

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 № 1-250325-1744655

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ

АДРЕС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ВОЛЖСКИЙ, ПР-КТ ИМ ЛЕНИНА, Д. 353, КВ. 125

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ:

28 МАРТА 2025 ГОДА

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:

28 МАРТА 2025 ГОДА

ЗАКАЗЧИК:

ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «СБЕРБАНК РОССИИ»



OCENKA.MOBI

2025 год

Содержание

1	Общие сведения и выводы	4
1.1	Заключение о стоимости Объекта оценки	4
1.2	Задание на оценку	6
1.3	Сведения об оценщике	9
1.4	Сведения о заказчике	9
1.5	Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке	10
1.6	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки	10
1.7	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	15
3	Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	17
3.1	Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	17
3.1.1	Анализ общеэкономической ситуации в Российской Федерации за январь 2024 г.	17
3.1.2	Анализ общей политической и социально-экономической обстановки Волгоградской области за 2025 год	18
3.1.3	Макроэкономика - данные за январь 2025 года	19
3.1.4	Ключевые события 2025 года в области недвижимости	25
3.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	27
3.3	Анализ рынка жилой недвижимости Алтайского края	30
3.4	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка	31
3.5	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	31
3.5.1	Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки	32
3.6	Основные выводы	36
4	Анализ ликвидности объекта оценки	37
5	Анализ наиболее эффективного использования	39
6	Описание процесса оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	40
6.1	Последовательность определения стоимости объекта оценки	40
6.2	Расчёт рыночной стоимости затратным подходом	41
6.3	Расчёт рыночной стоимости доходным подходом	41
6.4	Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом	41
6.4.1	Выбор и описание объектов-аналогов	42
6.4.2	Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения	44
6.4.3	Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода	52
7	Согласование результатов расчётов различными подходами	55

8	Расчёт ликвидационной стоимости объекта оценки	56
9	Заключение об итоговой величине рыночной стоимости	58
10	Фотографии объекта оценки	59
11	Копии объявлений о продаже объектов-аналогов	65
12	Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	73
13	Документы оценщика	76

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

Основание для проведения оценки	Договор №50004969138 на проведение оценки от 12.09.2024 г. и Задание на оценку от 1-250325-1744655 от 25.03.2025 г.
Объект оценки, включая права, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения	Объект оценки: Двухкомнатная квартира, назначение – жилое, общей площадью 57,6 м², расположенная по адресу: Волгоградская область., г. Волжский, пр-кт им Ленина, д. 353, кв. 125, кадастровый (условный) номер: 34:35:030210:582. Имущественные права на объект оценки: Общая долевая собственность Оцениваемое право: Право собственности Правообладатели: Шакиржанов Рафхат Абдулович - 7/19 доля в праве; Чернова Наталья Владимировна - 9/19 доля в праве Обременения объекта оценки: Запрещение регистрации. 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 - 28 марта 2025 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Предпосылки ликвидационной стоимости: • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределёнными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - 28 марта 2025 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции 1 мес.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.
Дата составления отчета	28 марта 2025 года
Итоговая величина стоимостей объекта оценки с учётом округления:	
Рыночная стоимость	4 271 000 (Четыре миллиона двести семьдесят одна тысяча) руб.
Ликвидационная стоимость	3 446 000 (Три миллиона четыреста сорок шесть 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: Двухкомнатная квартира, назначение – жилое, общей площадью 57,6 м², расположенная по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, пр-кт им Ленина, д. 353, кв. 125, кадастровый (условный) номер: 34:35:030210:582. Имущественные права на объект оценки: Общая долевая собственность Правообладатели: Шакиржанов Рафхат Абдулович - 7/19 доля в праве; Чернова Наталья Владимировна - 9/19 доля в праве Обременения объекта оценки: Запрещение регистрации. Ипотека в силу закона. В соответствии с целью оценки, имущественные права третьих лиц, а также ограничения (обременения) оцениваемых прав при расчёте стоимости не учитываются.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Не имеет составных частей.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Двухкомнатная квартира, назначение - жилое, общей площадью 57,6 м ² , расположенная по адресу: Волгоградская обл., г. Волжский, пр-кт им Ленина, д. 353, кв. 125.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Общая долевая собственность. Обременения: Запрещение регистрации. 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 - 28 марта 2025 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Предпосылки ликвидационной стоимости: • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределёнными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - 28 марта 2025 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – в условиях вынужденной продажи ограниченный срок экспозиции 1 мес.
Дата оценки	28 марта 2025 года

Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	• На момент составления задания на оценку специальные допущения неизвестны. • Специальные допущения, реализуемые и соответствующие целям оценки и применяемым предпосылкам стоимости, могут появиться в процессе оценки. • 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	• Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки. • Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку. Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета (ст. 12, часть вторая введена Федеральным законом от 21.07. 2014 г. №225-ФЗ). • В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки. • Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно. • Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Ни Заказчик, ни Оценщик, не могут использовать и распространять Отчёт об оценке иначе, чем это предусмотрено договором оказания оценочных услуг.
Форма составления отчета об оценке	В форме электронного документа

Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Возможными/допустимыми пользователями результатами оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) являются лица, на права и интересы которых, влияет такой результат оценки и/или отчет об оценке при реализации/достижении установленной цели оценки.
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-77149577 от 25.03.2025 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 САО «ВСК», на страховую сумму 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей срок действия с 24.09.2024 г. по 23.09.2025 г.
Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Оценщик и ООО "Мобильный Оценщик" являются независимыми в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Сведения об оценщике	
ФИО	Прокопенко Екатерина Андреевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации	СРО «СФСО», рег. №992, дата вступления 10.06.2022 г., адрес: город Москва, Марксистская улица, дом 34, корпус 10.
Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №202000288 по программе «Оценка стоимости бизнеса», выдан ООО «КонтурПроф» 31.03.2022 г.
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 033704-1 от 03.06.2022 г. по направлению «Оценка недвижимости», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	6 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности оценщика № 2400SB40R4796, выдан САО «ВСК» 24.05.2024 г. на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, срок действия с 08.06.2024 по 07.06.2025
Контактная информация	Телефон: 8-495-107-91-80; эл. почта: help@ocenka.mobi
Место нахождения оценщика	109147, г. Москва, Марксистская ул., д. 34, корп. 10, пом. I, эт. А1, комн. 10

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

- Оценка производится без учёта имеющихся ограничений (обременений) прав.
- 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

- Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки.

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

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. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.
- Документы технической инвентаризации Заказчиком не были предоставлены. В связи с этим оценщиком не были применены корректировки на площадь кухни.

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. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-77149577 от 25.03.2025 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	Волгоградская обл., г. Волжский, пр-кт им Ленина, д. 353, кв. 125
Объекты транспортной инфраструктуры	«Оломоуцкая» (автобус) 400 м
Объекты социальной инфраструктуры	Школа, детский сад, магазин
Субъективная оценка соц. инфраструктуры	Хорошая
Объекты промышленной инфраструктуры	Не обнаружено
Экологическая обстановка	Благоприятная
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

2.3 Общая характеристика здания

Год постройки	2015
Возраст здания, лет	10
Срок службы, лет	125
Группа капитальности	2
Остаточный срок службы, лет	115
Физический износ, %	8% Износ определен расчётным путем на основании эффективного срока жизни здания: $И (\%) = ЭВ / ЭЖ \times 100\%$, 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, $И (\%) = (2025 - 2015) / 125 \times 100\% = 8\%$
Кол-во этажей в здании	10
Тип/планировка здания	Блочный

Материал стен	Керамзитобетонные блоки
Материал перекрытий	Керамзитобетонные блок-комнаты
Материал фундамента	Сплошной
Общее состояние дома	Удовлетворительное
Кол-во квартир на этаже	6
Кол-во подъездов в доме	5
Состояние внешней отделки	Удовлетворительное
Лифт	Есть
Системы безопасности	Металлическая дверь, домофон
Тип парковки	Организованная парковка возле дома
Ограничение доступа в подъезд	Металлическая дверь, домофон
Наличие встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения	Салон красоты
Информация об аварийности здания	Здание находится в удовлетворительном состоянии, капитальный ремонт и реконструкция не требуются
Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт (в открытых источниках отсутствует информация о наличии дома в планах на снос, реконструкцию и капитальный ремонт. По мнению Оценщика, дом не является ветхим, аварийным, не стоит в планах на снос и реконструкцию (износ составляет менее 60%))
Дополнительная информация о здании	Отсутствует

Источники информации: <https://statirelt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan,https://vumrina.fpm.pf/myhouse/profile/passport/9310871>

2.4 Характеристика объекта оценки

Количество комнат	2
Этаж	1
Общая площадь без учёта летних помещений, м ²	57,6
Балкон/лоджия, площадь	балкон
Состояние внутренней отделки	Стандарт
Санузел	Раздельный
Коммуникации и инженерные системы	Электроснабжение: центральное; теплоснабжение: центральное; горячее водоснабжение: закрытая с приготовлением горячей воды на итп; холодное водоснабжение: центральное; водоотведение: центральное; газоснабжение: центральное;
Наличие перепланировки	Поэтажный план квартиры не предоставлен.
Текущее использование объекта	Жилое помещение
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

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 Шакиржанов Рафхат Абдулович, Чернова Наталья Владимировна.

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

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

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

В настоящем отчете производилась оценка прав собственности.

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

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

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

3.1.1 Анализ общеэкономической ситуации в Российской Федерации за январь 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.

	2024 г.	В % к 2023 г.	Справочно 2023 г. в % к 2022 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	200 039,5 ¹⁾	104,1 ¹⁾	104,1
Реальные располагаемые денежные доходы		107,3 ²⁾	106,1
1) Первая оценка. 2) Оценка.			

	Январь-сентябрь 2024 г.	В % к январю-сентябрю 2023 г.	Справочно январь-сентябрь 2023 г. в % к январю-сентябрю 2022 г.
Инвестиции в основной капитал ³⁾ , млрд рублей	23 984,7	108,6	110,5
3) Информация за январь-декабрь 2024 г. будет размещена на официальном сайте Росстата 7 марта 2025 года.			

	Январь 2025 г.	В % к		Справочно	
		январю 2024 г.	декабрю 2024 г.	январю 2023 г.	декабрю 2023 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		103,1	69,3	105,3	72,2
Индекс промышленного производства		102,2	75,9	104,3	80,4
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	290,2	102,1	48,3	100,5	41,8
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	11,0	90,3		101,0	
Грузооборот транспорта, млрд т-км	479,6	101,1	96,9	98,2	99,8
в том числе железнодорожного транспорта	220,3	106,2	99,0	90,7	99,1
Оборот розничной торговли, млрд рублей	4 568,5	105,4	79,9	108,6	79,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1 507,7	102,5	93,3	104,0	93,8
Индекс потребительских цен		109,9	101,2	107,4	100,9
Индекс цен производителей промышленных товаров		109,7	100,5	119,2	98,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,8	84,1	101,1	78,6	93,9
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,3	68,5	96,1	74,3	95,7

	2024 г.	В % к 2023 г.	Декабрь 2024 г.	В % к декабрю 2023 г.	Справочно	
					2023 г. в % к 2022 г.	декабрь 2023 г. в % к декабрю 2022 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:						
номинальная, рублей	87 952 ⁴⁾	118,3 ⁴⁾	128 665	121,9	114,6	116,6
реальная		109,1 ⁴⁾		111,3	108,2	108,5
4) Данные предварительные.						

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2025.pdf>

3.1.2 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки Волгоградской области за 2025 год

Таблица 1

	Январь 2025 г.	Январь 2025 г. в % к январю 2024 г.	Справочно: январь 2024 г. в % к январю 2023 г.
Индекс промышленного производства ¹²⁾		97,3	102,3
Продукция сельского хозяйства, млн рублей	4501,0 ²³⁾	, ²³⁾	, ²³⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	4276,2 ²⁾	78,0 ²⁴⁾	81,6 ⁴⁾
Ввод в действие жилых домов ³⁾ , тыс. м ²	141,2 ²⁾	187,2 ²⁾	80,0
Оборот розничной торговли, млн рублей	55645,3 ²⁾	100,4 ²⁴⁾	108,3 ⁴⁾
Индекс потребительских цен	101,1 ⁴⁾	109,3	107,1
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁷⁾	101,2 ⁴⁾	109,4	113,3
Реальные денежные доходы населения	107,4 ⁴⁾	107,5 ⁹⁾	102,4 ⁹⁾
Реальные располагаемые денежные доходы населения	108,1 ⁴⁾	106,0 ⁹⁾	101,7 ⁹⁾
Номинальная среднемесячная начисленная заработная плата одного работника, рублей ¹⁰⁾	59406,9	117,6	117,2
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек ¹¹⁾	2,2	76,1	66,7

¹²⁾ По видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» ОКВЭД2. В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

²³⁾ Предварительные данные.

²⁴⁾ В соответствии с приказом Федеральной службы государственной статистики от 26.11.2024 № 577 «Об утверждении Производственного плана Росстата на 2025 год», данные являются промежуточным этапом выполнения статистической работы.

⁴⁾ В сопоставимой оценке.

³⁾ С учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

⁴⁾ Январь 2025 г. к декабрю 2024 г.

⁷⁾ На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке, по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» ОКВЭД2.

⁸⁾ IV квартал 2024 г. к IV кварталу 2023 г.

⁹⁾ 2024 г. и 2023 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.

¹⁰⁾ Абсолютные значения приведены за 2024 г.; относительные – за 2024 г. и 2023 г. к соответствующим периодам предыдущего года.

¹¹⁾ По данным Комитета по труду и занятости населения Волгоградской области.

Источник:

https://34.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%9E%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%BD%D0%BE%D0%B9%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4_01_25.pdf

3.1.3 Макроэкономика - данные за январь 2025 года

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

В первую очередь отметим, что по данным Минэкономразвития темп роста ВВП страны в годовом выражении в декабре 2024 года ускорился до 4,5% после повышения на 3,6% месяцем ранее. При этом в целом за 2024 год, по первой оценке Росстата, ВВП вырос на 4,1%. Интересно также будет отметить то, что в номинальном выражении величина ВВП по итогам 2024 года составила 200,0 трлн руб., увеличившись практически в два раза за 4 года несмотря на ограничения, связанные с пандемией коронавируса, и санкции. Ранее удвоение размера ВВП было достигнуто за 10 лет.

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

По данным Росстата, в декабре 2024 года рост промышленного производства ускорился до 8,2% (здесь и далее: по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года) после увеличения на 3,5% в ноябре. По итогам 2024 года промпроизводство выросло на 4,6%. Стоит отметить, что итоговый рост за год оказался выше последнего прогноза Минэкономразвития. Напомним, что в сентябре прошлого года оно оценивало годовой рост промпроизводства в 4%. Кроме того, Росстат сообщил, что он пересмотрел свою оценку производства за 2023 год, увеличив его на 0,2 п.п. до роста на 4,3%.

Динамика промпроизводства, % год к году



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что в декабре «Добыча полезных ископаемых» перешла к росту на 1,3% после снижения на 1,7% в ноябре. В сегменте «Обрабатывающие производства» произошло почти двукратное ускорение роста, с 7,1% месяцем ранее до 14%. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь рост выпуска на 1,4% в декабре сменился снижением на 2,8%. В сегменте «Водоснабжение», в свою очередь, снижение выпуска на 2,4% месяцем ранее сменилось увеличением на 0,8%.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Август'24	-0,1	+4,7	+0,3	-1,7
Сентябрь'24	-2,1	+6,1	+1,7	-3,5
Октябрь'24	-2,4	+10,5	+1,3	-1,9
Ноябрь'24	-1,7	+7,1	+1,4	-2,4
Декабрь'24	+1,3	+14,0	-2,8	+0,8
2024 год	-0,9	+8,5	+2,3	-0,1

Таким образом, ускорению темпов роста совокупного индекса промышленного производства в декабре способствовало улучшение динамики во всех сегментах, за исключением Электроэнергии, газа и пара. Особенно выделяются Обрабатывающие производства, где в последний месяц года данный сектор показал рекордный рост (+14%). При этом, исходя из комментариев Минэкономразвития, основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам прошедшего года внес машиностроительный комплекс, обеспечив почти 40% совокупного роста выпуска. Изменение производства в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

Вид продукции	2024 год	Декабрь 2024 / Декабрь 2023	2024 / 2023
Добыча угля, млн тонн	427,0	+6,7%	-0,6%
Природный газ, млрд м3	579,0	+3,5%	+8,7%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	34,7	-0,2%	+6,0%
Мясо скота, млн тонн	3,8	-2,7%	+1,8%
Мясо домашней птицы, млн тонн	5,2	-1,5%	+1,8%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	4,3	+4,6%	-4,5%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	244,0	+5,3%	+2,9%
Спецодежда прочая, млрд руб.	9,6	>в 2,5 раза	+60,2%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	5,55	+0,2	+2,8%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	28,4	-2,2%	-1,3%
Цемент, млн тонн	65,1	+5,6%	+2,9%
Бетон товарный, млн м3	69,7	+6,3%	+3,2%
Прокат готовый, млн тонн	59,9	-4,0%	-7,2%
Трубы стальные, млн тонн	12,8	-7,1%	-6,3%
Автомобили легковые, тыс. штук	756,0	+43,4%	+39,2%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	194,0	-2,7%	+8,2%

В добывающем секторе в декабре замедлились темпы роста объемов добычи газа (+3,5% после +7,7% месяцем ранее) и при этом ускорился темп роста добычи угля (+6,7% после +1,1%). По итогам 2024 года рост добычи природного газа составил 8,7%, а добыча угля за год сократилась на 0,6%. Производство СПГ в декабре сократилось на 0,2% после снижения на 0,4% месяцем ранее (по итогам года добыча увеличилась на 6%). В продовольственном сегменте динамика выпуска оказалась разнонаправленной. Выпуск мяса скота и мяса птицы сократился (на 2,7% и 1,5% соответственно), а производство рыбных продуктов перешло к росту на 4,6% после падения на 8,1% в ноябре. Отметим, что в продовольственном сегменте выпуск как мяса скота, так и мяса птицы по итогам 2024 года показал увеличение на 1,8%, в то время как рыбные продукты показали снижение производства на 4,5%.

В легкой промышленности объем производства спецодежды в декабре вырос в 2,5 раза по сравнению с ростом на 90% месяцем ранее, а за год рост составил 60,2%. При этом темпы роста объема выпуска трикотажных и вязаных изделий замедлились в декабре до 5,3% с 13,7% месяцем ранее, а по итогам года их производство увеличилось лишь на 2,9%. Динамика выпуска стройматериалов оказалась преимущественно положительной. Наибольший темп роста в декабре продемонстрировал бетон (+6,3% после увеличения на 3,3% в ноябре), в то время как наихудшая динамика выпуска – у строительных блоков (-2,2%). Такая же картина наблюдается и по итогам 2024 года: наиболее сильный рост выпуска отмечается у бетона (+3,2%), а наиболее слабая динамика – у строительных блоков (-1,3%).

Переходя к тяжелой металлургии, отметим, что снижение производства готового проката в декабре замедлилось до 4% после -6,8% месяцем ранее. При этом негативная динамика выпуска стальных труб также замедлилась с 9,7% до 7,1%. По итогам 2024 года объемы производства готового проката и стальных труб показали снижение на 7,2% и 6,3% соответственно. Что касается автомобилестроения, то рост производства легковых автомобилей в декабре подскочил до 43,4% после +25,1% месяцем ранее. В свою очередь, сокращение выпуска грузовых авто на 2,9% в ноябре замедлилось до 2,7%. По итогам года рост производства грузовых автомобилей составил 8,2%, в то время как выпуск легковых авто вырос на 39,2%.

Уже в первых числах февраля Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-ноября 2024 года. Этот показатель составил 27,22 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2023 года сопоставимый круг предприятий заработал 32,19 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль за 11 месяцев 2024 года снизилась на 15,4% (за январь-октябрь снижение составляло 17,2%).

Показатель	Январь-ноябрь 2024 г.	Справочно: Январь-ноябрь 2023 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+27 218,1	+32 185,0
Доля убыточных предприятий	27,1%	26,1%

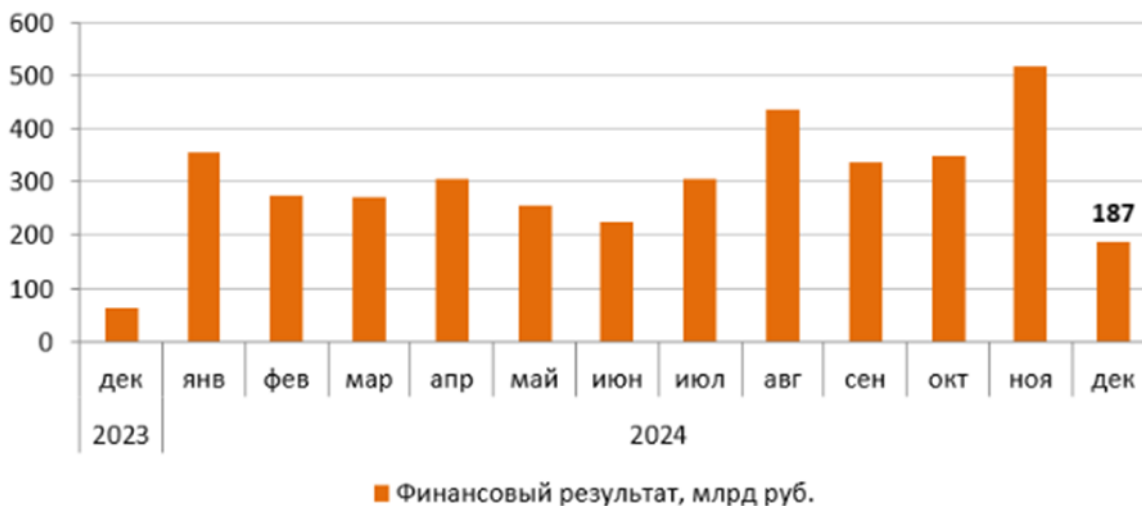
Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 1,0 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 27,1%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат	
	в январе-ноябре 2024 г., млрд руб.	Январь-ноябрь 2024 г. / Январь-ноябрь 2023 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+679,2	+5,1%
Добыча полезных ископаемых	+6 831,9	+10,8%
Обрабатывающие производства	+8 172,3	-11,2%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+1 158,0	-39,0%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+1 118,2	-39,2%
Водоснабжение	+101,1	+6,3%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+2 507,0	-36,2%
Строительство	+723,9	+7,5%
Транспортировка и хранение	+1 839,6	-15,8%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+57,1	+20,4%
Почтовая связь и курьерская деятельность	-30,8	-
Информация и связь	+907,6	+7,4%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+65,7	+35,6%

По итогам 11 месяцев 2024 года практически все представленные виды деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным в очередной раз оказался сектор Почтовая связь и курьерская деятельность, финрез в котором составил -30,8 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 на 35,6% (по итогам 10 месяцев: +45%). Также двузначный темп роста финреза был зафиксирован в Пассажирских перевозках на ж/д транспорте, +20,4% (динамика за 10 месяцев: +19,6%) и Добыче полезных ископаемых (+10,8%). Сельское хозяйство, нарастившее свой финрез по итогам января-октября на 6%, замедлило темпы роста этого показателя за 11 месяцев до 5,1%. Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение финреза в относительном выражении произошло в виде деятельности Производство, передача и распределение электроэнергии (-39,2%), при этом его «материнская» отрасль, Обеспечение электроэнергией, газом и паром, показала схожую динамику (-39,0%). Отдельно стоит выделить сегмент Оптовая, розничная торговля и ремонт, финрез которого снизился на значительные 36,2% (в январе-октябре зафиксировано снижение на 32,8%). Вероятно, негативное влияние на его результаты оказывает находящаяся на достаточно высоком уровне продуктовая инфляция. Динамика финреза другого крупного сегмента, Обрабатывающих производств, по итогам 11 месяцев также отрицательная (-11,2%). Давление на результаты сектора могут оказывать высокие ставки по обслуживанию долга.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в декабре 2024 года составила 187 млрд руб., что в 2,8 раза ниже результата ноября в 518 млрд руб. Этому способствовали отрицательная валютная переоценка (-120 млрд против +162 млрд руб. в ноябре) на фоне укрепления рубля к доллару, рост операционных расходов (в основном из-за традиционного увеличения расходов на персонал под конец года), а также обесценения нематериальных активов у отдельных банков. При этом прибыль оказалась в 3 раза выше, чем в декабре 2023 года (64 млрд руб.). По итогам 2024 года банковский сектор заработал 3,81 трлн руб. по сравнению с 3,26 трлн руб. в 2023 году.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Банк России в обзоре ключевых тенденций декабря указывает, что корпоративное кредитование в этом месяце перешло к сокращению на 0,2% (или 0,1 трлн руб.) после ноябрьского роста на 0,8% (+0,7 трлн руб.). Такая динамика объясняется погашением либо урегулированием старых валютных кредитов (6,5% или -0,9 трлн руб.), в то время как рублевые кредиты продолжили расти (+1% или 0,7 трлн руб.), однако их рост был медленнее ноябрьского. В целом по итогам 2024 года портфель корпоративных кредитов увеличился на 17,9%, что сопоставимо с результатом 2023 года (+20,7%). Регулятор отмечает, что компании в большинстве отраслей по-прежнему достаточно прибыльны, что позволяет им обслуживать кредиты даже по текущим ставкам. Однако у некоторых компаний с высокой долговой нагрузкой могут возникнуть трудности, поэтому для повышения устойчивости банковского сектора ЦБ планирует ввести макропруденциальные надбавки по кредитам и облигациям крупных компаний с высокой долговой нагрузкой. По состоянию на 1 января 2025 года объем корпоративного портфеля составил 87,8 трлн руб.

Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, в декабре темп их прироста сохранился на уровне ноября в 0,4%. Объем выдач ипотеки по сравнению с ноябрем несколько увеличился (до 291 млрд руб. после 274 млрд руб.), что объясняется ростом выдач ипотеки с господдержкой. При этом общий лимит по программе «Семейная ипотека» был повышен на 2,4 трлн руб., поэтому банки смогли кредитовать без ограничений. Выдачи рыночной ипотеки сократились с 65 до 52 млрд руб. на фоне высокого уровня ставок. По предварительным данным, прирост ипотеки за 2024 год замедлился до 13,4% после рекордных 34,5% в 2023 году, когда рынок был перегрет массовой господдержкой. По состоянию на 1 января 2025 года объем ипотечного портфеля составил 20,1 трлн руб. Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что в декабре оно сократилось на 1,9% после околонулевого роста месяцем ранее. Основные причины снижения – высокие ставки по кредитам, а также повышение требований банков к заемщикам в условиях жесткой макропруденциальной политики. По состоянию на 1 января объем портфеля потребительских кредитов составил 14,1 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в январе 2025 года, отметим, что недельные темпы роста находились в диапазоне 0,22%-0,25%, а в первые 13 дней 2025 года инфляция составила 0,67%. За весь месяц рост цен составил 1,23% (в январе прошлого года инфляция составила 0,86%) после 1,32% в декабре 2024 года. В годовом выражении по состоянию на 1 февраля инфляция составила 9,92%, ускорившись по сравнению с инфляцией в 9,52% по итогам 2024 года.

Динамика инфляции по месяцам в 2023-2024 гг.

Месяц	2024	2023
Октябрь	0,75%	0,83%
Ноябрь	1,43%	1,11%
Декабрь	1,32%	0,73%
	2025	2024
Январь	1,23%	0,86%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В январе 2025 года среднее значение курса доллара понизилось до 100,4 руб. после 102,3 руб. месяцем ранее. При этом к концу месяца курс доллара снизился до 98 руб. с 101,7 руб. на конец декабря. По пояснениям Банка России, укрепление рубля происходило на фоне продолжения адаптации участников рынка к новой структуре расчетов по внешнеторговым операциям после волатильности, вызванной очередными санкциями, наложенными на кредитные организации в ноябре 2024 года.

Динамика официального курса доллара США в 2024 гг.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Сентябрь'24	91,2	92,7	91,2
Октябрь'24	92,7	97,1	96,2
Ноябрь'24	97,1	107,7	100,7
Декабрь'24	107,7	101,7	102,3
Январь'25	101,7	98,0	100,4

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоков капитала). Банк России во второй половине января опубликовал предварительную оценку платежного баланса страны по итогам 2024 года.

Исходя из этих данных, положительное сальдо счета текущих операций увеличилось по сравнению со значением в 2023 году на 7,4% до \$53,8 млрд. Сокращение положительного сальдо баланса товаров и услуг («Торговый баланс» + «Баланс услуг») было менее значительным, чем сужение дефицита баланса первичных и вторичных доходов. Банк России поясняет, что его дефицит снизился за счет уменьшения сумм исходящих трансфертов в условиях ослабления рубля. Что касается сальдо основной составляющей части счета текущих операций, торгового баланса, то оно увеличилось на 0,8% до \$122,6 млрд на фоне опережающего снижения импорта над экспортом. Стоимостный объем экспорта товаров сократился на 1,7% до \$417,2 млрд. При этом определенную поддержку экспорту оказывала переориентация российских поставок. Так, сокращение экспорта в Европу нивелировалось расширением поставок в Азию и Африку. Импорт товаров, в свою очередь, снизился на 2,8% до \$294,5 млрд. С одной стороны, импорт поддерживал рост внутреннего спроса, но с другой стороны давление оказывали сложности с логистикой и ослабление среднегодового курса рубля по сравнению с 2023 годом. Кроме того, ввоз товаров из-за рубежа отчасти сдерживало увеличение внутреннего производства.

Переходя к балансу услуг, отметим, что его отрицательное сальдо увеличилось на 8,5% до \$38,3 млрд на фоне опережающего роста импорта услуг над их экспортом. Экспорт услуг увеличился на 2,7% до \$42,3 млрд. При этом рост экспорта услуг по статье «Поездки», произошедший, в том числе, из-за увеличения числа приехавших в Россию иностранных граждан, компенсировался сокращением экспорта транспортных, телекоммуникационных, компьютерных и информационных услуг. Импорт услуг вырос на 5,5% и составил \$80,6 млрд. При этом наибольший вклад в его расширение внес рост стоимостного объема импорта услуг по статье «Поездки». Он был связан с ростом расходов россиян на зарубежные поездки в связи с расширением туристического потока за границу.

Что касается статьи «Баланс первичных и вторичных доходов», то дефицит по ней снизился на 15,5% до \$30,6 млрд.

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

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель	IV кв. 2024 г.	2024 г.	Справочно: 2023 г.	2024 г. / 2023 г.
Счет текущих операций	4,8	53,8	50,1	+7,4%
Торговый баланс	20,4	122,6	121,6	+0,8%
Экспорт	99,6	417,2	424,5	-1,7%
Импорт	79,2	294,5	302,9	-2,8%
Баланс услуг	-9,2	-38,3	-35,3	+8,5%
Экспорт	11,5	42,3	41,2	+2,7%
Импорт	20,6	80,6	76,4	+5,5%
Баланс первичных и вторичных доходов	-6,5	-30,6	-36,2	-15,5%

Переходя к сальдо финансового счета, отметим, что оно сформировалось преимущественно чистым приобретением иностранных финансовых активов. Так, объем чистого приобретения финансовых активов в 2024 году вырос на 28,2% до \$56,4 млрд. При этом рост финансовых активов обеспечивался в большей степени за счет прочих инвестиций, в том числе в связи с увеличением лагов во внешнеторговых расчетах. Что касается иностранных обязательств, то объем их чистого наращивания составил \$8,6 млрд после погашения долга на \$7,5 млрд годом ранее. В итоге, значение сальдо финансового счета по итогам 2024 года сократилось на 7,4% до \$47,8 млрд.

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

Показатель	IV кв. 2024 г.	2024 г.	Справочно: 2023 г.	2024 г. / 2023 г.
Сальдо финансового счета, исключая резервные активы (чистое кредитование / чистое заимствование)	-2,7	47,8	51,6	-7,4%
Чистое принятие обязательств (знак «-» - погашение)	8,4	8,6	-7,5	-
Чистое приобретение финансовых активов, исключая резервные активы (знак «-» - продажа)	5,7	56,4	44,0	+28,2%
Изменение резервных активов	7,6	-3,8	-10,0	-62,0%
Чистые ошибки и пропуски	0,2	-9,6	-7,2	+33,3

Таким образом, сальдо финансового счета в отчетном периоде выросло преимущественно на фоне более высокого объема приобретения иностранных финансовых активов, что в некоторой степени компенсировалось переходом к наращиванию иностранных обязательств.

Показатель	1.01.25	1.01.24	Изменение
Объем внешнего долга, \$ млрд	290,4	317,9	-8,7%
	1.01.25	1.01.24	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	609,1	598,6	+1,8%

Отметим также, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны за 2024 год сократился на 8,7%, составив по состоянию на 1 января 2025 года \$290,4 млрд. Исходя из комментариев ЦБ, его динамика определялась сокращением задолженности по суверенным ценным бумагам, номинированным как в национальной, так и в иностранной валютах, а также уменьшением обязательств небанковских секторов по привлеченным кредитам и займам, в том числе в рамках отношений прямого инвестирования. При этом объем золотовалютных резервов за 2024 год увеличился на 1,8%, и по состоянию на 1 января 2025 года составил \$609,1 млрд.

Выводы:

- ВВП в декабре 2024 года ускорился до 4,5% г/г после роста на 3,6% месяцем ранее. При этом согласно первой оценке Росстата, по итогам 2024 года рост ВВП составил 4,1%;
- Темп роста промпроизводства в декабре 2024 года в годовом выражении подскочил до 8,2% после роста на 3,5% месяцем ранее. По итогам 2024 года промпроизводство выросло на 4,6%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам 11 месяцев 2024 года составил 27,22 трлн руб., сократившись на 15,4% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;
- В банковском секторе прибыль в декабре составила 187 млрд руб. после 518 млрд руб. за ноябрь. По итогам 2024 года кредитные организации заработали 3,81 трлн руб. по сравнению с 3,26 трлн руб. годом ранее;

- На потребительском рынке в январе 2025 года цены выросли на 1,23% после увеличения на 1,32% месяцем ранее, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 февраля инфляция ускорилась до 9,92% после 9,52% месяцем ранее;
- Среднее значение курса доллара США в январе 2025 года составило 100,4 руб. после 102,3 руб. месяцем ранее;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам 2024 года составило \$53,8 млрд, увеличившись на 7,4% по отношению к 2023 году, при этом сальдо финансового счета, исключая резервные активы, снизилось на те же 7,4% до \$47,8 млрд;
- Объем внешнего долга страны за 2024 год сократился на 8,7% и по состоянию на 1 января 2025 года составил \$290,4 млрд;
- Объем золотовалютных резервов увеличился на 1,8% за 2024 год и по состоянию на начало 2025 года составил \$609,1 млрд

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

3.1.4 Ключевые события 2025 года в области недвижимости

Аварийное жилье

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

Ипотечный стандарт

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

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

Налоги на бани и сараи

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

Строительство квартир в Подмосковье

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

Дарение недвижимости

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

Маткапитал

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

Строительство домов по эскроу

С 1 марта 2025 года вступает в силу закон, который предусматривает создание механизма привлечения средств граждан в целях строительства индивидуальных жилых домов по договорам строительного подряда с применением счетов эскроу и регулирование возникающих при этом правоотношений.

«Ключевой особенностью нового механизма является урегулирование взаимоотношений между заказчиком и подрядчиком, при которых средства заказчика будут размещены на счетах эскроу до предоставления банку (эскроу-агенту) сведений о государственной регистрации права собственности заказчика на жилой дом, а подрядчик в свою очередь будет выполнять финансирование строительно-монтажных работ за счет собственных или кредитных средств. Такой механизм позволяет гарантировать, что подрядчик не получит денег до завершения строительства, а все спорные ситуации будут решаться сторонами либо путем достижения соглашения, либо в судебном порядке. К тому же денежные средства, размещенные на счете эскроу для расчетов по договору строительного подряда, подлежат страхованию (100% суммы, но не более 10 млн руб.)», — рассказала руководитель правовой службы «Дом.РФ», вице-президент банка «Дом.РФ» Наталья Романюк.

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

Освоение участков

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

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

Тарифы ЖКХ

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

Выписки из ЕГРН

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

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

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

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

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

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

Оформление земли

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

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

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

Вывод

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

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

3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

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

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

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

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

1. Старый фонд, в том числе:

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

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

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

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

2. Массовое жилье советской постройки, в том числе:

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

Хрущевки. Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту, 4- или 5-этажные. Основным строительным материалом – 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 подвездах 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 ванну.

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 начинаются от 45 кв. м, двухкомнатных – от 65 кв. м, трехкомнатных – от 85 кв. м, четырехкомнатных – от 120 кв. м, пятикомнатных – от 15 кв. м. Общая площадь кухни – не менее 12 кв. м, высота потолков от 2,75 м, два санузла. Квартиры бизнес класса могут сдаваться как без отделки, так и с ремонтом «под ключ».

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

Элитные Сталинка (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 современное жилье».

3.3 Анализ рынка жилой недвижимости Волгоградской области

Цена продажи квартир в Волгоградской области

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже квартир в Волгоградской области и позволяют накладывать на неё данные других графиков.

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более,чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой или согласием [редакции](#).

Продажа

Аренда

Регион

Волгоградская обл

Тип недвижимости

Квартиры

Период

1 год

Зависимость

Нет

Стоимость в валюте

☒ рубли

☐ доллары

☐ евро

Перестроить

Рассчитываем по параметрам: Волгоградская область. Квартиры в новостройках и жилых комплексах. Квартиры (вторичный рынок).
Квартиры. Продажа. Цена за м²



Динамика средних цен

Даты	Квартиры в новостройках и жилых комплексах, за м ² , руб.	Изменение	Квартиры (вторичный рынок), за м ² , руб.	Изменение
18 марта 2025	119955	+3.09%	99458.2	+0.42%
04 марта 2025	116246.4	-6.77%	99039	+0.74%
18 февраля 2025	124119.3	-3.7%	98308.2	-0.57%
04 февраля 2025	128711.3	-5.98%	98865.7	+1%
21 января 2025	136402.4	-0.52%	97880.55	+0.18%
16 января 2025	137105.5	-1.35%	97699.9	+0.28%
09 января 2025	138960.8	+0.06%	97421.8	-0.38%
26 декабря 2024	138877.3	-0.85%	97795.6	-0.16%
05 декабря 2024	140062.9	+0.24%	97947.9	-0.36%
21 ноября 2024	139722.2	-19.8%	98296.2	+1.56%
07 ноября 2024	167386.4	+32.65%	96760.6	+0.03%
24 октября 2024	112737.4	+2.8%	96734.9	+0.99%
10 октября 2024	109582.3	-3.84%	95773	+0.3%
26 сентября 2024	113791.7	-0.25%	95483.7	+0.27%
12 сентября 2024	114072.3	-33.89%	95227.8	-0.2%
29 августа 2024	152727.1	+0.08%	95417.6	-0.15%
15 августа 2024	152603.8	-0.07%	95558.6	+0.27%
01 августа 2024	152712.5	+16.87%	95304.2	+0.15%
18 июля 2024	126947.4	-0.46%	95158.1	-0.78%
04 июля 2024	127536.8	-19.28%	95898.9	+0.12%
20 июня 2024	152131.4	-0.16%	95781.3	+0.05%
06 июня 2024	152374.3	+29.1%	95735.6	+0.14%
23 мая 2024	108037.3	-0.27%	95604.5	-0.08%
08 мая 2024	108327	-1.59%	95682.7	-0.79%

Источник: <https://volgogradskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kvartir/>

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

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

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

Адрес	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб./кв.м	Источник информации
Волгоградская обл., Волжский, ул. Мира, 133	6 000 000	51,2	117188	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_512_m_510_et._4873950542
Волгоградская обл., Волжский, ул. Мира, 133	5 300 000	52,2	101533	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_522_m_610_et._7239453679
Волгоградская обл., Волжский, ул. Волжской Военной Флотилии, 54	5 400 000	58,1	92943	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_581_m_110_et._4467372251
Волгоградская обл., Волжский, ул. Мира, 133	5 350 000	51,9	103083	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_519_m_510_et._4449274274
Волгоградская обл., Волжский, 38-й мкр-н, ул. С.Р. Медведева, 63	4 790 000	50,9	94106	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_509_m_59_et._4624498567
Мин. значение, руб./кв.м		Макс. значение, руб./кв.м		Среднее значение, руб./кв.м
92943		117188		101770

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

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

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

Факторы, влияющие на рынок недвижимости:

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

Факторы, влияющие на величину спроса:

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

Факторы, влияющие на величину предложения:

- Резерв свободных объектов недвижимости в сегменте рынка;

- Объемы строительства, затраты на строительство, включая интенсивность строительства, положение в индустрии, изменения в технологии, соотношение затрат и цен продажи объектов, затраты на улучшение.

3.5.1 Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

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

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

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

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- предложения к продаже, опубликованные на общедоступных ресурсах: cian.ru, avito.ru;
- «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2024 г.
- данные аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.01.2025 г. Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-01-2025g>

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

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

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

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

Условия финансирования

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

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

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

Условия продажи (чистота сделки)

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

Время продажи/предложения

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

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

Факт сделки (уторгование)

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

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

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

Местоположение

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

- близость к остановкам общественного транспорта

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

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

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

Материал стен

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

2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
Объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,06	1,08
	монолитные стены	0,95	1,00	1,02
	панельные стены	0,92	0,98	1,00

Количество комнат

Квартиры в многоквартирных домах имеют традиционное разделение в соответствии с количеством комнат. Чаще всего используется деление на одно-, двух-, трехкомнатные и более трех комнат квартиры.

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

Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения "Количества комнат", усредненные по городам России.

1. Старый фонд 2. Массовое жилье советской постройки		Аналог		
		1 - комнатная	2-3 - комнатная	4- и более комнатная
объект оценки	1 - комнатная	1,00	1,07	1,15
	2-3 - комнатная	0,93	1,00	1,07
	4- и более комнатная	0,87	0,93	1,00

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 01.01.2025 г. (источник информации: <https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/348-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2025-g/3710-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>)

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

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

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

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,706$) выявило коэффициент торможения $n=-0,12$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,12}$$

Этаж расположения

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

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

Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения "Этаж расположения", усредненные данные по городам России.

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

Наличие балкона или лоджии

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

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

Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения "Наличие балкона или лоджии", усредненные данные по городам России.

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,08
	нет	0,92	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 01.01.2025 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/348-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2025-g/3725-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>)

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,00	1,06	1,04

Состояние отделки

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.

Существуют различные виды ремонта (уровни отделки) жилой недвижимости. Проведенный анализ сети Интернет, в частности сайтов строительных организаций, показали, что названия уровней отделки разнообразны, однако по содержанию можно выделить следующие.

Состояния отделки

-Требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки) - предполагает полную замену дизайна, качественную отделку с применением современных материалов и технологий. Как правило он подразумевает перепланировку, переоборудование и замену коммуникаций, штукатурку, отделку стен и потолка, создание интересных архитектурных элементов.

-Требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) - подразумевается незначительная перепланировка, замена отделки потолка, стен и пола, а окон и сантехники. Сюда же относится покраска труб и батарей, ремонт и монтаж электропроводки.

-Типовой ремонт (отделка «стандарт») - перепланировки квартиры, но может включать в себя замену электропроводки, труб, сантехники, окон и дверей. Материалы используют недорогие, но качественные. Для пола чаще всего выбирают ламинат или линолеум, потолок красят, для стен выбирают бюджетные варианты обоев.

-Комфортный ремонт (отделка "премиум") - содержит большой перечень ремонтных работ: составление дизайна, укладка плитки в ванной, отделка потолка, выравнивание и последующая облицовка стен и полов, а также работы с электрикой и сантехникой. Материалы для работы используют качественные отечественные или импортные.

Стоимость ремонта складывается из общей стоимости всех строительных материалов и сметной стоимости отделочных работ по установке и монтажу этих материалов.

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

Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения "Состояние отделки", усредненные данные по городам России.

Состояние отделки		Аналог			
		Комфортный ремонт (отделка "премиум")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	требуется косметического ремонта (в т.ч. Под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	Комфортный ремонт (отделка "премиум")	1,00	1,14	1,23	1,36
	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	0,88	1,00	1,08	1,20
	требуется косметического ремонта (в т.ч. Под чистовую отделку)	0,81	0,92	1,00	1,10
	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,73	0,84	0,91	1,00

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, 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
92943	117188	101770

4 Анализ ликвидности объекта оценки

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

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

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

Шкала ликвидности

Показатель ликвидности

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

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

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

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, в среднем составляет от 2 до 6 месяцев. Исходя из произведенного анализа, оцениваемый объект характеризуется средней степенью ликвидности - 4 месяца. (<https://statistelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/348-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2025-g/3701-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-01-2025-goda>)

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м.	2	6	4	3	4	5
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	3	8	5	4	5	7
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.	4	10	7	6	7	9
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.	5	12	8	7	8	11
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	2	4	3	2	3	4
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более	2	6	4	3	4	5
7	Парковочные места, машино-места	1	7	4	3	4	5

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.

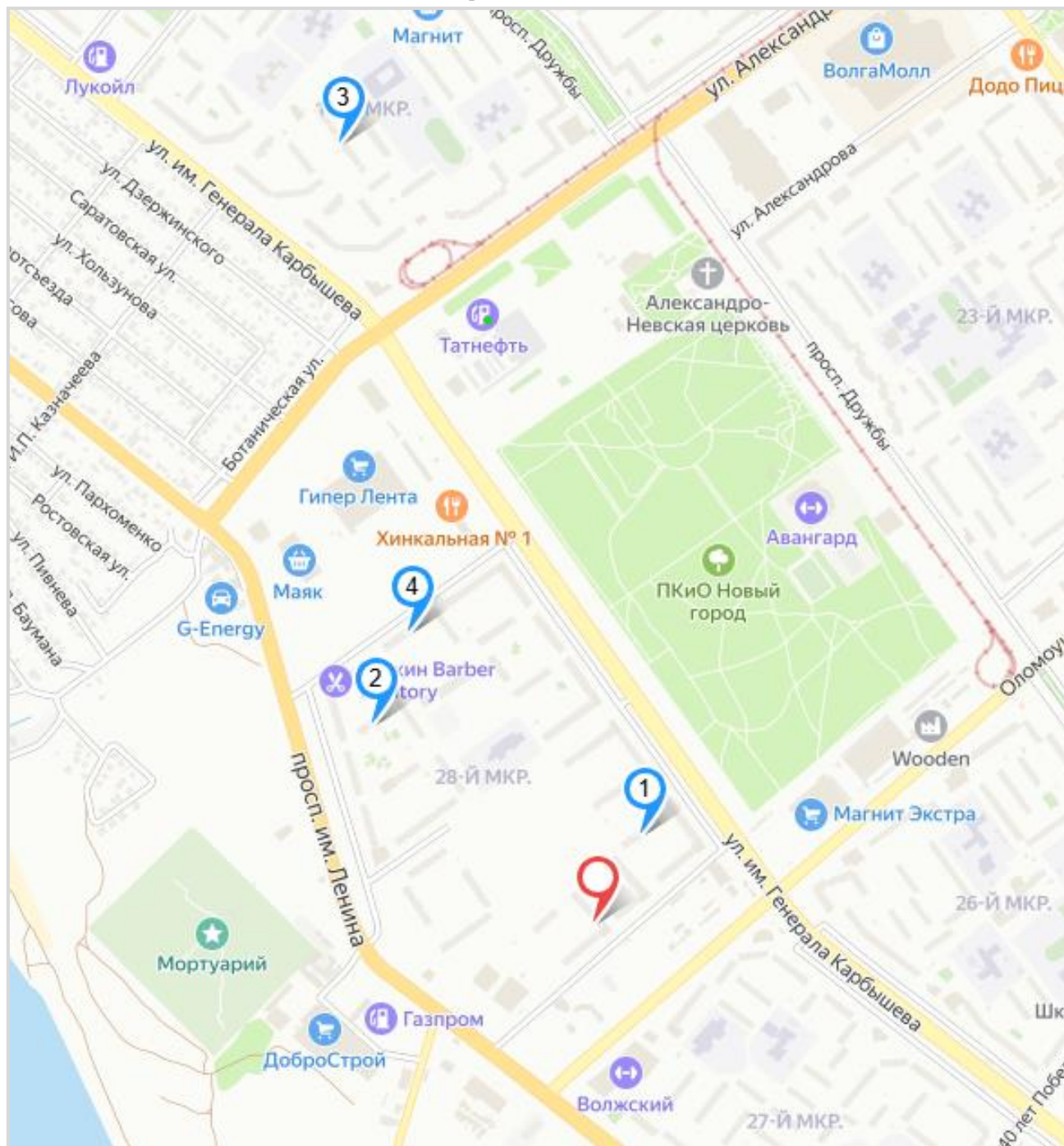
Из выборки аналогов, представленной выше, для расчета принимаются аналоги, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки. Для расчета не используются аналоги, отобранные по критериям: стоимость которых выпадает из общего ряда стоимости предложений (экстремумы); имеют существенные отличия в ценообразующих 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	Волгоградская обл., Волжский, ул. имени Генерала Карбышева, 130	Волгоградская обл., Волжский, пр-т имени Ленина, 335	Волгоградская обл., Волжский, ул. имени Генерала Карбышева, 91А	Волгоградская обл., Волжский, ул. имени Ю.П. Харламова, 4
Площадь общая, м²	57,7	57,8	53,9	58,5
Площадь кухни, м²	9	9	9,2	9,2
Комнат	2	2	2	2
Тип дома	блочный	блочный	блочный	блочный
Год постройки	2016	2022	2003	2020
Этаж/этажность	1/10	3/10	1/10	2/10
Состояние	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Балкон/Лоджия	балкон	балкон	балкон	балкон
Наличие мебели	есть	есть	Имеется (старше 5 лет)	есть
Санузел	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Вид сделки	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Источник информации	Живем Дома	Родной город	Адресат	АН "Диалог"
Ссылка на источник	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_577_m_110_et_4373046622	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_578_m_310_et_4374909237	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_539_m_110_et_7234356601	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_585_m_210_et_4468603032
Дата предложения	19.03.2025	14.03.2025	28.03.2025	26.02.2025
Контакты продавца	79889674932	79178410907	79889591706	79883900827
Цена предложения, руб.	4 950 000	4 850 000	4 390 000	4 750 000
Цена за 1 м², руб.	85 789	83 910	81 447	81 197

Рис. 1 Местоположение объекта и аналогов на карте



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.

При анализе рынка недвижимости установлено, что отсутствуют предложения о продаже прав требования на недвижимость. Покупатели готовы приобретать только объекты недвижимости с оформленным правом собственности.

Оценщиком рассчитывается рыночная стоимость 100% доли собственности на объект инвестиционной деятельности. К полученному результату необходимо внесение поправки, учитывающей вид оцениваемых прав.

Поправка учитывает период оформления прав собственности, а именно:

-минимальный срок оформления прав собственности возникает в ситуации, когда инвестор и собственник пришли к предварительному соглашению. В данном случае период 3 месяца определяется сроками на согласование и подписание договоров, выделение помещений в натуре и оформление документов БТИ, оформление прав собственности;

-максимальный срок возникает при спорных ситуациях, когда предварительны договоренности не достигнуты и договор не подписан. В данном случае возникает дополнительное время на арбитражное производство. В данном случае срок оформления прав собственности будет не менее 9 месяцев.

В данной оценке принят срок оформления 3 месяца (среднее значение).

Отсрочка передаваемых прав на период оформления прав собственности инвестором долю города можно условно рассматривать как дебиторскую задолженность инвестора. Задолженность к дате оценки определяется методом дисконтирования.

Расчет поправки на вид передаваемых прав осуществлялся по формуле:

$$C = \frac{1}{(1 + r)^n}, \text{ где}$$

C – скидка на вид передаваемых прав;

r – ставка дисконтирования;

n – период дисконтирования.

Ставка дисконтирования принята по депозитным ставка нефинансовых организаций сроком от 1 до 3 месяцев в размере 22,79% по данным «Статистического бюллетеня Банка России» №1 2025 (табл. № 4.2.4, стр. 97) (дата наиболее приближенная к дате оценки, по которой представлены данные). Период дисконтирования принят по сроку оформления 0,25.

Расчет поправки на вид передаваемых прав

Показатели	Значение
Ставка дисконтирования, %	22,79%
Период дисконтирования	0,25
Дисконтный множитель	0,950
Скидка на вид передаваемых прав	-5,00%

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

Условия продажи

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

Время продажи/предложения

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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м.	2	6	4	3	4	5
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	3	8	5	4	5	7
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.	4	10	7	6	7	9
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.	5	12	8	7	8	11
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	2	4	3	2	3	4
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более	2	6	4	3	4	5
7	Парковочные места, машино-места	1	7	4	3	4	5

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

Факт сделки (уторгование)

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

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

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

Для всех объектов-аналогов **корректировка на торг составляет -4.5%.**

Местоположение

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

- близость к остановкам общественного транспорта

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

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

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

Материал стен / Тип дома

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

2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог		
Объект оценки		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
	кирпичные стены	1,00	1,06	1,08
	монолитные стены	0,95	1,00	1,02
	панельные стены	0,92	0,98	1,00

1. Старый фонд		Аналог		
Объект оценки		кирпичные стены	шлакоблочные стены	деревяные стены
	кирпичные стены	1,00	1,17	1,35
	шлакоблочные стены	0,86	1,00	1,16
	деревяные стены	0,74	0,86	1,00

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

Количество комнат

Квартиры в многоквартирных домах имеют традиционное разделение в соответствии с количеством комнат. Чаще всего используется деление на одно-, двух-, трехкомнатные и более трех комнат квартиры.

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

Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения "Количества комнат", усредненные по городам России.

1. Старый фонд 2. Массовое жилье советской постройки		Аналог		
объект оценки		1 - комнатная	2-3 - комнатная	4- и более комнатная
	1 - комнатная	1,00	1,07	1,15
	2-3 - комнатная	0,93	1,00	1,07
	4- и более комнатная	0,87	0,93	1,00

3. Массовое современное жилье 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог		
		1 - комнатная	2-3 - комнатная	4- и более комнатная
объект оценки	1 - комнатная	1,00	1,10	1,15
	2-3 - комнатная	0,91	1,00	1,05
	4- и более комнатная	0,87	0,96	1,00

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 01.01.2025 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/348-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2025-g/3710-na-obshchuyu-ploshchad-kvartir-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>)

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

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

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

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,706$) выявило коэффициент торможения $n=-0,12$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,12}$$

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

Sa – 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	57,6	57,7	57,8	53,9	58,5
Уравнение зависимости	$y = (S_o/S_a)^{-0,12}$				
Корректировка на площадь	-	0,0%	0,0%	-0,8%	0,2%

Таким образом, для аналогов №3,4 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 – 2024. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2024 г.

Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения "Этаж расположения", усредненные данные по городам России.

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

Для объекта-аналога №2,4 корректировка на этаж расположения составила -8%, так как объект аналог находится на среднем этаже, а объект-оценки на первом. Остальные аналоги сопоставимы и не требуют корректировки.

Наличие балкона или лоджии

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

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

Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения "Наличие балкона или лоджии", усредненные данные по городам России.

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
объект оценки		есть	нет
	есть	1,00	1,08
	нет	0,92	1,00

Все аналоги сопоставимы с объектом оценки и не требуют корректировки.

Наличие / отсутствие бытовой техники и мебели

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

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

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.01.2025 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/348-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2025-g/3725-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>)

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,00	1,06	1,04

Для аналогов 1.2,4 корректировка составила -4%, так как аналоги имеют мебель, а объект оценки нет. Для аналога №3 корректировка не требуется, так как имеется мебель старше 5 лет.

Состояние отделки

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.

Существуют различные виды ремонта (уровни отделки) жилой недвижимости. Проведенный анализ сети Интернет, в частности сайтов строительных организаций, показали, что названия уровней отделки разнообразны, однако по содержанию можно выделить следующие.

Состояния отделки

-Требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)- предполагает полную замену дизайна, качественную отделку с применением современных материалов и технологий. Как правило он подразумевает перепланировку, переоборудование и замену коммуникаций, штукатурку, отделку стен и потолка, создание интересных архитектурных элементов.

-Требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)- подразумевается незначительная перепланировка, замена отделки потолка, стен и пола, а окон и сантехники. Сюда же относится покраска труб и батарей, ремонт и монтаж электропроводки.

-Типовой ремонт (отделка «стандарт») -перепланировки квартиры, но может включать в себя замену электропроводки, труб, сантехники, окон и дверей. Материалы используют недорогие, но качественные. Для пола чаще всего выбирают ламинат или линолеум, потолок красят, для стен выбирают бюджетные варианты обоев.

-Комфортный ремонт (отделка "премиум")- содержит большой перечень ремонтных работ: составление дизайна, укладка плитки в ванной, отделка потолка, выравнивание и последующая облицовка стен и полов, а также работы с электрикой и сантехникой. Материалы для работы используют качественные отечественные или импортные.

Стоимость ремонта складывается из общей стоимости всех строительных материалов и сметной стоимости отделочных работ по установке и монтажу этих материалов.

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

Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения "Состояние отделки", усредненные данные по городам России.

Состояние отделки		Аналог			
		Комфортный ремонт (отделка "премиум")	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	требуется косметического ремонта (в т.ч. Под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	Комфортный ремонт (отделка "премиум")	1,00	1,14	1,23	1,36
	Типовой ремонт (отделка "стандарт")	0,88	1,00	1,08	1,20
	требуется косметического ремонта (в т.ч. Под чистовую отделку)	0,81	0,92	1,00	1,10
	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,73	0,84	0,91	1,00

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

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 количеству внесённых корректировок по каждому аналогу, используя формулу:

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

- **K** – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- **M** – количество поправок, введённых по рассматриваемому объекту-аналогу;
- **S** – сумма количества поправок 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	Волгоградская обл., г. Волжский, пр-кт им Ленина, д. 353, кв. 125	Волгоградская обл., Волжский, ул. имени Генерала Карбышева, 130	Волгоградская обл., Волжский, пр-т имени Ленина, 335	Волгоградская обл., Волжский, ул. имени Генерала Карбышева, 91А	Волгоградская обл., Волжский, ул. имени Ю.П. Харламова, 4
Общая площадь, м ²	57,6	57,7	57,8	53,9	58,5
Цена предложения, руб.	-	4 950 000	4 850 000	4 390 000	4 750 000
Цена за 1 м ² , руб.		85 789	83 910	81 447	81 197
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		85 789	83 910	81 447	81 197
Условия продажи	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		85 789	83 910	81 447	81 197
Время продажи/предложения	28.03.2025	19.03.2025	14.03.2025	28.03.2025	26.02.2025
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м ²		85 789	83 910	81 447	81 197
Факт сделки (уторгование)		возможен	возможен	возможен	возможен
Корректировка		-4,5%	-4,5%	-4,5%	-4,5%
Скорректированная цена, руб./м ²		81 928	80 134	77 782	77 543
Местоположение	Волгоградская обл., г. Волжский, пр-кт им Ленина, д. 353, кв. 125	Волгоградская обл., Волжский, ул. имени Генерала Карбышева, 130	Волгоградская обл., Волжский, пр-т имени Ленина, 335	Волгоградская обл., Волжский, ул. имени Генерала Карбышева, 91А	Волгоградская обл., Волжский, ул. имени Ю.П. Харламова, 4
Корректировка		0%	0%	0%	0%

ООО "Мобильный Оценщик"

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная цена, руб./м²		81 928	80 134	77 782	77 543
Материал стен / Тип дома	блочный	блочный	блочный	блочный	блочный
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		81 928	80 134	77 782	77 543
Количество комнат	2	2	2	2	2
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		81 928	80 134	77 782	77 543
Общая площадь	57,6	57,7	57,8	53,9	58,5
Корректировка		0%	0%	-0,8%	0,2%
Скорректированная цена, руб./м²		81 928	80 134	77 160	77 698
Этаж расположения	1/10	1/10	3/10	1/10	2/10
Корректировка		0%	-8%	0%	-8%
Скорректированная цена, руб./м²		81 928	73 723	77 160	71 482
Наличие балкона или лоджии	балкон	балкон	балкон	балкон	балкон
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		81 928	73 723	77 160	71 482
Наличие / отсутствие бытовой техники и мебели	нет	есть	есть	Имеется (старше 5 лет)	есть
Корректировка		-4%	-4%	0%	-4%
Скорректированная цена, руб./м²		78 651	70 774	77 160	68 623
Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		78 651	70 774	77 160	68 623

ООО "Мобильный Оценщик"

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>
Общая валовая коррекция, %		4	12	1	12
Весовые коэффициенты		27%	24%	27%	22%
Взвешенные значения		21 236	16 986	20 833	15 097
Стоимость 1 м² объекта оценки, руб.			74 152		
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.			4 271 155		
Рыночная стоимость объекта оценки, округлённо, руб.			4 271 000		

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	4 271 000	1,00	4 271 000
Доходный подход	0	0,00	-
Рыночная стоимость объекта, руб.			4 271 000

В результате проведённого 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 28 марта 2025 г.

составляет (округлённо)

4 271 000 руб. (Четыре миллиона двести семьдесят одна тысяча рублей)

8 Расчёт ликвидационной стоимости объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

Определение расчётных параметров происходит поэтапно:

- Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение **рыночной стоимости** V_m согласно требованиям действующего законодательства. Согласно расчётам, произведенным выше, рыночная стоимость объекта, составляет **4 271 000 руб.**
- Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение **разумно долгого периода экспозиции** t_r – периода экспозиции объекта в условиях, когда он предложен по цене, соответствующей его рыночной стоимости, на открытом конкурентном рынке, который является разумно долгим с точки зрения типичного продавца данного типа объектов. Разумно долгий период экспозиции может быть определён исходя из имеющей рыночной информации или путем опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п. Для оцениваемого имущества, определенного Оценщиком ранее как ликвидного со средним показателем ликвидности, данный срок экспозиции объекта по рыночной стоимости устанавливается равным **4 месяцам**.
- Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление **фиксированного (сокращенного) срока экспозиции** t_f - срока реализации объекта по ликвидационной стоимости). Установленный сокращенный срок экспозиции принимается Оценщиком согласно заданию на оценку и составляет **1 мес.**
- Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости является вычисление **периода дисконтирования** $t_d = t_r - t_f = 4 - 1 = 3 \text{ мес.} = 0,25 \text{ года}.$

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

Таблица для определения коэффициента K_e

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

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

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

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

$$4\,271\,000 \times 0,8069 = 3\,446\,270$$

Ликвидационная стоимость Объекта оценки

по состоянию на 28 марта 2025 г.

составляет (округлённо)

3 446 000 руб. (Три миллиона четыреста сорок шесть 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 28 марта 2025 г.

составляет (округлённо)

4 271 000 руб. (Четыре миллиона двести семьдесят одна тысяча рублей)

Ликвидационная стоимость Объекта оценки

по состоянию на 28 марта 2025 г.

составляет (округлённо)

3 446 000 руб. (Три миллиона четыреста сорок шесть 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. Придомовая территория



Фото 2. Придомовая территория



Фото 3. Придомовая территория



Фото 4. Придомовая территория



Фото 5. Ванная



Фото 6. Ванная



Фото 7. Туалет



Фото 8. Кухня



Фото 9. Кухня



Фото 10. Кухня



Фото 11. Жилое помещение



Фото 12. Жилое помещение



Фото 13. Жилое помещение



Фото 14. Жилое помещение



11 Копии объявлений о продаже объектов-аналогов

Аналог № 1 https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_577_m_110_et_4373046622

The screenshot shows a web browser window with the Avito website. The main listing is for a 2-room apartment (2-к. квартира) with an area of 57.7 m², located on the 1st floor (1/10 эт.). The price is 4,950,000 RUB. The listing includes a large photo of the apartment interior, a gallery of smaller photos, and a sidebar with contact information and a mortgage calculator. A promotional banner for 'FINT' is visible on the right side of the page.

Аналог № 1 https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_577_m_110_et_4373046622

This screenshot shows the same Avito listing but with more detailed information. The 'О квартире' (About the apartment) section lists: 2 rooms, total area 57.7 m², kitchen area 9 m², living area 30.1 m², 10 floors, balcony, and isolated rooms. The 'Расположение' (Location) section shows a map of the area in Volgograd, near the General Karbyshev street. The 'Описание' (Description) section is partially visible. The sidebar and promotional banner are also present.

Аналог № 1 https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_577_m_110_et_4373046622

2-к. квартира, 57.7 м², 1/10 эт.

Мой дом | АИС ППС "ФРП"

avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_577_m_110_et_4373046622?context=N4dAAAAAAAAA_wEmANr_YToxOntzOjE6IngO3M6MTY6JlNcmZht3dEQVlwdSo2MnY032lbeacjgAAAA

Ф. Яндекс

Условия использования

Яндекс

4 950 000 Р

85 789 Р за м²

История цены

В ипотеку от 67 089 Р/мес.

Посмотреть скидки

8 988 967-49-32

Написать сообщение

Онлайн

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Еще продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Живём Дома

Агентство

На Авито с октября 2013

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Анна

Описание

Продается 2-к квартира по адресу: им генерала Карбышева ул, д. 130 в районе Новый город Волжского.

Улучшенная планировка: общая 57.70, жилая 30.10, кухня 9.00.

Раздельные комнаты: 12.2, 17.9 метров.

Квартира в хорошем состоянии. Натяжные потолки со светодиодными лампами. Пластиковые окна. На полу линолеум. Раздельный санузел. Есть застекленный пластиком балкон. Тамбур на 2 квартиры.

При продаже остается: кухонный гарнитур, вытяжка, корпусная мебель в спальне и детской, холодильник, шкаф-купе в прихожей.

Квартира не угловая, окна выходят в соседний двор.

Условия продажи: 1 собственник, чистая продажа, подходит под ипотеку.

Остановка: "28 мкр." Рядом "Гипермаркет Магнит", парикмахерские, пункты выдачи, в пешей доступности детский сад и школа, парк "Новый город" улица Оломоуцкая.

*Общая площадь указана с учетом балкона

Понравилась квартира, но еще продаете свою?

Выкупим Вашу квартиру за 3 дня!

Получите задаток за свою квартиру уже сегодня и готовьтесь к переезду в новую.

PREMIUM

А на десерт — кэшбэк

10% в ресторанах Pinskiy&Co

Подробнее

Lightshot

Скриншот сохранен в Screenshot_684.png. Кликните для открытия папки со скриншотом.

Аналог № 1 https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_577_m_110_et_4373046622

2-к. квартира, 57.7 м², 1/10 эт.

Мой дом | АИС ППС "ФРП"

avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_577_m_110_et_4373046622?context=N4dAAAAAAAAA_wEmANr_YToxOntzOjE6IngO3M6MTY6JlNcmZht3dEQVlwdSo2MnY032lbeacjgAAAA

Объект №842008

О доме

Оставьте первый отзыв

Тип дома: блочный

Год постройки: 2016

Этажей в доме: 10

Пассажирский лифт: 1

Грузовой лифт: 1

В доме: мусоропровод, газ

Узнать больше о доме

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья

Первый взнос

Срок ипотеки

Одна заявка в несколько банков

Уралсиб

22,99%

67 089 Р

Т-Банк

28%

81 170 Р

ВТБ

28,6%

82 873 Р

Россельхозба...

30,2%

87 426 Р

Перейти к анкете

Проверить, дадут ли ипотеку

Переход к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

4 950 000 Р

85 789 Р за м²

История цены

В ипотеку от 67 089 Р/мес.

Посмотреть скидки

8 988 967-49-32

Написать сообщение

Онлайн

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Еще продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Живём Дома

Агентство

На Авито с октября 2013

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Анна

PREMIUM

А на десерт — кэшбэк

10% в ресторанах Pinskiy&Co

Подробнее

Lightshot

Скриншот сохранен в Screenshot_684.png. Кликните для открытия папки со скриншотом.

№ 4373046622 · 19 марта в 14:36 · 673 просмотра (+3 сегодня)

Пожаловаться

Отчёт № 1-250325-1744655 от 28 марта 2025 года

66

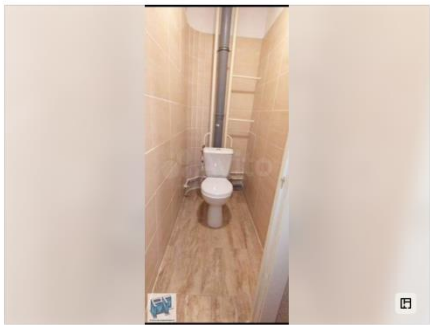
Аналог № 2 https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_578_m_310_et_4374909237

Avito

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

2-к. квартира, 57,8 м², 3/10 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



4 850 000 ₽
83 910 ₽ за м²
История цены
В ипотеку от 65 734 ₽/мес.
Посмотреть скидки

8 917 841-09-07

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

РОДНОЙ ГОРОД
Агентство
На Авито с июля 2018

билан
комплектный
HONOR X7c
выгодно!
со связью и аксессуаром

Выгода 5000 ₽

С 19.03.2025 по 21.04.2025 в своём офисе билан для ряда объектов билан. При покупке смартфона с оплатой айфон на счёт по акции от 40 тыс. в аксессуарах до 500 руб. билан

Сообщения

Аналог № 2 https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_578_m_310_et_4374909237

Avito

О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 57,8 м²
Площадь кухни: 9 м²
Жилая площадь: 45 м²
Этаж: 3 из 10
Балкон или лоджия: балкон

Тип комнат: изолированные, смежные
Высота потолков: 2,6 м
Санузел: раздельный
Ремонт: косметический
Техника: кондиционер
Способ продажи: свободная

Рыночная цена

Похожие продаются за столько же

Значенная 4 569 600 ₽ Рыночная 4 998 000 ₽ Высокая

Оценка Авито учитывает данные о квартире, доме и районе
Год постройки, расположение, ремонт и ещё 12 параметров

Расположение

Волгоградская обл., Волжский, пр-т имени Ленина, 335



4 850 000 ₽
83 910 ₽ за м²
История цены
В ипотеку от 65 734 ₽/мес.
Посмотреть скидки

8 917 841-09-07

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

РОДНОЙ ГОРОД
Агентство
На Авито с июля 2018
Надёжный партнёр Реквизиты проверены
Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Елена

А на десерт — кэшбэк
10% в ресторанах Pinskiy&Co

Подробнее

Сообщения

Аналог № 2 https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_578_m_310_et_4374909237

Описание

ВНИМАНИЕ!!!! ВНИМАНИЕ!!!! ВНИМАНИЕ!!!!
СРОЧНАЯ ПРОДАЖА!!!!
БЫСТРЫЙ ВЫХОД НА СДЕЛКУ!!!!
ПОДАРОК: ВСЯ МЕБЕЛЬ И ТЕХНИКА, всё остаётся!!!!
Продается двухкомнатная квартира по ул пр-т Ленина 335, в 28 микрорайоне.
Дом новый 2022г. постройки.
Квартира большая, светлая, уютная, просторная, в отличном состоянии.
Комнаты раздельные, на разные стороны дома.
Окна пластиковые.
На полу современный линолеум.
Санузел раздельный, выложен плиткой.
Балкон застеклённый.
Новая входная дверь.
Большой БОНУС этой квартиры, новым жильцам остаётся вся мебель и техника.
Спальный гарнитур, детский гарнитур, шкаф-купе, сплит-система.
Кухня большая 9м2, с выходом на балкон.
Встроенная импортная техника (варочная поверхность, духовка, посудомоечная машина, СВЧ печь) холодильник, также всё остаётся!!!
Эта квартира подойдёт для молодой семьи, а также для сдачи жилья в аренду.
Инфраструктура: всё в шаговой доступности, детсад "Калейдоскоп", школа 37, школа 35. Магазины на любой вкус МАГНИТ, ПЯТЁРОЧКА, ГИПЕР ЛЕНТА, ФОК АВАНГАРД.
ПКИО НОВЫЙ ГОРОД, парк в 2 минутах ходьбы, где можно устраивать прогулки и пикники всей семьёй.

4 850 000 Р

83 910 Р за м²

История цены

В ипотеку от 65 734 Р/мес.

Посмотреть скидки

8 917 841-09-07

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

РОДНОЙ ГОРОД

Агентство

На Авито с июля 2018

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Елена

А на десерт — кэшбэк

10% в ресторанах Pinskiy&Co

Подробнее

Сообщения

Аналог № 2 https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_578_m_310_et_4374909237

3. Подготовим документы и сопроводим на сделке.

О доме

Оставьте первый отзыв

Тип дома: блочный

В доме: мусоропровод

Этажей в доме: 10

Двор: детская площадка

Пассажирский лифт: 1

Узнать больше о доме

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья

Первый взнос

Срок ипотеки

4 850 000 Р

1 455 000 Р

20 лет

Одна заявка в несколько банков

Уралсиб

Т-Банк

ВТБ

Россельхозба...

22,99%

28%

28,6%

30,2%

65 734 Р

79 530 Р

81 198 Р

85 660 Р

Перейти к анкете

Проверить, дадут ли ипотеку

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 4374909237. 14 марта в 17:33. 2873 просмотра (+11 сегодня)

Пожаловаться

4 850 000 Р

83 910 Р за м²

История цены

В ипотеку от 65 734 Р/мес.

Посмотреть скидки

8 917 841-09-07

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

РОДНОЙ ГОРОД

Агентство

На Авито с июля 2018

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Елена

А на десерт — кэшбэк

10% в ресторанах Pinskiy&Co

Подробнее

Lightshot

Скриншот сохранён в Screenshot_690.png. Нажмите для открытия папки со скриншотом.

Аналог № 3 https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_539_m_110_et_7234356601

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

2-к. квартира, 53,9 м², 1/10 эт.

♥ Добавить в избранное ⚙ Сравнить 📌 Добавить заметку



8 988 959-17-06

Написать сообщение
Онлайн

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Еще продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АДРЕСАТ
Агентство
На Авито с апреля 2011
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Светлана

Рыночная цена
Похожие стоят столько же

Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи

Реклама
PREMIUM
А на десерт — кэшбэк
10% в ресторанах Pinsky&Co
Подробнее

Сообщения

Аналог № 3 https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_539_m_110_et_7234356601

Рыночная цена
Похожие продаются за столько же

Заниженная 4 195 200 Р Рыночная 4 588 500 Р Высокая

Оценка Авито учитывает данные о квартире, доме и районе
Год постройки, расположение, ремонт и еще 12 параметров

Расположение

Волгодонская обл., Волжский, ул. имени Генерала Карбышева, 91А

Скрыть карту



Описание

Продается уютная 2-х комнатная квартира в новой части города.
Общая площадь - 53,9 кв.м.
Жилая площадь - 30 кв.м.

4 390 000 Р

81 447 Р за м²

История цены

В ипотеку от 59 499 Р/мес.
Посмотреть скидки

8 988 959-17-06

Написать сообщение
Онлайн

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Еще продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АДРЕСАТ
Агентство
На Авито с апреля 2011
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Светлана

Реклама
PREMIUM
Комплимент от Pinsky&Co
Десерт за 0 Р и приоритетное бронирование столиков
Подробнее

Lightshot
Скриншот сохранён в Screenshot_692.png. Кликните для открытия папки со скриншотом.

Аналог № 3 https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_539_m_110_et_7234356601

1 радиатор и 1 шкаф-купе 2-х климата 1 этаж 1 этаж в общей части 1 м 1 этаж.

Общая площадь - 53,9 кв.м.
Жилая площадь - 30,0 кв.м.
Кухня - 9,2 кв.м.
Застекленный балкон

Квартира в хорошем жилом состоянии, светлая, теплая и не угловая. В квартире пластиковые окна, на полу - линолеум. В обеих комнатах натяжные потолки. Сан. узел раздельный в плитке, установлены счетчики. Частично заменена проводка. Выход на балкон из кухни, что очень удобно.
При необходимости можно оставить мебель и технику по договоренности.

Чистый подъезд, хорошие соседи, благоустроенный зеленый двор.

В шаговой доступности вся развитая инфраструктура : остановки общественного транспорта, сетевые продуктовые магазины, школа, д/сады, благоустроенный парк, ТЦ Галерея, ТЦ Волгамоли и многое другое, что необходимо для комфортной жизни.
1 собственник, документы к сделке готовы!
Рассмотрим обмен на 1 комнатную квартиру с вашей доплатой или продадим. Квартиру можно купить в ипотеку, с помощью средств материнского капитала и др. видов оплаты.
Объект №1-299350
Поможем с одобрением ипотеки на выгодных условиях от ведущих банков!
Все лучшие предложения под ваш запрос смотрите внизу объявления, нажав название нашей компании Агентство недвижимости «Адресат».
Хотите купить эту недвижимость, но не продана ваша - звоните!
Мечтаете освоить новую профессию? Звоните: поделимся опытом, поможем построить карьеру вместе в компании «Адресат»!

О доме
Оставьте первый отзыв
Тип дома: блочный
Этажей в доме: 10
[Узнать больше о доме](#)

4 390 000 Р
81 447 Р за м²
История цены
В ипотеку от 59 499 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 988 959-17-06
[Написать сообщение](#)
[Онлайн](#)
[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!
[А есть планировка?](#) [Еще продаёте?](#)
[Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

АДРЕСАТ
Агентство
На Авито с апреля 2011
[Надёжный партнёр](#) [Реквизиты проверены](#)
[Подписаться на продавца](#)
Контактное лицо
Светлана

Комплимент от Pinsky&Co
Десерт за 0 Р и приоритетное бронирование столиков
[Подробнее](#)

Lightshot
Скриншот сохранён в Screenshot_693.png. Кликните для открытия папки со скриншотом.

Аналог № 3 https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_539_m_110_et_7234356601

Оставьте первый отзыв
Тип дома: блочный
Этажей в доме: 10
[Узнать больше о доме](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
4 390 000 Р	1 317 000 Р	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Уралсиб	Т-Банк	ВТБ	Россельхозба...
22,99% 59 499 Р	28% 71 987 Р	28,6% 73 497 Р	30,2% 77 536 Р

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

Переходя к банкам, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 7234356601 - сегодня в 11:45 - 112 просмотров (+22 сегодня) [Пожаловаться](#)

Жк Гармония - Вестердам - Аквилон Залив - Купить Квартиру в Москве и М... Ещё 17

4 390 000 Р
81 447 Р за м²
История цены
В ипотеку от 59 499 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 988 959-17-06
[Написать сообщение](#)
[Онлайн](#)
[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!
[А есть планировка?](#) [Еще продаёте?](#)
[Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

АДРЕСАТ
Агентство
На Авито с апреля 2011
[Надёжный партнёр](#) [Реквизиты проверены](#)
[Подписаться на продавца](#)
Контактное лицо
Светлана

Комплимент от Pinsky&Co
Десерт за 0 Р и приоритетное бронирование столиков
[Подробнее](#)

Lightshot
Скриншот сохранён в Screenshot_693.png. Кликните для открытия папки со скриншотом.

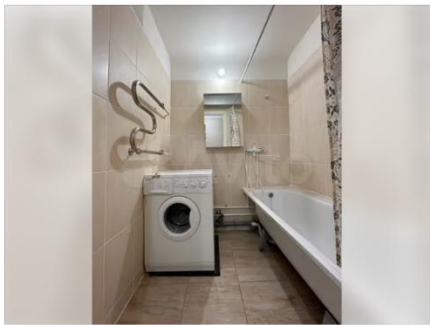
Аналог № 4 https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_585_m_210_et_4468603032

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Волжский

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

2-к. квартира, 58,5 м², 2/10 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку




4 750 000 ₽
81 197 ₽ за м²
История цены

В ипотеку от 64 378 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 988 390-08-27

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

АН "Диалог"
Агентство
На Авито с января 2015

Комплимент от Pinskiy&Co
Десерт за 0 ₽ и приоритетное бронирование столиков

[Подробнее](#)

Сообщения

Аналог № 4 https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_585_m_210_et_4468603032

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Волжский

Количество комнат: 2
Общая площадь: 58,5 м²
Площадь кухни: 9,2 м²
Жилая площадь: 31,5 м²
Этаж: 2 из 10
Балкон или лоджия: балкон
Тип комнат: изолированные

Высота потолков: 2,5 м
Санузел: раздельный
Окна: во двор, на улицу
Ремонт: косметический
Мебель: кухня, хранение одежды
Способ продажи: свободная

4 750 000 ₽

81 197 ₽ за м²
История цены

В ипотеку от 64 378 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 988 390-08-27

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

АН "Диалог"
Агентство
На Авито с января 2015

А на десерт — кэшбэк
10% в ресторанах Pinskiy&Co

[Подробнее](#)

Расположение
Волгоградская обл., Волжский, ул. имени Ю.П. Харламова, 4 [Скрыть карту](#)



Описание
ФЛАГМАНОВСКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ С БОЛЬШИМ ХОПЛОМ!!
БОЛЬШАЯ, ПРОСТОРНАЯ, СВЕТЛАЯ, РАЗНОСТОРОННЯЯ, УДОБНАЯ, КОМФОРТНАЯ, ПЕРВОЗДАЧНАЯ!!
ВСЕ ПРЕИМУЩЕСТВА В ОДНОМ МЕСТЕ: ТЕРРИТОРИАЛЬНОСТЬ, СТАТусНОСТЬ,

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Ольга

Lightshot
Скриншот сохранён в Screenshot_696.png. Кликните для открытия папки со скриншотом.

Аналог № 4 https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_585_m_210_et_4468603032

avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_585_m_210_et_4468603032?context=H4iAAAAAAAwEmANn_YToxOntzOjE6Ing03M6MTY6IkcSFdwVnFfUGNRNU1MzE033xoUTUgAAAA



4 750 000 ₽
81 197 ₽ за м²
История цены
В ипотеку от 64 378 ₽/мес.
Посмотреть скидки

8 988 390-08-27

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

А есть планировка? Её продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

АН "Диалог"
Агентство
На Авито с января 2015
Надёжный партнёр Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Ольга

Описание
ФЛАГМАНОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ С БОЛЬШИМ ХОЛЛОМ!!
БОЛЬШАЯ, ПРОСТОРНАЯ, СВЕТЛАЯ, РАЗНОСТОРОННЯЯ, УДОБНАЯ, КОМФОРТНАЯ, ПЕРВОЗДАЧНАЯ!!
ВСЕ ПЛЮСЫ СОБРАНЫ В ОДНОМ МЕСТЕ: ТЕРРИТОРИАЛЬНОСТЬ, ЭТАЖНОСТЬ, МЕТРАЖНОСТЬ!
НА СДЕЛКУ ГОТОВЫ!

О доме
Тип дома: блочный
Грузовой лифт: 1
Год постройки: 2020
В доме: мусоропровод, газ
Этажей в доме: 10
Двор: детская площадка
Парковка: открытая во дворе
Пассажирский лифт: 1

Ипотека со скидкой на Авито
Стоимость жилья: 4 750 000 ₽
Первый взнос: 1 425 000 ₽
Срок ипотеки: 20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Сумма
Уралсиб	22,99%	64 378 ₽
Т-Банк	28%	77 890 ₽
ВТБ	28,6%	79 524 ₽
Россельхозбанк	30,2%	83 894 ₽

Перейти к анкете Проверить, дадут ли ипотеку

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 4468603032 - 26 февраля в 20:37 - 2009 просмотров (~23 сегодня) Пожаловаться

ЖК: Гармония - Вестердам - Аквилон Залив - Купить Квартиру в Москве и М... Ещё 17

Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера Авито Журнал Блог #яТомогаю Приложение Карта сайта

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерс» 2007-2025. Правила Авито.
Политика конфиденциальности: Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту.
Авито использует рекомендательные технологии.

Lightshot
Скриншот сохранён в Screenshot_696.png. Кликните для открытия папки со скриншотом.

Аналог № 4 https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_585_m_210_et_4468603032

avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_585_m_210_et_4468603032?context=H4iAAAAAAAwEmANn_YToxOntzOjE6Ing03M6MTY6IkcSFdwVnFfUGNRNU1MzE033xoUTUgAAAA

8 988 390-08-27

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

А есть планировка? Её продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

АН "Диалог"
Агентство
На Авито с января 2015
Надёжный партнёр Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Ольга

Стоимость жилья: 4 750 000 ₽
Первый взнос: 1 425 000 ₽
Срок ипотеки: 20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Сумма
Уралсиб	22,99%	64 378 ₽
Т-Банк	28%	77 890 ₽
ВТБ	28,6%	79 524 ₽
Россельхозбанк	30,2%	83 894 ₽

Перейти к анкете Проверить, дадут ли ипотеку

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 4468603032 - 26 февраля в 20:37 - 2009 просмотров (~23 сегодня) Пожаловаться

ЖК: Гармония - Вестердам - Аквилон Залив - Купить Квартиру в Москве и М... Ещё 17

Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера Авито Журнал Блог #яТомогаю Приложение Карта сайта

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерс» 2007-2025. Правила Авито.
Политика конфиденциальности: Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту.
Авито использует рекомендательные технологии.

Lightshot
Скриншот сохранён в Screenshot_697.png. Кликните для открытия папки со скриншотом.

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2025-77149577 от 25.03.2025 г.

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



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.03.2025, поступившего на рассмотрение 25.03.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
25.03.2025г. № КУВИ-001/2025-77149577			
Кадастровый номер:		34:35:030210:582	
Номер кадастрового квартала:		34:35:030210	
Дата присвоения кадастрового номера:		13.10.2015	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Волгоградская область, г Волжский, пр-кт им Ленина, д 353, кв 125	
Площадь:		57.6	
Назначение:		Жилое	
Наименование:		Квартира	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 1	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость, руб.:		2225013.12	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		34:35:030210:457	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		жилое	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		Мухомулистова Маргарита Викторовна, дата завершения кадастровых работ: 05.10.2015	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A03B64197F1E2179BEFB10
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
25.03.2025г. № КУВИ-001/2025-77149577			
Кадастровый номер:		34:35:030210:582	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Смолянинова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB30 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
25.03.2025г. № КУВИ-001/2025-77149577			
Кадастровый номер:		34:35:030210:582	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Шакиржанов Рафхат Абдулович, 03.09.1961, пос. Урда Урдинского района Уральской обл., Российская Федерация, СНИЛС 012-869-934 72 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 18 24 №010785, выдан 10.07.2023, ГУ МВД России по Волгоградской области обл. Волгоградская, г. Волжский, пр-кт. им. Ленина, д. 353, кв. 125
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 7/19 34:35:030210:582-34/109/2022-4 23.12.2022 12:14:19
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	26.09.2023 13:03:00	
	номер государственной регистрации:	34:35:030210:582-34/209/2023-7	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя, № 851409765/3448 (86548/23/34048-ИП), выдан 21.09.2023, Волжский городской отдел судебных приставов № 2 ГУФССП России по Волгоградской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB30 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
25.03.2025г. № КУВН-001/2025-77149577			
Кадастровый номер:		34:35-030210-582	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Чернова Наталья Владимировна, 09.12.1971, рп Средняя Ахтуба Волгоградская область, Российская Федерация, СНИЛС 014-529-748 48 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 18 24 №026109, выдан 26.09.2023, ГУ МВД России по Волгоградской области обл. Волгоградская, г. Волжский, пр-кт. им. Ленина, д. 353, кв. 125
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 9/19 34:35-030210-582-34/003/2018-2 22.03.2018 10:36:21
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	22.03.2018 10:36:21	
	номер государственной регистрации:	34:35-030210-582-34/003/2018-3	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 22.03.2018 180 месяцев	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195, контактная информация: algankudinov@sberbank.ru, Россия, г. Москва, ул. им. Вавилова, 19	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартиры, выдан 13.03.2018	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A032B64197F1E2179BE7B10 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
25.03.2025г. № КУВН-001/2025-77149577			
Кадастровый номер:		34:35-030210-582	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A032B64197F1E2179BE7B10 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности			инициалы, фамилия

13 Документы оценщика

Страхование акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2400SB40R8158

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик»
Адрес места нахождения на основании Устава: 109147, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, ул. Марксистская, д. 34 к. 10, помещ. 30/4

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

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

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

СТРАХОВАЯ СУММА
500 000 000 руб. 00 коп.
(Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
150 000 руб. 00 коп.
(Сто пятьдесят тысяч рублей 00 копеек)

СТРАХОВОЙ ТАРИФ

0,03% от страховой суммы.

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ
СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

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

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ:

с «24» сентября 2024 г.

по «23» сентября 2025 г.

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

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

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

От имени Страховщика:

/А.С. Иванов/
М.П. документ 205

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

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Отчёт № 1-250325-1744655 от 28 марта 2025 года

76



Мобильный Оценщик
ocenka.mobi

ИНН 7842358640
КПП 770901001
ОГРН 1077847398419

Автоматизация оценки и андеррайтинга

8-800-707-91-80

info@ocenka.mobi

ДОВЕРЕННОСТЬ №24-4/08

г. Москва

«01» августа 2024 г.

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

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

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

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

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

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

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

Генеральный директор
ООО «Мобильный оценщик»



М.А. Шарапова



Оформлено в ФСС

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

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – Прокопенко Екатерина Андреевна.

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с:

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

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

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

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

СТРАХОВАЯ СУММА		СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)		3 250 руб. 00 коп. (Три тысячи двести пятьдесят рублей 00 копеек)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ		0,065 % от страховой суммы.	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «08» июня 2024 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «08» июня 2024 г.	по «07» июня 2025 г.

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

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

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

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

СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК»

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

От имени Страховщика:

 / А.С. Иванов /
М.П.

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

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 033704-1

« 03 » июня 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Прокопенко Екатерине Андреевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » июня 20 22 г. № 253

Директор

 А.С. Бункин

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

АО «ОПЦИОН» Москва, 2021 г. Фг. 02.00.07





**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

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

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Прокопенко Екатерины Андреевны

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

Прокопенко Екатерина Андреевна

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

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

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности

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

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

Дата составления выписки «10» июня 2022г.

Президент
Саморегулируемой организации «Союз
«Федерация Специалистов Оценщиков»

М.А. Скотов



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



www.fsosro.ru
109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Прокопенко Екатерина Андреевна

ИНН 482421260105

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

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

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

Выдано «10» июня 2024 г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов



0758

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

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