

ООО "Мобильный Оценщик"

109147, Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10,
помещение 30/4

ОГРН: 1077847398419 от 15.05.2007 г.

ИНН/КПП: 7842358640 / 770901001

Тел: 8-495-107-91-80, 8-800-707-91-80

Эл. почта: info@ocenka.mobi

Веб-сайт: <https://ocenka.mobi>



ОТЧЁТ № 1-250514-1851030-1

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ

АДРЕС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ, Р-Н СЕРГИЕВСКИЙ, С. СЕРГИЕВСК, УЛ. ЛЕНИНА, Д. 79А, КВ. 2

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ:

21 МАЯ 2025 ГОДА

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:

21 МАЯ 2025 ГОДА

ЗАКАЗЧИК:

ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «СБЕРБАНК РОССИИ»



OCENKA.MOBI

2025 год

Содержание

1	Общие сведения и выводы	4
1.1	Заключение о стоимости Объекта оценки	4
1.2	Задание на оценку	6
1.3	Сведения об оценщике	9
1.4	Сведения о заказчике	9
1.5	Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке	10
1.6	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки	10
1.6.1	Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	10
1.6.2	Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку	10
1.6.3	Допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки	11
1.7	Термины и определения	11
2	Описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик	14
2.1	Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
2.2	Характеристика местоположения объекта оценки	14
2.3	Общая характеристика здания	14
2.4	Характеристика объекта оценки	15
2.5	Имущественные права на объект оценки	17
3	Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	18
3.1	Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	18
3.1.1	Анализ общеэкономической ситуации в Российской Федерации за январь-март 2025 г.	18
3.1.2	Анализ общей политической и социально-экономической обстановки Самарской области за январь-март 2025 года	19
3.1.3	Макроэкономика - данные за март 2025 года	20
3.1.4	Ключевые события 2025 года в области недвижимости	25
3.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	28
3.3	Анализ рынка жилой недвижимости Самарской области по итогам апреля-мая 2025 года	31
3.4	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка	32
3.5	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	33
3.5.1	Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки	33
3.6	Основные выводы	39
4	Анализ ликвидности объекта оценки	40
5	Анализ наиболее эффективного использования	42
6	Описание процесса оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	43
6.1	Последовательность определения стоимости объекта оценки	43
6.2	Расчёт рыночной стоимости затратным подходом	44
6.3	Расчёт рыночной стоимости доходным подходом	44
6.4	Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом	44
6.4.1	Выбор и описание объектов-аналогов	45
6.4.2	Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения	47

6.4.3	Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода	54
7	Согласование результатов оценки	57
8	Расчёт ликвидационной стоимости объекта оценки	58
9	Заключение об итоговой величине рыночной стоимости	60
10	Фотографии объекта оценки	61
11	Копии объявлений о продаже объектов-аналогов	64
12	Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	69
13	Документы оценщика	78

1 Общие сведения и выводы

1.1 Заключение о стоимости Объекта оценки

Основание для проведения оценки	Договор №50004969138 на проведение оценки от 12.09.2024 г. и Задание на оценку №1-250514-1851030 на проведение оценки от 14.05.2025 г.
Объект оценки, включая права, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения	Объект оценки: Двухкомнатная квартира, назначение – жилое, общей площадью 51,3 м², расположенная по адресу: Самарская область, р-н Сергиевский, с. Сергиевск, ул. Ленина, д. 79а, кв. 2, кадастровый (условный) номер: 63:31:0702009:368. Имущественные права на объект оценки: Собственность Оцениваемое право: Право собственности Правообладатели: Алиев Рафаэль Абусат оглы Обременения объекта оценки: Ипотека в силу закона В соответствии с целью оценки, имущественные права третьих лиц, а также ограничения (обременения) оцениваемых прав при расчёте стоимости не учитываются.
Цель оценки	Результаты оценки предполагается использовать как независимое профессиональное суждение о стоимости объекта оценки при взыскании задолженности в судебном порядке и дальнейшей реализации объекта оценки. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная стоимости.
Предпосылки стоимости	Предпосылки рыночной стоимости: • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределёнными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - 21 мая 2025 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Предпосылки ликвидационной стоимости: • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределёнными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - 21 мая 2025 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции 1 мес.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр объекта оценки проводить не требуется в соответствии с Заданием на оценку. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.
Дата составления отчета	21 мая 2025 года

Итоговая величина стоимостей объекта оценки с учётом округления:

Рыночная стоимость	3 092 000 (Три миллиона девяносто две тысячи) руб.
Ликвидационная стоимость	2 495 000 (Два миллиона четыреста девяносто пять тысяч) руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором возмездного оказания оценочных услуг. Мнение Исполнителя относительно итоговой стоимости действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки. В соответствии со ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.98, «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки «в течение шести месяцев с даты составления отчета»).

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

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

1.2 Задание на оценку

Объект оценки, включая права, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения	Объект оценки: Двухкомнатная квартира, назначение – жилое, общей площадью 51,3 м², расположенная по адресу: Самарская область, р-н Сергиевский, с. Сергиевск, ул. Ленина, д. 79а, кв. 2, кадастровый (условный) номер: 63:31:0702009:368. Имущественные права на объект оценки: Собственность Оцениваемое право: Право собственности Правообладатели: Алиев Рафаэль Абусат оглы Обременения объекта оценки: Ипотека в силу закона В соответствии с целью оценки, имущественные права третьих лиц, а также ограничения (обременения) оцениваемых прав при расчёте стоимости не учитываются.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Не имеет составных частей.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Двухкомнатная квартира, назначение - жилое, общей площадью 51,3 м ² , расположенная по адресу: Самарская область, р-н Сергиевский, с. Сергиевск, ул. Ленина, д. 79а, кв. 2.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Собственность. Обременения: Ипотека в силу закона. Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются.
Цель оценки	Результаты оценки предполагается использовать как независимое профессиональное суждение о стоимости объекта оценки при взыскании задолженности в судебном порядке и дальнейшей реализации объекта оценки. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная стоимости.
Предпосылки стоимости	Предпосылки рыночной стоимости: • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределёнными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - 21 мая 2025 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Предпосылки ликвидационной стоимости: • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределёнными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - 21 мая 2025 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции 1 мес.
Дата оценки	21 мая 2025 года

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

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

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

- Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.
- Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки.
- Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку. Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета (ст. 12, часть вторая введена Федеральным законом от 21.07. 2014 г. №225-ФЗ).
- В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
- Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно.
- Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.

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

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

Форма составления отчета об оценке	В форме электронного документа
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Возможными/допустимыми пользователями результатами оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) являются лица, на права и интересы которых, влияет такой результат оценки и/или отчет об оценке при реализации/достижении установленной цели оценки.
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки	Заказчик предоставляет Исполнителю документы и материалы по Объекту оценки, необходимые для оценки Объекта: • Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости (актуальная на дату оценки); • Копия технического паспорта БТИ;
Форма представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость объекта оценки указывается в российских рублях в виде числа с округлением по математическим правилам. После проведения процедуры согласования Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.
Специфические требования к Отчету об оценке	Отсутствуют.
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует.

1.3 Сведения об оценщике

Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Мобильный Оценщик"
Сокращенное наименование	ООО "Мобильный Оценщик"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1077847398419 от 15.05.2007
Юридический адрес организации	109147, Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10, помещение 30/4
Адрес для корреспонденции	109147, г. Москва, а/я 132
Контактная информация	Телефон: 8-495-107-91-80, 8-800-707-91-80, эл. почта: info@ocenka.mobi, веб-сайт: https://ocenka.mobi
Банковские реквизиты	ИНН 7842358640, КПП 770901001, р/с 40702810824000004790, к/с 30101810500000000976 в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), БИК 044525976
Сведения о страховании ответственности	Страховой полис № 2400SB40R8158 от 04.09.2024 г., выдан САО «ВСК», на страховую сумму 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей срок действия с 24.09.2024 г. по 23.09.2025 г.
Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Оценщик и ООО "Мобильный Оценщик" являются независимыми в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Сведения об оценщике	
ФИО	Прокопенко Екатерина Андреевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации	СРО «СФСО», рег. №992, дата вступления 10.06.2022 г., адрес: город Москва, Марксистская улица, дом 34, корпус 10.
Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №202000288 по программе «Оценка стоимости бизнеса», выдан ООО «КонтурПроф» 31.03.2022 г.
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 033704-1 от 03.06.2022 г. по направлению «Оценка недвижимости», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	6 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности оценщика № 2400SB40R4796, выдан САО «ВСК» 24.05.2024 г. на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, срок действия с 08.06.2024 по 07.06.2025
Контактная информация	Телефон: 8-495-107-91-80; эл. почта: help@ocenka.mobi
Место нахождения оценщика	109147, г. Москва, Марксистская ул., д. 34, корп. 10, пом. I, эт. A1, комн. 10
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

1.4 Сведения о заказчике

Наименование организации полное	Публичное Акционерное Общество «Сбербанк России»
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1027700132195, 16.08.2002
ИНН/КПП	7707083893 / 773601001
Юридический адрес	117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19

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

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

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

1.6 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки

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

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

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

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

- Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставляются Заказчиком
- Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки.
- Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в цели оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку. Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой

для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета (ст. 12, часть вторая введена Федеральным законом от 21.07. 2014 г. №225-ФЗ).

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

1.6.3 Допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- В процессе оценки Оценщик исходит из допущений, что нет иной информации, кроме той, что используется в Отчете об оценке, которая может существенно повлиять на результат оценки.
- Выводы Оценщика о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, используемых при определении стоимости Объекта оценки, строятся на основе предоставленных Заказчиком документов, а также на результатах осмотра объекта оценки.
- Осмотр объекта оценки не производился согласно Заданию на оценку. Фотографии предоставлены Заказчиком. В связи с этим, Оценщик делает допущение, что состояние оцениваемой квартиры, отраженное в предоставленных фотоматериалах, соответствует состоянию на дату оценки.
- Оценщик исходит из допущения, что вся информация, полученная от Заказчика, является достоверной на дату оценки и заслуживающей доверия. В случае выяснения иных обстоятельств и характеристик объекта оценки, не представленных на фотографиях, выполненных Заказчиком оценки, Отчет об оценке должен быть отозван, а результат расчета стоимости подлежит пересмотру.
- Проанализировав рынок вторичного жилья в Самарской области с. Сергиевск, Оценщик сделал заключение о неразвитости и неактивности рынка, в соответствии с отсутствием на рынке достаточного количества предложений в двухэтажных домах. Исходя из неактивности рынка расположения объекта оценки для всех объектов-аналогов корректировка на торг принимается по неактивному рынку и Оценщиком было принято решение сузить выборку объектов-аналогов, используемых в расчетах, до трех, с целью повышения объективности полученных результатов оценки.
- Оценка объекта оценки проводилась путем расчетов, осуществляемых с учетом ограниченного количества значений после запятой (точность расчетов «как на экране»), что обеспечивает возможность проверки промежуточных и итоговых результатов проведенных расчетов, приведенных в настоящем Отчете.
- В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право проводить округление полученных результатов, не оказывающих существенного влияния на итоговый результат стоимости Объекта оценки.

1.7 Термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (п.13 ФСО II)

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления (п.14 ФСО I).

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки. (п.9 ФСО I).

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке. (п.10 ФСО I).

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

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

Ликвидационная стоимость объекта оценки – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. (Статья 3, Глава I ФЗ№135 «Об оценочной деятельности Российской Федерации»)

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

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. (п.27 ФСО V).

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки. (п.6 ФСО II)

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

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

2 Описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик

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

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

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

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.02.2023 года
2. Технический паспорт
3. Данные с сайта <https://nspd.gov.ru/>

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

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

2.2 Характеристика местоположения объекта оценки

Адрес	Самарская область, р-н Сергиевский, с. Сергиевск, ул. Ленина, д. 79а, кв. 2
Район, микрорайон	р-н. Сергиевский
Расстояние от остановки общественного транспорта	340 метров от станции «остановка общественного транспорта Автостанция Сергиевск»
Объекты транспортной инфраструктуры	«СТО Варшава» (автобус, маршрутка) 800 м
Обеспеченность обществ. транспортом	Удовлетворительная
Прилегающая транспортная магистраль	улица Ленина - менее 1 км
Преобладающая застройка микрорайона	Жилая
Плотность застройки	Средняя
Объекты социальной инфраструктуры	Школа, магазин, кафе, больница, стоматология, ветлечебница, шиномонтаж
Субъективная оценка соц. инфраструктуры	Средняя
Объекты промышленной инфраструктуры	Не обнаружено
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

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

2.3 Общая характеристика здания

Год постройки	1981
Возраст здания, лет	44
Срок службы, лет	125

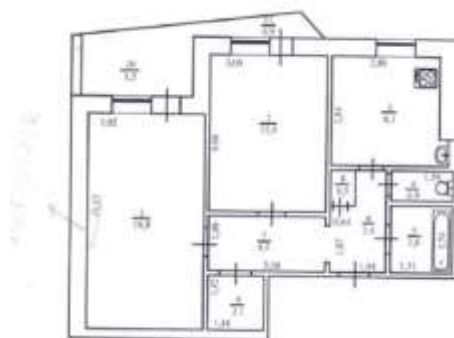
Группа капитальности	2
Остаточный срок службы, лет	81
Физический износ, %	35% Износ определен расчётным путем на основании эффективного срока жизни здания: $I (\%) = ЭВ / ЭЖ \times 100\%$, где ЭВ – эффективный возраст, определяемый на основе хронологического возраста здания с учётом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В случае нормальной эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому; ЭЖ – типичный срок экономической жизни (службы) здания. Таким образом, $I (\%) = (2025 - 1981) / 125 \times 100\% = 35\%$
Кол-во этажей в здании	2
Тип/планировка здания	Панельный
Материал стен	Керамзитобетонные панели
Материал перекрытий	Железобетонные
Материал фундамента	Сборный железобетон
Общее состояние дома	Удовлетворительное
Фасад здания	Соответствует материалу стен
Состояние внешней отделки	Удовлетворительное
Наличие подвала	Есть
Состояние подъезда	Удовлетворительное
Информация об аварийности здания	Здание находится в удовлетворительном состоянии, капитальный ремонт и реконструкция не требуются.
Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт (в открытых источниках отсутствует информация о наличии дома в планах на снос, реконструкцию и капитальный ремонт. По мнению Оценщика, дом не является ветхим, аварийным, не стоит в планах на снос и реконструкцию (износ составляет менее 60%))
Дополнительная информация о здании	Отсутствует

Источники информации: <https://statirelt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan>, <https://dom.mingkh.ru/samarskaya-oblast/sergievsk/166833>, Технический паспорт, <https://nspd.gov.ru/>

2.4 Характеристика объекта оценки

Количество комнат	2
Этаж	1
Общая площадь с учётом летних помещений, м ²	53,7
Общая площадь без учёта летних помещений, м ²	51,3
Жилая площадь, м ²	29,2
Площадь кухни, м ²	8,1
Вспомогательные помещения	22,1
Балкон/лоджия, площадь	Лоджия - 1,5 кв.м, балкон - 0,9 кв.м

Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры	Простая отделка (эконом-класса)
Состояние (Износ (ремонт)) отделки и инженерных коммуникаций квартиры	Хорошее
Санузел	Раздельный: туалет - 0,9 кв.м, ванная - 2,6 кв.м
Коммуникации и инженерные системы	Электроснабжение: центральное; теплоснабжение: центральное; горячее водоснабжение: квартирное (квартирный котел); холодное водоснабжение: центральное; водоотведение: центральное; газоснабжение: центральное; вентиляция: вытяжная вентиляция
Оборудование для систем и коммуникаций	Установлено исправное сантехническое оборудование
Наличие перепланировки	Планировка квартиры не соответствует поэтажному плану. Между помещениями №3 (кухня) и №6 (коридор) произведен демонтаж стеновой перегородки с дверным блоком. В помещении №6 (коридор) произведен демонтаж шкафа (помещение №8).
Возможность регистрации перепланировки	Данный тип перепланировок по мнению Оценщика не влияет на эксплуатационные и прочностные характеристики объекта оценки. В результате проведенных работ несущие стены, конструкции, инженерные сети затронуты не были. Данные виды переустройств возможно узаконить в несудебном порядке, а также привести в соответствие с поэтажным планом БТИ.

Поэтажный план (до перепланировки)**Поэтажный план (после перепланировки)**

Текущее использование объекта	Жилое помещение
Дополнительная существенная информация	Не выявлено

Источники информации: Технический паспорт

2.5 Имущественные права на объект оценки

Определение стоимости построено на предпосылке, что имущество может реализоваться в результате заключения договора купли-продажи, от продавца к покупателю перейдет набор имущественных прав. Именно эти права и выступают объектом оценки.

Объект оценки — жилое помещение (квартира), зарегистрированные права — право собственности, правообладателем является Алиев Рафаэль Абусат оглы.

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

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

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

В настоящем отчете производилась оценка прав собственности.

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

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

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

3.1.1 Анализ общеэкономической ситуации в Российской Федерации за январь-март 2025 г.

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

	2024 г.	В % к 2023 г.	Справочно 2023 г. в % к 2022 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	201 152,1 ¹⁾	104,3	104,1
Инвестиции в основной капитал ²⁾ , млрд рублей	39 533,7	107,4	109,8

1) Вторая оценка.

2) Оценка.

	I квартал 2025 г.	В % к I кварталу 2024 г.	Справочно I квартал 2024 г. в % к I кварталу 2023 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		108,4 ³⁾	106,0 ⁴⁾

3) Оценка.

4) Предварительные данные.

	Март 2025 г.	В % к		I квартал 2025 г. в % к I кварталу 2024 г.	Справочно		
		марту 2024 г.	февралю 2025 г.		март 2024 г. в % к марту 2023 г.	февраль 2024 г. в % к февралю 2024 г.	I квартал 2024 г. в % к I кварталу 2023 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,9	111,9	101,4	105,1	111,5	106,4
Индекс промышленного производства		100,8	109,5	101,1	103,9	108,9	105,4
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	518,6	101,6	154,3	101,7	103,1	154,0	101,9
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	10,6	121,1	101,3	108,9	101,0	102,8	101,5
Грузооборот транспорта, млрд т-км	487,4	99,7	109,2	99,4	101,0	106,5	100,9
в том числе железнодорожного транспорта	216,2	97,9	109,0	100,9	93,3	109,8	92,9
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4 941,2	102,2	108,4	103,2	110,8	108,4	110,4
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 584,2	102,1	101,3	102,4	102,3	101,4	103,6
Индекс потребительских цен		110,3	100,7	110,1	107,7	100,4	107,6
Индекс цен производителей промышленных товаров		105,9	98,5	108,4	119,1	102,4	119,3
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,7	85,4	96,9	84,7	77,6	96,0	78,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	69,5	96,4	69,2	72,6	96,7	73,5

	Февраль 2025 г.	В % к февралю 2024 г.	Январь-февраль 2025 г. в % к январю-февралю 2024 г.	Справочно	
				февраль 2024 г. в % к февралю 2023 г.	январь-февраль 2024 г. в % к январю-февралю 2023 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	89 646	113,6	115,7	119,3	118,3
реальная		103,2	105,2	110,8	110,0

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2025.pdf>

3.1.2 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки Самарской области за январь-март 2025 года

	Март 2025 г.	в % к		Январь-март 2025 г.	в % к январю-марту 2024 г.
		февралю 2025 г.	марту 2024 г.		
Оборот организаций, млн рублей	584222,1	105,5	104,3	1675700,5	107,7
Индекс промышленного производства, %	х	109,7	96,9	х	97,6
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн рублей:					
добыча полезных ископаемых	44290,2	84,7	68,7	164626,6	90,7
обрабатывающие производства	178765,3	112,6	107,0	476016,4	106,1
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	17031,0	96,2	112,8	53708,9	115,7
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	4954,3	95,0	83,9	14859,8	101,6
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	11687,8	81,7 ¹	81,4 ¹	33817,3	88,4 ¹
Ввод в действие жилых домов ² , тыс. кв. м общей площади	119,1	94,8	68,3	355,3	60,5
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по хозяйственным видам экономической деятельности в действующих ценах, млн рублей:					
транспортировка и хранение	28651,9	101,3	111,9	85778,3	110,6
деятельность в области информации и связи	8443,3	115,6	128,5	22942,2	116,9
Оборот розничной торговли, млн рублей	104961,8	105,3 ¹	103,0 ¹	304187,7	107,1 ¹
Оборот общественного питания, млн рублей	6012,5	107,7 ¹	109,2 ¹	16762,8	109,2 ¹
Оборот оптовой торговли, млн рублей	176926,4	111,9 ¹	97,6 ¹	474148,3	99,1 ¹
Объем платных услуг населению, млн рублей	25335,9	102,9 ¹	101,5 ¹	72985,7	102,6 ¹
Индекс потребительских цен, %	х	100,6	111,3	х	110,8
Индекс цен производителей промышленных товаров ³ , %	х	96,5	107,7	х	111,4
Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости населения (на конец периода) ⁴ , тыс. человек	4,4	91,7	72,3	х	х
¹ В сопоставимых ценах.					
² С учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.					
³ На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.					
⁴ По данным Министерства труда, занятости и миграционной политики Самарской области.					

	Февраль 2025 г.	в % к		Январь-февраль 2025 г.	в % к январю-февралю 2024 г.
		январю 2025 г.	февралю 2024 г.		
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. человек	974,1	99,8	99,6	974,8	99,8

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	68357	96,6	113,6	69553	116,0
реальная, %	x	95,6	102,5	x	104,9

Источник информации: <https://63.rosstat.gov.ru/macroeconomics/>

3.1.3 Макроэкономика - данные за март 2025 года

В данном обзоре мы рассмотрим макроэкономическую информацию, которая была опубликована в марте 2025 года.

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития заявило о дальнейшем замедлении роста ВВП страны в годовом выражении в феврале 2025 года до 0,8% после увеличения на 3,0% в январе. За январь-февраль 2025 года, по оценке министерства, ВВП России вырос на 1,9%.

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

По данным Росстата, в феврале 2025 года рост промышленного производства замедлился до 0,2% к соответствующему периоду предыдущего года после роста на 2,2% месяцем ранее. При этом следует отметить, что столь слабый результат был искажен календарным фактором. Дело в том, что в феврале 2024 года было больше рабочих дней, чем в феврале 2025 года. По итогам января-февраля 2025 года промпроизводство выросло на 1,2%.



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что снижение в секторе «Добыча полезных ископаемых» в феврале ускорилось до 4,9% после 2,1% месяцем ранее. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост выпуска замедлился до 3,2% после 7,0% в январе. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь падение выпуска на 6,4% в январе замедлилось до 3,0%. В сегменте «Водоснабжение», в свою очередь, январский рост выпуска на 3,2% сменился сокращением на 1,8% в феврале.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Ноябрь'24	-1,7	+7,1	+1,4	-2,4
Декабрь'24	+1,3	+14,0	-2,8	+0,8
2024 год	-0,9	+8,5	+2,3	-0,1
Январь'25	-2,1	+7,0	-6,4	+3,2
Февраль'25	-4,9	+3,2	-3,0	-1,8
Январь-февраль'25	-3,5	+5,0	-4,8	+0,6

Таким образом, замедление темпов роста совокупного индекса промышленного производства в феврале 2025 года по сравнению с январем было обусловлено ухудшением динамики во всех сегментах за исключением сегмента «Электроэнергия, газ и пар». Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

Вид продукции	Январь- февраль 2025	Февраль 2025 / Февраль 2024	Январь-февраль 2025 / Январь-февраль 2024
Добыча угля, млн тонн	73,7	+4,6%	+5,4%
Природный газ, млрд м3	101,0	-12,7%	-8,3%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	5,7	-5,9%	-4,2%
Мясо скота, тыс. тонн	583	-2,2%	-0,6%
Мясо домашней птицы, тыс. тонн	847	-0,7%	+0,7%
Рыба и рыбные продукты, тыс. тонн	705	-2,3%	-7,1%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	33,3	-8,6%	-7,1%
Спецодежда прочая, млрд руб.	13,6	+68,2%	+64,9%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	735	-3,0%	-3,2%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	3,3	-11,7%	-11,7%
Цемент, млн тонн	6,0	-7,6%	-2,6%
Бетон товарный, млн м3	6,4	-5,7%	+0,9%
Прокат готовый, млн тонн	9,4	-8,4%	-4,3%
Трубы стальные, млн тонн	1,8	-3,8%	-4,2%
Автомобили легковые, тыс. штук	115	+6,8%	+12,8%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	22,4	-11,1%	-20,1%

В добывающем секторе в феврале отметим продолжение роста объемов добычи угля (на 4,6% после 6,2% в январе) при одновременном сокращении добычи природного газа (-12,7%) и производства СПГ (-5,9%). За первые два месяца 2025 года ситуация схожа – наблюдается увеличение добычи угля на 5,4% при снижении добычи газа (-8,3%) и производства СПГ (-4,2%). В продовольственном сегменте динамика выпуска в феврале оказалась отрицательной: так, производство мяса скота уменьшилось на 2,2%, выпуск мяса домашней птицы сократился на 0,7%, в то время как производство рыбной продукции снизилось на 2,3%. В легкой промышленности отметим сокращение производства трикотажных изделий на 8,6% и продолжение значительного роста пошива спецодежды (по сравнению с февралем 2024 года выпуск вырос на 68,2%, к январю-февралю 2024 года: +64,9%). После разнонаправленной динамики выпуска стройматериалов в январе, она стала отрицательной в феврале, причем объемы производства снижались с темпом от 3% до 12%. Наиболее сильное падение произошло с объемами строительных блоков (-11,7%), что также соответствует динамике и за январь-февраль 2025 года. Выпуск цемента показал снижение на 7,6% (с начала года:

-2,6%), выпуск бетона – сократился на 5,7% (с начала года: +0,9%), а производство кирпичей снизилось на 3,0% (за два месяца: -3,2%). Переходя к тяжелой металлургии, отметим, что производство готового проката упало на 8,4% (в январе-феврале: -4,3%), а выпуск стальных труб сократился на 3,8% (-4,2% с начала года). Ситуация в автомобилестроении показывает разнонаправленную динамику, где производство легковых автомобилей выросло на 6,8%, в то время как выпуск грузовых автотранспортных средств продемонстрировал снижение на 11,1%. При этом за два месяца производство легковых авто выросло на 12,8%, а выпуск грузовых средств упал на 20,1%.

В конце марта Росстат отчитался о статистике сальдированного финансового результата деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января 2025 года. Этот показатель составил 2,83 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2024 года сопоставимый круг предприятий заработал 2,36 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль предприятий выросла на 20,1% (для сравнения, по итогам 2024 года сальдированная прибыль снизилась на 6,9%).

Показатель	Январь 2025 г.	Справочно: Январь 2024 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+2 833,1	+2 358,9
Доля убыточных предприятий	32,9%	32,6%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,3 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 32,9%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

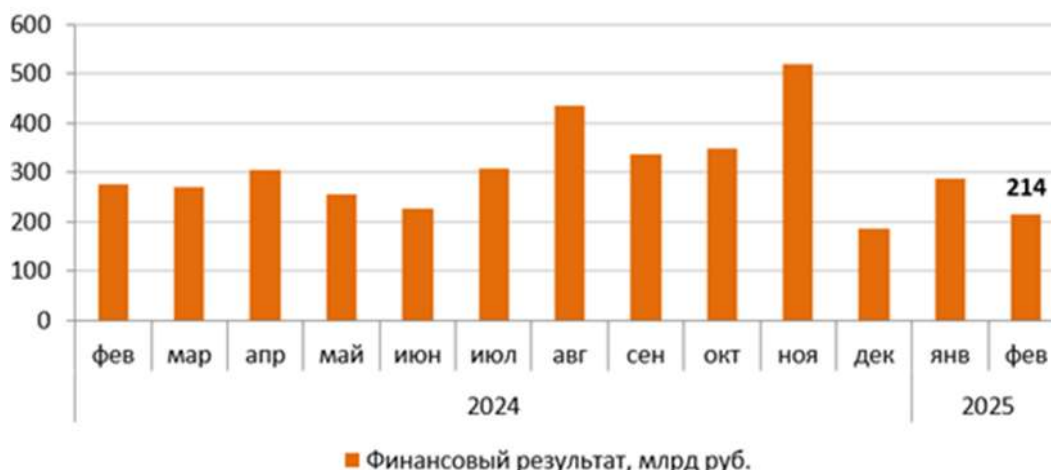
Вид деятельности	Сальдированный результат в январе 2025 г., млрд руб.	Январь 2025 г. / Январь 2024 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+71,5	+29,0%
Добыча полезных ископаемых	+779,8	+26,1%
Обрабатывающие производства	+571,9	+1,1%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+384,3	+79,9%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+349,4	> в 2,0 раза
Водоснабжение	+8,5	-27,2%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+486,1	+45,3%
Строительство	-285,4	-
Транспортировка и хранение	+270,0	+39,0%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+1,4	> в 3,0 раза
Почтовая связь и курьерская деятельность	-3,8	-
Информация и связь	+50,4	+72,8%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+11,8	+48,2%

По итогам января 2025 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточными оказались лишь сектора Почтовая связь и курьерская деятельность, финрез в котором составил -3,8 млрд руб., а также Строительство с убытком в 285,4 млрд руб. Что касается динамики финреза по отраслям, то она оказалась преимущественно положительной. Из представленных отраслей ухудшило свое положение лишь Водоснабжение, сократившее сальдированный финрез на 27,2% до 8,5 млрд руб. В остальном, наиболее сильный рост в относительном выражении показали Пассажирские перевозки на ж/д транспорте (рост в 3 раза на фоне эффекта низкой базы). Кроме того, почти на 80% вырос

сальдированный финрез сектора Обеспечение электроэнергии, газом и паром (финрез его подсегмента, Производство, передача и распределение электроэнергии, вырос в 2 раза до 349,4 млрд руб.). Сегмент Информация и связь нарастил свой финрез на 72,8% до 50,4 млрд руб. Виды деятельности с более высокой базой финреза нарастили его с меньшим темпом. Так, Оптовая, розничная торговля и ремонт показал рост финреза на 45,3% до 486,1 млрд руб. При этом сегмент Добыча полезных ископаемых увеличил финрез на 26,1% до 779,8 млрд руб. В Обрабатывающих производствах сегмент прибавил скромные 1,1% и увеличился до 571,9 млрд руб.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в феврале 2025 года составила 214 млрд руб., что на 25% ниже результата января в 286 млрд руб. По пояснениям ЦБ, снижение прибыли было вызвано в основном ростом отдельных операционных расходов, а также отрицательной валютной переоценкой на фоне укрепления рубля. При этом часть потерь нивелировалась полученными дивидендами и переоценкой облигаций. Что касается динамики прибыли по сравнению с соответствующим периодом годом ранее, то она оказалась на 22% ниже, чем в феврале 2024 года (275 млрд руб.).

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Банк России в обзоре ключевых тенденций февраля указывает, что корпоративное

кредитование в этом месяце увеличилось на 0,1 трлн руб. (+0,1%) после падения на 1 трлн руб. месяцем ранее (-1,2%). По комментариям регулятора, такая динамика связана с оставшимися на высоком уровне госрасходами. В целом за два месяца 2025 года они составили 8 трлн руб., что на 31% больше, чем за январь-февраль 2024 года. Из-за существенных бюджетных выплат исполнители госконтрактов меньше нуждались в кредитах, а также, вероятно, частично погасили ранее взятые кредиты. По состоянию на 1 марта 2025 года объем корпоративного портфеля составил 85,3 трлн руб.

Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, в феврале их объем увеличился на 0,2% после сокращения на 0,2% месяцем ранее. Объем выдач ипотеки по сравнению с январем вырос на 79% (до 227 млрд руб. после 127 млрд руб.), восстановившись после характерного сезонного замедления. Выдачи рыночной ипотеки оставались низкими (29 млрд руб. после 21 млрд руб. в январе) на фоне запретительно высоких ставок (в феврале они достигали 29,5%). В то же время выдачи ипотеки с господдержкой выросли почти в 2 раза (с 106 млрд руб. до 198 млрд руб.). По пояснениям Банка России, выдачи льготной ипотеки поддержало временное повышение возмещения по программам «Семейная ипотека» и «Дальневосточная ипотека» для кредитов на покупку квартиры и на индивидуальное жилищное строительство. По состоянию на 1 марта 2025 года объем ипотечного портфеля составил 20,0 трлн руб. Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что в феврале оно продолжило сокращение (-0,9% после -0,3% в январе) на фоне более умеренного роста потребительской активности в условиях жесткой денежно-кредитной и макропруденциальной политики Банка России. По состоянию на 1 марта объем портфеля потребительских кредитов составил 14,0 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в марте 2025 года, отметим, что недельные темпы роста находились в диапазоне 0,06%-0,20%. За весь месяц рост цен составил 0,65% (в марте прошлого года инфляция составила 0,39%) после 0,81% в феврале. С начала 2025 года цены увеличились на 2,71%. В годовом выражении по состоянию на 1 апреля инфляция составила 10,34%, ускорившись по сравнению с годовой инфляцией в 10,06% на начало марта.

Динамика инфляции по месяцам в 2023-2025 гг.

Месяц	2024	2023
Декабрь	1,32%	0,73%
	2025	2024
Январь	1,23%	0,86%
Февраль	0,81%	0,68%
Март	0,65%	0,39%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В марте 2025 года среднее значение курса доллара укрепилось до 86,0 руб. после 92,7 руб. месяцем ранее. При этом к концу месяца курс доллара снизился до 83,7 руб. после 87,7 руб. на конец февраля. По пояснениям Банка России, укрепление рубля происходило на фоне благоприятного соотношения экспортной выручки и платежей за импорт, а также повышенного спроса на рублевые активы. При этом объем чистых продаж валюты крупнейшими экспортерами снизился с

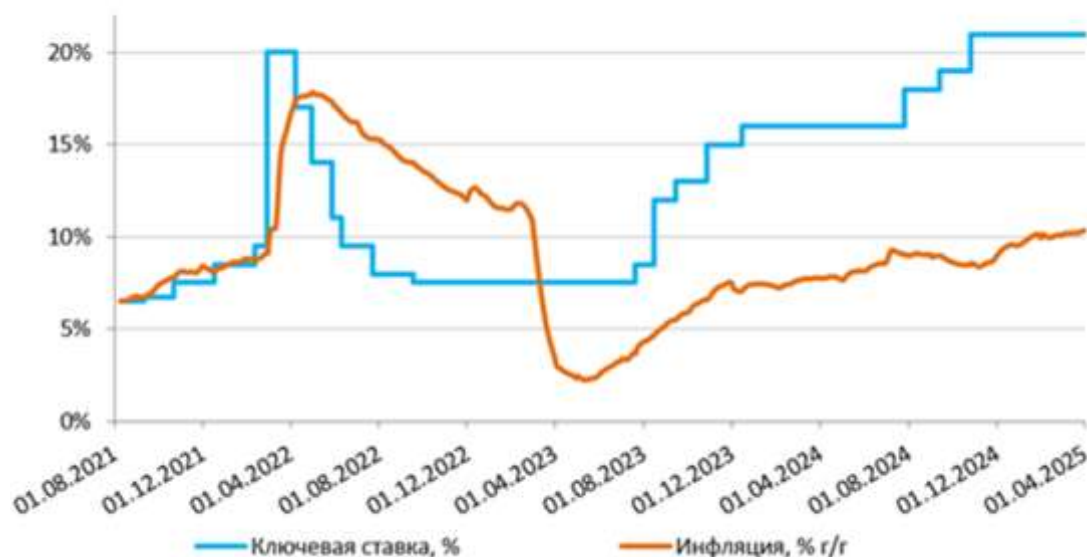
\$12,4 млрд в феврале до \$10,2 млрд в марте на фоне негативной динамики цен на нефть, а также повышенных объемов продаж в предыдущем месяце из-за погашения рублевых обязательств рядом компаний.

Динамика официального курса доллара США в 2024-2025 гг.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Ноябрь'24	97,1	107,7	100,7
Декабрь'24	107,7	101,7	102,3
Январь'25	101,7	98,0	100,4
Февраль'25	98,0	87,7	92,7
Март'25	87,7	83,7	86,0

Следует отметить, что 21 марта состоялось очередное заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого ключевая ставка была сохранена на уровне 21% годовых. В заявлении по итогам заседания было отмечено, что текущее инфляционное давление снизилось, но остается высоким, особенно в части устойчивых компонент инфляции. Рост внутреннего спроса по-прежнему значительно опережает возможности расширения предложения товаров и услуг. Вместе с тем рост кредитования остается сдержанным, а сберегательная активность населения – высокой. По мнению ЦБ, для достижения цели по инфляции потребуются продолжительный период поддержания жестких денежно-кредитных условий в экономике. При этом регулятор сохранил прогноз по инфляции в 2025 году на уровне 7-8% и ждет ее возвращения к цели в 2026 году. Кроме того, Банк России сделал сигнал о том, что если динамика дезинфляции не будет обеспечивать достижение цели, Банк России рассмотрит вопрос о повышении ключевой ставки.

Динамика ключевой ставки и инфляции, %



Следует отметить, что на фоне ястребиного сигнала о возможности повышения ключевой ставки рынок акций в момент публикации пресс-релиза ЦБ отреагировал негативно и перешел к снижению. При этом курс рубля в этот момент практически не изменился, отреагировав на новость нейтрально.

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоков капитала). Банк России в середине марта опубликовал предварительную оценку результатов внешней торговли товарами по итогам января- февраля 2025 года.

Показатель	Справочно:		
	Январь-февраль 2025 г.	Январь-февраль 2024 г.	Изменение
Счет текущих операций	10,8	8,6	+25,6%
Торговый баланс	18,5	16,0	+15,6%
Баланс услуг	-4,5	-4,7	-4,3%
Баланс первичных и вторичных доходов	-3,2	-2,7	+18,5%
	1.03.25	1.03.24	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	632,355	582,636	+8,5%

По данным ЦБ, положительное сальдо счета текущих операций платежного баланса в январе-феврале 2025 года составило \$10,8 млрд, показав рост на 25,6%. При этом, исходя из комментариев Банка России, рост положительного сальдо счета текущих операций в феврале по сравнению с январем был обусловлен преимущественно укреплением торгового баланса за счет увеличения стоимостного объема экспорта товаров при сжатии импорта. Профицит торгового баланса за первые два месяца 2025 года составил \$18,5 млрд, увеличившись на 15,6% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее. Что касается дефицита баланса услуг, то он составил \$4,5 млрд, снизившись на 4,3% по сравнению со значением в январе-феврале 2024 года (-\$4,7 млрд). Переходя к балансу первичных и вторичных доходов, отметим, что его отрицательное сальдо выросло на 18,5% до \$3,2 млрд.

Стоит также отметить, что объем золотовалютных резервов по состоянию на начало марта на годовом окне вырос на 8,5% до \$632,4 млрд.

Выводы:

- ВВП в феврале 2025 года вырос на 0,8% к аналогичному периоду 2024 года после увеличения на 3,0% в январе. За первые два месяца 2025 года рост ВВП составил 1,9%;
- Рост промпроизводства в феврале 2025 года в годовом выражении замедлился до 0,2% после роста на 2,2% месяцем ранее, преимущественно, на фоне календарного фактора. По итогам января-февраля промпроизводство выросло на 1,2%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января 2025 года составил 2,83 трлн руб., продемонстрировав рост на 20,1% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;
- В банковском секторе прибыль в феврале 2025 года составила 214 млрд руб. после 286 млрд руб. за январь, при этом в феврале 2024 года прибыль сектора была также выше (275 млрд руб.);
- На потребительском рынке в марте цены выросли на 0,65% после увеличения на 0,81% месяцем ранее, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 апреля инфляция ускорилась до 10,34% после 10,06% месяцем ранее. За три месяца 2025 года цены выросли на 2,71%;
- Среднее значение курса доллара США в марте снизилось до 86,0 руб. после 92,7 руб. месяцем ранее. При этом на конец месяца курс доллара упал до 83,7 руб., что, по оценкам Банка России, было связано с благоприятным соотношением экспортной выручки и платежей за импорт, а также повышенным спросом на рублевые активы;
- По итогам заседания Совета директоров 21 марта 2025 года ключевая ставка была сохранена на уровне 21% годовых;
- Положительное сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января-февраля 2025 года составило \$10,8 млрд по сравнению с \$8,6 млрд в аналогичном периоде предыдущего года (25,6%);
- Профицит баланса внешней торговли товарами в январе-феврале 2025 года составил \$18,5 млрд, увеличившись на 15,6% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее (\$16,0 млрд);
- Объем золотовалютных резервов по состоянию на 1 марта 2025 года на годовом окне вырос на 8,5% до \$632,4 млрд.

Источник информации: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-mart-2025>

3.1.4 Ключевые события 2025 года в области недвижимости

Аварийное жилье

В 2025 году вступают в силу несколько важных нормативных актов, которые изменят жизнь россиян. Они касаются ипотеки, оформления земли, освоения участков, налога на жилищное строительство, а также новой схемы строительства домов и оплаты коммунальных услуг.

Ипотечный стандарт

С 1 января 2025 года российские банки должны будут выдавать ипотеку, соблюдая специальный стандарт. Новые правила разработаны Банком России и распространяются на жилищные кредиты, выданные с этой даты. Документ вводит запрет на различные схемы покупки новостроек, которые ЦБ считает рискованными. Документ будет применяться только к новым кредитам.

- Застройщику запрещено договариваться с банком о более низкой ставке и погашать ему разницу в процентах за счет удорожания квартиры. Это создает у покупателя видимость выгодной сделки, хотя на самом деле он переплачивает.
- Заемщику запрещено использовать для первоначального взноса кредитные средства или кешбэк от застройщика, можно платить только собственными деньгами.
- Банки обязаны размещать деньги заемщиков исключительно на эскроу-счетах, защищенных системой страхования. Зачислять деньги на аккредитив с 1 января будет нельзя.
- Банки обязаны возвращать переплату по субсидируемой ипотеке, если заемщик расплатится досрочно.
- Размер кредита ограничен суммой в размере 80% стоимости залоговой недвижимости.
- Срок кредита ограничен 30 годами.
- Банк должен разъяснять заемщику обязательства, которые тот на себя берет, последствия в случае невыплаты долга, право на ипотечные каникулы и т. п.

Налоги на бани и сараи

С января 2025 года заработает закон, согласно которому владельцы капитальных хозяйственных построек, таких как бани, сараи, теплицы и туалеты, обязаны будут оплачивать налог на имущество. «Согласно нововведению, налог придется заплатить за сооружения, у которых есть фундамент. Они подлежат налогообложению по ставке от 0,1% до 0,3% от кадастровой стоимости. Мобильные конструкции без фундамента и временные постройки по-прежнему не облагаются налогом на имущество. При этом закон не затрагивает объекты, которые используются для личных подсобных хозяйств, площадью до 50 «квадратов».

Строительство квартир в Подмосковье

С 1 января 2025 года вступит в силу запрет на строительство в Московской области новостроек с квартирами площадью менее 28 кв. м. «В этой площади не учитываются балконы, лоджии и кладовки. Нововведение также касается студий и объектов со свободной планировкой. Кроме того, площадь двухкомнатных квартир должна быть минимум 44 кв. м. Если застройщик успеет оформить проектную декларацию до 1 января 2025 года, он может строить по старым нормативам, но вероятность одобрения близка к нулю — с лета такие декларации почти не одобряются. В Москве нововведение уже действует».

Дарение недвижимости

С 13 января 2025 года заработает закон, согласно которому договоры дарения недвижимости придется заверять у нотариуса. «Конечно, это усложняет процедуру и затраты на нее. Особенно часто дарением пользуются близкие родственники и нести дополнительные внутрисемейные траты — так себе удовольствие. Предположу, что законодатель делает это с целью пресечь мошеннические схемы или же отчуждения недвижимости от пожилого/больного родственника, не отдающего полноценного отчета в своих действиях. При этом нормальная практика, что сейчас даже в отделении МФЦ, куда вы приносите договор в простой письменной форме, вас стали проверять ведущие инспекторы отделения, чтобы удостовериться в истинности воли на проведение сделки».

Маткапитал

С 1 февраля 2025 года размер маткапитала вырастет на 7,3%, примерно на такой же показатель он был проиндексирован в 2024 году. Таким образом, со следующего года маткапитал на первого ребенка может вырасти до 646 тыс. руб., а на второго — до 854 тыс. руб. Всего на выплаты материнского капитала в 2025 году выделено 694,2 млрд руб. «Это позитивное изменение, особенно с учетом неадекватных цен на недвижимость. Людям все так же надо где-то жить, и материнский капитал может хоть как-то помочь семьям приобрести свое гнездышко, однако, откровенно, даже такая поддержка кажется слишком несерьезной».

Строительство домов по эскроу

С 1 марта 2025 года вступает в силу закон, который предусматривает создание механизма привлечения средств граждан в целях строительства индивидуальных жилых домов по договорам строительного подряда с применением счетов эскроу и регулирование возникающих при этом правоотношений. «Ключевой особенностью нового механизма является урегулирование взаимоотношений между заказчиком и подрядчиком, при которых средства заказчика будут размещены на счетах эскроу до предоставления банку (эскроу-агенту) сведений о государственной регистрации права собственности заказчика на жилой дом, а подрядчик в свою очередь будет выполнять финансирование строительно-монтажных работ за счет собственных или кредитных средств. Такой механизм позволяет гарантировать, что подрядчик не получит денег до завершения строительства, а все спорные ситуации будут решаться сторонами либо путем достижения соглашения, либо в судебном порядке».

К тому же денежные средства, размещенные на счете эскроу для расчетов по договору строительного подряда, подлежат страхованию (100% суммы, но не более 10 млн руб.), — рассказала руководитель правовой службы «Дом.РФ», вице-президент банка «Дом.РФ» Наталья Романюк.

Закон предусматривает, что для регистрации права собственности на жилой дом потребуется предоставить передаточный акт, подписанный обеими сторонами, отметила Романюк. При этом, по ее словам, в законе допускается при соблюдении определенных условий возможность зарегистрировать право собственности без участия заказчика.

Освоение участков

С 1 марта 2025 года начнет действовать закон, согласно которому новый земельный участок владелец должен будет освоить за три года. Нововведение дает право правительству устанавливать признаки неиспользования участков.

«Под освоением будет пониматься осушение, прополка, снос старых построек, планировка и прокладывание временных сетей, например электричества. Согласно новым правилам, собственник земли обязан приступить к использованию участка со дня приобретения прав. Но если участок нужно подготовить к использованию, то установлен срок освоения — три года. Собственников заброшенных участков ждет штраф, а если и это не поможет, участок могут вовсе изъять. Штрафы, к слову, немалые — от 20 тыс. до 50 тыс. руб.»

Тарифы ЖКХ

С 1 июля 2025 года вступает в силу распоряжение правительства, согласно которому коммунальные услуги в среднем по России подорожают на 11,9%. Повышение затронет газ, электричество, воду и отопление. «Например, тариф на газ вырастет на 10,3%, а на электроэнергию — на 12,6%. Это не первое повышение. В 2024 году коммуналка уже подорожала с 1 июля — тогда рост составил в среднем 9,8%. В некоторых регионах цифры были гораздо выше: жители Рязанской, Калужской и Тюменской областей платили в полтора-два раза больше. Санкт-Петербург стал единственным регионом, где тарифы не менялись с декабря 2022 года. Но в 2025 году и их, скорее всего, тоже ждет пересмотр», — отметила юрисконсульт компании «Миэль».

Выписки из ЕГРН

Росреестр впервые за восемь лет повысит стоимость бумажной выписки о квартирах, участках и домах из Единого государственного реестра недвижимости — смена тарифа произойдет с 1 января 2025 года. Размеры госпошлин составят:

регистрация права на недвижимость — 4 тыс. руб. для физических лиц и 44 тыс. руб. для организаций;

регистрация права на земельный участок для ИЖС — 350–700 руб. в зависимости от региона;

постановка дома на кадастровый учет — 2 тыс. руб. (было бесплатно);

получение бумажной выписки из ЕГРН — 1740 руб. для физлиц, 5100 руб. для организаций.

«При этом с января можно будет проходить регистрацию прав на недвижимость и кадастровый учет в ускоренном порядке (в течение одного дня), однако заплатить придется вдвое больше».

Оформление земли

С 1 января 2025 года запускается сервис «Земля просто». С его помощью можно будет самостоятельно, без помощи кадастровых инженеров, подготовить схему расположения земельного участка.

«Сервис привлекает данные из федеральных и региональных информационных систем, поэтому схема получается точной. Благодаря онлайн-формату работы сроки оформления сократятся, а количество ошибок из-за человеческого фактора минимизируется. Как следует из описания сервиса, можно будет выбрать для себя участок, который находится в государственной или муниципальной собственности. Также можно будет подать заявку на предоставление этого участка, подписать документы в электронном виде и получить их обратно»

Источник информации: <https://realty.rbc.ru/news/676c4de59a7947d609c9104f>

Вывод

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

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

3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

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

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

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

Рынок жилой недвижимости, в свою очередь, можно сегментировать следующим образом (источник – «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2024 г.)

1. Старый фонд, в том числе:

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

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

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

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

2. Массовое жилье советской постройки, в том числе:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Анализ рынка жилой недвижимости Самарской области по итогам апреля-мая 2025 года

Цены на квартиры в Самарской области вторичное жилье

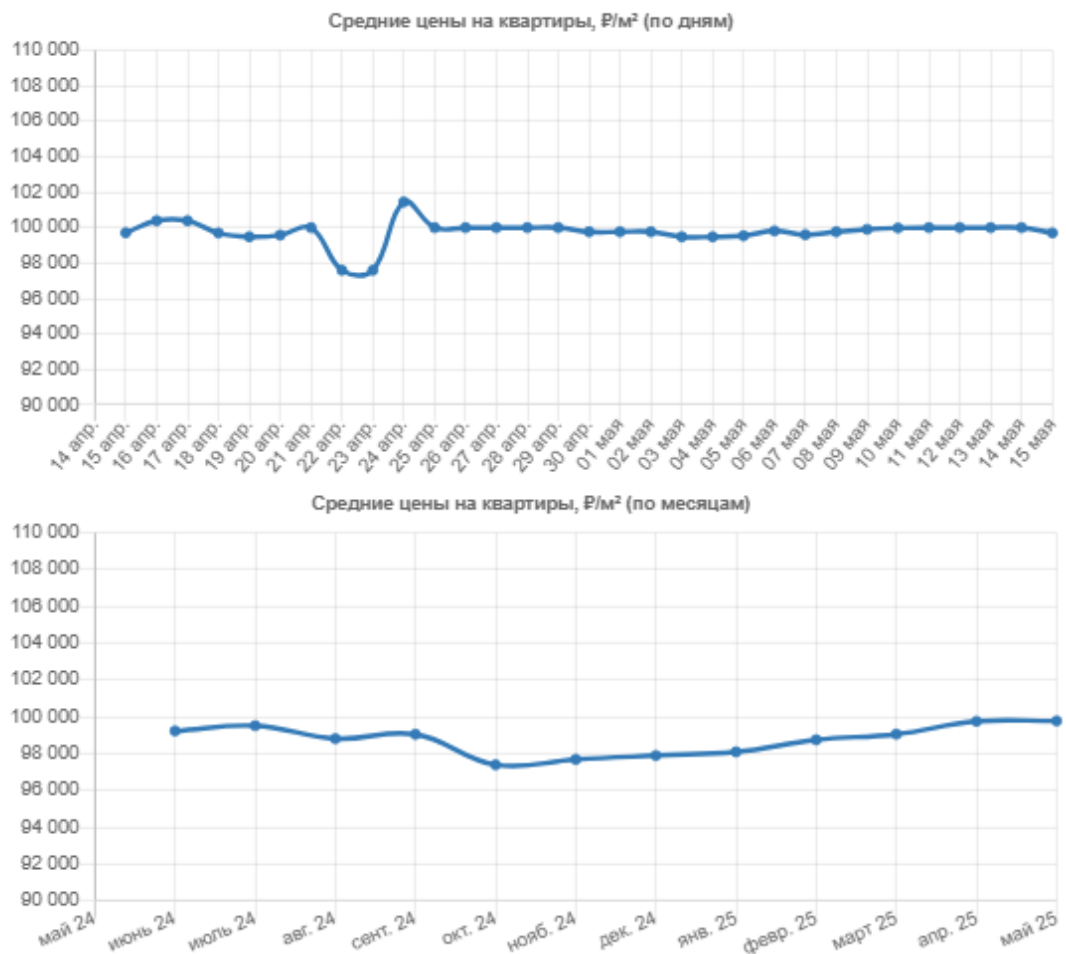
Средняя цена за май 2025

99 787 Р/м² ↑ 0,01%

База недорогих квартир

Однокомнатные	3 550 533 Р	↓ 0,96%	106 517 Р/м²	↓ 0,98%
Двухкомнатные	4 834 933 Р	↑ 0,60%	96 354 Р/м²	↑ 0,42%
Трехкомнатные	6 361 267 Р	↑ 0,70%	95 069 Р/м²	↑ 1,08%
Многокомнатные (4+)			100 119 Р/м²	↑ 2,44%

Цены на квартиры в новостройках



Динамика стоимости квартир в Самарской области

Период	Цена за м²	Изменение цены за м²
май 2025	99 787 Р	↑ 0,01%
апрель 2025	99 769 Р	↑ 0,70%
март 2025	99 068 Р	↑ 0,30%
февраль 2025	98 763 Р	↑ 0,66%
январь 2025	98 109 Р	↑ 0,20%
декабрь 2024	97 912 Р	↑ 0,21%
ноябрь 2024	97 698 Р	↑ 0,29%
октябрь 2024	97 408 Р	↓ 1,66%
сентябрь 2024	99 061 Р	↑ 0,23%
август 2024	98 826 Р	↓ 0,70%
июль 2024	99 530 Р	↑ 0,28%
июнь 2024	99 245 Р	↓ 0,28%
май 2024	99 527 Р	

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

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

В том случае если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 116 ФСО № 7 выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, ценовых зон.

Ниже приведен анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект.

Таблица 1. Анализ предложений в районе расположения объекта оценки

Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Источник информации
Самарская обл., Сергиевский р-н, сельское поселение Сергиевск, с. Сергиевск, ул. Ленина, 96	43	2 800 000	65 116	https://www.avito.ru/sergievsk/kvartiry/2-k_kvartira_43_m_12_et._7326126563
Самарская обл., Сергиевский р-н, сельское поселение Сергиевск, с. Сергиевск, ул. Ленина, 106	43,3	2 850 000	65 820	https://www.avito.ru/sergievsk/kvartiry/2-k_kvartira_433_m_12_et._7383049251
Самарская обл., Сергиевский р-н, сельское поселение Сургут, пос. Сургут, Молодёжная ул., 4	40,9	2 500 000	61 125	https://www.avito.ru/samarskaya_oblast_surgut/kvartiry/2-k_kvartira_409_m_12_et._4722547909
Самарская обл., Сергиевский р-н, сельское поселение Сургут, пос. Сургут, Первомайская ул., 12А	42,7	2 600 000	60 890	https://www.avito.ru/samarskaya_oblast_surgut/kvartiry/2-k_kvartira_427_m_22_et._7304107814
Самарская обл., Сергиевский р-н, сельское поселение Сергиевск, с. Сергиевск, ул. Строителей, 1	52,1	2 400 000	46 065	https://www.avito.ru/sergievsk/kvartiry/3-k_kvartira_521_m_22_et._4962014304
Самарская обл., Сергиевский р-н, сельское поселение Сергиевск, с. Сергиевск, Заводская ул., 3	67,8	3 600 000	53 097	https://www.avito.ru/sergievsk/kvartiry/3-k_kvartira_678_m_13_et._3661308320
Самарская обл., Сергиевский р-н, сельское поселение Сергиевск, с. Сергиевск, Лесная ул., 1	50	1 800 000	36 000	https://www.avito.ru/sergievsk/kvartiry/2-k_kvartira_50_m_12_et._4266691056
Мин. значение за 1 кв.м., руб.	Макс. значение за 1 кв.м., руб.		Средн. значение за 1 кв.м., руб.	
36 000	65 820		55 445	

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

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

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

Факторы, влияющие на рынок недвижимости:

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

Факторы, влияющие на величину спроса:

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

Факторы, влияющие на величину предложения:

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

3.5.1 Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

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

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

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

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- предложения к продаже, опубликованные на общедоступных ресурсах: cian.ru, avito.ru;
- «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2024 г.
- данные аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.04.2025 г. Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025g>

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

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

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

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

Условия финансирования

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

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

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

Условия продажи (чистота сделки)

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

Время продажи/предложения

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

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

Факт сделки (уторгование)

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

В соответствии с информацией, приведенной в справочнике «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2024 г., возможные диапазоны значений скидки на торг имеют следующие значения:

Класс объекта	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Старый фонд	10.0%	9.0%	11.0%
2. Массовое жилье советской постройки	8.7%	8.0%	9.4%
3. Массовое современное жилье	7.7%	7.0%	8.3%
4. Жилье повышенной комфортности	8.2%	7.4%	9.0%

Местоположение

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

• близость к остановкам общественного транспорта

Близость к остановкам общественного транспорта характеризует объект оценки с точки зрения удобства его жильцов, не имеющих личного транспорта. Близость определяется, как правило, временем за которое можно добраться пешком до остановки общественного транспорта.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2024 г.

Объект оценки	Аналог				
	до 125	от 125 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1500	от 1500
до 125	1,00	1,04	1,07	1,11	1,20
от 125 до 250	0,96	1,00	1,03	1,07	1,16
от 250 до 500	0,93	0,97	1,00	1,04	1,13
от 500 до 1500	0,90	0,94	0,96	1,00	1,08
от 1500	0,83	0,87	0,89	0,92	1,00

Материал стен

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.04.2025 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/354-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-04-2025-g/3734-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>)

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные, каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - каменные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, каменные или блочные - утепленные	0,99	1,04	1,01
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,91	0,98	0,94
Смешанного типа здания	Фундамент - каменный или ж/бетонный ленточный. Стены - каменные из легких блоков. Балки перекрытия и покрытия - металлические и/или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,87	0,97	0,91
Деревянные, "каркасные" здания	Фундамент - ленточный или столбчатый. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыша - деревянные, утепленные	0,45	0,95	0,58

Общая площадь

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.04.2025 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/354-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-04-2025-g/3747-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>)

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

$$C=b \cdot S^n$$

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

S– общая площадь квартиры, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,772$) выявило коэффициент торможения $n=-0,11$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

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

Площадь кухни

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.04.2025 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/354-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-04-2025-g/3751-na-ploshchad-kukhni-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>)

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение
1	Площадь кухни от 5 до 7,5 кв.м.	0,94	1,00	0,97
2	Площадь кухни от 7,5 до 10 кв.м.			1,00
3	Площадь кухни от 10 до 13 кв.м.	1,00	1,04	1,02
4	Площадь кухни от 13 до 16 кв.м.	1,01	1,07	1,04

Примечание:

* - Нижняя граница - квартиры с меньшей площадью кухни,

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

Этаж расположения

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2024 г.

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

1. Старый фонд 2. Массовое жилье советской постройки		Аналог		
объект оценки		средний этаж	последний этаж	первый этаж
	средний этаж	1,00	1,03	1,09
	последний этаж	0,97	1,00	1,05
	первый этаж	0,92	0,95	1,00

Наличие балкона или лоджии

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2024 г.

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

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

Наличие / отсутствие бытовой техники и мебели

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

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

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.04.2025 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/354-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-04-2025-g/3732-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>)

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,02	1,09	1,05

Класс качества отделки и инженерных коммуникаций

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.04.2025 г. Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/354-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-04-2025-g/3754-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,03	1,14	1,09
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,01	1,08	1,05
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,77	0,91	0,83

Примечание:

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.04.2025 г. Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/354-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-04-2025-g/3755-na-iznos-remont-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное или очень хорошее	Новые или почти новые отделка ("ремонт"), коммуникации и оборудование (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные малозаметные потертости)	0,96	0,98	0,97
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ поверхности)	0,91	0,96	0,94
Условно-удовлетворительное	С существенным износом внутренней отделки (поверхности стен, потолка и пола), существенным износом оконных и дверных блоков квартиры, инженерных систем.	0,79	0,93	0,86
Неудовлетворительное	Для продолжения эксплуатации необходим ремонт внутренней отделки и инженерных систем (коммуникаций, оборудования)	0,71	0,84	0,78

Примечание:

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

3.6 Основные выводы

Исходя из анализа рынка квартир в районе Сергиевский с. Сергиевск Самарской области предложений в сопоставимых домах недостаточно для определения рыночной стоимости объекта оценки, поэтому использовать предложения, расположенные в домах другого типа, имеет смысл. Также, во всех предложениях, прослеживается снижение или увеличение цены, в зависимости от местоположения, этажом расположения, общей площади, наличия или отсутствия летних помещений, а также уровня отделки и потребности в ремонте.

Оценщиком были найдены предложения квартир, расположенных непосредственно в районе Сергиевский с. Сергиевск Самарской области, на их основе можно сделать выводы о минимальной, максимальной и средней стоимости предложения за 1 кв. м.

Таблица 2. Диапазон стоимости предложения квартир, расположенных в районе расположения объекта оценки

Мин. значение, руб./кв.м	Макс. значение, руб./кв.м	Среднее значение, руб./кв.м
36 000	65 820	55 445

Источник: составлено Оценщиком

4 Анализ ликвидности объекта оценки

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

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

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

Шкала ликвидности

Показатель ликвидности

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

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

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

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, в среднем составляет от 2 до 6 месяцев. Исходя из произведенного анализа, оцениваемый объект характеризуется средней степенью ликвидности - 4 месяца. (<https://statistelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/354-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-04-2025-g/3756-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-04-2025-goda>)

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по № 1	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	2	6	4	3	4	5
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	7	4	3	4	5
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	3	9	6	5	6	8
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	4	11	7	6	7	9
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	4	3	2	3	4
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	2	6	4	3	4	5
7	Парковочные места, машино-места	1	5	3	2	3	4

Примечание:

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

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

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

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

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

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

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

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

5 Анализ наиболее эффективного использования

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

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

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

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

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

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

6.1 Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2 Расчёт рыночной стоимости затратным подходом

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

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

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

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

6.3 Расчёт рыночной стоимости доходным подходом

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

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

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

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

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

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

6.4 Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом

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

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

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

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

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

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

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

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

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

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных 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, оценщик 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 учётом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В рамках Сравнительного подхода был использован метод сравнения продаж.

6.4.1 Выбор и описание объектов-аналогов

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

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

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

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

Краткая характеристика объектов-аналогов приведена в таблице:

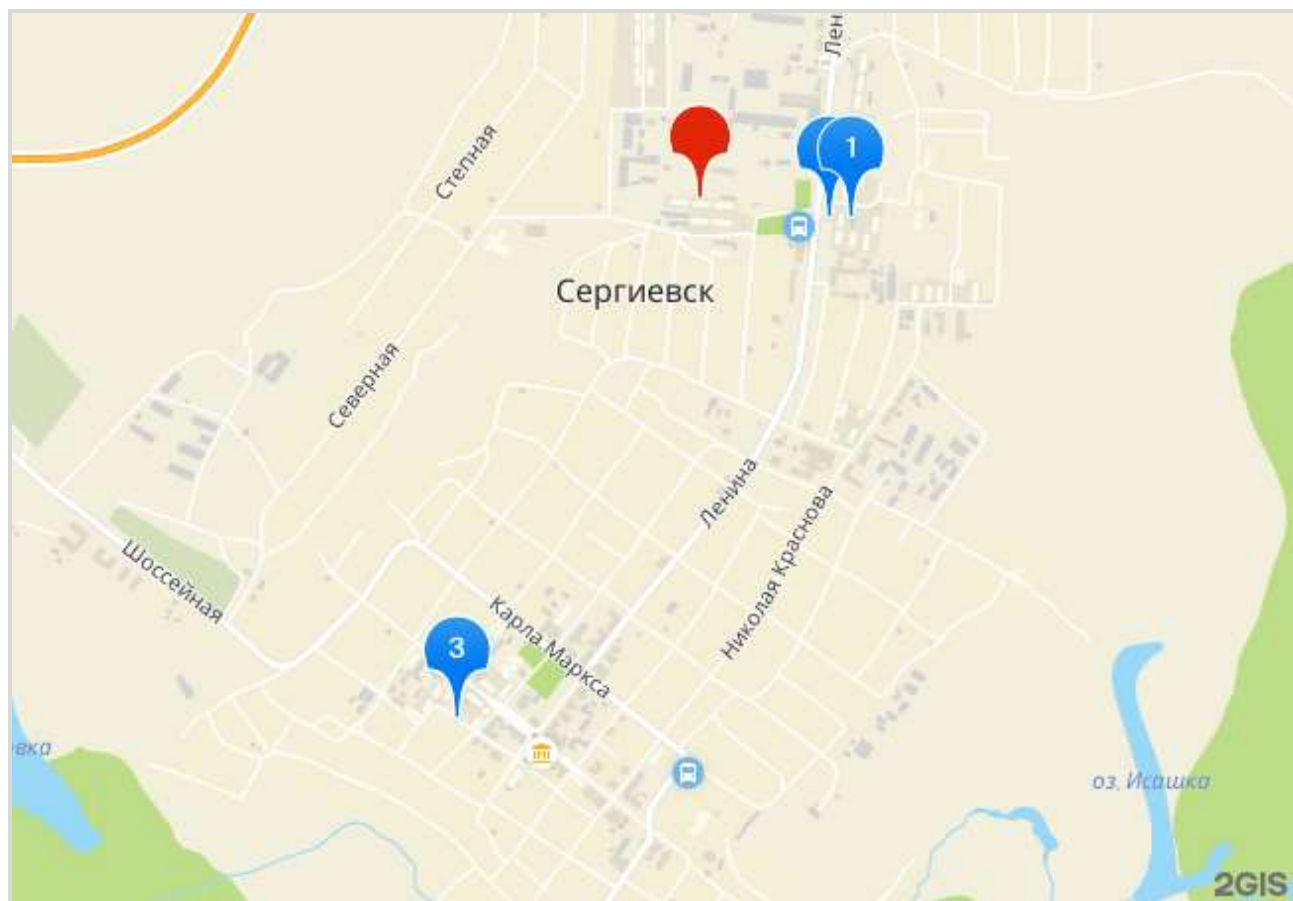
Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	Самарская обл., Сергиевский р-н, с. Сергиевск, ул. Ленина, д. 96	Самарская обл., Сергиевский р-н, с. Сергиевск, ул. Ленина, д. 106	Самарская обл., Сергиевский р-н, с. Сергиевск, ул. Г.Михайловского, двлд. 30
Площадь общая, м ²	43	43,3 ¹	56,2
Площадь кухни, м ²	7,8 ²	6,5	7,7
Комнат	2	2	3
Тип дома	панельный	кирпичный	панельный
Год постройки	1991	1966	1969
Этаж/этажность	1/2	1/2	1/2
Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры	улучшенная (повышенная), по нижней границе	улучшенная (повышенная)	улучшенная (повышенная)
Состояние (Износ (ремонт)) отделки и инженерных коммуникаций квартиры	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Балкон/Лоджия	Нет	Нет	Нет
Наличие мебели	Есть (старше 5 лет)	Нет	Нет
Вид права	собственность	собственность	собственность
Вид сделки	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Источник информации	Наталия /Частное лицо	Русяева Анна /Частное лицо	Татьяна /Частное лицо

¹ Информация об общей площади уточнена по телефону, указанному в объявлении

² Информация о площади кухни уточнена по телефону, указанному в объявлении

Ссылка на источник	https://www.avito.ru/sergievsk/kvartiry/2-k_kvartira_43_m_12_et_7326126563	https://www.avito.ru/sergievsk/kvartiry/2-k_kvartira_433_m_12_et_7383049251	https://www.avito.ru/sergievsk/kvartiry/3-k_kvartira_562_m_12_et_3790570113
Дата предложения	05.05.2025	16.04.2025	20.05.2025
Контакты продавца	8-958-733-03-57	8-958-768-17-45	8-958-730-27-49
Цена предложения, руб.	2 800 000	2 850 000	3 500 000
Цена за 1 м ² , руб.	65 116	65 820	62 278

Рис. 1 Местоположение объекта и аналогов. Вид 1



6.4.2 Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения

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

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

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

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

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

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

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

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

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

Условия продажи

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

Время продажи/предложения

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

В соответствии с проведенным анализом в среднем срок экспозиции для сопоставимых объектов составляет от 2 до 6 месяцев.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по р. 1	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м.	2	6	4	3	4	5
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	2	7	4	3	4	5
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.	3	9	6	5	6	8
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.	4	11	7	6	7	9
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	2	4	3	2	3	4
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более	2	6	4	3	4	5
7	Парковочные места, машино-места	1	5	3	2	3	4

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

Факт сделки (уторгование)

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

В соответствии с информацией, приведенной в справочнике «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2024 г., возможные диапазоны значений скидки на торг имеют следующие значения:

Класс объекта	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Старый фонд	10.0%	9.0% 11.0%
2. Массовое жилье советской постройки	8.7%	8.0% 9.4%
3. Массовое современное жилье	7.7%	7.0% 8.3%
4. Жилье повышенной комфортности	8.2%	7.4% 9.0%

Проанализировав рынок вторичного жилья в с. Сергиевск Самарской области, Оценщик сделал заключение о неразвитости и неактивности рынка, в соответствии с отсутствием на рынке достаточного количества предложений. Исходя из неактивности рынка расположения объекта оценки для всех объектов-аналогов корректировка на торг принимается по неактивному рынку, для всех объектов-аналогов корректировка на торг составляет -8,7%.

Местоположение

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

- близость к остановкам общественного транспорта

Близость к остановкам общественного транспорта характеризует объект оценки с точки зрения удобства его жильцов, не имеющих личного транспорта. Близость определяется, как правило, временем за которое можно добраться пешком до остановки общественного транспорта. Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2024 г.

Объект оценки	Аналог				
	до 125	от 125 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1500	от 1500
до 125	1,00	1,04	1,07	1,11	1,20
от 125 до 250	0,96	1,00	1,03	1,07	1,16
от 250 до 500	0,93	0,97	1,00	1,04	1,13
от 500 до 1500	0,90	0,94	0,96	1,00	1,08
от 1500	0,83	0,87	0,89	0,92	1,00

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

Материал стен / Тип дома

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.04.2025 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/354-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-04-2025-g/3734-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>)

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные, каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - каменные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, каменные или блочные - утепленные	0,99	1,04	1,01
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,91	0,98	0,94
Смешанного типа здания	Фундамент - каменный или ж/бетонный ленточный. Стены - каменные из легких блоков. Балки перекрытия и покрытия - металлические и/или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,87	0,97	0,91
Деревянные, "каркасные" здания	Фундамент - ленточный или столбчатый. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыша - деревянные, утепленные	0,45	0,95	0,58

Корректировка применялась к объекту-аналогу №2 в размере -6% $(=(0,94/1,00-1)*100)$, так как он расположен в кирпичном доме, а объект оценки в панельном доме. Объекты-аналоги №1,3,4 расположены в панельных/блочных домах, корректировка не требуется

Общая площадь

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.04.2025 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/354-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-04-2025-g/3747-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>)

S_o – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

$$C = b \cdot S^n$$

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

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,772$) выявило коэффициент торможения $n=-0,11$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

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

S_o – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

Аналог №	Расчет	Корректировка, %
Аналог №1	$K_1 = (51,3/43)^{-0,11} = 0,981$	-1,9%
Аналог №2	$K_1 = (51,3/43,3)^{-0,11} = 0,982$	-1,8%
Аналог №3	$K_1 = (51,3/56,2)^{-0,11} = 1,010$	1,0%

Таким образом, для аналогов №1-3 приняты соответствующие вышеуказанные корректировки.

Площадь кухни

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.04.2025 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/354-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-04-2025-g/3751-na-ploshchad-kukhni-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>)

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение
1	Площадь кухни от 5 до 7,5 кв.м.	0,94	1,00	0,97
2	Площадь кухни от 7,5 до 10 кв.м.			1,00
3	Площадь кухни от 10 до 13 кв.м.	1,00	1,04	1,02
4	Площадь кухни от 13 до 16 кв.м.	1,01	1,07	1,04

Примечание:

* - Нижняя граница - квартиры с меньшей площадью кухни,

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

Корректировка применялась к объекту-аналогу №2 в размере 3,1% $(=(1,00/0,97-1)*100)$, так как у него площадь кухни находится в диапазоне от 5 до 7,5 кв.м, а объект оценки имеет площадь кухни в диапазоне от 7,5 до 10 кв.м. Объекты-аналоги №1,3 имеют площадь кухни в диапазоне от 7,5 до 10 кв.м, корректировка не требуется.

Этаж расположения

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2024 г.

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

1. Старый фонд 2. Массовое жилье советской постройки		Аналог		
объект оценки		средний этаж	последний этаж	первый этаж
	средний этаж	1,00	1,03	1,09
	последний этаж	0,97	1,00	1,05
	первый этаж	0,92	0,95	1,00

Корректировка не применялась, так как объект оценки и все объекты-аналоги расположены на первых этажах.

Наличие балкона или лоджии

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2024 г.

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

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

Корректировка применялась ко всем объектам-аналогам в размере 8%, так как у них нет холодного помещения, а у объекта оценки имеется холодное помещения.

Наличие / отсутствие бытовой техники и мебели

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

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

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.04.2025 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/354-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-04-2025-g/3732-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>)

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,02	1,09	1,05

Корректировка не применялась, так как объект оценки и все объекты-аналоги выставлены на продажу без мебели и техники. Объект-аналог №1 выставлен на продажу с мебелью старше 5 лет, корректировка не требуется.

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.04.2025 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/354-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-04-2025-g/3755-na-iznos-remont-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>)

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное или очень хорошее	Новые или почти новые отделка ("ремонт"), коммуникации и оборудование (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные малозаметные потертости)	0,96	0,98	0,97
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ поверхности)	0,91	0,96	0,94
Условно-удовлетворительное	С существенным износом внутренней отделки (поверхности стен, потолка и пола), существенным износом оконных и дверных блоков квартиры, инженерных систем.	0,79	0,93	0,86
Неудовлетворительное	Для продолжения эксплуатации необходим ремонт внутренней отделки и инженерных систем (коммуникаций, оборудования)	0,71	0,84	0,78

Примечание:

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

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

Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.04.2025 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/354-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-04-2025-g/3754-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>)

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,03	1,14	1,09
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,01	1,08	1,05
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,77	0,91	0,83

Примечание:

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

Корректировка применялась к объектам-аналогам №1 в размере -1% $(=(1,00/1,01-1)*100)$, так как у него улучшенная отделка (повышенная), по нижней границе, так как частично проведен улучшенный (повышенный) ремонт и №2,3 в размере -4,8% $(=(1,00/1,05-1)*100)$, так как у них улучшенная отделка (повышенная), а у объекта оценки простая отделка (эконом-класса).

Весовые коэффициенты аналогов

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

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

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

Значения общей площади, используемые в расчётах

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

6.4.3 Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>
Адрес	Самарская область, р-н Сергиевский, с. Сергиевск, ул. Ленина, д. 79а, кв. 2	Самарская обл., Сергиевский р-н, с. Сергиевск, ул. Ленина, д. 96	Самарская обл., Сергиевский р-н, с. Сергиевск, ул. Ленина, д. 106	Самарская обл., Сергиевский р-н, с. Сергиевск, ул. Г.Михайловского, двлд. 30
Общая площадь, м²	51,3	43	43,3	56,2
Цена предложения, руб.	-	2 800 000	2 850 000	3 500 000
Цена за 1 м², руб.		65 116	65 820	62 278
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		65 116	65 820	62 278
Условия продажи	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		65 116	65 820	62 278
Время продажи/предложения	21.05.2025	05.05.2025	16.04.2025	20.05.2025
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		65 116	65 820	62 278
Факт сделки (уторгование)		Возможен	Возможен	Возможен
Корректировка		-8,7%	-8,7%	-8,7%
Скорректированная цена, руб./м²		59 451	60 094	56 859
Местоположение	Самарская область, р-н Сергиевский, с. Сергиевск, ул. Ленина, д. 79а, кв. 2	Самарская обл., Сергиевский р-н, с. Сергиевск, ул. Ленина, д. 96	Самарская обл., Сергиевский р-н, с. Сергиевск, ул. Ленина, д. 106	Самарская обл., Сергиевский р-н, с. Сергиевск, ул. Г.Михайловского, двлд. 30
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		59 451	60 094	56 859
Материал стен / Тип дома	Панельный	Панельный	Кирпичный	Панельный

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>
Корректировка		0%	-6%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		59 451	56 488	56 859
Общая площадь	51,3	43	43,3	56,2
Корректировка		-1,9%	-1,8%	1%
Скорректированная цена, руб./м²		58 322	55 471	57 428
Площадь кухни	8,1	7,8	6,5	7,7
Корректировка		0%	3,1%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		58 322	57 191	57 428
Этаж расположения	1/2	1/2	1/2	1/2
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		58 322	57 191	57 428
Наличие балкона или лоджии	Лоджия, балкон	Нет	Нет	Нет
Корректировка		8%	8%	8%
Скорректированная цена, руб./м²		62 987	61 766	62 022
Наличие / отсутствие бытовой техники и мебели	Нет	Есть (старше 5 лет)	Нет	Нет
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		62 987	61 766	62 022
Состояние (Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры)	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		62 987	61 766	62 022
Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры	Простая отделка (эконом-класса)	Улучшенная (повышенная), по нижней границе	Улучшенная (повышенная)	Улучшенная (повышенная)
Корректировка		-1%	-4,8%	-4,8%

ООО "Мобильный Оценщик"

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>
Скорректированная цена, руб./м ²		62 357	58 801	59 045
Общая валовая коррекция, %		11	24	14
Весовые коэффициенты		39%	26%	35%
Взвешенные значения		24 319	15 288	20 666
Стоимость 1 м² объекта оценки, руб.			60 274	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.			3 092 056	
Рыночная стоимость объекта оценки, округлённо, руб.			3 092 000	

7 Согласование результатов оценки

В рамках используемых подходов к оценке недвижимости не использовалось несколько методов оценки, в связи с чем предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом не требуется.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки проводился в применении одного из подходов и одного метода к оценке Сравнительным подходом методом сравнения продаж, соответственно согласование полученных результатов не требуется.

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	0	0,00	-
Сравнительный подход	3 092 000	1,00	3 092 000
Доходный подход	0	0,00	-
Рыночная стоимость объекта, руб.			3 092 000

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

Рыночная стоимость Объекта оценки

по состоянию на 21 мая 2025 г.

составляет (округленно)

3 092 000 (Три миллиона девяносто две тысячи) рублей.

8 Расчёт ликвидационной стоимости объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

Определение расчётных параметров происходит поэтапно:

- Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение **рыночной стоимости** V_m согласно требованиям действующего законодательства. Согласно расчётам, произведенным выше, рыночная стоимость объекта, составляет **3 092 000 руб.**
- Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение **разумно долгого периода экспозиции** t_r – периода экспозиции объекта в условиях, когда он предложен по цене, соответствующей его рыночной стоимости, на открытом конкурентном рынке, который является разумно долгим с точки зрения типичного продавца данного типа объектов. Разумно долгий период экспозиции может быть определён исходя из имеющей рыночной информации или путем опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п. Для оцениваемого имущества, определенного Оценщиком ранее как ликвидного со средним показателем ликвидности, данный срок экспозиции объекта по рыночной стоимости устанавливается равным **4 месяцам**.
- Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление **фиксированного (сокращенного) срока экспозиции** t_f – срока реализации объекта по ликвидационной стоимости). Установленный сокращенный срок экспозиции принимается Оценщиком согласно заданию на оценку и составляет **1 мес.**
- Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости является вычисление **периода дисконтирования** $t_d = t_r - t_f = 4 - 1 = 3 \text{ мес.} = 0,25 \text{ года}.$

- Пятым этапом определение ликвидационной стоимости объекта является определение **годовой ставки дисконта i** , используемой при расчете ликвидационной стоимости. Ставка дисконтирования отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования. Если объект оценки является объектом залога, и залогодержателем выступает банк, то годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости, принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам. При этом в качестве годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости, принята ключевая ставка Банка России, действительная на дату оценки, что составляет **21%** (https://www.cbr.ru/hd_base/KeyRate/).
- Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение периодов начисления процентов в течение года (m), которое для унификации расчетов принимается равным **12**.
- Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента K_e , учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Учитывая ситуацию, сложившуюся на открытом рынке объектов, подобных объекту оценки, количество покупателей на дату оценки **среднее**, степень специализации объекта оценки - **незначительная**, подтип спроса - **слабо-эластичный**. В соответствии со следующей таблицей (источник - Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции» Украина, Консалтинговая группа «КАУПЕРВУД», 2003) коэффициент K_e , учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость будет равен **0,85**.

Таблица для определения коэффициента K_e

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента K_e
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	*

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

$$k_L = \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}} = 0,85 / (1 + 0,2100 / 12)^{0,25 \times 12} = 0,8069$$

- Девятым, заключительным этапом определения ликвидационной стоимости объекта является непосредственное вычисление его ликвидационной стоимости путём умножения рыночной стоимости объекта V_m на коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта k_L :

$$3\,092\,000 \times 0,8069 = 2\,494\,935$$

Ликвидационная стоимость Объекта оценки

по состоянию на 21 мая 2025 г.

составляет (округлённо)

2 495 000 (Два миллиона четыреста девяносто пять тысяч) рублей.

9 Заключение об итоговой величине рыночной стоимости

Результаты оценки, проведенной Оценщиком на основании имеющейся информации, позволяют сделать вывод о том, что итоговая величина рыночной стоимости права собственности объекта оценки, на дату оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет:

Рыночная стоимость Объекта оценки

по состоянию на 21 мая 2025 г.

составляет (округлённо)

3 092 000 (Три миллиона девяносто две тысячи) рублей.

Ликвидационная стоимость Объекта оценки

по состоянию на 21 мая 2025 г.

составляет (округлённо)

2 495 000 (Два миллиона четыреста девяносто пять тысяч) рублей.

Итоговый результат оценки стоимости НДС не облагается, подпункт 22 пункта 3 статьи 149 НК РФ.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором возмездного оказания оценочных услуг;
- мнение Исполнителя относительно итоговой стоимости действительно только на дату оценки объекта оценки; исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки;
- в соответствии со ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.98, «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки «в течение шести месяцев с даты составления отчета»).

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

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

10 Фотографии объекта оценки

Фото 1. Входная дверь



Фото 2. Жилая (помещение №1)



Фото 3. Жилая (помещение №2)



Фото 4. Кухня (помещение №3)



Фото 5. Туалет (помещение №4)



Фото 6. Ванная (помещение №5)



Фото 7. Коридор (помещение №6)



Фото 8. Коридор (помещение №7)



Фото 9. Лоджия (помещение №10)



11 Копии объявлений о продаже объектов-аналогов

Аналог № 1 https://www.avito.ru/sergievsk/kvartiry/2-k_kvartira_43_m_12_et_7326126563

https://www.avito.ru/sergievsk/kvartiry/2-k_kvartira_43_m_12_et_7326126563

2-к. квартира, 43 м², 1/2 эт.

2 800 000 Р

65 116 Р за м²

История цены

В ипотеку от 38 894 Р/мес.

Показать схему

8 958 733-03-57

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Заранее спасибо!

А есть планировка? Есть ли вид? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Наталья

Частное лицо

На Авито с июля 2018

Документы проверены

Эквивалент - 92 м² СЗН

7 объявлений пользователем

Подписаться на продавца

О квартире

Количество комнат: 2

Общая площадь: 43 м²

Площадь кухни: 10 м²

Жилая площадь: 30 м²

Этаж: 1 из 2

Тип здания: изолированное

Высота потолков: 2.6 м

Состояние: соевиденный

Возраст: 60-65 лет

Ремонт: косметический

Пол: ламинат

Материал: керамический

Способ продажи: свободная

Проверка в Росреестре

- ✓ 2 собственника или больше
- ✓ Последние смены собственника 24 октября 2022
- ✓ не найдены ограничения и обременения
- ✓ Совпадают площадь, адрес и этаж

Аналог № 1 https://www.avito.ru/sergievsk/kvartiry/2-k_kvartira_43_m_12_et_7326126563

https://www.avito.ru/sergievsk/kvartiry/2-k_kvartira_43_m_12_et_7326126563

Расположение

Самарская обл., Сергиевский р-н, сельское поселение

Сергиевск, с. Сергиевск, ул. Ленина, 96

Показать карту

2 800 000 Р

65 116 Р за м²

История цены

В ипотеку от 38 894 Р/мес.

Показать схему

8 958 733-03-57

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Заранее спасибо!

А есть планировка? Есть ли вид? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Наталья

Частное лицо

На Авито с июля 2018

Документы проверены

Эквивалент - 92 м² СЗН

7 объявлений пользователем

Подписаться на продавца

Продайте недвижимость с «Комфортной сделкой»

По выгодной цене и без личного стресса

Расскажем подробности

+7 958 958 95 99

Оставить заявку

Наша компания - это команда профессионалов, которая поможет вам продать недвижимость быстро и выгодно. Мы работаем с клиентами уже более 10 лет и имеем огромный опыт в этой сфере. Мы предлагаем вам услуги по продаже недвижимости с «Комфортной сделкой».

Описание

Продается 2-х ком. кв. (переделанная в 3-х) Не угловая. Квартира находится на первом этаже, 43 кв.м.

Спальни изолированные. В квартире полностью поменяна проводка, окна, отопление. В коридоре плитка, теплый пол.

Остаток кухонный гарнитур, встроенный шкаф-купе.

Летом 2024 был сделан капитальный ремонт внутри дома. Дом панельный, утеплен и обшит металлическим сайдингом.

Удачное расположение, все в шаговой доступности (больница, магазины, детская площадка, садик, школа).

О доме

Оставьте первый отзыв

Тип дома: панельный

Этажей в доме: 2

Узнать больше о доме

Аналог № 1 https://www.avito.ru/sergievsk/kvartiry/2-k_kvartira_43_m_12_et_7326126563

https://www.avito.ru/sergievsk/kvartiry/2-k_kvartira_43_m_12_et_7326126563

CRM.OC... | Отчёты | Конструк... | Statbelt - продажа... | Отдел оценки жил... | Skype | Реестр объектов Ц... | Цены на квартиры... | Ситуация | CRM.OC

Описание

Продается 2-х ком. кв. (переделанная в 3-х) Не угловая. Квартира находится на первом этаже. 43 кв.м.
Спальни изолированные. В квартире полностью поменяна проводка, окна, отопление. В коридоре плитка, теплый пол.
Остается кухонный гарнитур, встроенный шкаф-купе.
Летом 2024 был сделан капитальный ремонт внутри дома. Дом панельный, утеплен и обшит металлическим сайдингом.
Удачное расположение, все в шаговой доступности (больница, магазины, детская площадка, садик, школа)

2 800 000 Р
65 т/с Р за м²
История цены:
В ипотеку от 58 854 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 958 733-03-57

[Написать сообщение](#)
Отправить фото видео

[Рассчитать ипотеку](#)

О доме

Оставьте первый отзыв

Тип дома: панельный

Этажей в доме: 2

[Узнать больше о доме](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
2 800 000 Р	840 000 Р	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Первый взнос	Срок
Уралсиб	23,59%	23,79%	38 854 Р
Сбербанк	24,99%	25,49%	41 109 Р
ПСБ	25,7%	26,3%	42 237 Р
Металлинвест	26,2%	26,3%	43 034 Р

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

Периодичность выплат: по достижении 2-х условий: наступил срок выплаты

№ 7326126563 - Выкуп в 17.00 - 401 просмотр (+7 сообщений) [Посмотреть](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

[Тарг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

История
Частное лицо
На Авито с июля 2018
Документы проверены: Эксперт: 92 из 100

17 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Аналог № 2 https://www.avito.ru/sergievsk/kvartiry/2-k_kvartira_433_m_12_et_7383049251

https://www.avito.ru/sergievsk/kvartiry/2-k_kvartira_433_m_12_et_7383049251

CRM.OC... | Отчёты | Конструк... | Statbelt - продажа... | Отдел оценки жил... | Skype | Реестр объектов Ц... | Цены на квартиры... | Ситуация | CRM.OC

2-к. квартира, 43,3 м², 1/2 эт.

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить закладку](#)



2 850 000 Р
65 820 Р за м²
История цены:
В ипотеку от 59 188 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 958 768-17-45

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

[Тарг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

История
Частное лицо
На Авито с декабря 2016
Документы проверены: Эксперт: 94 из 100

17 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

О квартире

Количество комнат: 2	Осна: во двор
Общая площадь: 43,3 м²	Ремонт: косметический
Площадь кухни: 6,5 м²	Мебель: кухня, хранение одежды
Этаж: 1 из 2	Техника: водонагреватель
Тип комнат: смежные	Способ продажи: свободная
Высота потолков: 2,7 м	Вид сделки: возможна ипотека
Санузлы: совмещенный	

Аналог № 2 https://www.avito.ru/sergievsk/kvartiry/2-k_kvartira_433_m_12_et_7383049251

https://www.avito.ru/sergievsk/kvartiry/2-k_kvartira_433_m_12_et_7383049251

CRM-ОС... | Отчёты | Конструкт... | Statistika - продажа... | Отдел оценки жил... | Skype | Реестр объектов Ц... | Цены на квартиры... | Ситуация | CRM-ОС...

Расположение

Самарская обл., Сергиевский р-н, сельское поселение
Сергиевск, с. Сергиевск, ул. Ленина, 106



Скрыть карту

2 850 000 Р

66 820 Р за м²
48 История цены

5 ипотеку от 23 588 Р в мес.
[Посмотреть график](#)

8 958 768-17-45

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#) [Есть ли фото?](#)
[Тарг уместен?](#) [Когда можно посмотреть?](#)

Рустово Анна
Частное лицо
На Авито с декабря 2016
Документы проверены | Звонки: 14, 86 тонн/сут.
17 объявлений пользователя | [Подписаться на продавца](#)

Продайте недвижимость с «Комфортной сделкой»

По выгодной цене и без лишнего стресса
Расскажем подробности

+7 900 000 00 00 [Оставить заявку](#)

Успешная сделка, мы гарантируем! [Подробнее о сервисе](#)
Сделка состоялась, вы получили деньги, документы, ключи, выехали.
Сервисом реально можно сэкономить 3-5% от 10000 - 100000.

Описание

Продается уютная двухкомнатная квартира в с. Сергиевск в районе ЦРБ. Квартира находится на первом этаже, 43 кв.м, не угловая. Современный ремонт, не требует вложений. Дом кирпичный, теплый. Чистый и ухоженный двор, подъезд, свое парковочное место, хорошие соседи. Остается кухонный гарнитур, прихожая, шкаф-купе, остальная мебель по договоренности. Удобное расположение, все в шаговой доступности (больница, магазины, детская площадка, садик, школа, остановка). Небольшой торг.

Аналог № 2 https://www.avito.ru/sergievsk/kvartiry/2-k_kvartira_433_m_12_et_7383049251

https://www.avito.ru/sergievsk/kvartiry/2-k_kvartira_433_m_12_et_7383049251

CRM-ОС... | Отчёты | Конструкт... | Statistika - продажа... | Отдел оценки жил... | Skype | Реестр объектов Ц... | Цены на квартиры... | Ситуация | CRM-ОС...

Описание

Продается уютная двухкомнатная квартира в с. Сергиевск в районе ЦРБ. Квартира находится на первом этаже, 43 кв.м, не угловая. Современный ремонт, не требует вложений. Дом кирпичный, теплый. Чистый и ухоженный двор, подъезд, свое парковочное место, хорошие соседи. Остается кухонный гарнитур, прихожая, шкаф-купе, остальная мебель по договоренности. Удобное расположение, все в шаговой доступности (больница, магазины, детская площадка, садик, школа, остановка). Небольшой торг.

О доме

[Оставьте первый отзыв](#)

Тип дома: **кирпичный** | В доме: **газ**
Год постройки: **1966** | Двор: **детская площадка**
Этажей в доме: **2** | Парковка: **открытая во дворе**

[Узнать больше о доме](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 2 850 000 Р X | Первый взнос: 855 000 Р X | Срок ипотеки: 20 лет X

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Сумма
Уралсиб	23,59%	39 588 Р
Сбербанк	24,99%	41 843 Р
ПСБ	25,7%	42 992 Р
Металлбанк	26,2%	43 803 Р

[Перейти к банкам](#) [Проверить, одобрят ли ипотеку](#)

Рустово Анна
Частное лицо
На Авито с декабря 2016
Документы проверены | Звонки: 14, 86 тонн/сут.
17 объявлений пользователя | [Подписаться на продавца](#)

№ 7383049251 | 8 мая в 20:01 - 479 просмотров (+32 в минуту) | [Локализация](#)

Аналог № 3 https://www.avito.ru/sergievsk/kvartiry/3-k_kvartira_562_m_12_et_3790570113

https://www.avito.ru/sergievsk/kvartiry/3-k_kvartira_562_m_12_et_3790570113

3-к. квартира, 56,2 м², 1/2 эт.

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку




3 500 000 Р
62 278 Р за м²
История цены
В ипотеку от 48 617 Р/мес.
[Посмотреть график](#)

8 958 730-27-49

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

А есть планировка? Её ли продать?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

О квартире
Количество комнат: 3
Общая площадь: 56,2 м²
Площадь кухни: 7,7 м²
Жилая площадь: 40,9 м²
Этаж: 1 из 2
Тип комнат: изолированные, смежные
Высота потолков: 2,5 м

Санузел: совмещенный
Окна: во двор, на улицу
Ремонт: косметический
Мебель: кухня, хранения одежды, спальные места
Техника: кондиционер, холодильник, стиральная машина
Способ продажи: свободная

Татьяна
Частное лицо
На Авито с сентября 2015

Подписаться на продавца

Аналог № 3 https://www.avito.ru/sergievsk/kvartiry/3-k_kvartira_562_m_12_et_3790570113

https://www.avito.ru/sergievsk/kvartiry/3-k_kvartira_562_m_12_et_3790570113

Расположение

Самарская обл., Сергиевский р-н, сельское поселение
Сергиевск, с. Сергиевск, ул. Г. Михайловского, 30

[Показать карту](#)

3 500 000 Р
62 278 Р за м²
История цены
В ипотеку от 48 617 Р/мес.
[Посмотреть график](#)

8 958 730-27-49

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

А есть планировка? Её ли продать?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Продайте недвижимость с «Комфортной сделкой»
По выгодной цене и без лишнего стресса
Расскажем подробности
+7 999 999 99 99 [Оставить заявку](#)

Нажимая на кнопку, вы принимаете условия программы.
Обработка ваших персональных данных только по закону.
Сервис реализован совместно с ООО «АМО».

Описание
Продается 3х комнатная квартира, не угловая, улучшенной планировки в центре с. Сергиевск. Полы - стяжка, сверху ламинат, межкомнатные стены выложены из гипсоблоков, проводка и канализация заменены, входная дверь заменена. Котельная расположена во дворе, за счет чего в квартире всегда тепло. Тихий, спокойный двор, доброжелательные соседи. Мебель частично остается. Уместен торг реальному покупателю при осмотре.

О доме
Оставьте первый отзыв
Тип дома: панельный
Этажей в доме: 2
В доме: газ
Парковка: открытая во дворе

[Узнать больше о доме](#)

Татьяна
Частное лицо
На Авито с сентября 2015

Подписаться на продавца

Аналог № 3 https://www.avito.ru/sergievsk/kvartiry/3-k_kvartira_562_m_12_et_3790570113

https://www.avito.ru/sergievsk/kvartiry/3-k_kvartira_562_m_12_et_3790570113

Описание

Продается 3-комнатная квартира, на ул.Овсен, в г.Саргеевск. Планировка в доме с. Саргеевск. Полы – плитка, паркет ламинат, межкомнатные стены выложены из гипсокартона, проводка и сантехника заменены, входная дверь заменена. Кухонная расположена во дворе, за счет чего в квартире всегда тепло. Тихий, спокойный двор, добрососедские соседи. Мебель частично ошарпан, возможен торг (особенно покупателям при осмотре).

О доме

3-комнатный этаж
Тип дома: панельный
Этажей в доме: 2
В доме: газ
Послевоенный – открытая входная

[Узнать больше о доме](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 3 500 000 Р
Первый взнос: 1 050 000 Р
Срок ипотеки: 20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Сумма
ТРАКИБ	27,99%	48 617 Р
Совкомбанк	24,99%	51 386 Р
ПСБ	25,7%	52 797 Р
Метрабанк	26,2%	53 793 Р

[Получить скидку](#) [Получить скидку на ипотеку](#)

Получить скидку на ипотеку (скидка до 10% на сумму до 100 000 Р)

№ 3790570113 - вчера в 12:12 - 2020 просмотров (121 отзыв) - 0

[Пожаловаться](#)

3 500 000 Р
62,27% Р за м²
49 лет эксплуатации
6 минут от ММТ МКАД
[Посмотреть фото](#)

8 958 730-27-49

[Написать сообщение](#)
(отправит уведомление на почту)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Дарю стулья!

[А есть телевизор?](#) [Есть ли продукты?](#)
[Тарг рассыл?](#)
[Как можно посмотреть?](#)

Только
Настоящий лидер
На Авито с сентября 2015

[Подписаться на продавца](#)

Сообщения

Вы начали поиск, введите здесь запрос

16:57
21.05.2025

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.02.2023 года

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области
Федеральное агентство государственной регистрации

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1. Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1. 1	Всего разделов 3	Всего листов выписки 5
14.02.2023г.			
Кадастровый номер:	63:31:0702009-368		
Номер кадастрового квартала:	63:31:0702009		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.07.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 63-63-31/020/2007-163		
Местонахождение:	Самарская область, р-н. Сергиевский, с. Сергиевск, ул. Ленина, д. 79а, кв. 2		
Площадь, м2:	51,3		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб:	1301393,33		
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:31:0702009-221		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям частного дома социального использования или частного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Алиев Рафаэль Абусат оглы		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2. Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2. 2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 5
14.02.2023г.			
Кадастровый номер:	63:31:0702009-368		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Алиев Рафаэль Абусат оглы, 28.06.1998, г. Самара, Российская Федерация, СНИЛС 137-392-424 72 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 3618 №592044, выдан 29.11.2018, ГУ МВД РОССИИ ПО САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 63:31:0702009-368-63/465/2023-6 14.02.2023 13:31:13
3	Документы-основания:	3.1	Договор купли-продажи квартиры, выдан 13.02.2023
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	ипотека:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		14.02.2023 13:31:13
	номер государственной регистрации:		63:31:0702009-368-63/465/2023-7
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:		360 месяцев с даты фактического предоставления Кредита.
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи квартиры, выдан 13.02.2023
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 3		
Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 5
14.02.2023г.		
Кадастровый номер:		63:31:0702009:368
	сведения о депонитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной записи или электронной записи;	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	
6	Зачисленные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют
10	Привилегированные и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 5 Лист 4			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости			
План расположения помещений, машино-мест на этаже (плане этажа)			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
14.02.2023г.			
Кадстровый номер: 63:31:0702009:368		Номер этажа (этажей): 1	
Помещение (тип помещения) План этажа  Масштаб 1:20 Получено/Масштаб: 12.4 - площадь помещений — существующие помещения			
Масштаб 1			
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Лист 5			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
14.02.2023г.			
Кадастровый номер: 63-31-0702009-368		Номер этажа (этажей):	
Лист №1 плановый поэтажный план Этаж: 1/1000  Масштаб 1:500 Помещение 12.4 12.4 - площадь помещения — существующая планировка Масштаб 1			
ПОЛНОЕ ФИО ОЦЕНЩИКА		ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		М.П.	

Технический паспорт

Сергиевский филиал ГУП СО «Центр технической инвентаризации»

4730 84

Технический паспорт

№ квартиры _____
инвентарный номер квартиры

Район _____ *Сергиевский*

Город (пос.) _____ *Сергиевск*

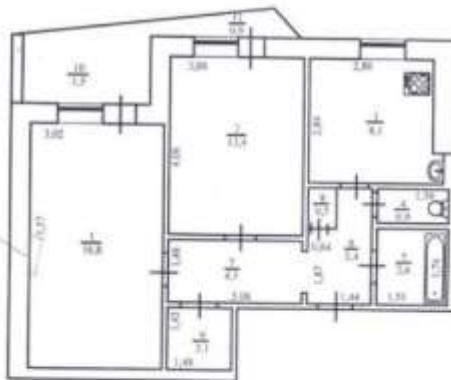
Улица (пер.) _____ *Овчинна* № *700 кб*

Владелец _____

Эксперт № _____
Инвентарный № _____

Форма технического паспорта
утверждена приказом № МХХ. 2008/09
от _____ № _____

Постажный план		
строений дпт.	инвентаризации №	
располож/сели	Сергиевск	
по ул.	Ленина	Дом № 79а кв 2



11	Мая	2007	технический инвентаризатор
«	»	2007 г.	начальник отдела

MS

Экспликация к плану строения дачного участка № 794

Участок (участки в натуре)		№ земельного участка, а/д.у.	№ кадастрового земельного участка, а/д.у.	Наименование частей земельного участка, подлежащих обременению, классификация земель, а/д.у.	Формы собственности на земельный участок	Площадь по натуральному обмеру в кв. метрах, в т.ч. принадлежащая Пол. владельцу								Всего, по плану (а/д.у.)
						Жилая		Нежилая						
Общая	Пользовательская	Общая	Пользовательская	Общая	Пользовательская	Общая	Пользовательская	Общая	Пользовательская	Общая	Пользовательская	Общая	Пользовательская	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
				Жилая		18,8								
				Жилая		12,6								
				Кухня			4,1							
				Туалет			2,5							
				Ванная			2,8							
				Спальня			3,4							
				Спальня			4,3							
				Шкаф			2,3							
				Спальня			2,3							
				Всего	Итого	51,1	24,2							
				Всего		1,5								
				Всего		8,8								

Филиал Государственного унитарного предприятия Самарской области
Центр технической инвентаризации

Выписка из технического паспорта

на квартиру

адрес: Сергиевск ул. Ленина № 79а кв. № 2

1. Сведения об объекте

Фонд - 1

Инвентарный №285

Год постройки 1981 г.

Материал стен - керамзитобетонные панели

Этажность - 2

Физический износ - 20 %

Количество квартир - 16

Наличие подвала - есть

Наличие встроенного помещения - есть

Застроенная площадь - 781,6 м²

Благоустройство - электричество, водопровод, канализация, отопление, газоснабжение

2. Сведения о квартире

Расположение - 1

Количество комнат - 2

Жилая площадь - 29,2 м²Общая площадь квартиры - 51,3 м²

Директор Сергиевского филиала ГУПСО «ЦТИ»

Исполнитель  Новоселцов А.Н.

А.И. Екамасов

Дата выдачи «___» _____ 2007 года.

Чертежи прилагаются.

5066.57 * 34 3.95



Данные с сайта <https://nspd.gov.ru/>

← Я ↻ 🔒 nspd.gov.ru НСПД | Геоин-

Информация Сервисы Объекты Связанные ЗУ

Вид объекта недвижимости	Здание
Дата присвоения	02.07.2011
Кадастровый номер	63:31:0702009:221
Кадастровый квартал	63:31:0702009
Адрес	Российская Федерация, Самарская область, р-н Сергиевский, с Сергиевск, ул Ленина, д 79а
Наименование	многоквартирный жилой дом
Назначение	Многоквартирный дом
Площадь общая	914,2 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	20 062 718,47 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	21 945,66 руб./ кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)	2
Количество подземных этажей	-
Материал стен	-
Завершение строительства	1981 г.
Ввод в эксплуатацию	-
Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	-

Улицы: ул. Ленина, ул. Ленина, ул. Ленина

Легенда

13 Документы оценщика

Страхование акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСС

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2400SB40R8158

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик»

Адрес места нахождения на основании Устава: 109147, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Марксистская, д. 34 к. 10, помещ. 30/4

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

СТРАХОВАЯ СУММА

500 000 000 руб. 00 коп.

(Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

150 000 руб. 00 коп.

(Сто пятьдесят тысяч рублей 00 копеек)

СТРАХОВОЙ ТАРИФ

0,03% от страховой суммы.

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» сентября 2024 г.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:

с «24» сентября 2024 г.

по «23» сентября 2025 г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по Договору страхования, но не более 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).
К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).
Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.

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

СТРАХОВЩИК:
Страхование акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:

М.П. /А.С. Иванов/

документов
205

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

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Отчёт № 1-250514-1851030-1 от 21 мая 2025 года

78



ИНН 7842358640
КПП 770901001
ОГРН 1077847398419

Автоматизация оценки и андеррайтинга

8-800-707-91-80

info@otsenka.mobi

ДОВЕРЕННОСТЬ №24-4/08

г. Москва

«01» августа 2024 г.

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

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

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

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

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

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

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

Генеральный директор
ООО «Мобильный оценщик»

М.А. Шарапова



Оформлено в ФСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2400SB40R4796
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – Прокопенко Екатерина Андреевна

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с:

- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности;
- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:

- причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда);
- причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.

СТРАХОВАЯ СУММА	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	3 250 руб. 00 коп. (Три тысячи двести пятьдесят рублей 00 копеек)

СТРАХОВОЙ ТАРИФ 0,065 % от страховой суммы.

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «08» июня 2024 г.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: с «08» июня 2024 г. по «07» июня 2025 г.

Особые условия страхования: лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10 % от страховой суммы, установленной по Договору страхования.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

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

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

СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК»

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

От имени Страховщика:

 / А.С. Иванов /
М.П.

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

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

N₂ 033704-1

« 03 » ИЮНЯ 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Прокопенко Екатерине Андреевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от 03 июня 2022 г. № 253

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 03 » июня 20 25г.





**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

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

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Прокопенко Екатерины Андреевны

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

Прокопенко Екатерина Андреевна

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

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

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности

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

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

Дата составления выписки «10» июня 2022г.

Президент
Саморегулируемой организации «Союз
«Федерация Специалистов Оценщиков»

М.А. Скатов



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



www.fsosro.ru
109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Прокопенко Екатерина Андреевна

ИНН 482421260105

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

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

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

Выдано «10» июня 2024 г.

Президент

М.П.



М.А. Скотов



0758

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

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