

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 № 1-241204-1434530 ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ

АДРЕС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, г. ЕКАТЕРИНБУРГ, ул. МАШИНОСТРОИТЕЛЕЙ, д. 33, кв. 523

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ:

05 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:

05 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА

ЗАКАЗЧИК:

ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «СБЕРБАНК РОССИИ»



OCENKA.MOBI

2024 год

Содержание

1	Общие сведения и выводы	4
1.1	Заключение о стоимости Объекта оценки	4
1.2	Задание на оценку	6
1.3	Сведения об оценщике	9
1.4	Сведения о заказчике	9
1.5	Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке	10
1.6	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки	10
1.7	Термины и определения	11
2	Описание объекта оценки	14
2.1	Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
2.2	Характеристика местоположения объекта оценки	14
2.3	Общая характеристика здания	14
2.4	Характеристика объекта оценки	15
2.5	Имущественные права на объект оценки	16
3	Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	18
3.1	Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	18
3.1.1	Анализ общеэкономической ситуации в Российской Федерации на январь-октябрь 2024 г.	18
3.1.2	Анализ общей политической и социально-экономической обстановки Свердловской области за январь-сентябрь 2024 года	19
3.1.3	Макроэкономика - данные за октябрь 2024 года	20
3.1.4	Ключевые события 2024 года в области недвижимости	27
3.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	30
3.3	Анализ рынка жилой недвижимости Екатеринбурга по итогам ноября 2024 года	33
3.4	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка	34
3.5	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	35
3.5.1	Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки	35
3.6	Основные выводы	41
4	Анализ ликвидности объекта оценки	42
5	Анализ наиболее эффективного использования	44
6	Описание процесса оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	45
6.1	Последовательность определения стоимости объекта оценки	45
6.2	Расчёт рыночной стоимости затратным подходом	46
6.3	Расчёт рыночной стоимости доходным подходом	46
6.4	Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом	46
6.4.1	Выбор и описание объектов-аналогов	47
6.4.2	Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения	51
6.4.3	Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода	58
7	Согласование результатов расчётов различными подходами	61

8	Расчёт ликвидационной стоимости объекта оценки	62
9	Заключение об итоговой величине рыночной стоимости	64
10	Фотографии объекта оценки	65
11	Копии объявлений о продаже объектов-аналогов	69
12	Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	76
13	Документы оценщика	82

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

Основание для проведения оценки	Договор №1-241204-1434530 на проведение оценки от 04.12.2024 г.
Объект оценки, включая права, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения	Объект оценки: квартира, назначение – жилое, общей площадью 17,9 м², расположенная по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Машиностроителей, д. 33, кв. 523, кадастровый номер: 66:41:0000000:77448. Имущественные права на объект оценки: Собственность Оцениваемое право: Право собственности Правообладатели: Мадыгина Алевтина Юрьевна 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 - 05 декабря 2024 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 - 05 декабря 2024 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции 1 мес.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр объекта оценки проводить не требуется в соответствии с Заданием на оценку. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.
Дата составления отчета	05 декабря 2024 года

Итоговая величина стоимостей объекта оценки с учётом округления:

Рыночная стоимость	1 824 000 (Один миллион восемьсот двадцать четыре тысячи) руб.
Ликвидационная стоимость	1 448 000 (Один миллион четыреста сорок восемь 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 отчёт оценщик: _____ Прокопенко Е.А.

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

1.2 Задание на оценку

Объект оценки, включая права, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения	Объект оценки: квартира, назначение – жилое, общей площадью 17,9 м², расположенная по адресу: Свердловская область, г Екатеринбург, ул Машиностроителей, д 33, кв 523, кадастровый номер: 66:41:0000000:77448. Имущественные права на объект оценки: Собственность Правообладатели: Мадыгина Алевтина Юрьевна 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	квартира, назначение - жилое, общей площадью 17,9 м ² , расположенная по адресу: Свердловская область, г Екатеринбург, ул Машиностроителей, д 33, кв 523.
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 - 05 декабря 2024 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 - 05 декабря 2024 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции 1 мес.
Дата оценки	05 декабря 2024 года

Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	• Имеющиеся обременения и ограничения оцениваемых прав при оценке не учитываются. • Специальные допущения могут появиться в процессе оценки, которые будут реализуемы и соответствовать целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости. • При выявлении специальных допущений в процессе оценки Задание на оценку корректируется до даты составления отчета об оценке и подписывается сторонами договора на проведение оценочных услуг. • Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки. • Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. • Информация о титуле объекта оценки, правах на объекты оценки, а также техническая и финансовая документация по объектам оценки должна быть предоставлена Заказчиком. • При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения. • Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.
Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку	• Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком. • Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки. • Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку. • 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	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.

Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Кредитная организация (банк)
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 04.12.2024 г.; Акт осмотра недвижимого имущества от 28.11.2024 г.; Кадастровый паспорт от 16.04.2012 г.
Форма представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость объекта оценки указывается в российских рублях в виде числа с округлением по математическим правилам. После проведения процедуры согласования Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, препятствующие проведению осмотра	Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.
Специфические требования к Отчету об оценке	Отсутствуют.
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует.

1.3 Сведения об оценщике

Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Мобильный Оценщик"
Сокращенное наименование	ООО "Мобильный Оценщик"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1077847398419 от 15.05.2007
Юридический адрес организации	109147, Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10, помещение 30/4
Адрес для корреспонденции	109147, г. Москва, а/я 132
Контактная информация	Телефон: 8-495-107-91-80, 8-800-707-91-80, эл. почта: info@ocenka.mobi, веб-сайт: https://ocenka.mobi
Банковские реквизиты	ИНН 7842358640, КПП 770901001, р/с 40702810824000004790, к/с 30101810500000000976 в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), БИК 044525976
Сведения о страховании ответственности	Страховой полис № 2400SB40R8158 от 04.09.2024 г., выдан CAO «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 CAO «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
Фактический адрес	117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19

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

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

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

Методические рекомендации по оценке, одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, относящиеся к конкретной цели оценки и/или к объекту оценки, не разработаны. Таким образом, определение рыночной стоимости объекта оценки проводилось с учетом требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

1.6 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки

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

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

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

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

- Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.
- Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки.
- Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку.
- В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
- Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно.
- Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.

Допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- В процессе оценки Оценщик исходит из допущений, что нет иной информации, кроме той, что используется в Отчете об оценке, которая может существенно повлиять на результат оценки.
- Выводы Оценщика о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, используемых при определении стоимости Объекта оценки, строятся на основе предоставленных Заказчиком документов, а также на результатах осмотра объекта оценки.
- Оценка объекта оценки проводилась путем расчетов, осуществляемых с учетом ограниченного количества значений после запятой (точность расчетов «как на экране»), что обеспечивает возможность проверки промежуточных и итоговых результатов проведенных расчетов, приведенных в настоящем Отчете.
- В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право проводить округление полученных результатов, не оказывающих существенного влияния на итоговый результат стоимости Объекта оценки.
- Осмотр объекта оценки проводить не требуется в соответствии с Заданием на оценку. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком. В связи с этим, Оценщик делает допущение, что состояние оцениваемой квартиры, отраженное в предоставленных фотоматериалах, соответствует состоянию на дату оценки. Оценщик исходит из допущения, что вся информация полученная, от Заказчика является достоверной на дату оценки и заслуживающей доверия.
- Согласно предоставленной Заказчиком технической документации, объект оценки – студия, в которой комната объединена с кухонной зоной. Подобраны сопоставимые аналоги, корректировка на площадь кухни не требуется.

1.7 Термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

Ликвидационная стоимость объекта оценки – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Пользователи результата оценки - Заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

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

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей. Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию. Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов. Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

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

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

2 Описание объекта оценки

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

В рамках проведённых услуг Оценщику были представлены Заказчиком копии документов и информация, приведенные в разделе 12 настоящего Отчёта и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

1. Кадастровый паспорт от 16.04.2012 г.
2. Акт осмотра недвижимого имущества от 28.11.2024 г.
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 04.12.2024 г.

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

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

2.2 Характеристика местоположения объекта оценки

Адрес	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Машиностроителей, д. 33, кв. 523
Расстояние от метро	2010 м от ст. метро «Уралмаш»
Объекты транспортной инфраструктуры	«улица Машиностроителей» (автобус) 220 м
Обеспеченность обществ. транспортом	Хорошая
Прилегающая транспортная магистраль	Улица Машиностроителей
Преобладающая застройка микрорайона	Смешанная
Плотность застройки	Средняя
Объекты социальной инфраструктуры	Торговый центр, ГКБ№14, детский сад, школа, магазин, банк, почта
Субъективная оценка соц. инфраструктуры	Хорошая
Объекты промышленной инфраструктуры	Уралмашзавод
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная
Придомовая территория	Зеленые насаждения
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

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

2.3 Общая характеристика здания

Год постройки	1960
Возраст здания, лет	64
Срок службы, лет	150
Группа капитальности	1
Остаточный срок службы, лет	86

Физический износ, %	43% Износ определен расчётным путем на основании эффективного срока жизни здания: $I (\%) = \frac{ЭВ}{ЭЖ} \times 100\%$, где ЭВ – эффективный возраст, определяемый на основе хронологического возраста здания с учётом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В случае нормальной эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому; ЭЖ – типичный срок экономической жизни (службы) здания. Таким образом, $I (\%) = (2024 - 1960) / 150 \times 100\% = 43\%$
Кол-во этажей в здании	5
Тип/планировка здания	Кирпичный
Материал стен	Кирпичные
Материал перекрытий	Перекрытия из железобетонных плит
Материал перегородок	Кирпичные
Материал фундамента	Ленточный
Общее состояние дома	Удовлетворительное
Кол-во квартир на этаже	7
Кол-во подъездов в доме	3
Фасад здания	Оштукатурен, покрашен (в светлых тонах)
Состояние внешней отделки	Удовлетворительное
Наличие подвала	Есть
Лифт	Нет
Мусоропровод	Нет
Тип парковки	Организованная парковка возле дома
Ограничение доступа в подъезд	Металлическая дверь
Наличие встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения	Помещения торгового назначения, медицинский центр, зооцентр
Информация об аварийности здания	По мнению Оценщика, дом не является ветхим, аварийным, не стоит в планах на снос и реконструкцию (износ составляет менее 60%)
Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт (в открытых источниках отсутствует информация о наличии дома в планах на снос, реконструкцию и капитальный ремонт.
Дополнительная информация о здании	Отсутствует

Источники информации: <https://statirelt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan>,
<https://vumrina.fpm.pf/myhouse/profile/passport/8676081>; <https://dom.mingkh.ru/sverdlovskaya-oblast/ekaterinburg/184122>

2.4 Характеристика объекта оценки

Количество комнат	студия
Этаж	5
Общая площадь без учёта летних помещений, м ²	17,9
Жилая площадь, м ²	10,9

Вспомогательные помещения	7
Балкон/лоджия	нет
Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры	Простая (эконом-класс)
Состояние (Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры)	Хорошее по нижней границе (есть незначительный износ)
Санузел	Совмещенный
Коммуникации и инженерные системы	Электроснабжение: центральное; теплоснабжение: центральное; горячее водоснабжение: открытая с отбором сетевой воды на горячее водоснабжение из тепловой сети; холодное водоснабжение: центральное; водоотведение: центральное; газоснабжение: отсутствует; вентиляция: приточно-вытяжная вентиляция
Наличие перепланировки	Планировка квартиры соответствует поэтажному плану БТИ.
Поэтажный план	
Текущее использование объекта	Жилое помещение
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

Источники информации: Кадастровый паспорт от 16.04.2012 г.; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 04.12.2024 г.

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 Мадыгина Алевтина Юрьевна.

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

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

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

В настоящем отчете производилась оценка прав собственности.

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

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

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

3.1.1 Анализ общеэкономической ситуации в Российской Федерации на январь-октябрь 2024 г.

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

	Данные за октябрь 2024 г.	И % к октябрю 2023 г.	Среднее за октябрь 2024 г. и % к октябрю 2023 г.
Валовой внутренний продукт		104,2 ¹⁾	103,2
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	23 984,7	108,6	110,1
Рыночные расхоженные долинные доходы		108,6 ²⁾	105,2

1) Прогнозы только первого
2) Данные

	Октябрь 2024 г.	Октябрь 2023 г.	И % к октябрю 2024 г.	Данные за октябрь 2024 г. и % к октябрю 2023 г.	Среднее за октябрь 2024 г. и % к октябрю 2023 г.	Данные за октябрь 2023 г. и % к октябрю 2022 г.	
Налоги на товары и услуги по базисным ценам (показательный индикатор)		101,4	100,8	104,8	109,2	100,4	105,3
Налоги промышленного производства		104,8	106,6	104,4	106,1	105,0	104,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	1 315,4	88,3	67,3	86,2	104,5	76,6	102,8
Валовый добавленный продукт, млн руб. (общий показатель валового добавленного)	6,4	99,4	87,1	101,6	76,5	67,8	98,2
Прокатный транспорт, млрд тонн	688,3	86,4	105,9	99,9	108,7	109,1	99,1
и тонны железнодорожного транспорта	268,7	91,4	102,2	86,4	99,7	105,3	100,9
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4 324,6	104,8	99,9	107,3	111,8	101,5	107,4
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 481,0	102,8	99,6	101,4	107,3	99,2	106,6
Налоги на потребление цен		108,3	100,8	108,3	106,7	100,8	105,3
Налоги на промышленный промышленный товаров		102,7	99,4	111,3	121,6	102,0	100,9
Объем производства, безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,8	78,8	86,1	79,6	71,7 ³⁾	86,6	86,3 ³⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Росстата), млн человек	0,1	88,3	91,1	72,2	75,8	82,9	76,6

3) Данные за октябрь 2024 г. и октябрь 2023 г.

	Октябрь 2024 г.	И % к октябрю 2023 г.	Данные за октябрь 2024 г. и % к октябрю 2023 г.	Среднее за октябрь 2024 г. и % к октябрю 2023 г.	Данные за октябрь 2023 г. и % к октябрю 2022 г.
Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций (по данным Росстата), рублей	84 734	127,8	118,0	111,6	111,2
реализации		108,4	109,0	107,2	107,4

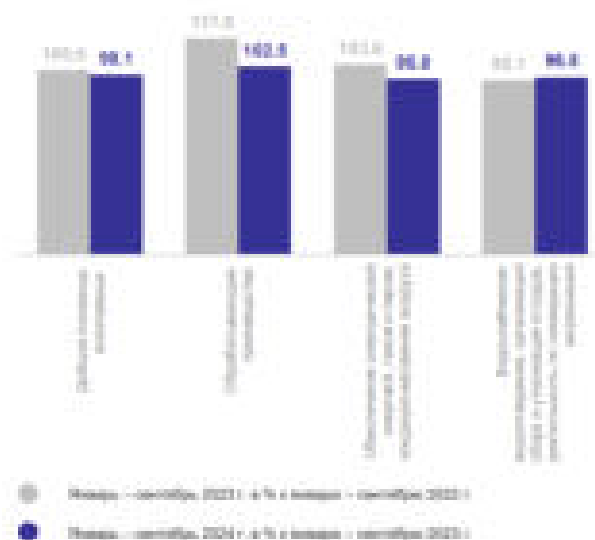
Источник информации: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2024.pdf

3.1.2 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки Свердловской области за январь-сентябрь 2024 года

ИНДЕКС ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

январь – сентябрь 2024 г. к январю – сентябрю 2023 г., в %

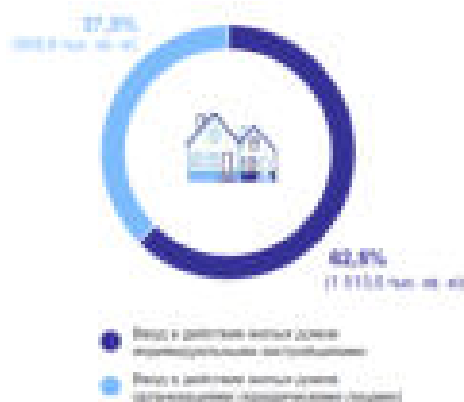
СВЕРДЛОВСКСТАТ



ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

январь – сентябрь 2024 г.

СВЕРДЛОВСКСТАТ



ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИЙ*

январь – август 2024 г.

СВЕРДЛОВСКИЕ СТАТИСТИЧЕСКИЕ ДАННЫЕ

	млрд. рублей	в % к январю – августу 2023 г.
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток)	353,1	68,8
Прибыль	413,7	77,0
Убыток	60,7	в 2,5 р.

Распределение прибыльных и убыточных организаций



* Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, зарегистрированных в Свердловской области, по данным Единого государственного реестра юридических лиц (ЕГРЮЛ).

Источник информации:

<https://66.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%A1%D0%B2%D0%B5%D1%80%D0%B4%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F%20%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C%20-%20%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D1%81%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%8F%D0%B1%D1%80%D1%8C%202024.pdf>

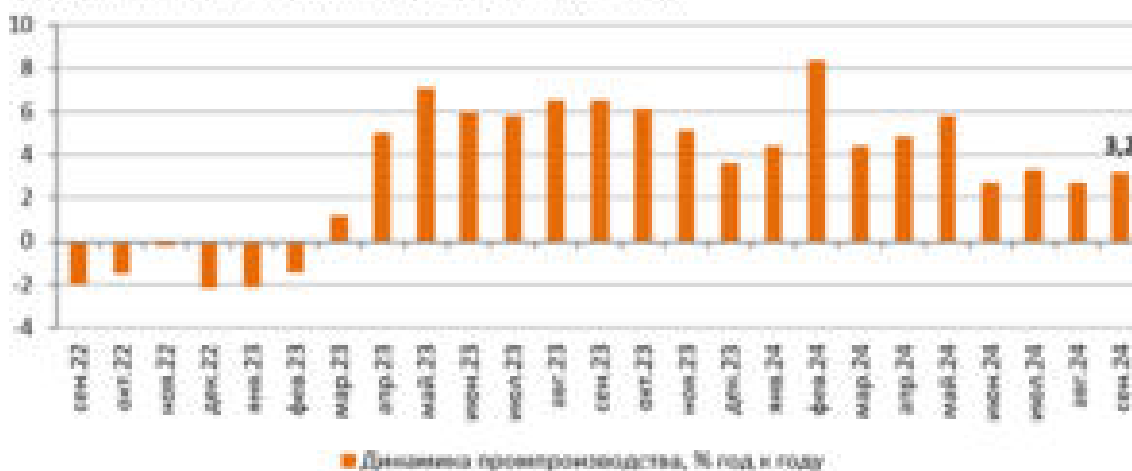
3.1.3 Макроэкономика - данные за октябрь 2024 года

В первую очередь отметим, что по данным Минэкономразвития темп роста ВВП страны в годовом выражении в сентябре 2024 года ускорился до 2,9% после увеличения на 2,4% месяцем ранее. При этом по итогам января-сентября 2024 года, по предварительной оценке ведомства, ВВП вырос на 4%. Однако следует отметить, что уже в ноябре, после выхода фактических данных Росстата за III квартал, Минэкономразвития повысило свою оценку роста ВВП за 9 месяцев текущего года до 4,2%.

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

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

Динамика промпроизводства, % год к году



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что в сентябре сегмент «Добыча полезных ископаемых» вернулся к снижению, потеряв 1,8% после слабого роста на 0,1% в августе. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост ускорился до 6,6% после увеличения на 4,7% месяцем ранее. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь рост выпуска ускорился до 1,7% после увеличения на незначительные 0,2% в августе. В сегменте «Водоснабжение», в свою очередь, снижение выпуска на 1,2% месяцем ранее ускорился до 3,1% в сентябре.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

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

Таким образом, ускорению темпов роста совокупного индекса промышленного производства в сентябре способствовало улучшение динамики в Обрабатывающих производствах, а также в сегменте Электроэнергия, газ и пар. При этом ухудшение динамики в секторах Добыча полезных ископаемых и Водоснабжение оказывало давление на совокупный индекс промышленного производства. Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

Вид продукции	Январь-сентябрь 2024	Сентябрь 2024 / Сентябрь 2023	Январь-сентябрь 2024 / Январь-сентябрь 2023
Добыча угля, млн тонн	310,0	-0,7%	-1,7%
Природный газ, млрд м3	420,0	+7,1%	+10,3%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	25,3	+5,8%	+7,1%
Мясо скота, млн тонн	2,8	-3,2%	+2,7%
Мясо домашней птицы, млн тонн	3,9	+6,7%	+2,7%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	3,3	-2,9%	-5,7%
Трикотажные и вязанные изделия, млн штук	180,0	+4,4%	+0,5%
Спецодежда прочая, млрд руб.	52,3	+79,8	+40,5%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	4,2	+0,6%	+3,0%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	21,6	-1,1%	-1,0%
Цемент, млн тонн	50,9	+3,6%	+3,4%
Бетон товарный, млн м3	53,5	+3,7%	+3,7%
Прокат готовый, млн тонн	45,3	-18,2%	-6,7%
Трубы стальные, млн тонн	9,6	-9,5%	-5,2%
Автомобили легковые, тыс. штук	508,0	+2,7%	+39,3%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	141,0	+3,9%	+11,7%

В добывающем секторе в августе продолжился рост объемов добычи газа и снижение добычи угля. Темп роста добычи природного газа сократился с 12% до 7,1%, однако темп роста добычи с начала года при этом не изменился, оставшись на уровне 10,7%.

Производство СПГ увеличилось на 5,8% после скачка на 30% месяцем ранее (за 9 месяцев увеличение на 7,1% после увеличения на 7,3% в январе-августе). В продовольственном сегменте динамика выпуска оказалась разнонаправленной. Выпуск мяса скота снизился на 3,2%, а мяса птицы – увеличился на 6,7%, при этом производство рыбных продуктов сократилось на 2,9%. Таким образом, в продовольственном сегменте выпуск как мяса скота, так и мяса птицы с начала года показывает увеличение на 2,7%, в то время как рыбные продукты демонстрируют снижение производства на 5,7%.

В легкой промышленности рост объемов производства спецодежды в сентябре вырос

почти на 80% после скачка в 2,1 раза месяцем ранее, при этом с начала года рост составляет 40,5% (месяцем ранее: 34,3%). Динамика выпуска стройматериалов вновь оказалась разнонаправленной. В то время как строительные блоки показали негативную динамику в сентябре (-1,1%), керамические кирпичи – слабоположительную (+0,6%), выпуск товарного бетона и цемента увеличился на 3,7% и 3,6% соответственно. По итогам 9 месяцев наиболее сильный рост выпуска отмечается у бетона (+3,7%), наиболее слабая динамика – у строительных блоков (-1,0%).

Переходя к тяжелой металлургии, отметим, что падение производства готового проката в сентябре усилилось до 18,2% после снижения на 12,1% месяцем ранее. При этом падение выпуска стальных труб ускорилося с 7,2% до 9,5%. По итогам января-сентября объемы производства готового проката и стальных труб показали снижение на 6,7% и 5,2% соответственно. Что касается автомобилестроения, то рост производства легковых автомобилей в сентябре продолжил замедляться и составил 2,7% после 5,2% месяцем ранее. В свою очередь, рост выпуска грузовых авто составил 3,9% после увеличения на 4,9% в августе. По итогам января-сентября рост производства грузовых автомобилей составил 11,7% (13,0% за восемь месяцев), в то время как выпуск легковых авто вырос на 39,3% (47,2% за восемь месяцев).

В конце октября Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-августа 2024 года. Этот показатель составил 20,03 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2023 года сопоставимый круг предприятий заработал 21,26 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль за восемь месяцев 2024 года сократилась на 5,8% (за январь-июль снижение составляло 6,3%).

Показатель	Январь-август 2024 г.	Справочно: Январь-август 2023 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+20 026,6	+21 264,3
Доля убыточных предприятий	27,8%	27,4%

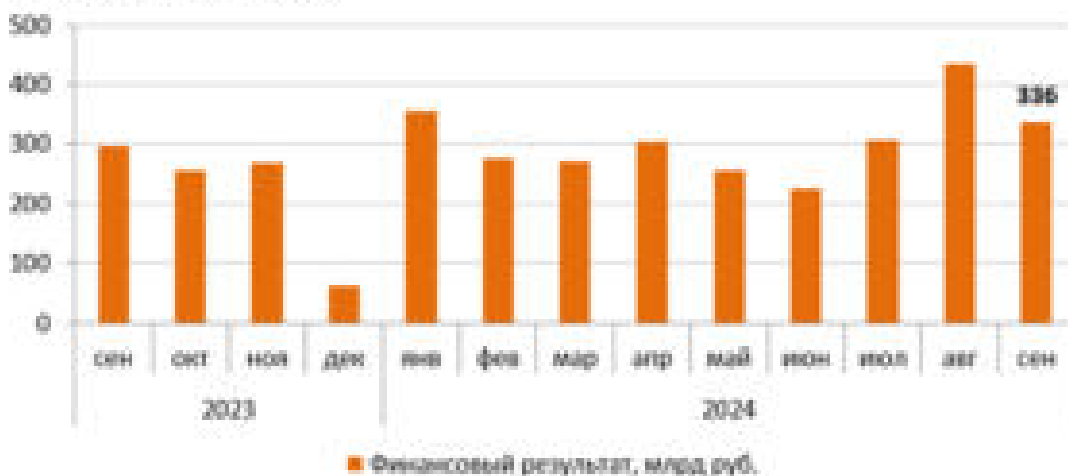
Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,4 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 27,8%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-августе 2024 г., млрд руб.	Январь-август 2024 г. / Январь-август 2023 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+467,0	+23,1%
Добыча полезных ископаемых	+4 519,5	+10,8%
Обрабатывающие производства	+6 284,0	-8,6%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+909,6	-23,0%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+872,3	-21,3%
Водоснабжение	+79,0	+5,5%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1 820,8	-25,1%
Строительство	+468,3	+5,1%
Транспортировка и хранение	+1 501,1	+16,5%
в т. ч. ж/д транспорт; пассажирские перевозки	+53,6	+27,9%
Почтовая связь и курьерская деятельность	-22,7	-
Информация и связь	+594,6	-13,8%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+67,3	> в 2,4 раза

По итогам января-августа 2024 года практически все представленные виды деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался сектор Почтовая связь и курьерская деятельность, финрез в котором составил -22,7 млрд руб. Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяются Гостиницы и предприятия общественного питания, нарастившие свой финрез в 2,4 раза. Более чем на четверть вырос финрез в Пассажирских перевозках на ж/д транспорте (+27,9%). Заметный прирост также наблюдается в Сельском хозяйстве (+23,1%), а также Транспортировке и хранении (+16,5%). Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение финреза в относительном выражении произошло в виде деятельности Оптовая, розничная торговля и ремонт (-25,1%). За ним следует Обеспечение электроэнергией, газом и паром (-23,0%), при этом его составляющая, Производство, передача и распределение электроэнергии показало схожую динамику (-21,3%). Кроме того, двукратное снижение финреза показал сегмент Информация и связь (-13,8%).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в сентябре 2024 года составила 336 млрд руб., что на 22,8% ниже результата августа в 435 млрд руб. На такой результат повлияло сокращение положительной валютной переоценки активов, а также рост резервов по кредитам. При этом прибыль оказалась на 13,5% выше, чем в сентябре 2023 года (296 млрд руб.). По итогам девяти месяцев 2024 года банковский сектор заработал 2,76 трлн руб. по сравнению с 2,67 трлн руб. в аналогичном периоде годом ранее

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Банк России в обзоре ключевых тенденций сентября указывает, что темп роста корпоративного кредитования в этом месяце продолжал быстро расти. Так, корпоративный портфель вырос на значительные 2,0% (или 1,6 трлн руб.) после августовского роста на 1,9%. По пояснениям ЦБ, прирост обеспечили рублевые кредиты компаниям из широкого круга отраслей, взятые как на пополнение оборотных средств, так и на реализацию инвестиционных проектов. Регулятор отмечает, что отдельные крупные выдачи пришлось на нефтегазовые и транспортные компании. По состоянию на 1 октября объем корпоративного портфеля составил 84,2 трлн руб.

Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, в сентябре сохранился их умеренный рост, который составил 0,9%, что также соответствует показателю августа. При этом объемы выдач ипотеки несколько сократились, с 375 млрд руб. в августе до 373 млрд руб. По пояснениям ЦБ, выдачи более чем наполовину обеспечены господдержкой, при этом 90% ее приходится на программу «Семейная ипотека». По состоянию на 1 октября объем ипотечного портфеля составил 19,8 трлн руб. Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что по предварительным данным его темп роста в сентябре замедлился до 0,7% после 1,3% в августе. Это могло быть связано как с ростом процентных ставок, так и с сокращением банками объема предложения из-за ужесточения макропруденциального регулирования (лимитов на одного заемщика с учетом долговой нагрузки). Тем не менее, существенный объем выдач приходится на сегмент кредитных карт, где ставки всегда находятся на достаточно высоком уровне и поэтому не являются чувствительными к росту ключевой ставки. По состоянию на 1 октября объем портфеля потребительских кредитов составил 15,4 трлн руб.

Также Банк России отметил, что банковский сектор в сентябре нарастил портфель долговых ценных бумаг, в основном, за счет сделок секьюритизации ипотеки. Вложения в новые выпуски ипотечных облигаций составили 0,2 трлн руб. Что касается эмиссионной активности Минфина, то в сентябре она несколько выросла. Объем размещения ОФЗ после 211 млрд руб. в августе составил 223 млрд руб., из которых около 80% пришлось на бумаги с плавающим купоном. Исходя из этого, можно заключить, что банки продолжают проявлять осторожность в ходе размещений и предпочитают брать страховку от процентного риска в случае продолжения ужесточения денежно-кредитных условий. При этом отметим, что несмотря на то, что банки выкупили 95% размещения за месяц, объем вложений в ОФЗ практически не изменился из-за их продажи на вторичном рынке, а также отрицательной переоценки портфеля. По состоянию на 1 октября объем вложений банковского сектора в облигации составил 21,3 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в октябре 2024 года, отметим, что недельные темпы роста держались в интервале 0,12%-0,27%. За весь октябрь рост цен составил 0,75% (в октябре прошлого года инфляция составила 0,83%) после 0,48% месяцем ранее. В годовом выражении по состоянию на 1 ноября инфляция замедлилась до 8,54% по сравнению с 8,63% на 1 октября. По итогам 10 месяцев инфляция составила 6,57%.

Динамика инфляции по месяцам в 2023-2024 гг.

Месяц	2024	2023
Июль	1,14%	0,63%
Август	0,20%	0,28%
Сентябрь	0,48%	0,87%
Октябрь	0,75%	0,83%

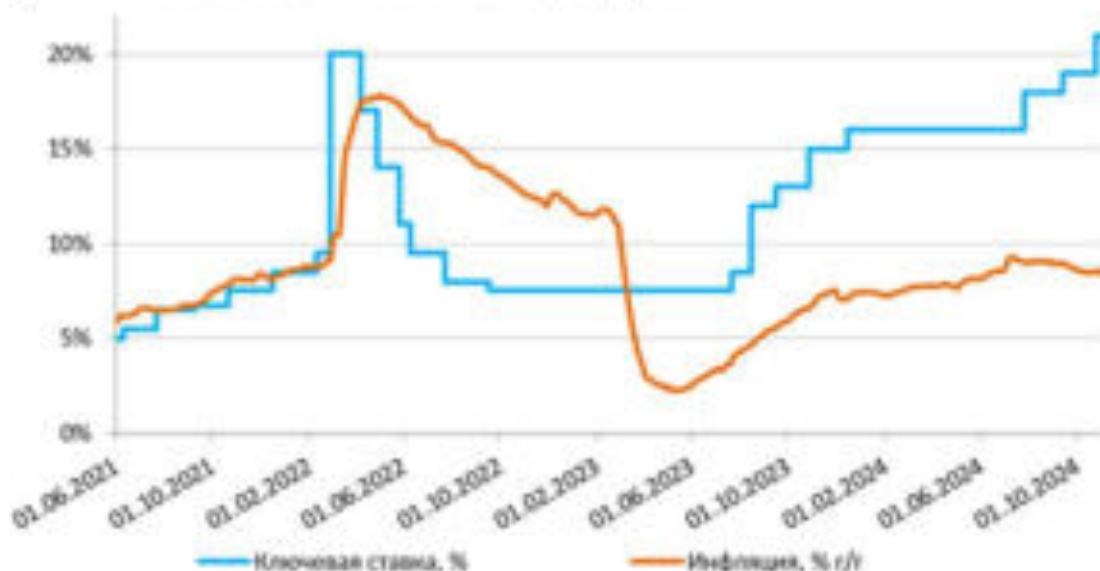
Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В октябре 2024 года среднее значение курса доллара выросло до 96,2 руб. после 91,2 руб. месяцем ранее. Банк России отмечает, что ослабление курса рубля относительно основных иностранных валют в октябре произошло на фоне восстановления объемов импорта. При этом чистые продажи иностранной валюты со стороны крупнейших экспортеров в прошедшем месяце увеличились на 21% относительно сентября и составили \$10,3 млрд. В то же время чистые продажи иностранной валюты банкам со стороны всех клиентов в октябре продолжили оставаться отрицательными, что стало фактором ослабления рубля.

Динамика официального курса доллара США в 2024 гг.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Июнь'24	89,8	85,7	87,8
Июль'24	85,7	86,3	87,5
Август'24	86,3	91,2	89,2
Сентябрь'24	91,2	92,7	91,2
Октябрь'24	92,7	97,1	96,2

Отметим, что 25 октября состоялось очередное заседание Совета Директоров Банка России, по итогам которого ключевая ставка была повышена на 200 б.п. до 21% годовых. Регулятор отметил, что инфляция складывается существенно выше июльского прогноза Банка России (6,5-7,0%). Кроме того, продолжают увеличиваться инфляционные ожидания, а рост внутреннего спроса значительно опережает возможности расширения предложения товаров и услуг. По оценке Центробанка, дополнительные бюджетные расходы и связанное с этим расширение дефицита федерального бюджета в 2024 году имеют проинфляционные эффекты. Исходя из этих факторов, по мнению ЦБ, требуется дальнейшее ужесточение денежно-кредитной политики, для того чтобы обеспечить возвращение инфляции к цели и снизить инфляционные ожидания. Отдельно отметим, что регулятор дал жесткий сигнал о возможном дальнейшем ужесточении денежно-кредитной политики, а также повысил прогноз по инфляции на 2024 год с 6,5-7,0% до 8,0-8,5%.

Динамика ключевой ставки и инфляции, %



Что

касается реакции валютного рынка на итоги заседания Совета директоров ЦБ, то курс рубля практически нейтрально отреагировал на ожидаемое рынком решение Банка России о повышении ключевой ставки. В долгосрочной же 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 октября опубликовал предварительные данные об основных агрегатах платежного баланса страны по итогам января-сентября 2024 года.

Исходя из этих данных, положительное сальдо счета текущих операций выросло по сравнению со значением в соответствующем периоде 2023 года на 30,4% до \$50,6 млрд. Преимущественно это произошло из-за сокращения импорта в условиях усложнения логистики и сужения дефицита баланса первичных и вторичных доходов. Сальдо основной составляющей части счета текущих операций, торгового баланса, увеличилось на 13,9% до \$102,7 млрд на фоне опережающего снижения импорта над экспортом. Что касается экспорта товаров, то его стоимостный объем изменился незначительно, сократившись на 0,8% до \$315,1 млрд. Импорт товаров, в свою очередь, снизился на 6,6% до \$212,4 млрд под давлением ослабевшего рубля и сложностей с логистикой. Отметим, что по комментариям ЦБ, давление на объемы ввоза товаров из-за границы оказывало и расширение внутреннего производства. В январе-августе в России заметно увеличился объем производства многих пищевых продуктов, которые конкурируют с импортом.

Переходя к балансу услуг, отметим, что его отрицательное сальдо увеличилось на 12,3% до \$30 млрд на фоне опережающего роста импорта услуг над их экспортом. Экспорт услуг увеличился на скромные 1,3% до \$20,1 млрд. Вместе с этим, как отмечает Банк России, стоимостный объем экспорта услуг в III квартале 2024 года вырос на 6%, в том числе за счет услуг по статье «Поездки», что было частично связано с увеличением числа приехавших в Россию иностранных граждан. Импорт услуг вырос на 6,3% и составил \$60,4 млрд. При этом наибольший вклад в его расширение внес рост стоимостного объема импорта услуг по статье «Поездки». Он был связан как с более значительными расходами россиян на зарубежные поездки, так и с увеличением туристического потока за границу по некоторым направлениям.

Что касается статьи «Баланс первичных и вторичных доходов», то дефицит по ней снизился на 9,8% до \$22,1 млрд.

Таким образом, основным фактором роста профицита счета текущих операций в отчетном периоде стало увеличение профицита торгового баланса, связанное с сокращением импорта товаров, а также некоторое снижение дефицита баланса первичных и вторичных доходов.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель	III кв. 2024 г.	I-III кв. 2024 г.	Справочно: I-III кв. 2023 г.	I-III кв. 2024 г. / I-III кв. 2023 г.
Счет текущих операций	9,1	50,6	38,8	+30,4%
Торговый баланс	32,0	102,7	90,2	+13,9%
Экспорт	108,0	315,1	317,6	-0,8%
Импорт	76,0	212,4	227,4	-6,6%
Баланс услуг	-13,3	-30,0	-26,8	+12,3%
Экспорт	10,3	30,4	30,0	+1,3%
Импорт	23,6	60,4	56,8	+6,3%
Баланс первичных и вторичных доходов	-9,6	-22,1	-24,5	-9,8%

Переходя к сальдо финансового счета, отметим, что оно сформировалось преимущественно чистым приобретением иностранных финансовых активов. Так, объем чистого приобретения финансовых активов в отчетном периоде вырос на 26,6% до \$50,4 млрд. В частности, приобретение финансовых активов в III квартале 2024 года обеспечивалось в большой степени за счет прочих инвестиций, в том числе в связи с увеличением лагов во внешнеторговых расчетах. Что касается иностранных обязательств, то объем их чистого погашения составил \$15,1 млрд после наращивания долга на \$1,2 млрд годом ранее. В итоге, значение сальдо финансового счета по итогам января-сентября 2024 года выросло на 69,4% до \$65,4 млрд.

Динамика отдельных показателей счета операций с капиталом и финансовыми инструментами, млрд долл. США

Показатель	III кв. 2024 г.	I-III кв. 2024 г.	Справочно: I-III кв. 2023 г.	I-III кв. 2024 г. / I-III кв. 2023 г.
Сальдо финансового счета, исключая резервные активы (чистое кредитование / чистое заимствование)	15,0	65,4	38,6	+69,4%
Чистое принятие обязательств (знак «+» - погашение)	-2,6	-15,1	1,2	-
Чистое приобретение финансовых активов, исключая резервные активы (знак «+» - продажа)	12,5	50,4	39,8	+26,6%
Изменение резервных активов	-3,2	-11,4	-8,8	+29,5%
Чистые ошибки и пропуски	2,8	3,6	-8,9	-

Таким образом, сальдо финансового счета в отчетном периоде выросло преимущественно на фоне более высокого объема приобретения иностранных финансовых активов, что также усилилось переходом к погашению иностранных обязательств.

Показатель	1.10.24	1.10.23	Изменение
Объем внешнего долга, \$ млрд	293,403	323,824	-9,4%
	1.10.24	1.10.23	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	633,737	569,021	+11,4%

Отметим также, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны по состоянию на 1 октября 2024 года за год сократился на 9,4%, составив \$293,4 млрд. Главным образом сокращение было обусловлено снижением иностранной задолженности небанковских секторов преимущественно по привлеченным кредитам, в том числе в рамках отношений прямого инвестирования. На фоне такой динамики величины внешнего долга интересным будет отметить, что объем золотовалютных резервов на годовом окне вырос на 11,4%, и по состоянию на 1 октября 2024 года составил \$633,7 млрд.

Выводы:

- ВВП в августе 2024 года превысил уровень прошлого года на 2,4% после роста на 3,5% в июле. При этом по итогам января-августа 2024 года Минэкономразвития оценило увеличение ВВП страны на 4,5% к соответствующему периоду годом ранее;
- ВВП в сентябре 2024 года превысил уровень прошлого года на 2,9% после роста на 2,4% в августе. При этом по итогам января-сентября 2024 года Минэкономразвития оценило увеличение ВВП страны на 4,2% к соответствующему периоду годом ранее;
- Промпроизводство в сентябре в годовом выражении увеличилось на 3,2% после роста на 2,7% месяцем ранее. За 9 месяцев 2024 года рост промпроизводства составил 4,4%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января-августа 2024 года составил 20,03 трлн руб., сократившись на 5,8% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;
- В банковском секторе прибыль в сентябре составила 336 млрд руб. после 435 млрд руб. за август. С начала 2024 года кредитные организации заработали 2,76 трлн руб. по сравнению с 2,67 трлн руб. годом ранее;
- На потребительском рынке в октябре 2024 года цены выросли на 0,75% после увеличения на 0,48% в сентябре, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 ноября инфляция замедлилась до 8,54% после 8,63% месяцем ранее;
- По итогам заседания Совета директоров Банка России 25 октября ключевая ставка была повышена на 200 базисных пунктов, с 19% до 21% годовых;
- Среднее значение курса доллара США в октябре 2024 года составило 96,2 руб. после 91,2 руб. месяцем ранее;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января-сентября 2024 года составило \$50,6 млрд, увеличившись на 30,4% по отношению к аналогичному периоду предыдущего года, при этом сальдо финансового счета, исключая резервные активы, продемонстрировало рост на 69,4% до \$65,4 млрд;
- Объем внешнего долга страны по состоянию на 1 октября 2024 года за год сократился на 9,4% до \$293,4 млрд;
- Объем золотовалютных резервов по состоянию на 1 октября 2024 года на годовом окне увеличился на 11,4% до \$633,7 млрд

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

3.1.4 Ключевые события 2024 года в области недвижимости

Аварийное жилье

С 1 января 2024 года вступило в силу постановление правительства, согласно которому меняется механизм финансирования расселения аварийного жилья, проводимого российскими субъектами. Из аварийного жилья будут расселять в рамках программы комплексного развития территорий жилой застройки. Это позволит ускорить расселение граждан из ветхого жилья, признанного таковым до 1 января 2017 года, параллельно с расселением домов, признанных аварийными после 2017 года. 10% субсидии, предоставляемой Фонду развития территорий, будет направлено в субъекты России для реализации мероприятий по переселению граждан из аварийного жилья, признанное таковым до 1 января 2017 года. Остальные 90% средств будут распределены между субъектами, завершившими мероприятия по переселению граждан.

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

Земельный налог

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

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

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

Общее имущество в СНТ

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

Налог на утраченную недвижимость

С 1 января 2024 года в России введен беззаявительный порядок прекращения начисления налога в случае гибели или уничтожения недвижимости. Теперь ФНС сама прекратит исчислять налог на этот объект с 1-го числа месяца его гибели или уничтожения на основании сведений, полученных от государственных или муниципальных органов.

Отопление в многоквартирных домах

С января 2024 года вступает в силу закон, согласно которому власти Москвы в пилотном режиме получают полномочия устанавливать тарифы за отопление в многоквартирных домах по новой системе. Планируется, что нововведение минимизирует переплаты в условиях климатических колебаний, когда холодные зимы сменяются теплыми. В результате перепадов плата за объем потребляемого тепла, которая начисляется по итогам предыдущего года, зачастую бывает существенно больше реального потребления ресурсов. Теперь столичные власти будут самостоятельно регулировать начисление платы за тепло, что позволит исключить рост тарифов. Это положительно скажется на стоимости коммуналки.

Материнский капитал

С 1 января 2024 года вступил в силу закон, согласно которому материнский капитал, который граждане чаще всего тратят на улучшение жилищных условий, будет выплачиваться только на детей, получивших гражданство России по рождению. Сейчас получить выплату могут родители с детьми, которые приехали из-за рубежа и получили российский паспорт. С нового года это будет возможно, только если на момент рождения ребенка родители являются гражданами РФ.

Также с нового года заработал закон, согласно которому граждане могут получать материнский капитал для реконструкции домов

блокированной застройки — таунхаусов и дуплексов. Речь идет о случаях, когда площадь таунхауса можно увеличить за счет разрешенных методов реконструкции, тем самым улучшив жилищные условия. После индексации на 7,5% 1 февраля 2024 года сумма материнского капитала при рождении первенца составит 631 тыс. руб., а при рождении второго ребенка — 833,8 тыс. руб. В 2023 году выдавали сертификат на 586,9 тыс. руб. за первого ребенка и 775,6 тыс. руб. — за второго.

Границы участков

С 1 февраля 2024 года заработает закон, благодаря которому становится возможным устанавливать границы населенных пунктов и территориальных зон, несмотря на пересечение ими границ земельных участков. Документ упрощает процедуру устранения таких пересечений — для внесения изменений в документы территориального планирования муниципальных образований можно не проводить ни общественные обсуждения, ни публичные слушания. Ожидается, что эти изменения позволят устранить многочисленные ошибки в реестре и приведут к ускорению процедур установления границ населенных пунктов и территориальных зон, что позитивно скажется на сроках подготовки территорий и участков для развития». Этот же закон сократил срок устранения реестровой ошибки с трех до одного месяца. Кроме того, он позволил Росреестру вносить новые сведения в ЕГРН, если по результатам исправления реестровой ошибки площадь земельного участка увеличится не более чем на 10% или уменьшится не более чем на 5% по сравнению с площадью, сведения о которой содержатся в ЕГРН. Сейчас же Росреестр не может самостоятельно исправить реестровую ошибку, если площадь земельного участка в результате ее исправления отличается от площади, сведения о которой содержатся в ЕГРН, более чем на 5%.

Сельхозземли

С 1 февраля 2024 года вступает в силу закон, согласно которому участки с агролесомелиоративными насаждениями, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, будут предоставляться в аренду без проведения торгов. Нововведение определяет порядок предоставления таких земельных участков без торгов:

- сельскохозяйственной организации в случае осуществления ею сельскохозяйственного производства на смежном земельном участке;
- гражданину или крестьянскому (фермерскому) хозяйству в случае осуществления ими на смежном земельном участке деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства.

Собрание жильцов

С 1 сентября 2024 года заработает закон, согласно которому общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме сможет принять решение о проведении обследования технического состояния дома, включенного в региональную программу капитального ремонта.

В ходе обследования будут подлежать оценке системы инженерно-технического обеспечения дома, в том числе системы электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения, а также системы противопожарной защиты. Результаты будут являться основанием для внесения изменений в программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Проведение обследования даст возможность собственникам помещений в многоквартирном доме самостоятельно определять возможность дальнейшей эксплуатации дома, в котором они живут, и принимать решения о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества

Перепланировка жилья

С 1 апреля 2024 года вступает в силу закон, уточняющий понятие перепланировки и ускоряющий перевод жилого помещения в нежилое. Сейчас перепланировкой считается изменение конфигурации помещения, требующее внесения изменений в техпаспорт. Новый закон уточняет это определение. В документе говорится, что перепланировка помещения в многоквартирном доме — это изменение границ или площади такого помещения или образование новых помещений. Таким образом, согласно нововведению, теперь любое изменение площади помещения признается перепланировкой. Закон также уточняет сроки подачи документов о перепланировке и реконструкции помещений. Согласно действующему законодательству, завершение перепланировки подтверждается актом приемочной комиссии, который потом должен быть направлен в Росреестр, однако срок для такого направления не был установлен. Новый закон устанавливает срок для утверждения акта — 30 дней. Кроме того, документ устанавливает срок пять рабочих дней для направления органом местного самоуправления информации о переводе помещения из жилого в нежилое или о перепланировке. Кроме того, 31 декабря 2023 года закончился мораторий на незаконную перепланировку квартир в Москве. С 2024 года штрафы за несогласованную перепланировку возвращаются. Они составят до 2,5 тыс. руб. для физических лиц и до 50 тыс. руб. — для юридических.

Оформление прав на тайные объекты

С 1 мая 2024 года вступят в силу изменения, касающиеся порядка оформления прав на отдельные виды объектов недвижимости. Новые правила регулируют порядок публикации сведений об объекте недвижимости в ЕГРН, если это может привести к разглашению сведений, составляющих государственную тайну. Если подлежащие внесению в ЕГРН сведения о режимном объекте могут привести к разглашению гостайны, то в отношении них возможна госрегистрация только права собственности Российской Федерации. В таких случаях договор аренды считается заключенным с момента его подписания сторонами, а права хозяйственного ведения и оперативного управления таким объектом и права постоянного и безвозмездного пользования земельным участком возникают с момента передачи соответствующего имущества.

Тарифы ЖКХ

С июля 2024 года плата за коммунальные услуги увеличится во всех регионах России. Согласно постановлению, со второго полугодия следующего года средний размер повышения платы за коммунальные услуги будет варьироваться в зависимости от региона. В Москве он составит 11%, в Санкт-Петербурге — 9,8%, в Подмосковье — 10,7%, Ленинградской области — 10,2%. Больше всего услуги вырастут в цене для жителей Забайкалья — на 15%, Омской области — на 14% и Северной Осетии — на 13,7%. Наименьший рост будет для жителей Хакасии — на 4%, Чукотки и Магаданской области — на 4,9%.

Льготы по оплате коммуналки

С июля 2024 года банки, платежные агенты и операторы почтовой связи не будут брать комиссию при оплате жилищно-коммунальных услуг и пени за их неуплату с граждан, которые нуждаются в социальной поддержке.

Для многих граждан сумма комиссии, которую приходится платить в составе обязательных ежемесячных расходов, «является значимой и представляется несправедливой, поскольку человек стремится соблюдать платежную дисциплину», при этом часть населения не имеет другой возможности оплатить ЖКУ, кроме как обратившись в банк, почтовое отделение или к платежному агенту. Предполагается, что нововведение будет «способствовать защите интересов граждан и приведет к снижению финансовой нагрузки населения.

Источник информации: <https://realty.rbc.ru/news/658b378c9a79477cf1a78a7f>

Вывод

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

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

3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

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

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

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

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

1. Старый фонд, в том числе:

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

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

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

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

2. Массовое жилье советской постройки, в том числе:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Анализ рынка жилой недвижимости Екатеринбурга по итогам ноября 2024 года

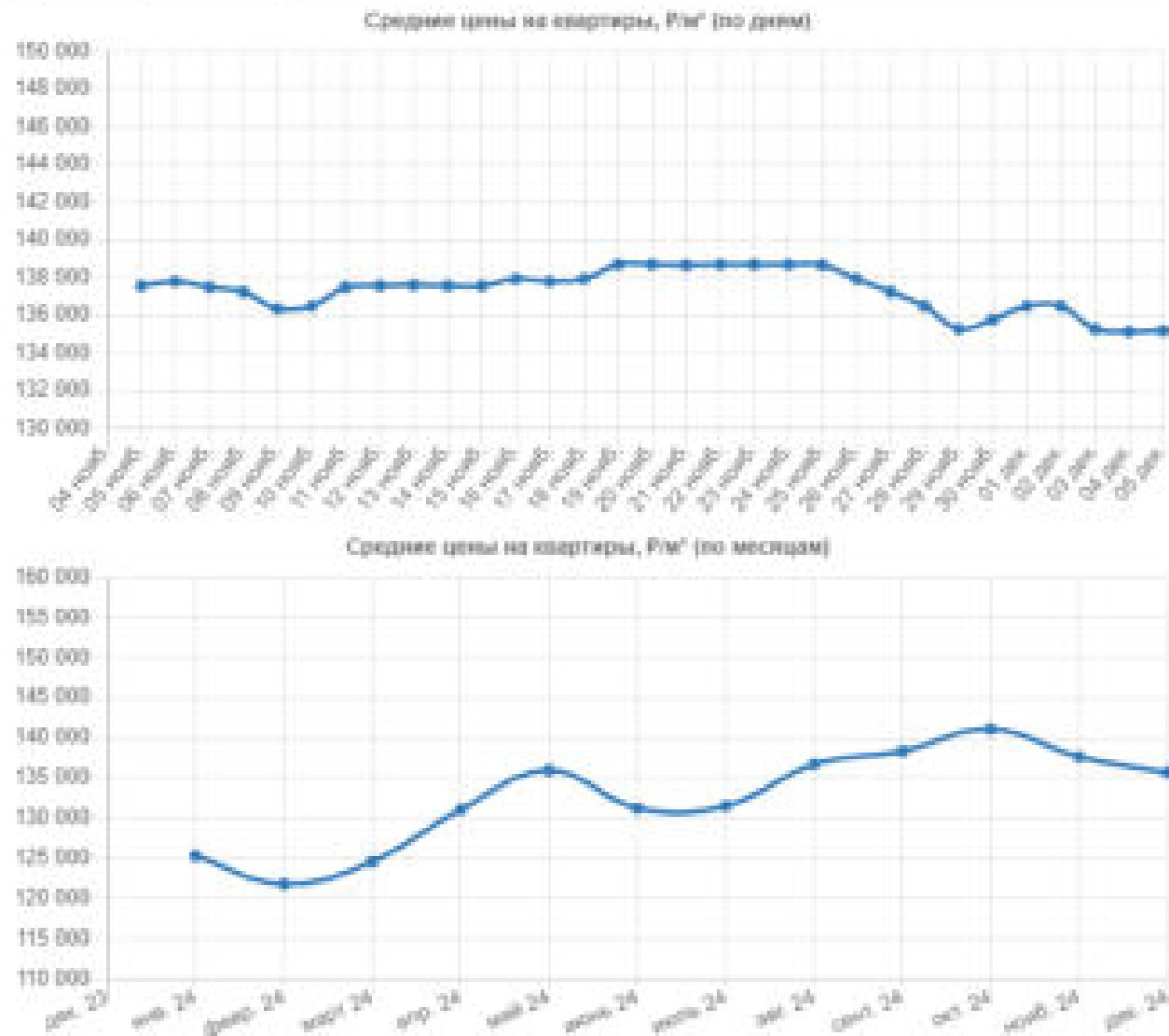
Средняя цена за декабрь 2024

135 722 Р/м² ↓ 1,41%

База недорогих квартир

Однокомнатные	5 340 000 Р	↓ 2,51%	148 487 Р/м²	↑ 0,27%
Двухкомнатные	7 430 000 Р	↓ 0,13%	130 816 Р/м²	↑ 0,54%
Трёхкомнатные	9 820 000 Р	↓ 1,93%	116 553 Р/м²	↓ 3,85%
Многокомнатные (4+)			151 294 Р/м²	↑ 4,53%

Цены на квартиры в новостройках



Период	Цена за м²	Изменение цены за м²
декабрь 2024	135 722 Р	↓ 1,41%
ноябрь 2024	137 670 Р	↓ 2,44%
октябрь 2024	141 127 Р	↑ 1,98%
сентябрь 2024	138 376 Р	↑ 1,19%
август 2024	136 741 Р	↑ 3,94%
июль 2024	131 553 Р	↑ 9,20%
июнь 2024	131 286 Р	↓ 3,46%
май 2024	135 996 Р	↑ 3,71%
апрель 2024	131 120 Р	↑ 5,19%
март 2024	124 644 Р	↑ 2,32%
февраль 2024	121 817 Р	↓ 2,81%
январь 2024	125 346 Р	↓ 2,88%
декабрь 2023	129 067 Р	

Источник информации: <https://www.realtymag.ru/sverdlovskaya-oblast/ekaterinburg/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. 11б ФСО № 7 выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, ценовых зон.

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

Адрес	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб./кв.м	Источник информации
Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Машиностроителей, 33	2 200 000	19,0	115 789	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kvartiry/kvartira-studiya_19_m_55_et._4430897317
Свердловская обл., Екатеринбург, ул. 40-летия Октября, 3	1 990 000	18,0	110 556	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kvartiry/kvartira-studiya_18_m_25_et._4633748178
Свердловская область, Екатеринбург, р-н Орджоникидзевский, мкр. Уралмаш, ул. Машиностроителей, 37	2 200 000	17,1	128 655	https://ekb.cian.ru/sale/flat/304406156/
Свердловская область, Екатеринбург, р-н Орджоникидзевский, мкр. Уралмаш, пер. Суворовский, 3	2 250 000	19,0	118 421	https://ekb.cian.ru/sale/flat/309512869/
Свердловская обл., Екатеринбург, ул. 40-летия Октября, 3	2 600 000	18,4	141 304	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kvartiry/kvartira-studiya_184_m_45_et._4818332824
Свердловская обл., Екатеринбург, ул. Машиностроителей, 37	2 700 000	17,9	150 838	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kvartiry/kvartira-studiya_179_m_45_et._4401366434
Мин. значение, руб./кв.м	Макс. значение, руб./кв.м		Среднее значение, руб./кв.м	
110 556	150 838		127 594	

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

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

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

Факторы, влияющие на рынок недвижимости:

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

Факторы, влияющие на величину спроса:

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

Факторы, влияющие на величину предложения:

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

3.5.1 Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

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

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

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

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

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 – 2023. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2023 г., возможные диапазоны значений скидки на торг имеют следующие значения:

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

Местоположение

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

- близость к остановкам общественного транспорта

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

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

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

• расстояние до метро

Метро является наиболее предпочтительным видом общественного транспорта, поскольку движение на дорогах зачастую затруднено. Как правило, самые высокие цены выставлены на квартиры, которые находятся в домах у метро. При этом, на стоимость квадратного метра оказывает влияние не только близость к существующей станции метро, но и к строящейся и даже запланированной.

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

Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей станции метро (метров), данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

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

Материал стен

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.10.2024 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3571-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>)

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристики конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные, каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - каменные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, каменные или блочные - утепленные	1,01	1,03	1,02
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,93	0,96	0,95
Смешанного типа	Фундамент - каменный или железобетонный ленточный. Стены - каменные из кирпича, блоков. Балки, перекрытия и покрытия - железобетонные или деревянные. Крыша - скатная, деревянная	0,89	0,95	0,91
Деревянные, "каркасные" здания	Фундамент - ленточный или столбчатый. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыша - деревянные, утепленные	0,52	0,65	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 01.10.2024 г. (источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3558-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>)

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

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

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 ($R^2=0,739$) выявило коэффициент торможения $n=-0,13$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

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

Этаж расположения

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

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

Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения "Этаж расположения", данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург.)

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

Наличие балкона или лоджии

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

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

Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения "Наличие балкона или лоджии", данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург.)

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

Наличие / отсутствие бытовой техники и мебели

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

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

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

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

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

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,00	1,05	1,03

Класс качества отделки и инженерных коммуникаций

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.10.2024 г. Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3551-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолка и стен совершенно ровные и оштукатуренные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолок - подвесной, натяжной или лепный художественно оформленный с комбинированными освещением. Полы - из натурального паркетного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,05	1,12	1,09
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолка и стен - ровные и оштукатуренные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолок - подвесной из ГВЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжной. Полы - из ламината, качественного ламолеума, керамической плитки, частично могут быть из паркета. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного качества	1,02	1,07	1,05
Простая (эконом-класс)	Стены и потолок - штукатурка, шпательная, покраска. Полы - ламолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стен, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,80	0,87	0,84

Примечание:

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

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

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

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отлично или очень хорошо	Новые или почти новые отделка (ремонт), коммуникации и оборудование (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошо	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные малозаметные потертости)	0,96	0,98	0,97
Удовлетворительно	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ поверхности)	0,89	0,92	0,91
Условно-удовлетворительное	С существенным износом внутренней отделки (поверхности стен, потолка и пола), существенным износом оконных и дверных блоков, инженерных систем	0,78	0,88	0,83
Неудовлетворительное	Для продолжения эксплуатации необходим ремонт внутренней отделки и инженерных систем (коммуникаций, оборудования)	0,69	0,80	0,75

Примечание:

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

3.6 Основные выводы

Исходя из анализа рынка квартир в районе местоположения объекта оценки предложений в сопоставимых домах достаточно для определения рыночной стоимости объекта оценки, поэтому использовать предложения, расположенные в домах другого типа, не имеет смысла. Также, во всех предложениях, прослеживается снижение или увеличение цены, в зависимости от местоположения (удалённость от метро), этажом расположения, общей площади, наличия или отсутствия летних помещений, а также уровня отделки и потребности в ремонте.

Оценщиком были найдены предложения квартир, расположенных непосредственно в районе расположения объекта оценки, на их основе можно сделать выводы о минимальной, максимальной и средней стоимости предложения за 1 кв. м.

Мин. значение, руб./кв.м	Макс. значение, руб./кв.м	Среднее значение, руб./кв.м
110 556	150 838	127 594

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	Высокий	Средний	Низкий	Очень низкий
Примерный срок реализации, дней	1-30	30-60	Более 60 (неудовлетворительное, недостаточное, определенное, срочное, вынужденное, срочное)	Долговременное (определенное, срочное, вынужденное, срочное)

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 7 месяцев. Исходя из произведенного анализа, оцениваемый объект характеризуется средней степенью ликвидности - 5 месяца. (<https://statistelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3549-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-10-2024-goda>)

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по рынку	По результатам		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м	2	7	5	4	5	6
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м	3	8	6	4	5	6
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м	5	10	7	6	7	11
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м	5	12	8	6	8	13
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м	2	6	4	3	4	5
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м и более	3	7	5	4	5	6
7	Полуприцепы Ави 10, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 96, 98, 100	1	1	1	1	1	1

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	Аналог №4
Адрес	г. Екатеринбург, ул. Машиностроителей, д. 33	Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. 40-летия Октября, д. 3	Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Машиностроителей, д. 37	Свердловская обл., г. Екатеринбург, пер. Суворовский, д. 3
Площадь общая, м ²	18,1 ¹	18	17,1	19
Метро	Уралмаш	Уралмаш	Уралмаш	Уралмаш
Расстояние до метро	2010 м	2450	2090 м	2550 м
Тип дома	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Год постройки	1960	1958	1961	1960
Этаж/этажность	5/5	2/5	3/5	5/5
Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры	простая (эконом-класс)	простая (эконом-класс)	простая (эконом-класс)	улучшенная
Состояние (Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры)	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Балкон/Лоджия	нет	нет	нет	нет
Наличие мебели	есть	нет	нет	нет
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Вид сделки	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Источник информации	Елена Николаевна, Агентство, Регион-Маркет	Илья Анатольевич, Агентство, Арбат	ID 75407278	Лариса Жуйкова
Ссылка на источник	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kvartiry/kvartira-studiya_19_m_55_et_4430897317	https://www.avito.ru/ekaterinburg/kvartiry/kvartira-studiya_18_m_25_et_4633748178	https://ekb.cian.ru/sale/flat/304406156/	https://ekb.cian.ru/sale/flat/309512869/

¹ Согласно информации в объявлении

Дата предложения	08.11.2024	19.11.2024	13.11.2024	15.11.2024
Контакты продавца	+79587113147	+79587016554	+79827210223	+79122910546
Цена предложения, руб.	2 200 000	1 990 000	2 200 000	2 250 000
Цена за 1 м ² , руб.	121 547	110 556	128 655	118 421

Рис. 1 Местоположение объекта и аналогов. Вид 1

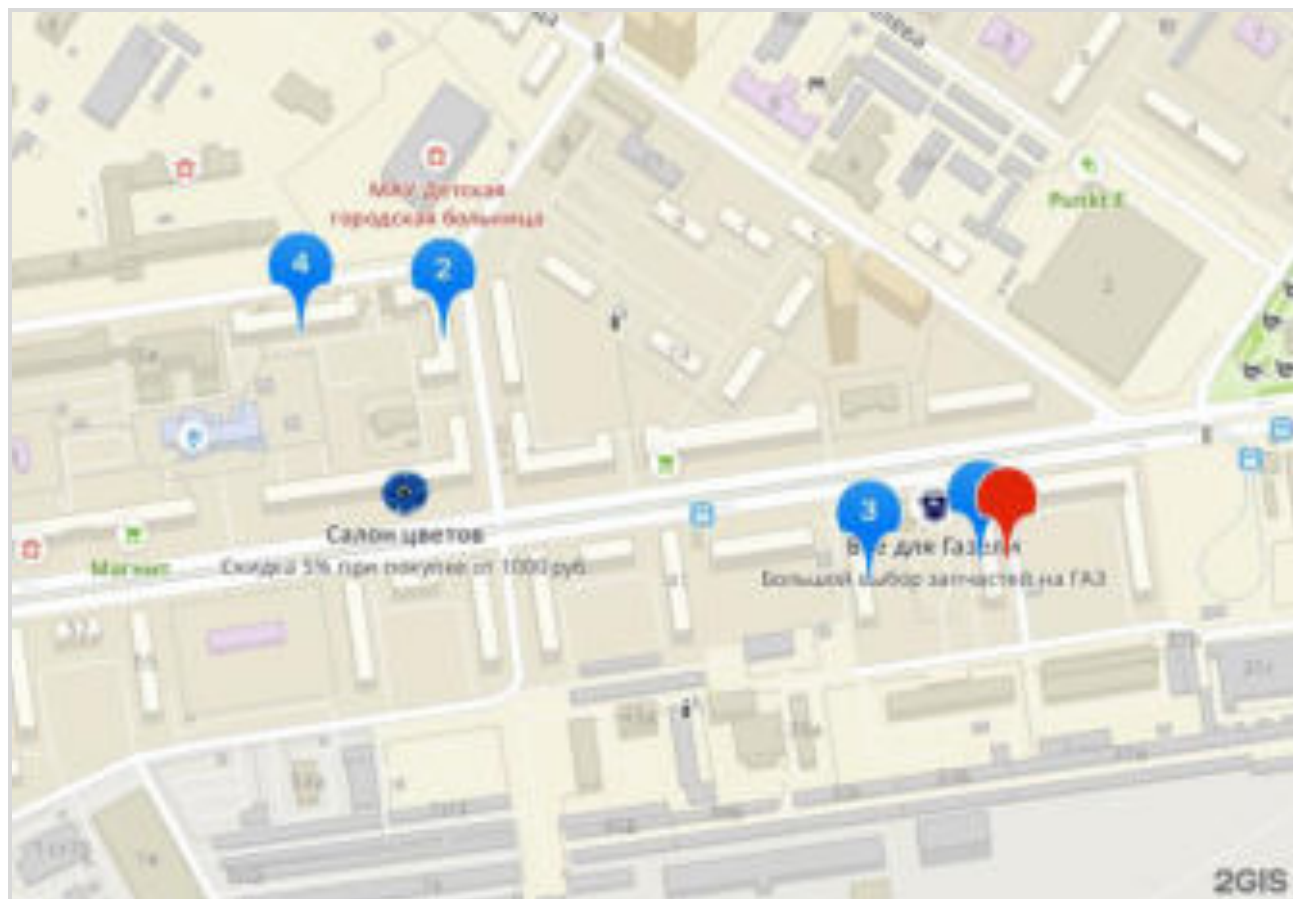


Рис. 2 Местоположение объекта и аналогов. Вид 2

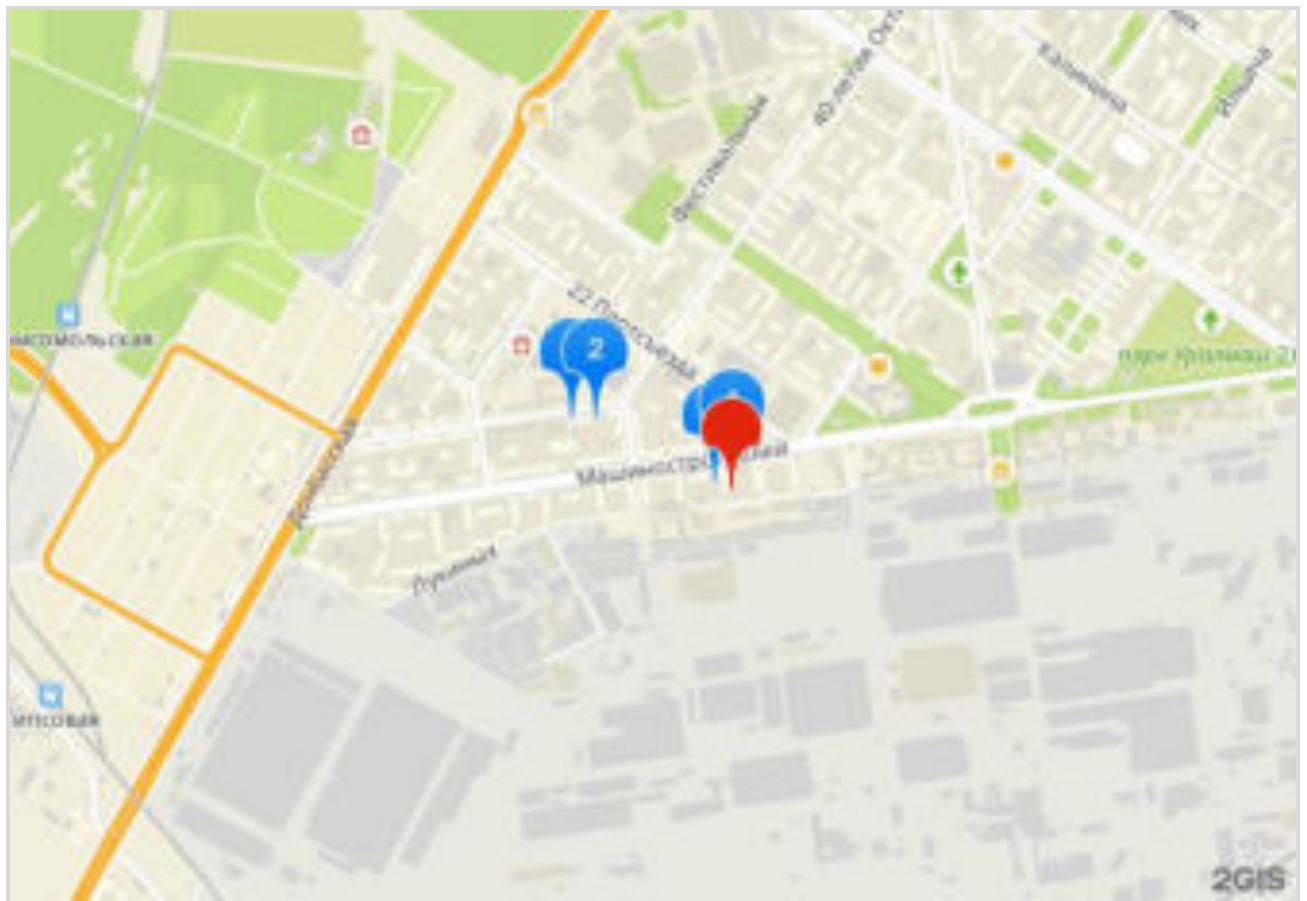
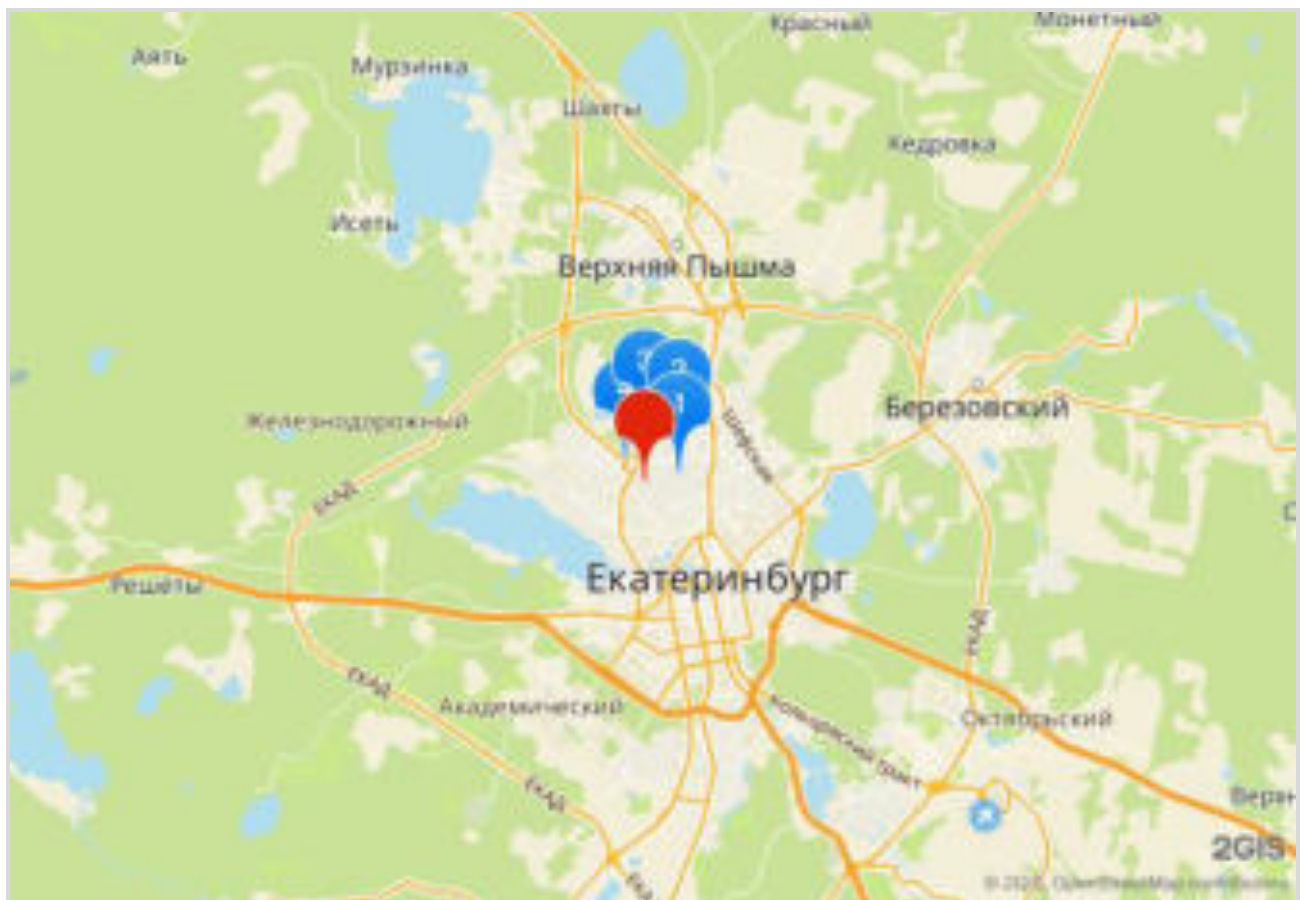


Рис. 3 Местоположение объекта и аналогов. Вид 3



6.4.2 Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения

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

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

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

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

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

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

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

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

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

Условия продажи

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

Время продажи/предложения

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

В соответствии с проведенным анализом в среднем срок экспозиции для сопоставимых объектов составляет от 2 до 7 месяцев.

№	Объекты недвижимости	Площадь (кв.м)	Время (дней)	Средняя стоимость (руб./кв.м)	По результатам 1		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 50 кв.м	3	7	5	4	5	8
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м	3	8	5	4	5	8
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м	6	10	7	6	7	10
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м	6	12	8	6	8	12
5	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м	3	6	4	3	4	6
6	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 кв.м и более	6	7	5	4	5	8
7	Парковочные места, гаражные места	1	7	8	3	4	6

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

Факт сделки (уторгование)

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

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

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

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

Местоположение

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

- близость к остановкам общественного транспорта

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

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

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

Расстояние до метро

Метро является наиболее предпочтительным видом общественного транспорта, поскольку движение на дорогах зачастую затруднено. Как правило, самые высокие цены выставлены на квартиры, которые находятся в домах у метро. При этом, на стоимость квадратного метра оказывает влияние не только близость к существующей станции метро, но и к строящейся и даже запланированной.

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

Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей станции метро (метров), данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Объект оценки	Аналоги				
	до 125	от 125 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1500	от 1500
до 125	1,00	1,05	1,09	1,15	1,24
от 125 до 250	0,95	1,00	1,04	1,09	1,17
от 250 до 500	0,91	0,97	1,00	1,05	1,13
от 500 до 1500	0,87	0,92	0,95	1,00	1,08
от 1500	0,85	0,90	0,93	0,95	1,00

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

Материал стен / Тип дома

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.10.2024 г. (источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3571-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>)

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристики конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные, каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - каменные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, каменные или блочные - утепленные	1,01	1,03	1,02
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,93	0,98	0,96
Смешанного типа	Фундамент - каменный или железобетонный ленточный. Стены - каменные из легких блоков. Балки, перекрытия и покрытия - металлические или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,89	0,95	0,91
Деревянные, "каркасные" здания	Фундамент - ленточный или столбчатый. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыша - деревянные, утепленные	0,52	0,65	0,58

Объекты-аналоги сопоставимы с Объектом оценки по данному фактору. 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 01.10.2024 г. (источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3558-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>)

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

$$C=b \cdot S_n$$

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 ($R^2=0,739$) выявило коэффициент торможения $n=-0,13$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

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

S_o – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв. м	17,9	18,1	18,0	17,1	19,0
Уравнение зависимости	$y = (S_o/S_a)^{-0,13}$				
Корректировка на площадь	-	0,1%	0,12%	-0,6%	0,8%

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

Этаж расположения

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

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

Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения "Этаж расположения", данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург.)

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

Для объектов-аналогов №№2,3 применена корректировка -5%, так как они расположены на средних этажах зданий, а объект оценки – на последнем.

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

Наличие балкона или лоджии

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

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

Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения "Наличие балкона или лоджии", данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург.)

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

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

Наличие / отсутствие бытовой техники и мебели

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

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

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

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

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

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,00	1,05	1,03

Для объекта-аналога №1 применена корректировка $-2,9\% = (1/1,03 - 1) \cdot 100$, так как он продается с мебелью и техникой в хорошем состоянии, а объект оценки – нет.

Объекты-аналоги №№2,3,4 сопоставимы с Объектом оценки по данному фактору. Корректировка не требуется.

Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.10.2024 г. (источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3551-na-klasse-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartir-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>)

Оценочный параметр	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и оштукатуренные. Стены покрыты высококачественными обоями, глянцевой или лакированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - лаковые, натяжные или глянцевые художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительные и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,05	1,12	1,09
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и оштукатуренные. Стены покрыты качественными обоями или окрасены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного (ламината, керамической плитки, частично могут быть теплые). Сантехника, отопительные и кухонное оборудование - улучшенного или среднего качества	1,02	1,07	1,05
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпательная, окраска. Полы - ламинат, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,80	0,87	0,84

Примечание:

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

Для объекта-аналога №4 применена корректировка $-4,8\% = (1/1,05 - 1) \cdot 100$, так как класс качества отделки в нем – «улучшенная», а у объекта оценки – «простая».

Объекты-аналоги №№1,2,3 сопоставимы с Объектом оценки по данному фактору. Корректировка не требуется.

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

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

Оценочный параметр	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отлично или очень хорошо	Новые или почти новые отделка (ремонт), коммуникации и оборудование (без внешнего признака износа)			1,00
Хорошо	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные малозаметные потертости)	0,96	0,98	0,97
Удовлетворительно	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ поверхности)	0,89	0,92	0,91
Условно-удовлетворительное	С существенным износом внутренней отделки (поверхности стен, потолка и пола), существенным износом оконных и дверных блоков, инженерных систем	0,78	0,80	0,83
Неудовлетворительное	Для продолжения эксплуатации необходим ремонт внутренней отделки и инженерных систем (коммуникаций, оборудования)	0,69	0,80	0,75

Примечание:

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

Для объектов-аналогов применена корректировка $-6,2\% = (0,91/0,97-1)*100$, так как состояние отделки в них – «хорошее», а у объекта оценки – «удовлетворительное».

Весовые коэффициенты аналогов

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

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

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

Значения общей площади, используемые в расчётах

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

6.4.3 Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Свердловская область, г Екатеринбург, ул Машиностроителей, д 33, кв 523	г. Екатеринбург, ул. Машиностроителей, д. 33	Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. 40-летия Октября, д. 3	Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Машиностроителей, д. 37	Свердловская обл., г. Екатеринбург, пер. Суворовский, д. 3
Общая площадь, м²	17,9	18,1	18	17,1	19
Цена предложения, руб.	-	2 200 000	1 990 000	2 200 000	2 250 000
Цена за 1 м², руб.		121 547	110 556	128 655	118 421
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		121 547	110 556	128 655	118 421
Условия продажи	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		121 547	110 556	128 655	118 421
Время продажи/предложения	05.12.2024	08.11.2024	19.11.2024	13.11.2024	15.11.2024
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		121 547	110 556	128 655	118 421
Факт сделки (уторгование)		возможен	возможен	возможен	возможен
Корректировка		-5,2%	-5,2%	-5,2%	-5,2%
Скорректированная цена, руб./м²		115 227	104 807	121 965	112 263
Местоположение	Свердловская область, г Екатеринбург, ул Машиностроителей, д 33, кв 523	г. Екатеринбург, ул. Машиностроителей, д. 33	Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. 40-летия Октября, д. 3	Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Машиностроителей, д. 37	Свердловская обл., г. Екатеринбург, пер. Суворовский, д. 3
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		115 227	104 807	121 965	112 263

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Расстояние до метро	2010м	2010м		2090м	2550м
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		115 227	104 807	121 965	112 263
Материал стен / Тип дома	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		115 227	104 807	121 965	112 263
Общая площадь	17,9	18,1	18	17,1	19
Корректировка		0,1%	0,1%	-0,6%	0,8%
Скорректированная цена, руб./м²		115 342	104 911	121 233	113 161
Этаж расположения	5/5	5/5	2/5	3/5	5/5
Корректировка		0%	-5%	-5%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		115 342	99 666	115 171	113 161
Наличие балкона или лоджии	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		115 342	99 666	115 171	113 161
Наличие / отсутствие бытовой техники и мебели	нет	есть	нет	нет	нет
Корректировка		-2,9%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		111 997	99 666	115 171	113 161
Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры	Простая (эконом-класс)	Простая (эконом-класс)	Простая (эконом-класс)	Простая (эконом-класс)	Улучшенная
Корректировка		0%	0%	0%	-4,8%
Скорректированная цена, руб./м²		111 997	99 666	115 171	107 730
Состояние (Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры)	Хорошее по нижней границе (есть незначительный износ)	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

ООО "Мобильный Оценщик"

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка		-6,2%	-6,2%	-6,2%	-6,2%
Скорректированная цена, руб./м²		105 053	93 487	108 031	101 050
Общая валовая коррекция, %		9	11	12	12
Весовые коэффициенты		26%	25%	24%	25%
Взвешенные значения		27 314	23 372	25 927	25 263
Стоимость 1 м² объекта оценки, руб.		101 875			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.		1 823 562			
Рыночная стоимость объекта оценки, округлённо, руб.		1 824 000			

7 Согласование результатов расчётов различными подходами

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

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

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	0	0,00	-
Сравнительный подход	1 824 000	1,00	1 824 000
Доходный подход	0	0,00	-
Рыночная стоимость объекта, руб.			1 824 000

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

Рыночная стоимость Объекта оценки

по состоянию на 05 декабря 2024 г.

составляет (округлённо)

1 824 000 руб. (Один миллион восемьсот двадцать четыре 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:

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

- 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 **1 824 000 руб.**
- Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение **разумно долгого периода экспозиции** t_r – периода экспозиции объекта в условиях, когда он предложен по цене, соответствующей его рыночной стоимости, на открытом конкурентном рынке, который является разумно долгим с точки зрения типичного продавца данного типа объектов. Разумно долгий период экспозиции может быть определён исходя из имеющей рыночной информации или путем опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п. Для оцениваемого имущества, определенного Оценщиком ранее как ликвидного со средним показателем ликвидности, данный срок экспозиции объекта по рыночной стоимости устанавливается равным **5 месяцам**.
- Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление **фиксированного (сокращенного) срока экспозиции** t_f – срока реализации объекта по ликвидационной стоимости). Установленный сокращенный срок экспозиции принимается Оценщиком согласно заданию на оценку и составляет **1 мес.**
- Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости является вычисление **периода дисконтирования** $t_d = t_r - t_f = 5 - 1 = 4 \text{ мес.} = 0,33 \text{ года}.$

- Пятым этапом определение ликвидационной стоимости объекта является определение **годовой ставки дисконта i** , используемой при расчете ликвидационной стоимости. Ставка дисконтирования отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования. Если объект оценки является объектом залога, и залогодержателем выступает банк, то годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости, принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам. При этом в качестве годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости, принята ключевая ставка Банка России, действительная на дату оценки, что составляет **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	Коэффициент K_e
Высокая	Незначительная	Абсолютно эластичный	1
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Высокая	Средне-эластичный	0,85
Средняя	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	Полностью эластичный	0,75
	Высокая	Слабо-эластичный	0,85
Незначительная	Незначительная	Средне-эластичный	0,85
	Средняя	Сильно-эластичный	0,75
	Высокая	Абсолютно эластичный	1

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

$$k_L = \frac{K_e}{(1 + \frac{i}{m})^m} = 0,85 / (1 + 0,2100 / 12)^{0,33 \times 12} = 0,7936$$

- 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 :

$$1\,824\,000 \times 0,7936 = 1\,447\,526$$

Ликвидационная стоимость Объекта оценки

по состоянию на 05 декабря 2024 г.

составляет (округлённо)

1 448 000 руб. (Один миллион четыреста сорок восемь тысяч рублей)

9 Заключение об итоговой величине рыночной стоимости

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

Рыночная стоимость Объекта оценки

по состоянию на 05 декабря 2024 г.

составляет (округлённо)

1 824 000 руб. (Один миллион восемьсот двадцать четыре тысячи рублей)

Ликвидационная стоимость Объекта оценки

по состоянию на 05 декабря 2024 г.

составляет (округлённо)

1 448 000 руб. (Один миллион четыреста сорок восемь тысяч рублей)

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

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

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

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

10 Фотографии объекта оценки

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



Фото 2. Коридор/Прихожая (помещение №2 по плану БТИ)

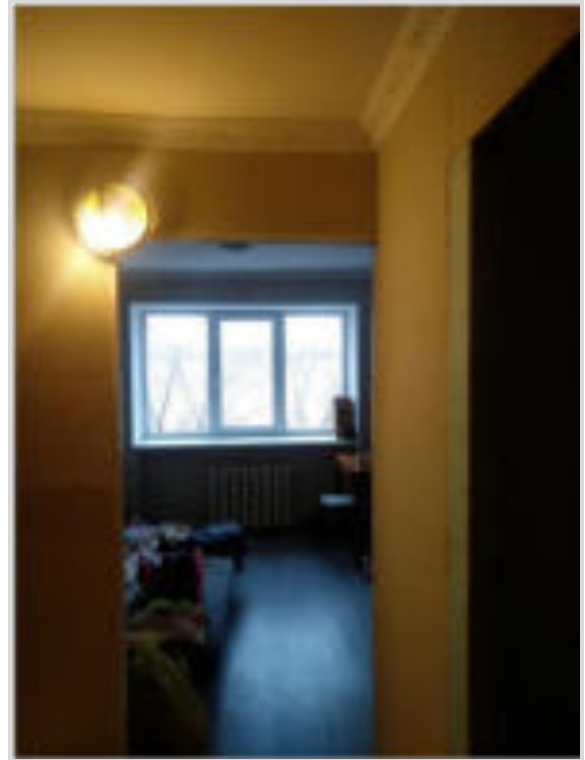


Фото 3. Коридор/Прихожая (помещение №2 по плану БТИ)



Фото 4. Жилая (помещение №1 по плану БТИ)



Фото 5. Жилая (помещение №1 по плану БТИ)



Фото 6. Жилая (помещение №1 по плану БТИ)



Фото 7. Жилая (помещение №1 по плану БТИ)



Фото 8. Жилая (помещение №1 по плану БТИ), вид из окна



Фото 9. Жилая (помещение №1 по плану БТИ), вид из окна



Фото 10. Жилая (помещение №1 по плану БТИ), батарея отопления



Фото 11. Санузел совмещённый (помещение №3 по плану БТИ)



Фото 12. Санузел совмещённый (помещение №3 по плану БТИ)

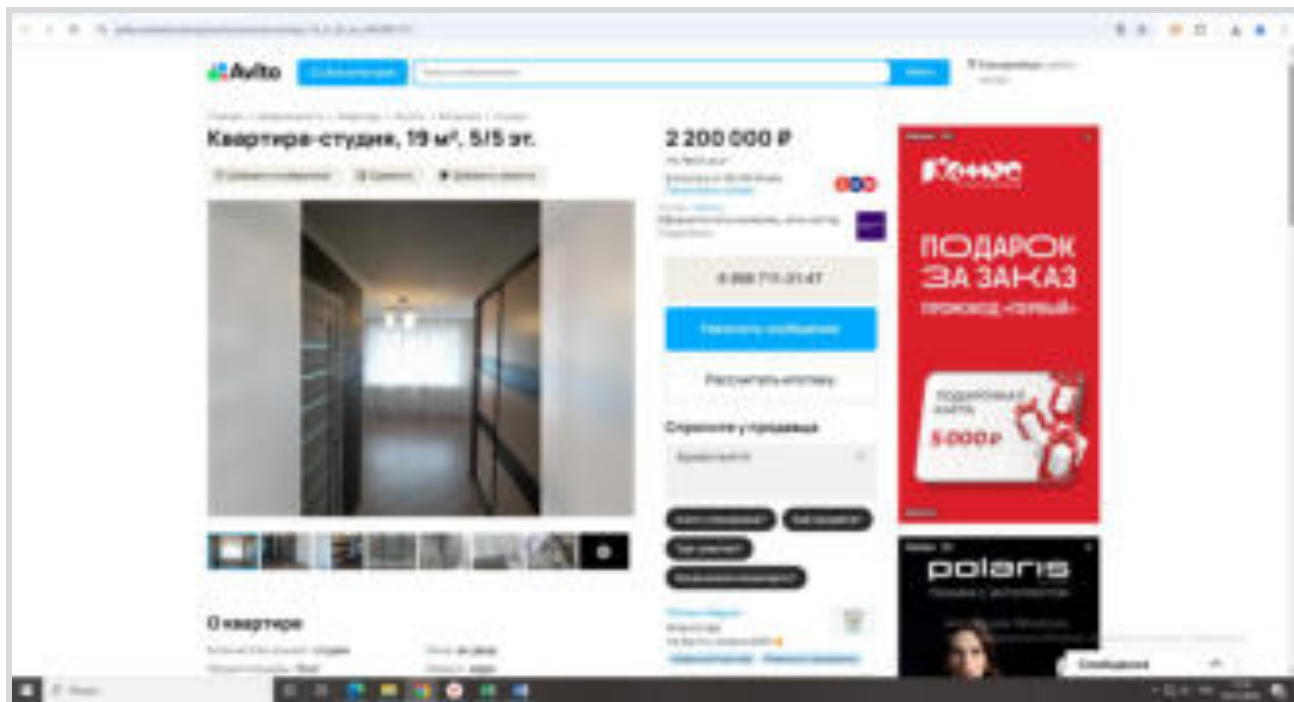


Фото 13. Санузел совмещённый (помещение №3 по плану БТИ)

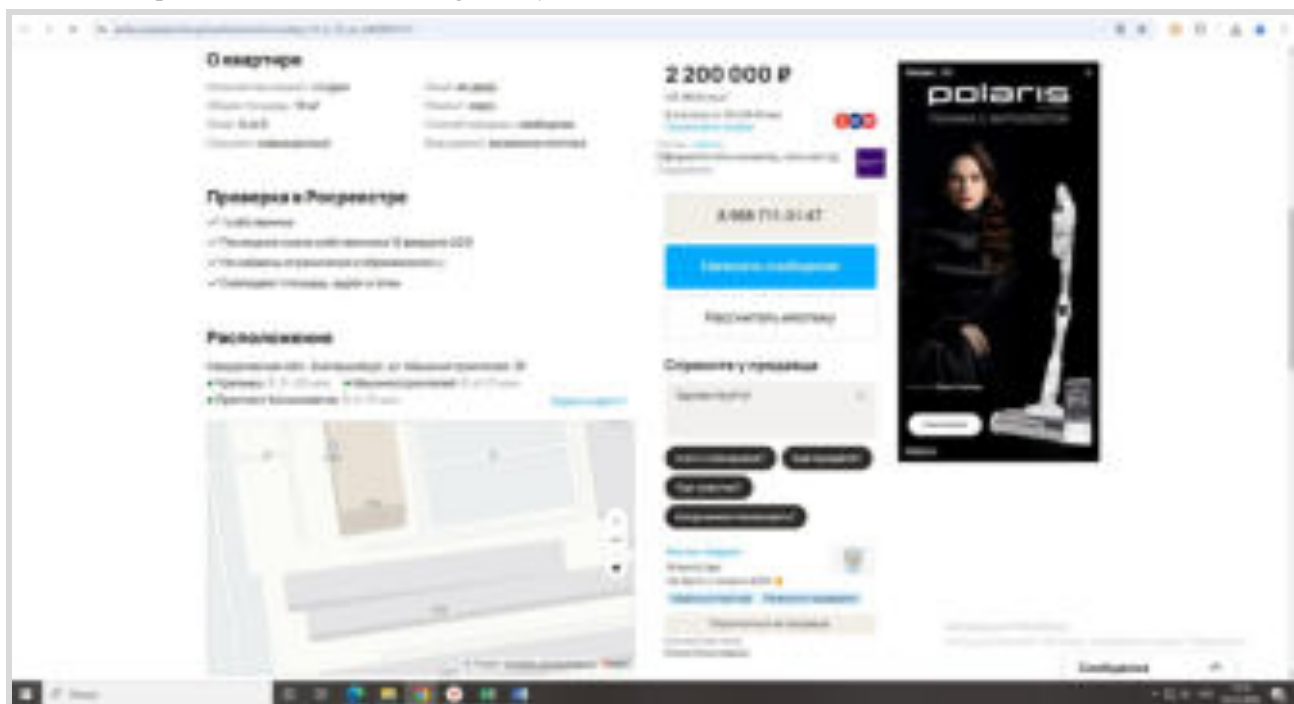


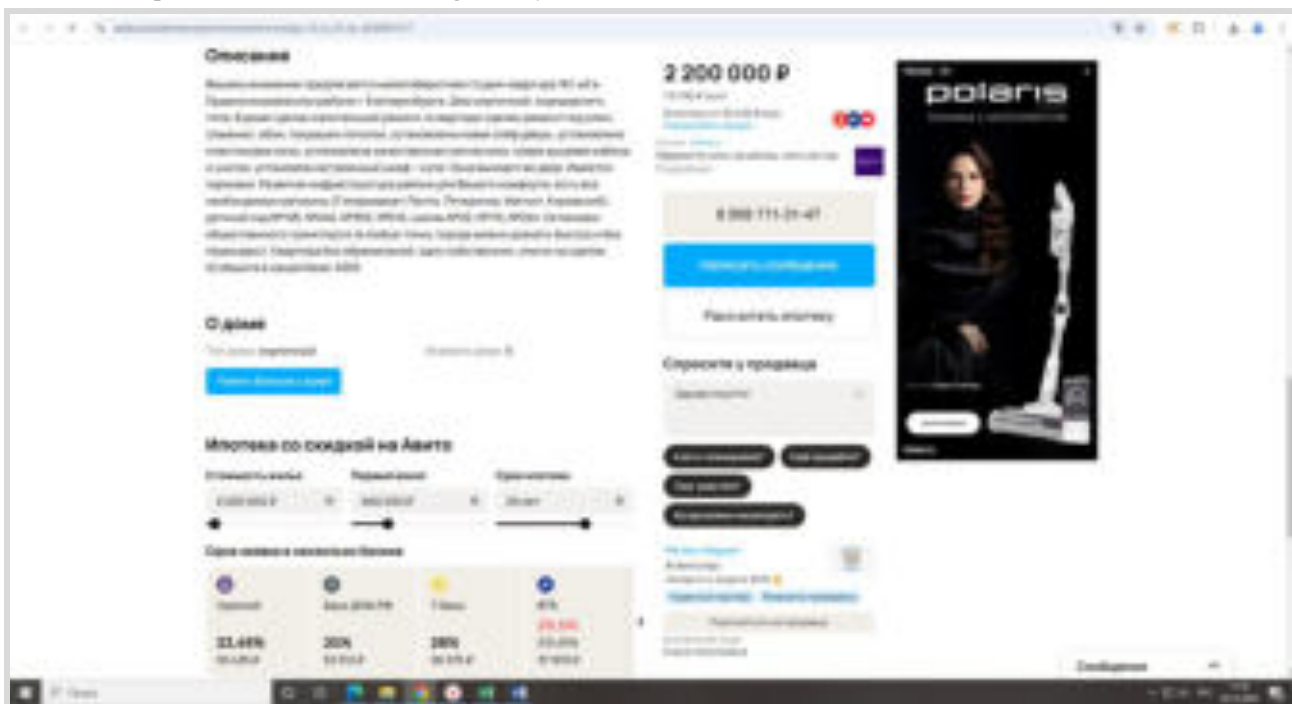
11 Копии объявлений о продаже объектов-аналогов

Аналог № 1 https://www.avito.ru/ekaterinburg/kvartiry/kvartira-studiya_19_m_55_et._4430897317

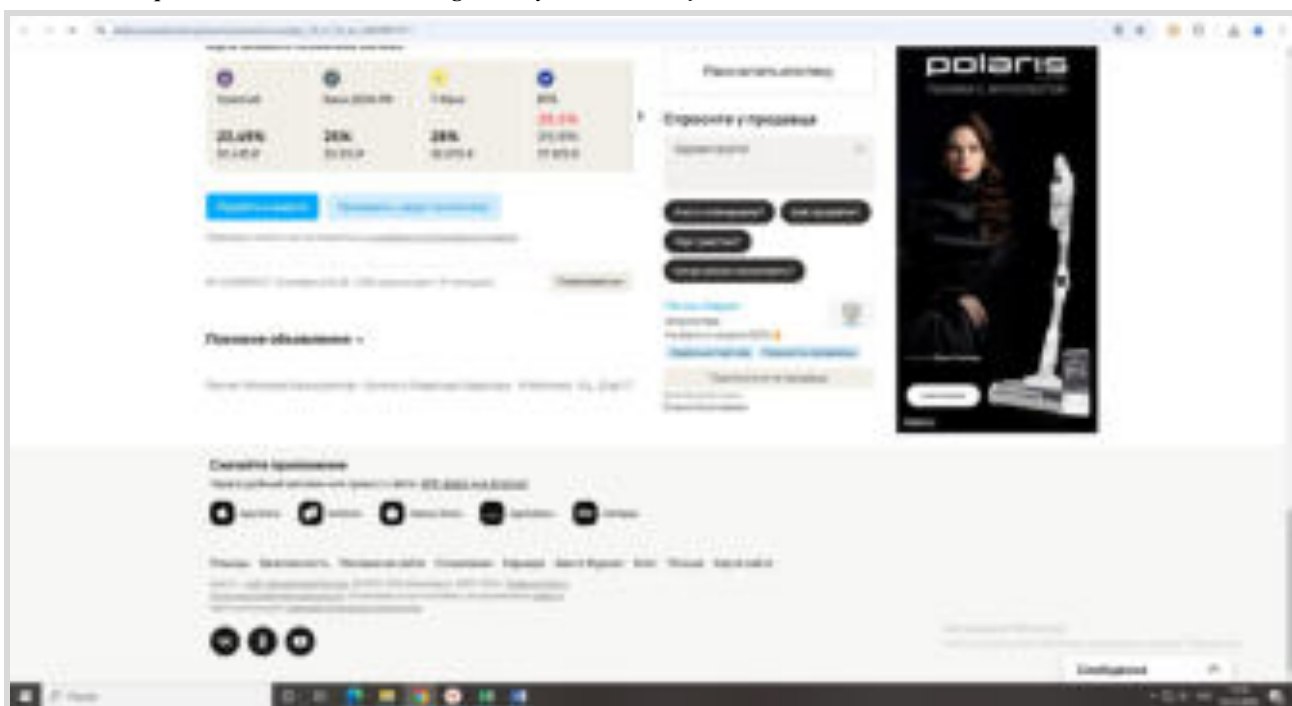


Аналог № 1 https://www.avito.ru/ekaterinburg/kvartiry/kvartira-studiya_19_m_55_et._4430897317

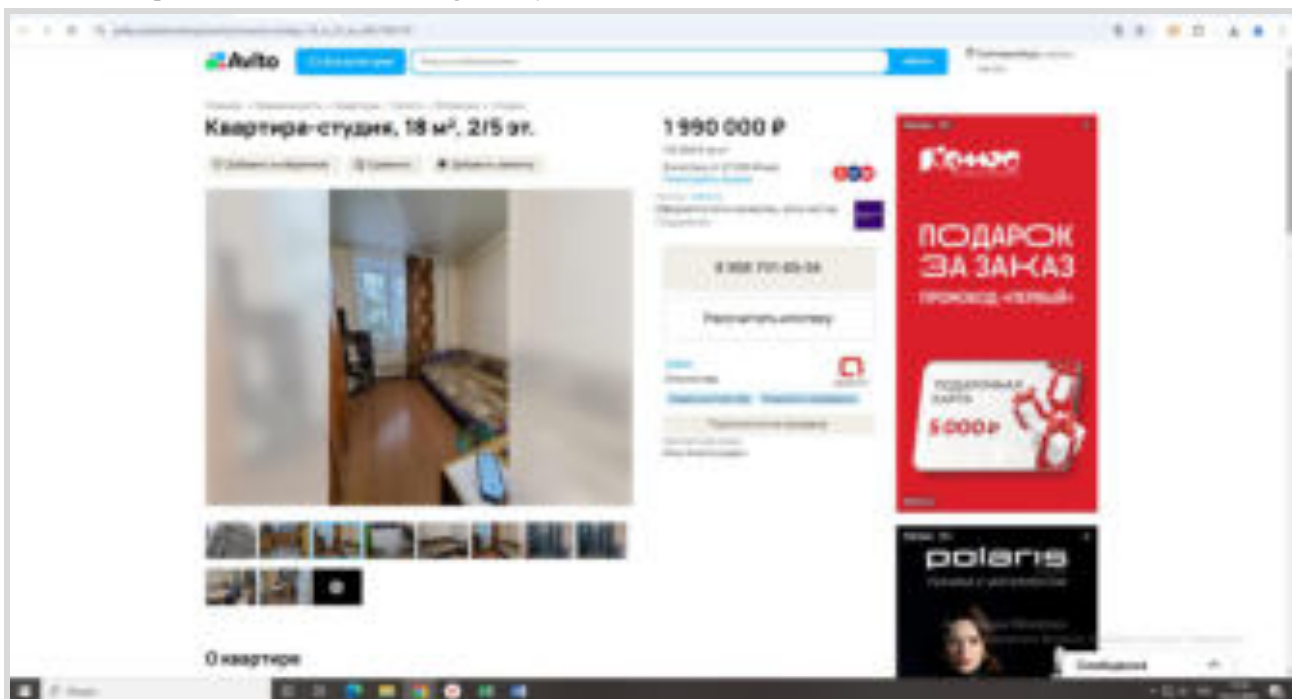




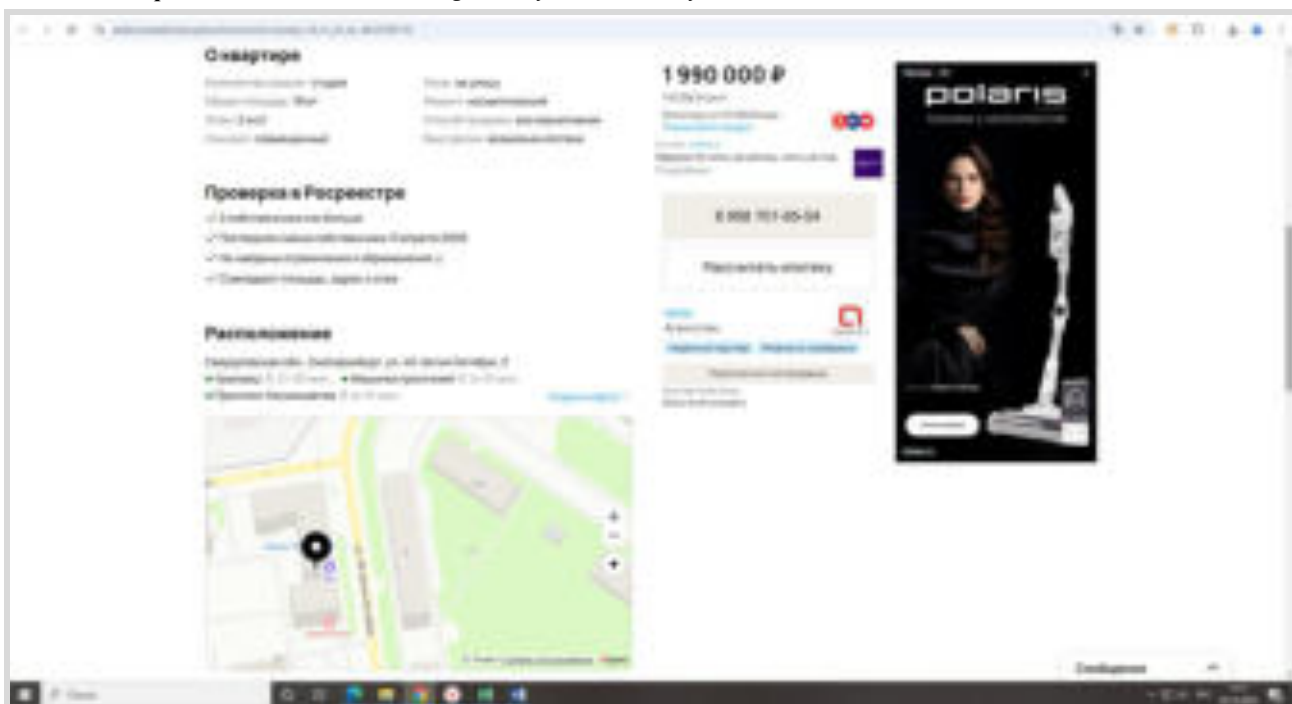
Аналог № 1 https://www.avito.ru/ekaterinburg/kvartiry/kvartira-studiya_19_m_55_et._4430897317

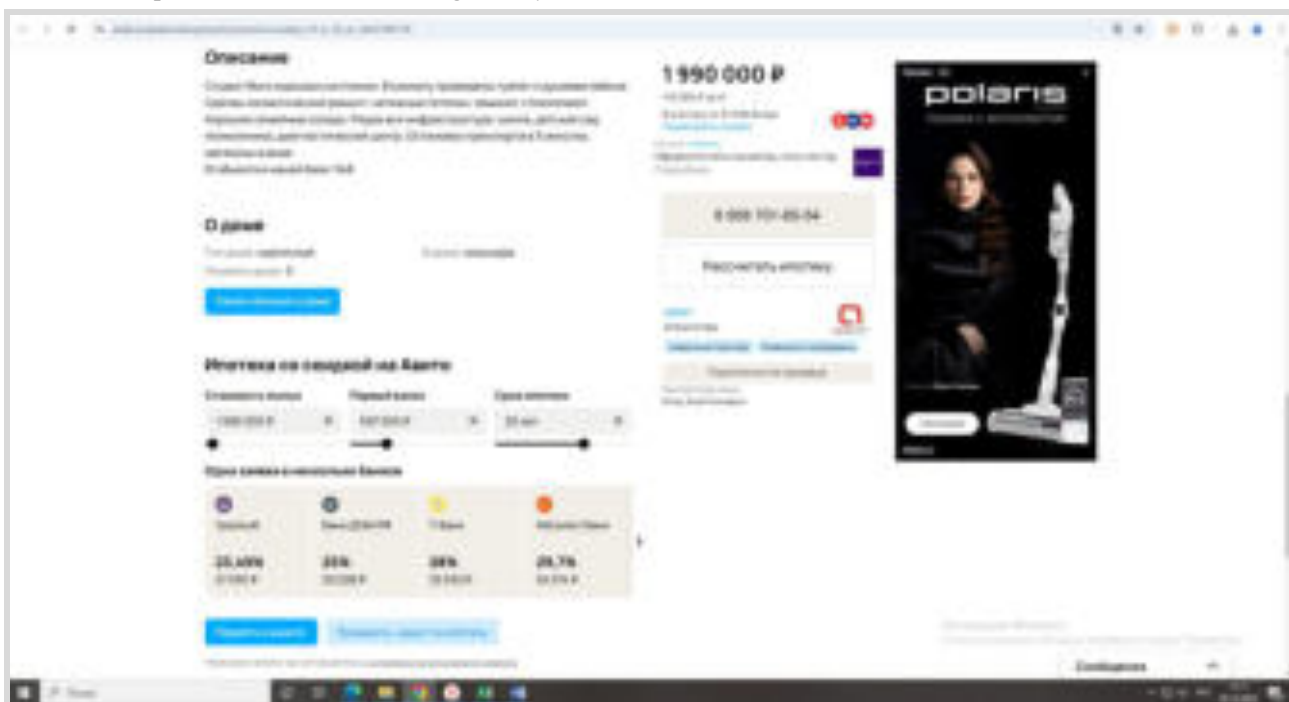
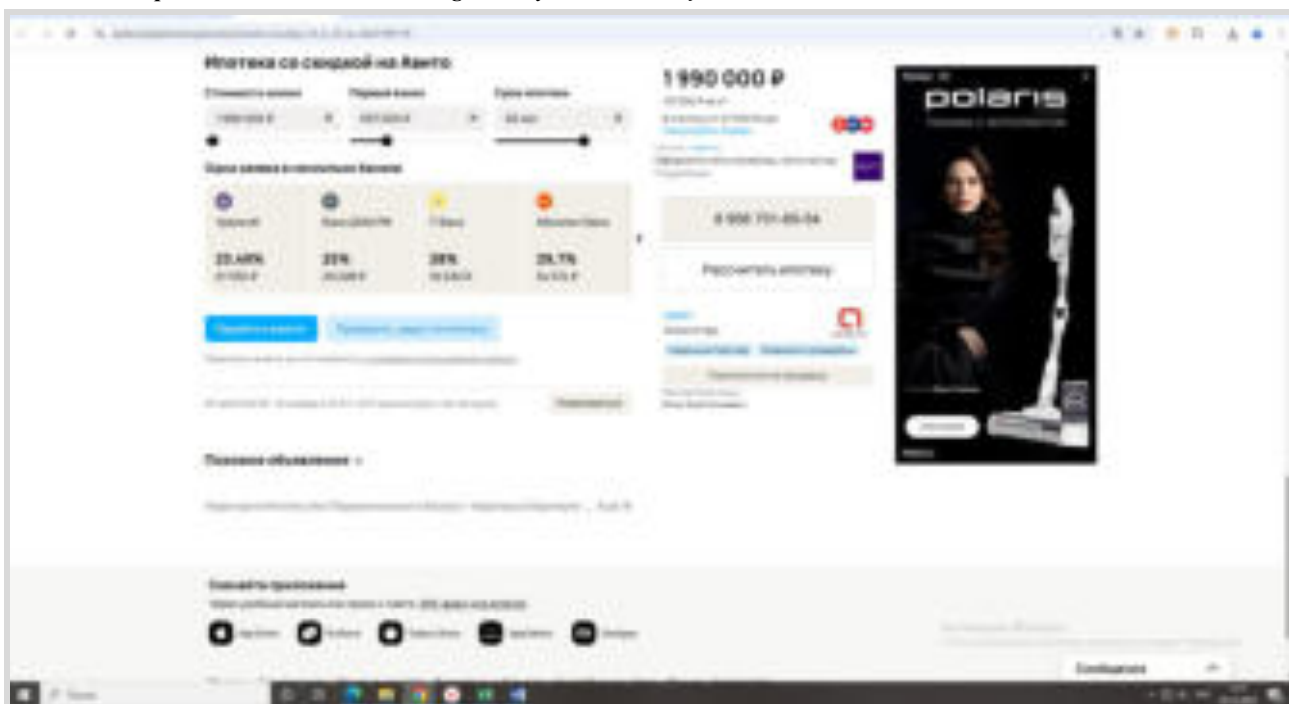


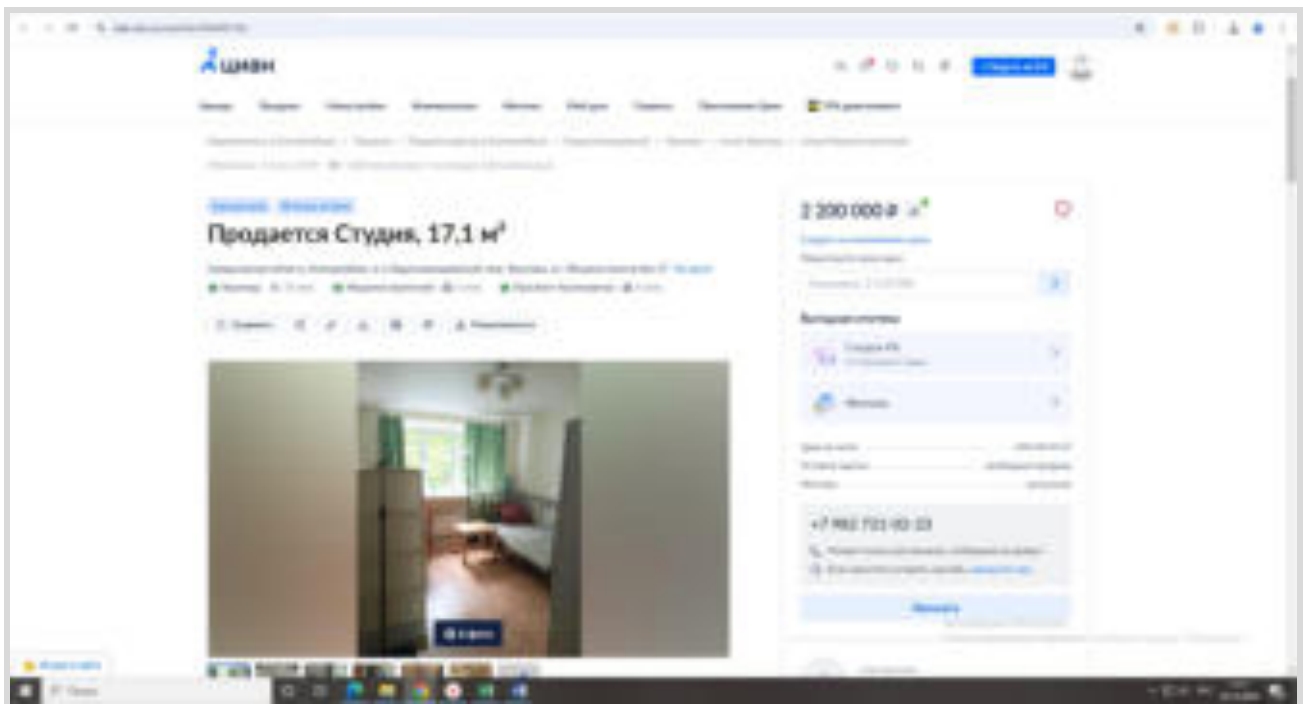
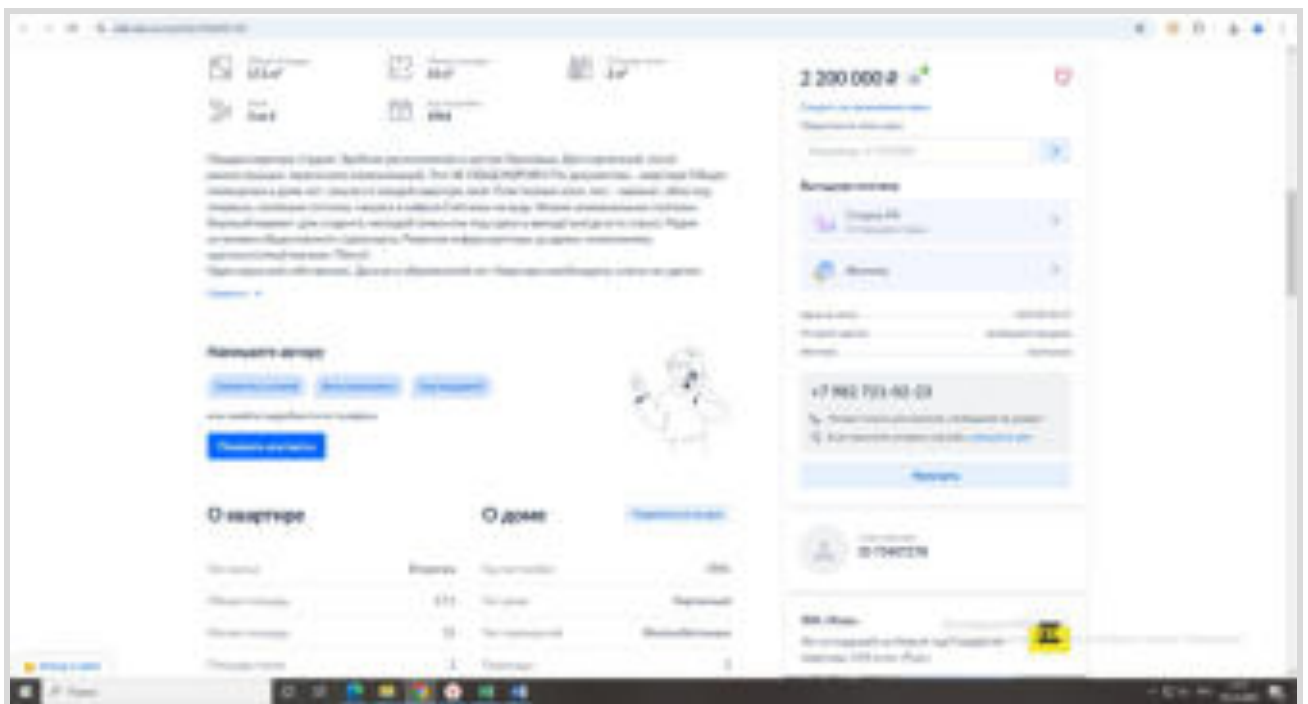
Аналог № 2 https://www.avito.ru/ekaterinburg/kvartiry/kvartira-studiya_18_m_25_et_4633748178

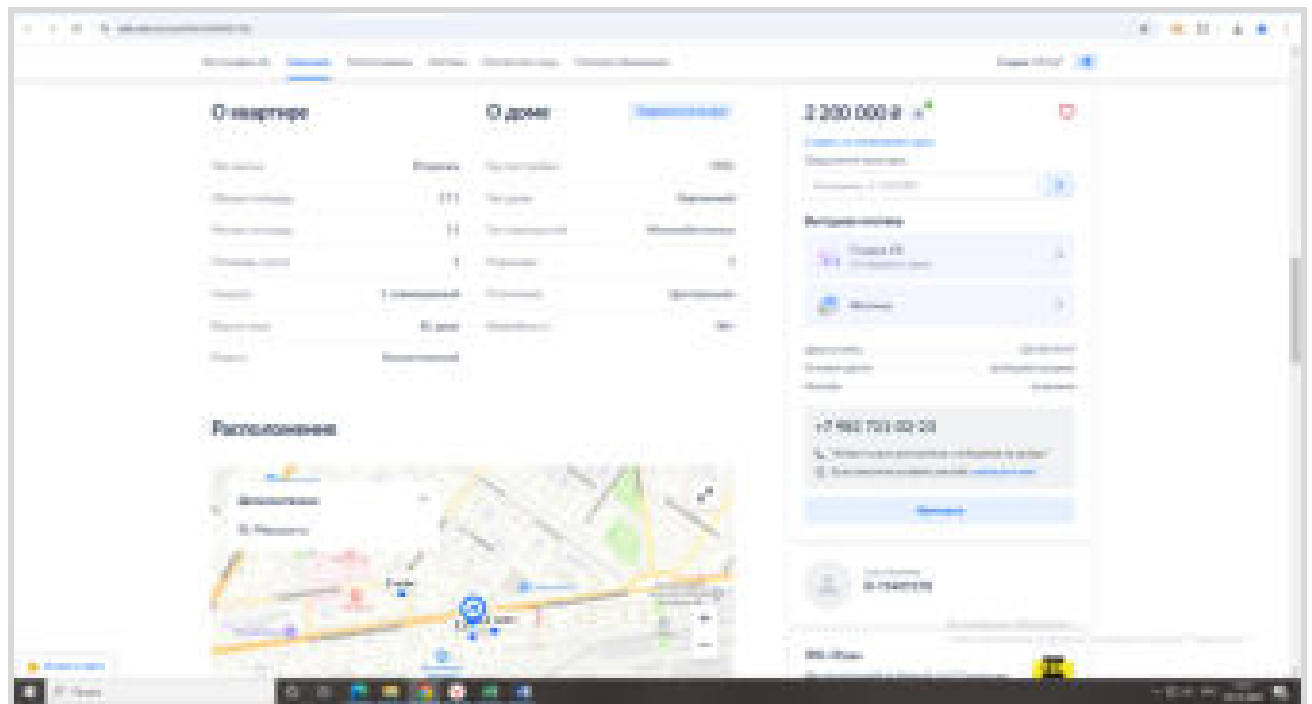
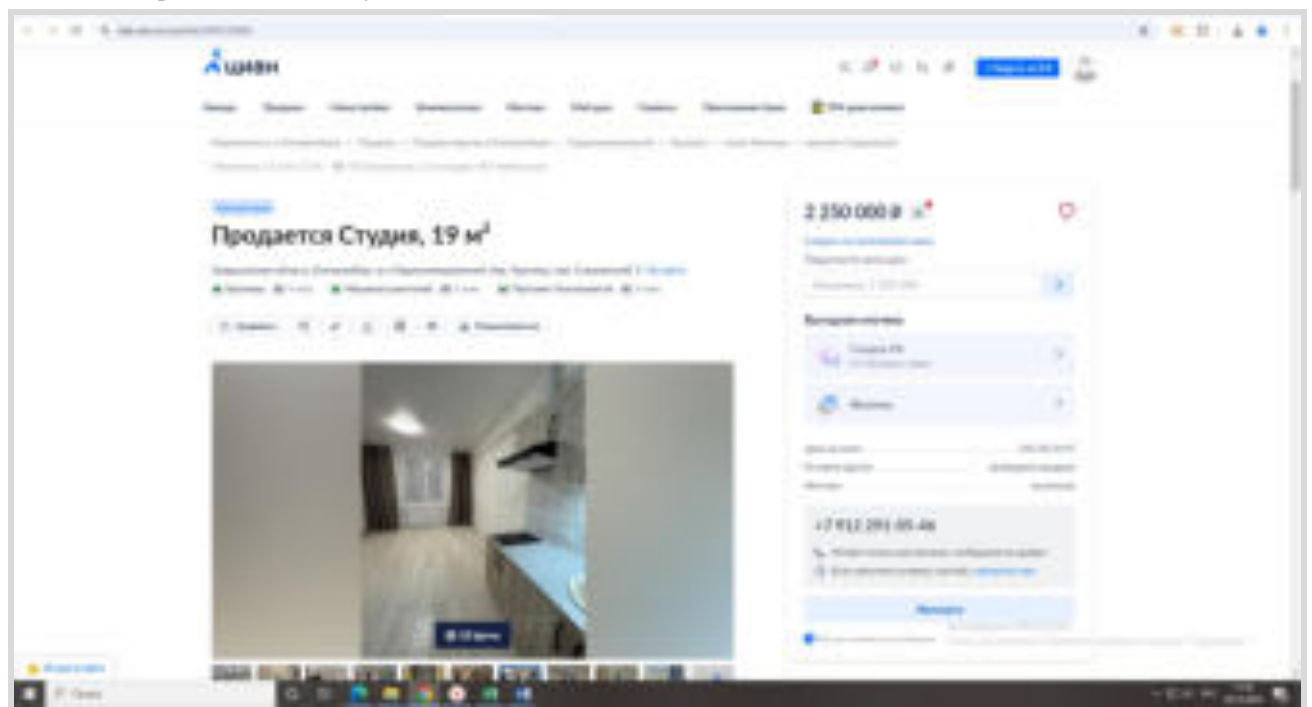


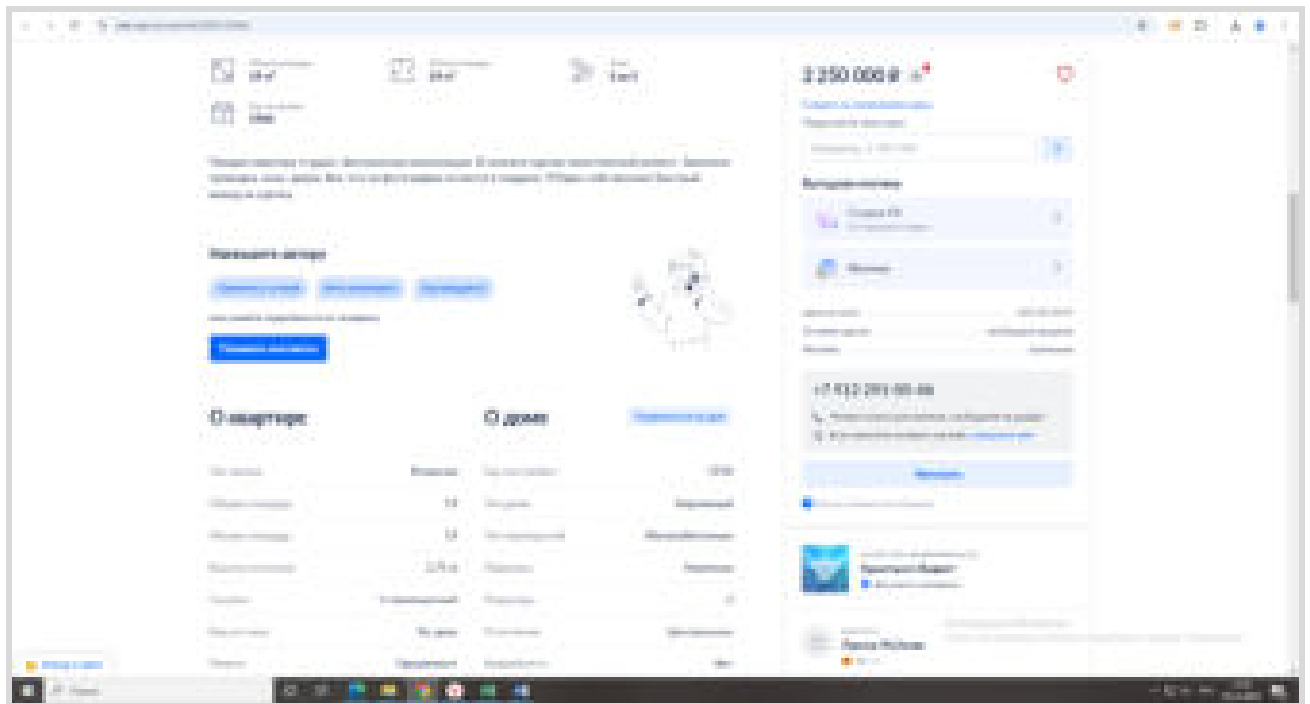
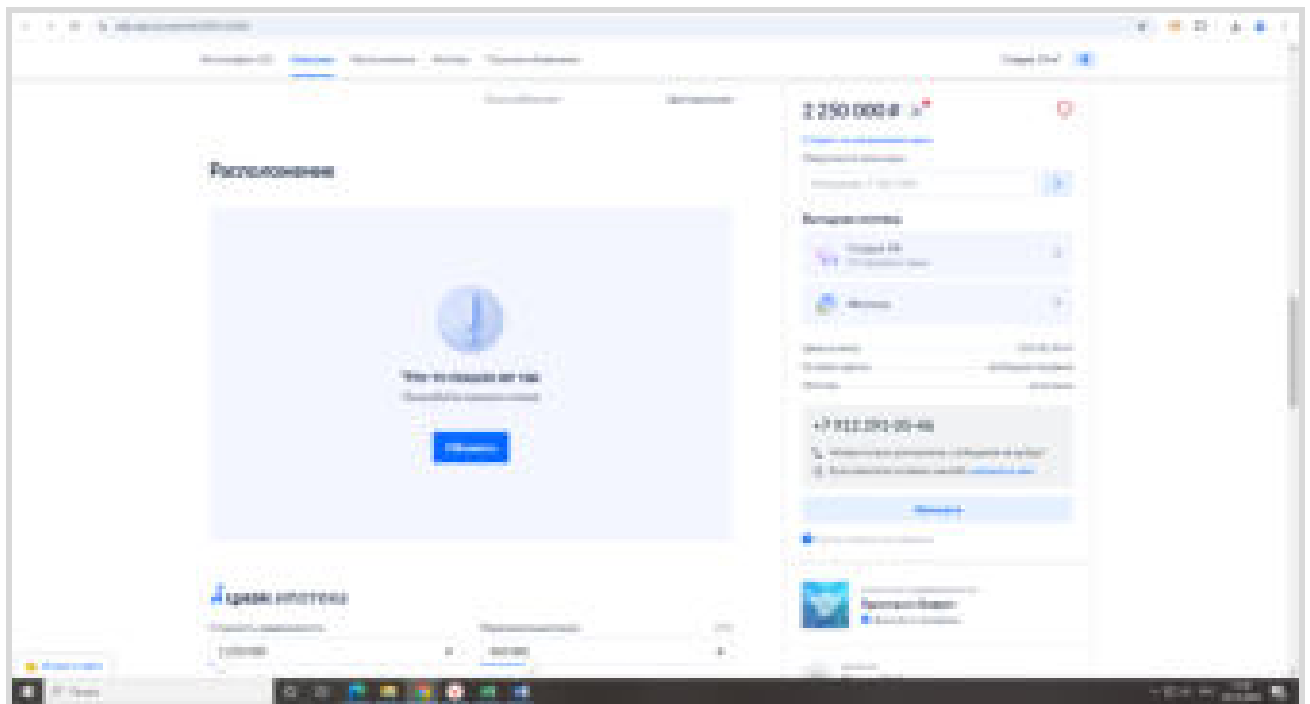
Аналог № 2 https://www.avito.ru/ekaterinburg/kvartiry/kvartira-studiya_18_m_25_et_4633748178



Аналог № 2 https://www.avito.ru/ekaterinburg/kvartiry/kvartira-studiya_18_m_25_et._4633748178Аналог № 2 https://www.avito.ru/ekaterinburg/kvartiry/kvartira-studiya_18_m_25_et._4633748178

Аналог № 3 <https://ekb.cian.ru/sale/flat/304406156/>Аналог № 3 <https://ekb.cian.ru/sale/flat/304406156/>

Аналог № 3 <https://ekb.cian.ru/sale/flat/304406156/>Аналог № 4 <https://ekb.cian.ru/sale/flat/309512869/>

Аналог № 4 <https://ekb.cian.ru/sale/flat/309512869/>Аналог № 4 <https://ekb.cian.ru/sale/flat/309512869/>

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

Кадастровый паспорт от 16.04.2012 г.

Технический паспорт

Лист 1, всего листов 2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

инвентарный
Дата: 16 апреля 2012 г.

Кадастровый номер -
Инвентарный номер (или присвоенный учетный номер): 02212 0221 00025 24

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение -

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение: 3 этаж

1.3. Общая площадь помещения: 17,3 кв.м

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Свердловская область	
Район		
Муниципальное образование	г.п.т.	городской округ
	неинкорпорируемый	муниципальное образование "Город Екатеринбург"
Городской округ	г.п.т.	г.п.т.
	неинкорпорируемый	Екатеринбург
Улицы	г.п.т.	улица
	инкорпорируемый	Машиностроительная
Номер дома	II	
Номер корпуса (строения)		
Номер строения		
Питомца	I	
Номер помещения (квартиры)	III	
Номер помещения в нежилом здании		

1.5. Назначение помещения: жилое

1.6. Вид жилого помещения: в многоквартирном доме: квартира

1.7. Кадастровый номер участка, в котором расположено здание -

1.8. Номер помещения на поэтажном плане

1.9. Присвоенные кадастровые (утилитарные) номера объекта недвижимого имущества -

1.10. Примечание: Информацию о наличии аррестов и ограничений объектов недвижимости достоверно на 16 апреля 2012 г. (дата изготовления). Указанные сведения за этот истекший период времени по состоянию на 16.04.2012 г. отсутствуют по адресу: 12, Пролетарский, 4-й этаж и 3-й этаж в помещении в соответствии с 11.04.2012.

1.11. Екатеринбургское муниципальное учреждение "Город Екатеринбург инвентаризации"

Свидетельство об аккредитации организации на осуществление кадастровых работ и кадастровый инвентаризации объектов недвижимого имущества № 02 от 30.12.2010.


 Подписано: [подпись] / [подпись]
 Должность: [подпись] / [подпись]
 Подпись: [подпись] / [подпись]

98



Акт осмотра недвижимого имущества от 28.11.2024 г.

Акт
осмотра недвижимого имущества

г. Екатеринбург

28.11.2024 года

Осмотр объекта проводил (я): Финансовый управляющий Малафеевой Алесины Юрьевны
Сергеевна Светлана Давидовна.

Параметры осматриваемого объекта недвижимости:

Вид имущества: Квартира

Адрес объекта: 620609, РОССИЯ, г Екатеринбург, , ул. Министростроителей, 33, , 523

Площадь: 17,90 кв.м.

Кадастровый номер: 66-41-0000900-774-08

Количество комнат: 1

При осмотре установлено

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

КВАРТИРА

- ☐ Описание района местонахождения дома: (инфраструктура: школы, сады, больницы, остановки общественного транспорта, магазины, спортивные учреждения, кафе)
- ☐ Внешнее состояние многоквартирного дома: удовлетворительный вид
- ☐ Состояние придомовой территории: удовлетворительное (детская площадка, озеленение, чистота)
- ☐ Материал стен: кирпич
- ☐ Является ли дом ветхим и подлежащим сносу и расселению: нет
- ☐ Состояние подъезда, лифта, лестничных пролетов: удовлетворительный вид

Далее заполняется в случае предоставления доступа: ДА

КВАРТИРА

- ☐ Состояние внутренней отделки квартиры: бюджетная
- ☐ Наличие и состояние коммуникаций: электроснабжение, горячее водоснабжение / холодное водоснабжение:
канализация: централизованная
отопление: централизованное

связи: сотовая, Интернет мобильный

- ☐ Материал пола: линолеум, ламинат
- ☐ Материал перекрытий: невозможно определить
- ☐ Негативные характеристики: требуется косметический ремонт

Дополнительные комментарии (заполняется при необходимости):



(подпись)

/ Сергеев С.Д. /

(Фамилия и инициалы)

Pag. 2			
Intervista all'Ufficio di competenza in			
Data e luogo 1	Data mese giorno 1 1	Data giorno 1	Data mese giorno 2
Da 1 a 1000 Scatole di 1000 pezzi			
Esposizione 1000		Da 1 a 1000 1148	
Descrizione di intervento (se non necessario è sufficiente) per questo intervento (se non necessario è sufficiente) Descrizione di intervento (se non necessario è sufficiente) Descrizione di intervento (se non necessario è sufficiente)		Descrizione di intervento (se non necessario è sufficiente) Descrizione di intervento (se non necessario è sufficiente) Descrizione di intervento (se non necessario è sufficiente) Descrizione di intervento (se non necessario è sufficiente)	
Descrizione di intervento (se non necessario è sufficiente) Descrizione di intervento (se non necessario è sufficiente) Descrizione di intervento (se non necessario è sufficiente)		Descrizione di intervento (se non necessario è sufficiente) Descrizione di intervento (se non necessario è sufficiente) Descrizione di intervento (se non necessario è sufficiente) Descrizione di intervento (se non necessario è sufficiente)	
Descrizione di intervento (se non necessario è sufficiente) Descrizione di intervento (se non necessario è sufficiente) Descrizione di intervento (se non necessario è sufficiente)		Descrizione di intervento (se non necessario è sufficiente) Descrizione di intervento (se non necessario è sufficiente) Descrizione di intervento (se non necessario è sufficiente) Descrizione di intervento (se non necessario è sufficiente)	



Repubblica Italiana
 Ministero della Cultura
 Direzione Generale delle Musei
 Ufficio di competenza in

Descrizione di intervento (se non necessario è sufficiente) Descrizione di intervento (se non necessario è sufficiente) Descrizione di intervento (se non necessario è sufficiente)	Descrizione di intervento (se non necessario è sufficiente) Descrizione di intervento (se non necessario è sufficiente) Descrizione di intervento (se non necessario è sufficiente)
--	--

[illegible][illegible]

13 Документы оценщика

Страхование ответственности общества «ВСК»
Оформлено в ОСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 24005B40R8158
СТРАХОВАНИЕ 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, вост.г. муниципальный округ Титовский, ул. Маршальская, д. 34 к. 10, корпус 16/4

Объект страхования: на противоправные противоправные Российской Федерации неустойчивые 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 законодательством Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушениями федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (встраховываемая деятельность): деятельность юридического лица, с которым заключен, поменявшийся в заключении на страховании, заключенный трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховый случай (с учетом всех положений, изданных и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убыток, причиненный неустойчивым интересам Выгодоприобретателя, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателя, а также возмещение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате неправомерных ошибок (оупущений), 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 ТАРИФ8,03% от страховой суммы.

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:одновременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страхователя 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 Страхователя по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, предусмотренным в п.п. 10.3.2. – 10.3.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страховых возмещений 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 6 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (механической, технической, электрической, компьютерных средств).
Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, вооруженные мероприятия, вторжения/нашествия, 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 № 1143 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, 121532, г. Москва, ул. Остроумова, д. 4.

От имени Страхователя:

М.П. «А.С. Наймов»

Договор выдан Страхователем: «04» сентября 2024 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва



Мобильный Оценщик
оцени.рф

ИНН 78/03/0040
КПП 78/04/000
ОГРН 1077801040219

Аккредитация оценщика и оценщиков

8-800-100-41-40

info@mo.ru

ДОВЕРЕННОСТЬ №24-458

г. Москва

«05» 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 7842338640 в лице Генерального директора Шаровой Марины Александровны, действующей на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает:

Хилеву Ольгу Вячеславовну, 10.06.1983 г.р., место рождения: пос. Замыетка Замосинский район Тамбовская обл., паспорт РФ: 46 21 487775, выдан ГУ МВД России по Московской области 19.02.2022 г., код подразделения 300-107,

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 на обеспечение деятельности ООО «Мобильный оценщик».

В целях осуществления указанных полномочий Поверенным, Доверитель заверяет вышеуказанное подлинно Поверенного, а также образцы оттиска печати, подлинности приложения Поверенного:

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

Генеральный директор
ООО «Мобильный оценщик»



М.А. Шарова



Оформлено в ФССП

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2400SB40H4796

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – Прохоренко 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 исключений, определенных в исключении, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем факт:

- причинения ущерба (имущественного вреда) действительным (бездельствием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией – оценщиком, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда);
- причинения вреда действительным (бездельствием) 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:	одновременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страхователя 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 Страхователя по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, предусмотренным 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 (механической теленочной экспертизы транспортных средств).

Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, вооруженные мятежи, восстания/бунты, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлены военные положения, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 1143 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «08» 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 Страхователя:
 / А.С. Иванов /
М.П.

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

Отчёт № 1-241204-1434530 от 05 декабря 2024 года

85







ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

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

Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации
оценщиков выдана по запросу

Прокосова Екатерина Андреевна

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

Прокосова Екатерина Андреевна

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

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,
получившей в реестре оценщиков 10.06.2022 г. на регистрационном № 992

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не предоставлено

(сведения о предоставлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 033704.1 от 03.06.2022 по направлению «Оценка недвижимости»

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

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности

(иные нормативные заинтересованным лицам 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. Скотов



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ
ОЦЕНЩИКОВ» ОГРН 1157705070602 от 16.11.2015 ИНН 7705470802
125147, г.Москва, ул.Мякинского, д.34, этаж 10

www.fsoom.ru 109142, Москва, д/п 136	 ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ	info@fsoom.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 482421260103

включен в реестр СРО «СФСО»:
10.06.2022 г., регистрационный № 592

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


 0718

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

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