

«Положительная динамика в промышленности прогнозируется с учетом инвестиционной активности в обрабатывающих отраслях, в том числе работы по импортозамещению и переориентации поставок на дружественные и нейтральные страны, - отметил Айрат Фахретдинов. – Так, в нефтепереработке за три года прогнозируется рост на 12,7%, что связано с увеличением внутреннего спроса на ГСМ и поставками за рубеж не нефти, а уже готового топлива. В производстве транспортных средств увеличение показателей составит 7,8%. Его обеспечат флагманы отрасли: УМПО, «Гидравлика» и КумАПП. В химическом производстве планируется рост сразу на 29,8% за счет ввода в эксплуатацию новых производств, а также ряда инновационных проектов, реализуемых прежде всего в особой экономической зоне «Алга».

Крупнейшим инвестпроектом станет завод стоимостью 21 миллиард рублей по производству высших жирных спиртов, применяемых в процессе изготовления косметики, моющих средств, присадок для топлива и другой продукции промышленного и потребительского назначения. Сейчас в России производство высших жирных спиртов отсутствует.

Также в ОЭЗ «Алга» проектируется завод по производству сложных минеральных удобрений и строится установка по переработке углеводородных газов в ароматические углеводороды, используемые в производстве лекарств, пластмасс и красителей.

В строительном секторе в 2024 году будут выполнены работы на сумму 357 миллионов рублей с ростом к 2023 году на 2%. Объем ввода жилья останется примерно на уровне текущего года – 3 миллиона 80 тысяч квадратных метров, что означает 0,3-процентный рост. Резкое увеличение объемов жилого строительства – более чем на 200 тысяч квадратных метров прогнозируется в 2026 году.

«На сегодняшний день в республике применяется комплекс мер стимулирования строительной отрасли, главными из которых можно назвать подготовку инженерной инфраструктуры для стройплощадок, что значительно ускоряет их освоение, - уточнил Айрат Фахретдинов. – В 2022 году совместно с министром России подписаны соглашения о реализации двух крупнейших инфраструктурных проектов с использованием бюджетных кредитов. Это «Комплексное развитие города Нефтекамска» и проект комплексной жилой застройки «Южные ворота» в Уфе. Также мы участвуем в федеральной программе «Стимул», благодаря которой в городах республики уже введено 20 объектов инженерной инфраструктуры».

В комплексе такая поддержка обеспечит строительство и ввод в эксплуатацию 7,5 миллиона квадратных метров жилья. Активизации строительной отрасли будет способствовать и начавшееся в республике разумное упрощение административных барьеров для застройщиков, которые порой были вынуждены годами получать разрешения на строительство.

Важнейший показатель развития региона – уровень заработных плат и их покупательская способность, отражающая отношение роста доходов к темпам реальной инфляции. Согласно прогнозу, среднемесячная зарплата жителей Башкирии в следующем году может достигнуть 61,2 тысячи рублей, что даст прирост сразу на 10%. При этом реальные денежные доходы граждан, отражающие возможность покупки товаров и оплаты услуг с учетом уровня инфляции, увеличатся на 1,9%. В 2025-2026 годах зарплаты жителей Башкирии вырастут соответственно до 65,5 и 69,8 тысячи рублей, что означает 7-6,6-процентный рост.

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

11.4 Анализ рынка жилой недвижимости Республики Башкортостан на дату оценки

Средняя цена вторичного рынка в черте полуострова Уфы – 118 тыс. руб. за кв.м, с учетом всех районов – 115 тыс. руб. за кв.м. Рост цен с апреля 2023 года до февраля 2024 года составил 12,6% в среднем. Охарактеризовать ценовую ситуацию кратко можно так – «сильно за сто» ...⁴

Цена вторичного рынка в 2024 году продолжила движение вслед за новостройками. С апреля 2023 года до февраля 2024 цена 1 м² выросла на 10,2% в среднем, а стоимость квартир – на 12,6%. В то же время средние цены на новостройки выросли более, чем на 23%.

Основной тренд на повышение цены на вторички пока сошел на нет ввиду высоких ставок по ипотеке. Однако, некоторая активность в формате квартир эконом-класса все равно присутствует. Учитывая, также следует и то, что покупка новостройки привлекает сейчас большинство интересантов, благодаря низким ставкам по господдержке, субсидированию и т.д. Часто для покупки новостройки продается имеющееся жилье., так как цены на первичном рынке таковы, что с минимальным первоначальным взносом сумма кредита и платеж высоки настолько, что и оплачивать, и получить одобрение сложно. Поэтому типовое жилье продавать приходится. А покупают его те, кто готов жить, но сразу в старом фонде, понимая, что цена квартиры в нем при той же площади будет дешевле в новостройке в полтора раза. Такая разница и компенсируется разницей в ставках по кредиту (в переплате). Но ожидания и ремонта не будет. Тем не менее, большая категория покупателей уже не воспринимает старый фонд, и видит только преимущества нового, и ставок по господдержке. Особенно у поколений моложе 30 лет, молодых семей без привязок к уже существующим школам и т.д.

Касаемо новостроек, то они вряд ли смогут остановиться в росте цены, зависящей от себестоимости. Основным трендом и прогнозом сейчас является отказ от субсидирования. На практике ранее, при более скромных ценах, это приводило к завышению цены на квартиру в психологически приемлемых суммах. Сейчас же, учитывая еще и требования первоначального взноса, это выливается в значительное, и уже «неприличное», завышение цены. К тому же, это налогооблагаемая база. Видимо, рынок ждет постепенный, хоть и болезненный для продаж застройщиков и выдач объемов банков, отказов субсидирования ставок таким путем. Но это правильный и очищающий тренд, приводящий цены сделок к реальным суммам.

Если на вторичном рынке вопрос завышения стоимости при отсутствии ПВ решался верификацией оценки реальной рыночной стоимости, и банки боролись с этим уже давно, то с новостройками сейчас начинает происходить то же самое. Но, учитывая более высокие цены, и большую значительность завышения в абсолютной сумме, произойдет это быстрее, так как отказ от завышения цены повышает одобряемость заемщика

Еще начиная с конца 2018 года новостройки стали резко расти в цене. Как следствие, за ними потянулась и вторичка, которую нужно продать до покупки новостройки. Основной причиной повышения цен в 2020 явилась государственная программа ипотеки по низким ставкам. Третьей причиной тренда на повышение является сама нестандартность кризисной ситуации 2020 года. Страх потерять накопления, ощущение недвижимости как единственного стабильного актива, пусть даже при снижении цен, минимальная доходность по вкладам – все это привело к инвестициям именно в недвижимость. И в момент, когда, как казалось, рост цен должен немного приостановиться, наступили события февраля 2022 г. В целом поведение

⁴ https://expert-russia.ru/news/ufa_i_bashkortostan/tseny-na-kvartiry-ufy-v-podrobnykh-tsifrakh-v-marte-2024-goda-rynok-planiruet-sdut-puzyri-tsen-vozni/#iblock_id=3

потребителей в марте стало напоминать 2020 год, снова недвижимость, - единственно надежный способ сохранения накоплений от инфляции.

Два года цены росли и росли. В совокупности этих факторов сейчас мы имеем стоимость от 150 до 200+ тыс. руб./м² в среднем, а в некоторых проектах еще и выше. Если раньше такие цены были в таких городах, как Москва, или Санкт-Петербург, а также в элитном жилищном фонде Уфы, то сейчас это повсеместная суровая реальность. Однако к концу 2023 года на фоне высоких ставок вторичного рынка, разница в цене двух сегментов стала слишком значительна. А методы повышения продаж в виде субсидирования, - приносящими больше минусов покупателю, чем плюсов.

Цены. С ценой представлено большинство объектов. В целом выставлено в экспозицию около 0,81% всего жилого фонда многоквартирных домов. В некоторые периоды эта цифра достигала 1,8%, а летом 2021 года это было 1,4%. Но в целом это низкий процент экспозиции, учитывая, что и база многоквартирных домов для обсчета технически пополняется не сразу после сдачи дома, а чуть позже. Достижение 2% экспозиции как правило, характеризует активный равновесный рынок, когда активны и покупатели продавцы. Но начиная с конца 2019 года пока такого периода не наступало, на рынке присутствует постоянно какой-либо перекокс.

Предложение на лето представлено по районам города столь же типично, что и в предыдущие периоды. Больше количество предложений, как и всегда, в активно застраиваемых районах. Заметно увеличение доли 2-комнатных по отношению к 1-комнатными за последние полгода. Это о том, что накопления покупали небольшие квартиры, 1-комнатные и студии. В целом квартирография рынка типичная, пропорциональна квартирографии типового исторического жилого фонда (в новых домах же доля однокомнатных и студий больше)

Итоги и выводы 1 квартала 2024 года. На рынке в течение 2022 года наблюдалась высокая активность, пики которой пришлись на март-апрель и июнь. Активность постепенно переключилась на рынок вторичного жилья из-за цен на новостройки, рынок стал более спокойным к концу года из-за большого роста ставок на ипотеку по вторичке и политических и экономических событий. Цены вторички замедлили рост, пока с текущими ипотечными ставками рынок не может проглотить более высокий уровень.

Прогноз до конца 2024 года. В ожидании перемен рынок сохраняет осторожную активность. Кто-то говорит о застое, но его нет. Мнения часто основываются на личном опыте некоторых риэлторов, а он проистекает из «генной памяти» прошлых кризисов, которые когда-то предлагалось просто переждать. Но темпы инфляции и перемен не дают форы тем, кто ждет, и касается это и покупателей и продавцов тоже. Банки пока не прогнозируют снижения ставки ЦБ, соответственно и ипотеки. Значит, до середины лета рынок пока продержится только на господдержке..

11.5 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 уменьшаться;

- 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 2023 (Квартиры) под ред. Лейфера Л.А. (Н. Новгород, 2023).

Таблица 9. Ценообразующие факторы.
 Квартиры. 3. Массовое современное жилье

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,13
2	Количество комнат	0,07
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,06
4	Материал стен	0,05
5	Уровень отделки квартиры	0,05
6	Развитость инфраструктуры	0,04
7	Близость от остановок общественного транспорта/метро	0,04
8	Состояние отделки	0,04
9	Этаж	0,04
10	Техническое состояние дома (степень физического износа)	0,04
11	Тип (планировка) квартиры	0,04
12	Передаваемые права	0,03
13	Транспортная доступность	0,03
14	Площадь кухни	0,03
15	Наличие балкона/лоджии	0,03
16	Стадия строительства (для новостроек)	0,03
17	Состояние подъезда, мест общего пользования	0,02
18	Тип парковки (достаточность парковочных мест)	0,02
19	Высота потолка	0,02
20	Санузел (раздельный/совмещенный)	0,02
21	Видовые характеристики квартиры	0,02
22	Репутация застройщика (для новостроек)	0,02
23	Количество санузлов	0,02
24	Типичный срок экспозиции	0,02
25	Дополнительные улучшения квартиры	0,02
26	Наличие огороженной придомовой территории (с ограниченным доступом)	0,02
27	Архитектурный облик дома	0,02
28	Благоустройство общественных зон. Наличие мест общего пользования	0,02
29	Качество управления, сервисы для жильцов	0,02

11.6 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	Республика Башкортостан, г. Сибай, ш. Индустриальное, 12	5 000 000	70	71 429	https://www.avito.ru/sibay/kvartiry/3-k_kvartira_70_m_39_et_4774163416?context=H4slIAAA_AAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBByaW9yaXR5lJtiOjE7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJYNWpnZGUya2tBME1BNG5YlJt9lZMl6j8AAAA
2	Республика Башкортостан, г. Сибай, ш. Индустриальное, 12	3 600 000	56,5	63 717	https://www.avito.ru/sibay/kvartiry/3-k_kvartira_565_m_55_et_4638093552?context=H4slIAA_AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBByaW9yaXR5lJtiOjE7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJNaTJjZnFpZm9VNGVjU2Qzljt9FgHfkj8AAAA
3	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Булякова, 11	4 300 000	54,9	78 324	https://www.avito.ru/sibay/kvartiry/3-k_kvartira_549_m_35_et_4468199634?context=H4slIAA_AAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfBByaW9yaXR5lJtiOjE7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJNaTJjZnFpZm9VNGVjU2Qzljt9FgHfkj8AAAA
Среднее значение				71 157	
Минимальное значение				63 717	
Максимальное значение				78 324	

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

12.1 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.

12.2 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.

12.3 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.

13. 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 используется метод корректировок, который состоит в прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были

проданы или включены в реестр на продажу. Этот метод основан на принципе замещения: предполагается, что покупатель или инвестор не заплатит за конкретный объект недвижимости больше, чем обойдется приобретение другой схожей недвижимости, обладающей такой же полезностью. Поэтому цены, на схожие или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость объекта недвижимости, который подвергается оценке.

В данном Отчете расчет произведен методом сравнительного анализа продаж.

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 ofert) 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 ofert 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 г. Москва, 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
Источники информации	https://www.avito.ru/sibay/kvartiry/3-k_kvartira_70_m_39_et_4774163416?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjE7czoXOiJ4lJtzOjE2OiJYNWpnZGUya2tBME1BNk5YlJt9lZlMl6j8AAAA	https://www.avito.ru/sibay/kvartiry/3-k_kvartira_565_m_55_et_4638093552?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjE7czoXOiJ4lJtzOjE2OiJNaTJjZnFpZm9VNGVjU2Qzljt9FgHfkj8AAAA	https://www.avito.ru/sibay/kvartiry/3-k_kvartira_549_m_35_et_4468199634?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjE7czoXOiJ4lJtzOjE2OiJNaTJjZnFpZm9VNGVjU2Qzljt9FgHfkj8AAAA
Дата предложения	23.01.2025	20.01.2025	16.01.2025
Местоположение	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
Местоположение в пределах нас. пункта	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Адрес	Республика Башкортостан, г. Сибай, ш. Индустриальное, 12	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Заки Валиди, 46/1	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Булякова, 11
Площадь квартиры, кв.м	70	56,5	54,9
Цена квартиры, руб.	5 000 000	3 600 000	4 300 000
Цена квартиры, руб./кв.м.	71 429	63 717	78 324
Площадь кухни	н/с	н/с	н/с
Кол-во комнат	2-3	2-3	2-3
Этаж	средний этаж	последний этаж	средний этаж
Тип санузла	раздельный	раздельный	раздельный
Наличие лоджий/балконов	да	да	да
Наличие мебели	нет	нет	нет
Состояние отделки	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт
Тип парковки	без парковки	без парковки	без парковки
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Состояние дома	хорошее	хорошее	хорошее
Видовые	без видовых	без видовых	без видовых

Характеристика объекта	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
характеристики	характеристик	характеристик	характеристик
Планировка комнат	изолированные	изолированные	изолированные

Источник: данные участников рынка

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 - 2023. под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г. таб. 349

Таблица 349. Сравнительные данные по скидкам на торг.

Цены предложений квартир			
Класс объектов	Среднее значение по результатам опроса экспертов оценщиков	Среднее значение по результатам опроса сотрудников банков	Отношение средних значений опроса экспертов-сотрудников банковских структур к значениям опроса экспертов-оценщиков
Активный рынок			
1. Старый фонд	6,0%	7,7%	1,30
2. Массовое жилье советской постройки	5,2%	6,1%	1,17
3. Массовое современное жилье	4,3%	4,4%	1,02
4. Жилье повышенной комфортности	4,4%	5,8%	1,33
Неактивный рынок			
1. Старый фонд	9,6%	12,3%	1,28
2. Массовое жилье советской постройки	8,4%	10,1%	1,21
3. Массовое современное жилье	7,3%	7,8%	1,06
4. Жилье повышенной комфортности	7,8%	9,6%	1,24

Оцениваемая квартира и её аналоги относятся к массовому жилью советской постройки. На неактивном рынке скидка составит **8,4%**.

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 отношениях 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 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 октябре-ноябре 2024 г. 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

Оценщик, характеристика по данному элементу сравнения существенно различается у объекта оценки и у сопоставимых объектов.

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

Корректировка на наличие парковки у дома

Корректировка по данному фактору принимается в соответствии с «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 89. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки			
Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0,94	0,93	0,95

Таблица 90. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0,90	0,89	0,91

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

Корректировка на материал стен

Стены жилого дома, где расположен объект оценки, панельные. Стены жилых домов, где расположены аналоги, кирпичные.

Величина корректировок принимается согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 124. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,04	1,08
	монолитные стены	0,96	1,00	1,04
	панельные стены	0,93	0,96	1,00

Корректировка для всех аналогов составит величину 0,93 или -7,0%.

Корректировка на физическое состояние жилого дома

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

Корректировка на этаж

Корректировка по данному фактору принимается в соответствии с «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023г.

Таблица 170. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

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

Таблица 171. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,01	1,12
	последний этаж	0,99	1,00	1,11
	первый этаж	0,89	0,90	1,00

Таблица 176. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Москве.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,07
	последний этаж	0,98	1,00	1,05
	первый этаж	0,94	0,95	1,00

Таблица 177. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Московской области.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,07
	последний этаж	0,98	1,00	1,05
	первый этаж	0,94	0,95	1,00

Таблица 178. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Санкт-Петербургу.

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

Таблица 184. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Санкт-Петербургу.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,01	1,12
	последний этаж	0,99	1,00	1,11
	первый этаж	0,89	0,90	1,00

Таблица 182. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Москве.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,04	1,12
	последний этаж	0,96	1,00	1,08
	первый этаж	0,89	0,93	1,00

Таблица 183. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Московской области.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,03	1,10
	последний этаж	0,97	1,00	1,07
	первый этаж	0,91	0,93	1,00

На основании данных Справочника корректировки распределяются следующим образом:

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж расположения	первый этаж	средний этаж	последний этаж	средний этаж
Корректировка на этаж		-8,00%	-6,00%	-8,00%

Корректировка на видовые характеристики квартиры

Величина корректировок принимается согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 201. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры без видовых характеристик к удельной цене такой же квартиры с хорошими видовыми характеристиками	0,92	0,90 - 0,94

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» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.

Зависимость удельной цены квартир от площади, доверительный интервал

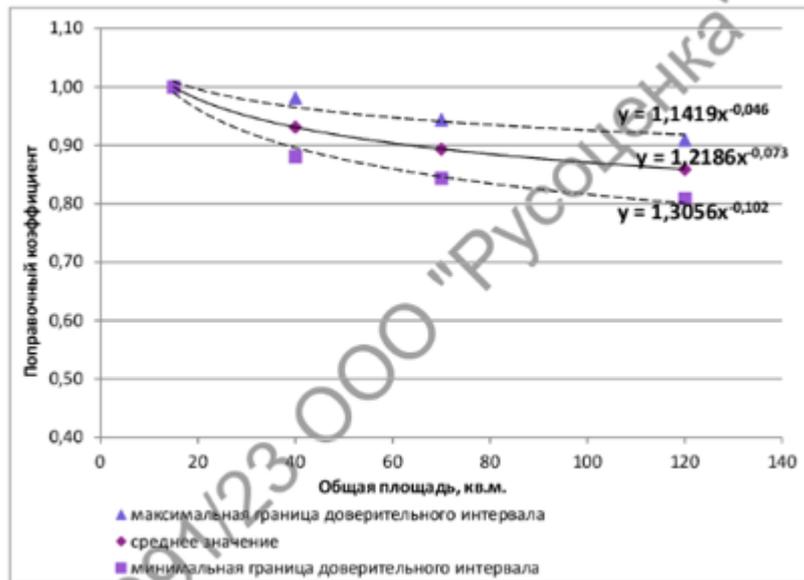


Рис. 53. Зависимость удельной цены квартир от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал⁴⁵.

Расчёт производится на основании формулы: $y = 1,2186x^{-0,073}$

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь квартиры, кв.м	68,9	70	56,5	54,9
Постоянная	1,2186	1,2186	1,2186	1,2186
Степень	-0,073	-0,073	-0,073	-0,073
Коэффициент	0,8947	0,8937	0,9077	0,9096
Величина корректировки		0,12%	-1,44%	-1,64%

Корректировка на тип комнат

Величина корректировок принимается согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 256. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

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 со смежными/частично смежными комнатами к удельной цене такой же квартиры с изолированными комнатами	0,92	0,92	0,93

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

Корректировка на состояние отделки

Оцениваемой квартире требуется косметический ремонт.

Корректировка по данному фактору вводилась согласно «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 244. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

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

Для всех сравниваемых аналогов, имеющих типовой ремонт, корректировка составит величину: 0,93 или **-7,0%**.

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/>.

на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.07.2024 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.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,01	1,06	1,04

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

Корректировка на тип санузла

Величина корректировок принимается согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 269. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип санузла», усредненные по городам России.

Тип санузла		Аналог		
		2 санузла и более	раздельный санузел	совмещенный санузел
Объект оценки	2 санузла и более	1,00	1,05	1,08
	раздельный санузел	0,96	1,00	1,03
	совмещенный санузел	0,93	0,97	1,00

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

Корректировка на наличие балкона/поджи

Величина корректировок принимается согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 209. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

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 без балкона/поджи к удельной цене такой же квартиры с балконом/поджией	0,92	0,91	0,93

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
Торг		Возможность торга не ограничивается	Возможность торга не ограничивается	Возможность торга не ограничивается
Корректировка на торг		-8,40%	-8,40%	-8,40%
Скорректированная стоимость		65 429	58 365	71 745
Права на недвижимость	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка на передаваемые права на недвижимость		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		65 429	58 365	71 745
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		65 429	58 365	71 745
Дата предложения	12.12.2025	23.01.2025	20.01.2025	16.01.2025
Корректировка на дату предложения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		65 429	58 365	71 745
Местоположение	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		65 429	58 365	71 745
Местонахождение в пределах города	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки			
Корректировка местонахождение в пределах		0,00%	0,00%	0,00%

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
города				
Скорректированная стоимость		65 429	58 365	71 745
Количество комнат	2-3	2-3	2-3	2-3
Корректировка на кол-во комнат		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		65 429	58 365	71 745
Площадь квартиры, кв.м	68,90	70,00	56,50	54,90
Корректировка на площадь		0,12%	-1,44%	-1,64%
Скорректированная стоимость		65 504	57 525	70 565
Тип отделки	требует косметического ремонта	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт
Корректировка на тип отделки, %		-7,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная стоимость		60 919	53 499	65 626
Этаж расположения	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на этаж		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		60 919	53 499	65 626
Состояние дома	панельные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка на состояние дома		-7,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная стоимость		56 655	49 754	61 032
Планировка	изолированные	изолированные	изолированные	изолированные
Корректировка на тип планировки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		56 655	49 754	61 032

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Площадь кухни, кв.м	первый этаж	средний этаж	последний этаж	средний этаж
Корректировка на площадь кухни		-8,00%	-6,00%	-8,00%
Скорректированная стоимость		52 122	46 768	56 149
Наличие балкона/лоджии	н/с	н/с	н/с	н/с
Корректировка на наличие балкона/лоджии		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		52 122	46 768	56 149
Тип парковки	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
Корректировка на тип парковки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		52 122	46 768	56 149
Тип санузла	да	да	да	да
Корректировка на тип санузла		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		52 122	46 768	56 149
Видовые характеристики	без парковки	без парковки	без парковки	без парковки
Корректировка на видовые характеристики		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		52 122	46 768	56 149
Наличие мебели	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик	без видовых характеристик
Корректировка на наличие мебели		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		52 122	46 768	56 149
Общая валовая коррекция	нет	нет	нет	нет
Валовая коррекция по всем объектам		0,00%	0,00%	0,00%

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Весовой коэффициент		52 122	46 768	56 149
Взвешенная стоимость за 1 кв.м.		51 604		
Стоимость объекта оценки, руб.		3 555 542		

Стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом методом сравнения продаж, составляет: **3 555 542 Три миллиона пятьсот пятьдесят пять тысяч пятьсот сорок два рубля.**

14. 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	3 555 542
сравнительный:	100	3 555 542	
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 - 3-ком. квартира, площадью 68,90 кв.м, кадастровый номер: 02:61:011201:1592, кадастровый (или условный) номер, адрес (местоположение) объекта: Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Касимова, д. 4. кв. 25 по состоянию на 12 февраля 2025 г. составляет:

Наименование объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки
жилое помещение - 3-ком. квартира, площадью 68,90 кв.м, кадастровый номер: 02:61:011201:1592, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Касимова, д. 4. кв. 25	3 555 542 Три миллиона пятьсот пятьдесят пять тысяч пятьсот сорок два рубля

15. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

15.1 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.

15.2 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 - 3-ком. квартира, площадью 68,90 кв.м, кадастровый номер: 02:61:011201:1592, кадастровый (или условный) номер, адрес (местоположение) объекта: Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Касимова, д. 4. кв. 25 по состоянию на 12 февраля 2025 г. составляет:

Наименование объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки
жилое помещение - 3-ком. квартира, площадью 68,90 кв.м, кадастровый номер: 02:61:011201:1592, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Касимова, д. 4. кв. 25	3 555 542 Три миллиона пятьсот пятьдесят пять тысяч пятьсот сорок два рубля

Оценщик



Сугробов Ю.А.

16. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ:

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;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика.

Научная литература:

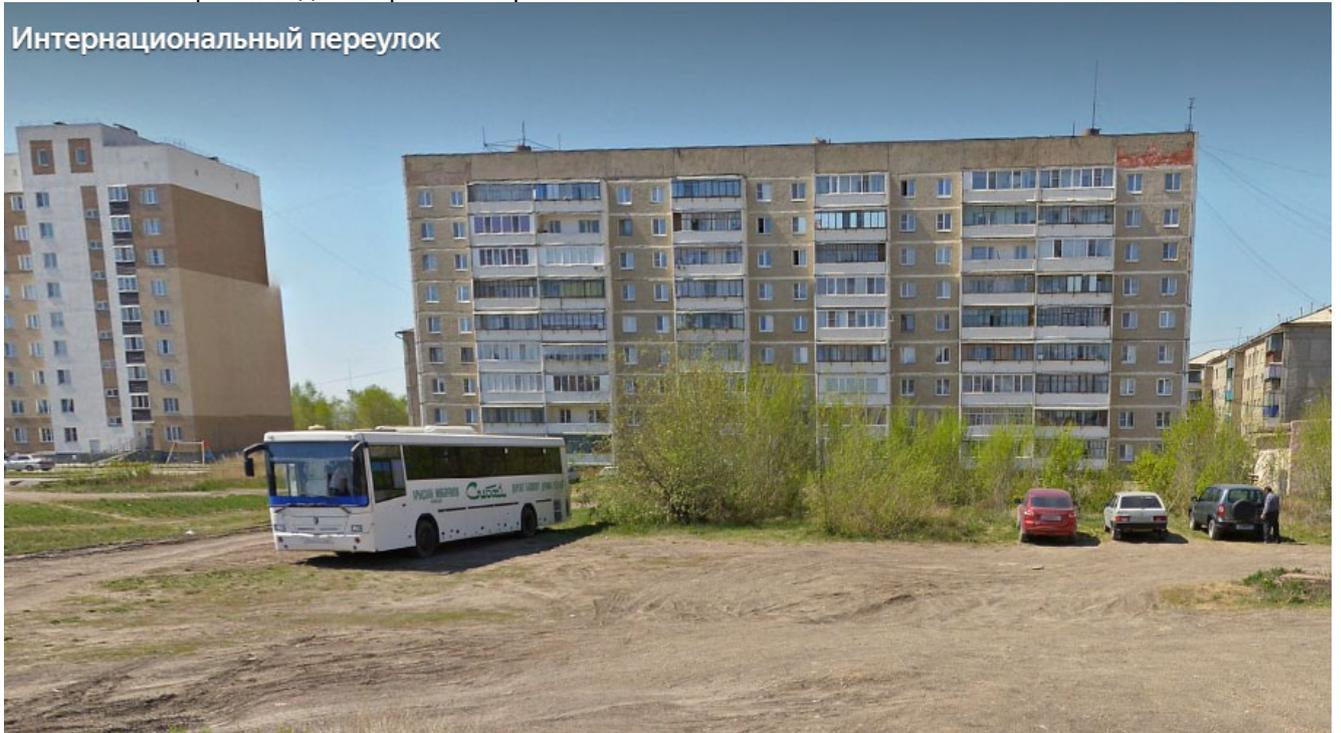
- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГТУ, 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
- Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фотографии Заказчиком не представлены.

Фото сети Интернет: Яндекс-карты. Панорама места

Интернациональный переулоч



улица Кусимова



ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ

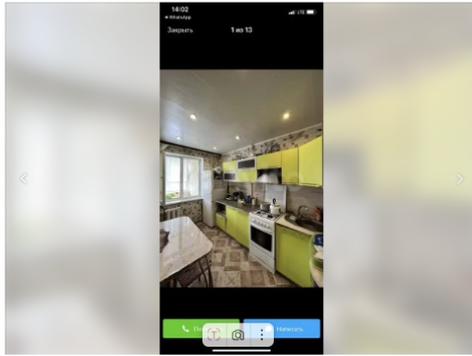
Аналог №1

https://www.avito.ru/sibay/kvartiry/3-k.kvartira_70_m_39_et.4774163416?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjYjY2ZGUya2tBME1BNG5YIjI9IzMI6j8AAAA

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 3-комнатные

3-к. квартира, 70 м², 3/9 эт.

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку

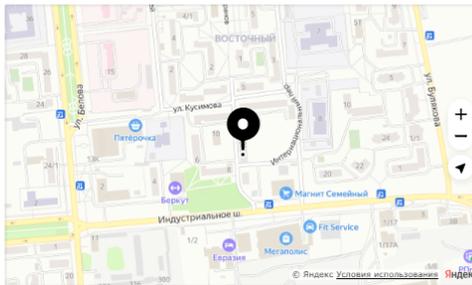


О квартире

Количество комнат: 3 Санузел: раздельный
Общая площадь: 70 м² Окна: во двор, на улицу
Площадь кухни: 9 м² Ремонт: косметический
Этаж: 3 из 9 Способ продажи: свободная
Тип комнат: изолированные

Расположение

Республика Башкортостан, Сибай, Индустриальное ш., 12 Скрыть карту ^



Описание

Один собственник просмотр с10:00 до22:00 в любой день недели квартира не угловой

О доме

Тип дома: панельный Пассажирский лифт: 1
Этажей в доме: 9

№ 4774163416 · 23 января в 08:15 · 345 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

5 000 000 ₽

71 429 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 69 172 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Показать телефон
8 906 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

5 000 000 ₽

71 429 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 69 172 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Показать телефон
8 906 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?

Торг уместен?

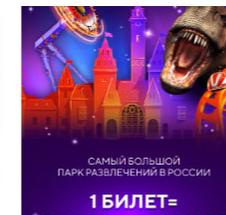
Когда можно посмотреть?

Показать телефон
8 906 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца



Аналог №2

https://www.avito.ru/sibay/kvartiry/3-k_kvartira_565_m_55_et_4638093552?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjE7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjNaTjJnFpZm9VNGVjU2Qzljt9FgHfkj8AAAA

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 3-комнатные

3-к. квартира, 56,5 м², 5/5 эт.

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



О квартире

Количество комнат: 3	Высота потолков: 2,5 м
Общая площадь: 56,5 м²	Санузел: раздельный
Площадь кухни: 7 м²	Окна: на улицу
Жилая площадь: 37,1 м²	Ремонт: косметический
Этаж: 5 из 5	Мебель: кухня
Балкон или лоджия: лоджия	Способ продажи: альтернативная
Тип комнат: изолированные	

Расположение

Республика Башкортостан, Сибай, ул. Заки Валиди, 46/1 [Скрыть карту](#)



Описание

в продаже трехкомнатная квартира по адресу ул. Заки Валиди д.46/1. Год постройки 1983. Дом блочный. 5 этаж. Площадь 56,5 кв.м., жилая 38,1 кв.м., кухня 7 кв.м. Все комнаты изолированные. Лоджия застекленная. Санузел раздельный. Дом расположен не на проезжей части. Во дворе есть парковочные места. Детские современные площадки. Развитая инфраструктура рядом расположены школы, детские сады, торговые центры, учебные заведения и т.д. Цена 3млн.600тыс.рублей. Один взрослый собственник. Без обременений.

О доме

⊖ Не хватает оценок для рейтинга

Тип дома: панельный	Грузовой лифт: нет
Год постройки: 1983	В доме: газ
Этаж в доме: 5	Двор: детская площадка, спортивная площадка
Пассажирский лифт: нет	Парковка: открытая во дворе

№ 4638093552 · 20 января в 17:45 · 306 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

3 600 000 ₪

63 717 ₪ за м²

📄 История цены

В ипотеку от 49 803 ₪/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон
в xxx-xxx-xxxx

Рассчитать ипотеку

Пользователь

Риелтор

Документы проверены

Подписаться на продавца



3 600 000 ₪

63 717 ₪ за м²

📄 История цены

В ипотеку от 49 803 ₪/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон



Аналог №3

https://www.avito.ru/sibay/kvartiry/3-k_kvartira_549_m_35_et_4468199634?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OjIjNaTjJZnFpZm9VNGVjU2QzIjI9FgHfki8AAAA

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 3-комнатные

3-к. квартира, 54,9 м², 3/5 эт.

♥ Добавить в избранное ≡ Сравнить 📌 Добавить заметку



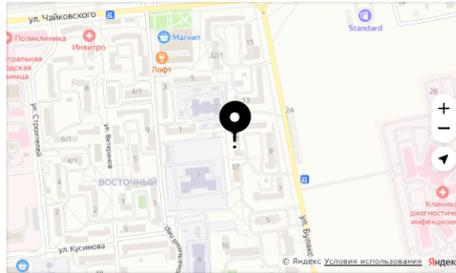
О квартире

Количество комнат: 3
Общая площадь: 54,9 м²
Площадь кухни: 8 м²
Жилая площадь: 35,9 м²
Этаж: 3 из 5
Балкон или лоджия: лоджия
Тип комнат: изолированные
Санузел: раздельный

Окна: во двор, на улицу, на солнечную сторону
Ремонт: косметический
Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места
Техника: водонагреватель
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Республика Башкортостан, Сибай, ул. Булякова, 11 [Скрыть карту](#)



Описание

🔥 ПРОДАМ: Светлую, уютную 3-х комнатную кв-ру в г. Сибай, ул. Булякова, 11 (3 эт, 54,9 кв.м).

- ✦ Качественный косметический ремонт: Пластиковые окна, застекленная лоджия, натяжные и выровненные потолки, м/к двери, на полу - ламинат.
- ✦ Комнаты и с/у раздельные. С/у выложен кафелем.
- ✦ Просторная кухня. Остается кухонный гарнитур.
- ✦ Остается также водонагреватель, часть мебели.
- ✦ Во дворе - детская и спортивная площадки
- ✦ В шаговой доступности - школа №13, д/с "Сказка", "Курай", магазины, торговые центры...

💰 ЦЕНА 4,300 т.р.

О доме

👤 Не хватает оценок для рейтинга

Тип дома: панельный Грузовой лифт: нет
Год постройки: 1996 В доме: газ
Этажей в доме: 5 Двор: детская площадка, спортивная площадка
Пассажирский лифт: нет Парковка: открытая во дворе

№ 4468199634 - 16 января в 11:02 - 679 просмотров (+1 сегодня) [Пожалуйста](#)

4 300 000 ₽

78 324 ₽ за м²

📄 История цены

В ипотеку от 59 488 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон
в 901 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

4 300 000 ₽

78 324 ₽ за м²

📄 История цены

В ипотеку от 59 488 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон
в 901 xxx-xx-xx

Показать телефон
в 901 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

4 300 000 ₽

78 324 ₽ за м²

📄 История цены

В ипотеку от 59 488 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон
в 901 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Это место приносит удачу

Запустить рекламу

Avito

afi tower

Рассчитать 16%

78 324 ₽ за м²

📄 История цены

В ипотеку от 59 488 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

5 минут от метро

ботанический саг

WAFI

afi tower

Рассчитать 16%

78 324 ₽ за м²

📄 История цены

В ипотеку от 59 488 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

готовые квартиры от 15 млн р

WAFI

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА

Фидиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Башкортостан
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

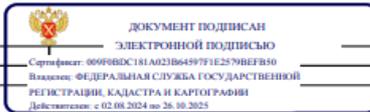


Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.02.2025, поступившего на рассмотрение 07.02.2025, 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: 7	
07.02.2025г. № КУВИ-001/2025-34864893	
Кадастровый номер:	02:61-011201:1592
Номер кадастрового квартала:	02:61-011201
Дата присвоения кадастрового номера:	01.07.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 8431 16.04.2007 СМФ ГУП ЦУИОН РБ; Условный номер 02:443:8431:0000:980
Местоположение:	Республика Башкортостан, г. Сибай, ш. Индустриальное, д. 12, кв. 4
Площадь:	68.9
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	2705676.82
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	02:61-011201:767
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:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Ишемгулова Райхана Рашитовна, дата завершения кадастровых работ: 05.08.2019



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 7	
07.02.2025г. № КУВИ-001/2025-34864893	
Кадастровый номер:	02:61-011201:1592
1	Правообладатель (правообладатели):
	1.1 Физическое лицо
	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 Общая долевая собственность, 1/3
	02:61-011201:1592-02/114/2021-19
	26.04.2021 08:16:23
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 в силу закона
	дата государственной регистрации:
	26.04.2021 08:16:23
	номер государственной регистрации:
	02:61-011201:1592-02/114/2021-20
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	Срок действия с 26.04.2021 180 месяцев с даты фактического предоставления кредита
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица
	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:
	Договор купли-продажи, № б/н, выдан 22.04.2021
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:
	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	
		Всего разделов: 3	
		Всего листов выписки: 7	
07.02.2025г. № КУВИ-001/2025-34864893			
Кадастровый номер:		02:61-011201:1592	
1	Сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	1.2	Физическое лицо Физическое лицо
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 2/3 в совместной собственности 02:61-011201:1592-02/114/2021-18 26.04.2021 08:16:23
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	26.04.2021 08:16:23	
	номер государственной регистрации:	02:61-011201:1592-02/114/2021-20	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.04.2021 180 месяцев с даты фактического предоставления кредита	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, № б/н, выдан 22.04.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документальной закладной или электронной закладной:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009f98dc181a021b64597f1e2579b6f850 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

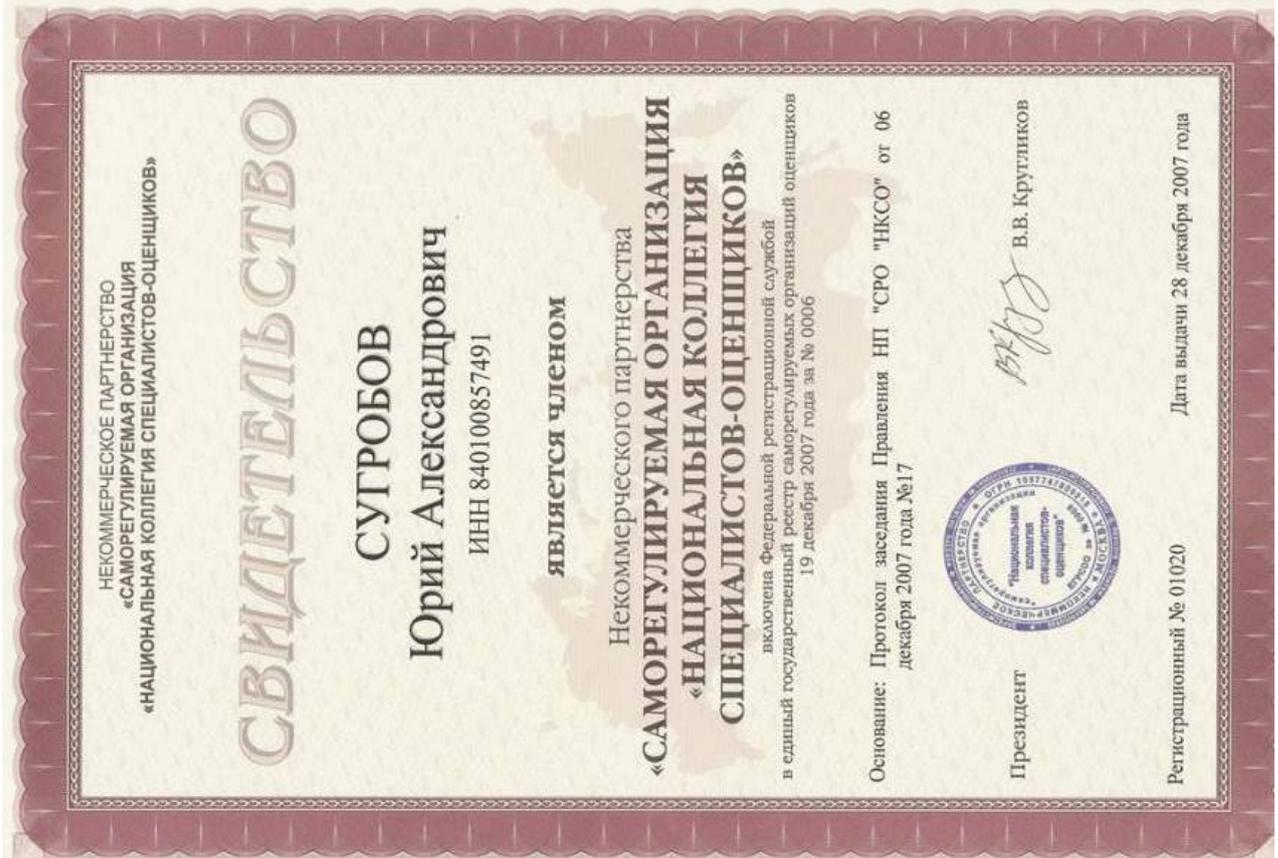
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8		Всего листов раздела 8: 2	
		Всего разделов: 3	
		Всего листов выписки: 7	
07.02.2025г. № КУВИ-001/2025-34864893			
Кадастровый номер: 02:61-011201:1592		Номер этажа (этажей): 1	
<p>1 этаж 1 подъезд</p>			

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА

ПОЛИС № 0991R/776/20150/24 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		23 апреля 2024 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20150/24, 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 044525993.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО "Русоценка" 127018, город Москва, ул Суцэвский 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 2024 г. и действует по 23 часа 59 минут 30 апреля 2025 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 мая 2024 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 заявленным 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 2024 г. по 30 апреля 2025 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 2024 г. по 30 апреля 2025 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 действующего на основании устава	в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/корпоративный блок/управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузвиского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22Н от 28 июля 2022 г.	

Договор (Первичный Протокол) - 0991 R/776/20082/23
 Исполнитель: Кушнир Ольга Владимировна, Тел. +7 4957880999, д.б. 5435,
 kushnir@alfastrah.ru





СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Негорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru, www.reso.ru

РЕСО
ГАРАНТИЯ

RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Negrnyy prosed, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru, www.reso.ru

ПОЛИС

к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2747922237

Настоящий полис подтверждает факт исполнения в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (с Москва, Негорный проезд, д 6 стр 9, этаж 3 комната 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, и соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков, утвержденными Советом Директоров 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «17» января 2025 г.	Валюта страхования: Российские рубли
Страхователь: Сутрбов Юрий Александрович Московская область, г. Балашиха, мкр. Железнодорожный, ул. Рождественская, 6-1-56 Паспорт 1708 №942053	
Выдан ТП в г. Киржач МРО УФМС России по Владимирской области в городе Александро-во От: 08.05.2009	
1. Срок действия полиса: С 00 часов 00 минут 12.02.2025 г. по 24 часа 00 минут 11.02.2026 г.	
2. Объект страхования: 2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полис) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 12.02.2019 года.	
3. Страховой случай: 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.	
4. Страховая сумма: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей	
5. Франшизы: Страхование осуществляется без франшизы	
6. Страховая премия: Согласно Договору страхования	
7. Порядок оплаты страховой премии: Согласно Договору страхования	
8. Прилагаемые документы: - Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика №922/2747922237 - Договор страхования ответственности оценщика №922/2747922237 - Правила страхования.	
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524
Жесткопод Правил страхования получено, с учетомными Правилами страхования ознакомлен и согласен.	



Страхователь
(подпись)
МП