



Отчёт об оценке

*рыночной стоимости квартиры, расположенной по адресу: Республика
Башкортостан, Уфимский, село Михайловка, Новоуфимская улица, 1/1, кв. 118.
Кадастровый номер 02:47:110322:350*

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР ОТЧЁТА: 65-22/Н

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА: 20 апреля 2022г.

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: 03 апреля 2022г.

ЗАКАЗЧИК: ООО «ТЕКО»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Ребус»

2022 г.

Конкурсному управляющему
ООО «ТЕКО»
г-ну Газизову Р.Ф.

Уважаемый Радик Фаатович!

В соответствии с договором № 65-22 от 22 марта 2022 года специалистом ООО «Ребус» произведена оценка рыночной стоимости квартиры, расположенной по адресу: Республика Башкортостан, Уфимский, село Михайловка, Новоуфимская улица, 1/1, кв. 118. Кадастровый номер 02:47:110322:350.

Дата оценки – 03 апреля 2022г.

Подробный расчёт рыночной стоимости объекта приведён в Отчёте об оценке, содержащем описание оцениваемого объекта, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта. Оценщиком не проводилась как часть этой работы, какая бы то ни было проверка предоставленной информации, используемой в настоящем Отчёте. Вся предоставленная информация принимается как надёжная.

Проведённые расчёты и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки с учётом допущений и ограничительных условий составляет:

Таблица 1.
Итоговая величина стоимости объекта¹

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Рыночная стоимость (с общепринятым округлением), руб.
1	Квартира, общей площадью 59,8 кв. м, расположенная по адресу: Республика Башкортостан, Уфимский, село Михайловка, Новоуфимская улица, 1/1, кв. 118	02:47:110322:350	4 366 000

Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г., согласно Федеральным стандартам оценки, Стандартам и правилам Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент».

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

Директор ООО «Ребус»



Д.А. Шакиров

¹ В соответствии с пп. 22 п. 3 ст. 149 Налогового Кодекса реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них освобождается от обложения налогом на добавленную стоимость.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки.....	4
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	4
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	4
1.4. Итоговая величина стоимости объекта	4
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	4
ГЛАВА 2. ВВЕДЕНИЕ	5
2.1. Задание на оценку	5
2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта	5
2.3. Сведения о Заказчике оценки	6
2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах.....	6
2.5. Декларация качества оценки.....	7
2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	8
2.8. Общие понятия и определения	9
2.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки	11
ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..	12
3.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	12
3.2. Анализ достаточности и достоверности информации	12
3.3. Описание среды месторасположения объекта оценки	12
3.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость ..	19
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.	20
4.1. Анализ рынка	20
4.1.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	25
4.1.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесён оцениваемый объект	26
4.1.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	27
4.2. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для объекта оценки.....	28
4.2.1. Оценка ликвидности	28
ГЛАВА 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
ГЛАВА 6. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	31
6.1. Определение типа стоимости и обоснование его выбора	31
6.2. Определение применяемых подходов к оценке и методов оценки, обоснование их выбора	31
6.3. Теоретическое описание выбранных методов оценки	33
6.3.1. Метод сравнения продаж.....	33
ГЛАВА 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	35
7.1. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом.....	35
ГЛАВА 8. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	42
8.1. Согласование результатов.....	42
8.2. Перечень использованных данных и источников их получения.....	44
8.3. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	44
8.4. Перечень используемых документов и методических материалов	44
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	45

Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки

Договор 65-22 от 22 марта 2022 года.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 2.

Общие идентифицирующие сведения об объекте оценки*

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Этаж
1	Квартира, общей площадью 59,8 кв. м, расположенная по адресу: Республика Башкортостан, Уфимский, село Михайловка, Новоуфимская улица, 1/1, кв. 118	02:47:110322:350	2	59,8	№9

* Подробное описание объекта оценки представлено в Главе 3 настоящего Отчёта.

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 3.

Результаты оценки, руб.

№ п/п	Наименование объекта	Затратный	Сравнительный	Доходный
1	Квартира, общей площадью 59,8 кв. м, расположенная по адресу: Республика Башкортостан, Уфимский, село Михайловка, Новоуфимская улица, 1/1, кв. 118	Не применялся	4 366 476	Не применялся

1.4. Итоговая величина стоимости объекта

Таблица 4.

Итоговая величина стоимости объекта

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость (с общепринятым округлением), руб.
1	Квартира, общей площадью 59,8 кв. м, расположенная по адресу: Республика Башкортостан, Уфимский, село Михайловка, Новоуфимская улица, 1/1, кв. 118	4 366 000

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученный результат может быть использован лишь с учётом следующих ниже ограничений:

- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки и только для целей, установленных для данной оценки.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчёте об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей, указанных в настоящем отчёте, если с даты составления отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.
- Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться Заказчиком только в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.

Оценщик



А.Г. Решетников

Глава 2. ВВЕДЕНИЕ

2.1. Задание на оценку

Объект оценки	Недвижимое имущество, с кадастровым номером 02:47:110322:350. Подробное описание объекта оценки представлено в Главе 3 настоящего Отчёта, краткая идентифицирующая информация - в п.1.2.					
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	Этаж
	1	Квартира, общей площадью 59,8 кв. м, расположенная по адресу: Республика Башкортостан, Уфимский, село Михайловка, Новоуфимская улица, 1/1, кв. 118	02:47:110322:350	2	59,8	№9
Имущественные права на объект оценки	Право собственности					
Имущественные права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Правообладатель (правообладатели): ООО "ТЕКО"; ИНН: 0276033388; ОГРН: 1020202873976 Вид права, доля в праве: Собственность, Дата государственной регистрации: 24.03.2016 Номер государственной регистрации: 02-04/101-04/376/001/2016-3931/2 Основание государственной регистрации: Договор купли-продажи квартиры, № б/н, выдан 14.03.2016 Ограничение права и обременение объекта недвижимости: Вид: Прочие ограничения прав и обременения объекта Недвижимости Дата государственной регистрации прекращения права: данные отсутствуют					
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки					
Вид стоимости	Рыночная стоимость					
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.	Предполагаемое использование результатов оценки - определение рыночной стоимости для реализации в процессе конкурсного производства					
Допущения, на которых должна основываться оценка	Исполнитель не несёт ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений.					
Особенности указания итогового результата рыночной стоимости объекта оценки	Установление итогового (согласованного) результата рыночной стоимости оцениваемого объекта без указания диапазона значений, в котором может находиться эта стоимость.					

2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта

Дата оценки	03 апреля 2022г.
Дата составления отчёта	20 апреля 2022г.
Степень и обоснование детализации	Полный осмотр

работ по осмотру	
Дата осмотра	22 марта 2022г.
Срок проведения оценки	22 марта 2022г. – 20 апреля 2022г.
Порядковый номер отчёта	65-22/Н

2.3. Сведения о Заказчике оценки

Полное наименование Заказчика	Общество с ограниченной ответственностью "ТЕКО"
Реквизиты Заказчика	ИНН/КПП 0276033388/027401001 ОГРН 1020202873976 от 27 декабря 2002 г. Юр. адрес: 450047, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Менделеева, д. 25 этаж 2, офис 5

2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах

Исполнитель - юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Ребус»
Реквизиты Исполнителя	ИНН 0278095076, ОГРН 1030204624141 от 10.07.2003г. Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6 Тел. (347)253-12-01, 253-12-02
Сведения о страховании Исполнителя	Дополнительная ответственность ООО «Ребус» - Страховой полис № 2030041-0525507/21 ОО от 07 июля 2021г. сроком действия с 10.07.2021 по 09.07.2022, выдан ООО «СК «Согласие», страховая сумма – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей
Имя оценщика, работающего на основании трудового договора с Исполнителем	Решетников Александр Геннадьевич
Сведения об оценщике	Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6, тел. (347)253-12-04, e-mail: r.e.bus@mail.ru
Квалификация оценщика	Опыт работы в оценочной деятельности - 24 года (с 1997 года), в том числе профессиональным оценщиком - 19 лет (с 2002 года). Основное образование высшее техническое. Профессиональная переподготовка в Московском государственном университете экономики, статистики и информатики по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом серии ПП № 341457 от 24.06.2002 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 028486-1 от 18.08.2021г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»), находящаяся по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «CleverPark»), оф. 13, запись о членстве специалиста-оценщика в реестре от 02 октября 2013 г. за №379.
Сведения о гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № 2030041-0525672/21 ОО от 07 июля 2021г. сроком действия с 10.07.2021 по 09.07.2022, выдан ООО «СК «Согласие», страховая сумма – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчёта об оценке никакие сторонние организации и специалисты не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве

специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	источника информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем отчёте (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица-заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанным лицом в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица-заказчика, а такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика. Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничения круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

2.5. Декларация качества оценки

Общество с ограниченной ответственностью «Ребус» осуществляет оценочную деятельность на основании права, предоставленного статьей 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года. ООО «Ребус» имеет в штате не менее двух лиц (оценщиков), являющихся членами одной из саморегулируемых организаций и соответствующих требованиям части 2 статьи 24 данного Федерального закона, и удовлетворяет всем требованиям, предъявляемым статьей 15.1 данного закона к юридическим лицам.

Подписавший данный Отчёт Оценщик настоящим удостоверяет следующее:

1. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, предназначенного для информирования Заказчика о величине стоимости объекта оценки.
2. Приведенные в Отчёте данные, на основе которых проводился анализ, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и навыков, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок.
3. Содержащийся в Отчёте анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчёта.
4. Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии:
 - с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г.;
 - с Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности;
 - со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, в которой состоит Оценщик.

2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В данном разделе приводится информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки.

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
2. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
3. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
4. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
5. Стандарты и правила Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент», утверждённые Протоколами Решений Совета Ассоциации СРОО «СВОД» №3/2013 от 25 января 2013 г., №101/2015 от 13 октября 2015 г.

Стандарты ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 применялись в качестве обязательных (в силу закона), стандарты Ассоциации СРОО «СВОД» применялись ввиду членства оценщика в саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент».

2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Данный отчёт подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчёта:

1. Отчёт об оценке и итоговая стоимость, указанная в нём, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчёте. Заключение о стоимости представляет собой достоверное мнение Исполнителя, основанное на информации, предоставленной Заказчиком и полученной из других источников.
2. Оценщик не несёт ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика и другими лицами, упоминаемыми в Отчёте, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
3. Общедоступная, отраслевая и статистическая информация получена из достоверных источников.
4. Оценщик не проводил работ, которые выходят за пределы его профессиональной компетенции. Оценщик не несёт ответственности за состояние объектов, которые требуют проведения специальных исследований.
5. Оценка производится исходя из предположения, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями в использовании и распоряжении. Оценщик не имеет информации о наличии обременений, экологического загрязнения. В соответствии с п.6 ФСО №7 «в отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта оценки проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учётом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра».
6. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётах настоящего отчёта.
7. Оценщик имеет право при проведении оценки использовать другие допущения и ограничения, не описанные выше, необходимость которых обусловлена информацией об объекте оценки, получаемой оценщиком при проведении оценки, при условии, что эти допущения и ограничения не будут противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.

8. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право осуществлять округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объектов оценки.
9. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
10. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания отчёта.
11. Ни отчёт целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщике/оценщиках или оценочной компании, с которой данные специалисты связаны, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.
12. Оценщик не обязан появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчёта.

2.8. Общие понятия и определения

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и находящиеся в чьей-либо собственности.

Оценка - деятельность специалиста, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики.

Право собственности - согласно Гражданскому кодексу РФ, часть I, (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

Кадастровый номер – персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1, п. 3).

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Итоговая величина стоимости объекта оценки – определяется путем расчёта стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединённых общей методологией (ФСО №1).

Объект-аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Единица сравнения – единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).

Срок экспозиции объекта оценки – рассчитывается с даты предоставления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Ликвидность - характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности - характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Риск ликвидности – это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект жилой недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчёта оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учётом комиссионных выплат в процентном соотношении.

Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке, уполномоченным государственным органом, а также всё, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Улучшения – вся недвижимость, кроме земли. Включает здания, сооружения, ограждения, передаточные устройства и т.д.

Объект капитального строительства (далее - ОКС) – это здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (т.е. объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (п. 10 статьи 1 ГрК РФ).

Износ – потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов.

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

Нормативный срок службы – определенный нормативными документами срок службы зданий, сооружений и другого имущества.

Срок физической жизни – период от завершения строительства объекта недвижимости до его сноса.

Хронологический (фактический) возраст объекта – период между завершением строительства (изготовления) объекта и датой оценки.

Срок экономической жизни объекта – период времени, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль.

Остаточный срок экономической жизни – период, в течение которого улучшения на земельном участке еще будут вносить вклад в стоимость объекта недвижимости.

Аренда – юридически оформленное право временного владения и пользования или временного пользования чужой собственностью на определенных условиях. Аренда земли юридически оформленное право землепользования, при котором собственник земли за арендную плату передает свой земельный участок на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

Арендная плата – плата за пользование чужим объектом недвижимости. Величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором.

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход с учётом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости, от неплатежей арендаторов, а также от дополнительных видов доходов.

Чистый операционный доход (ЧОД) – часть действительного валового дохода, которая остается после выплаты всех операционных расходов.

Денежный поток – сумма чистого дохода, амортизационных отчислений и прочих периодических поступлений или выплат, определяющих величину денежных средств предприятия.

Дисконтирование – расчёт текущей стоимости будущих денежных потоков.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих доходов (расходов) к текущей стоимости. Ставка дисконтирования представляет общую ожидаемую ставку дохода (в процентах к цене покупки), на которую покупатель или инвестор вправе рассчитывать, приобретая в собственность некий актив, с учётом риска, присущего этой доле собственности.

Коэффициент (ставка) капитализации – коэффициент пересчёта будущих доходов (имеется ввиду чистый операционный доход) от объекта к текущему моменту при условии, что поступление доходов носит регулярный характер, и их величина существенно не изменяется. Отличается от ставки дисконтирования на фактор фонда возмещения.

2.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Согласно п.23 ФСО №1, проведение оценки включает следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчётов;
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчёта об оценке.

Глава 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-11286046 от 27.01.2022г.

3.2. Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Часть информации была получена из сети Интернет.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведёт к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведёт к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего Отчёта, мы исходили из достоверности представленных Заказчиком документов, а также сведений, в процессе сбора рыночных данных. По нашему мнению, документы, представленные Заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщённые в них, подтверждаются данными осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщённой Заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

3.3. Описание среды месторасположения объекта оценки²

Уфа является столицей, входящей в состав Российской Федерации, Республики Башкортостан, которая находится на юго-востоке Приволжского Федерального Округа и граничит одновременно с четырьмя областями и двумя республиками РФ:

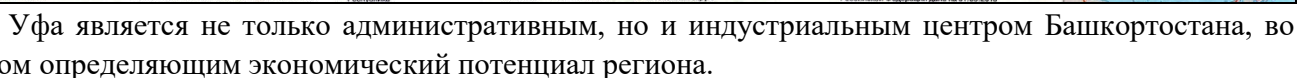
- с республикой Удмуртия на северо-западе,
- с Пермской и Свердловской областями на севере, на северо-востоке,
- с Челябинской областью на востоке,
- с Оренбургской областью на юге, на юго-востоке и юго-западе,
- с республикой Татарстан на западе.

Площадь территории города составляет 76,5 тыс. га. Город состоит из семи административных районов и пяти сельских советов. В его границах 28 населённых пунктов.

Современный город состоит из нескольких обособленных массивов, вытянутых с юго-запада на северо-восток более чем на 50 км. Центральные и наиболее протяжённые улицы (около 10 км) - проспект Октября - соединяет северную и южную части города и проспект Салавата Юлаева.

Город расположен на берегу реки Белой, при впадении в неё рек Уфа и Дёма, на Прибельской увалисто-волнистой равнине, в 100 км к западу от хребтов Башкирского (Южного) Урала. В основном, город занимает пространство в междуречье рек Уфы и Белой, которое полуофициально именуется Уфимский полуостров. Расстояние до Москвы — 1357 км.

² Источники информации: <http://ufacity.info/ufa/>; [https://ru.wikipedia.org/wiki/Ленинский_район_\(Уфа\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Ленинский_район_(Уфа))



Последние 16 лет, прожитые в условиях политических и экономических преобразований, благотворно сказались на внешнем облике и индустриальной мощи столицы республики. Сегодня это крупный промышленный и культурный центр России, активно развивающий международные связи. Среди торговых партнёров Уфы - десятки стран мира; предприятия города регулярно демонстрируют свои достижения на престижных российских и международных выставках. В свою очередь, Уфа также является местом проведения значимых республиканских, всероссийских и международных форумов; один из самых известных - ежегодный Конгресс нефтегазопромышленности России.

Статус международного имеет аэропорт Уфы. Речные пассажирские линии соединяют Уфу с городами центральной России; по рекам Белой, Каме и Волге транспортируются лес, зерно, продукция нефтехимии.

В Уфе сосредоточено около 200 крупных и средних промышленных предприятий с общим объёмом отгружаемой продукции и оказанных услуг свыше 197 миллиардов рублей. Основу экономики города составляют два многоотраслевых комплекса: топливно-энергетический и

машиностроительный. В общереспубликанском объёме производства доля уфимских предприятий превышает 50%; свою продукцию они экспортируют в 55 стран мира.

В Уфе 7 административных районов: Дёмский, Калининский, Кировский, Ленинский, Октябрьский, Орджоникидзевский, Советский.

Михайловка (Уфимский район)³ — село в Уфимском районе Башкортостана, административный центр Михайловского сельсовета.

Расстояние до:

- районного центра (Уфа): 12 км,
- ближайшей ж/д станции (Уфа): 12 км

Рисунок 2.

Местоположение объекта оценки на карте города⁴

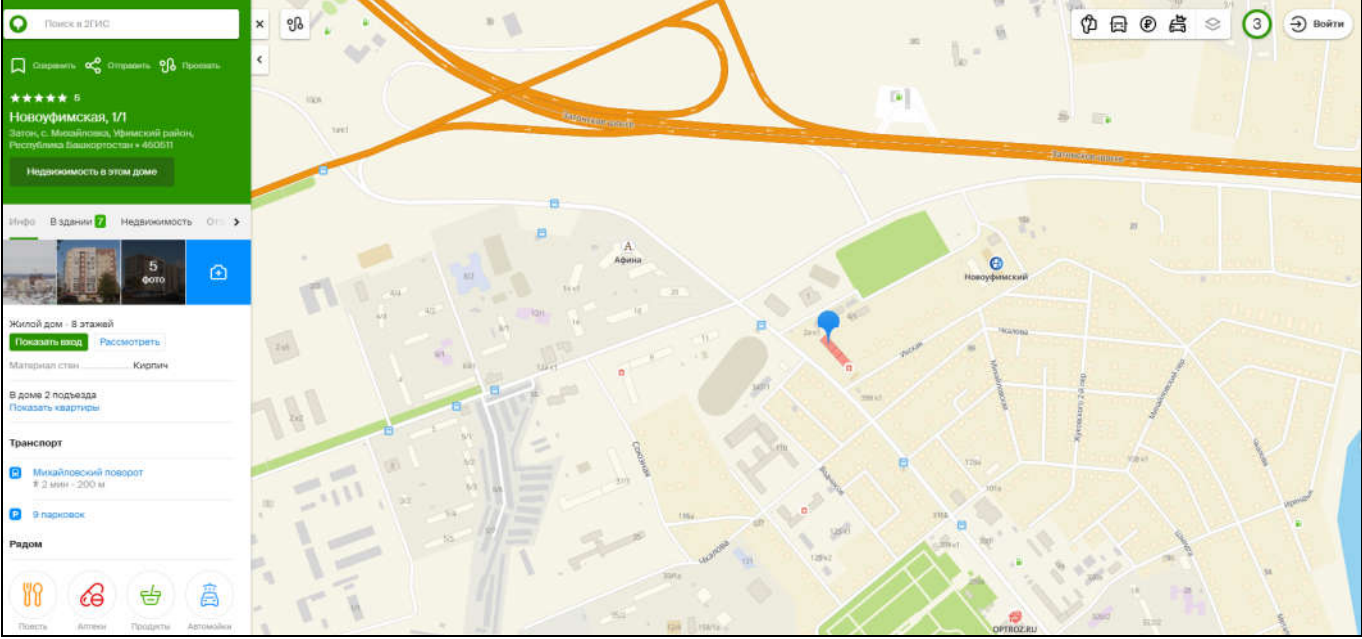


Таблица 5.

Характеристика местоположения объекта оценки

Наименование показателя	Значение показателя
Застройка, типичное использование окружающей недвижимости:	Многоквартирный жилой дом расположен в Уфимском районе с. Михайловка. Фактически мкр. «Затон». Окружающая застройка: жилые дома, детские площадки, спортивные площадки. Инфраструктура района предусматривает все объекты, необходимые для повседневной жизни.
Благоустройство территории:	Присутствуют следующие виды благоустройства: подъездные асфальтобетонные дороги, освещение, планировка двора
Транспортная доступность:	Хорошая транспортная доступность
Экологическое состояние (локальное):	Местоположение оцениваемого объекта, с точки зрения экологической обстановки, можно считать хорошим.

³ Источник информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Михайловка_\(Уфимский_район\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Михайловка_(Уфимский_район))

⁴ Источник информации: <https://gis.ru/ufa/geo/2393172957244351>

Сведения об объекте



Помещение
 Дата обновления информации: 25.12.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	02:47:110322:350
Дата присвоения кадастрового номера	26.02.2015
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, с. Михайловка, ул. Новоуфимская, д. 1/1, кв. 118
Площадь, кв.м	59.8
Назначение	Жилое
Этаж	б/н

Сведения о кадастровой стоимости

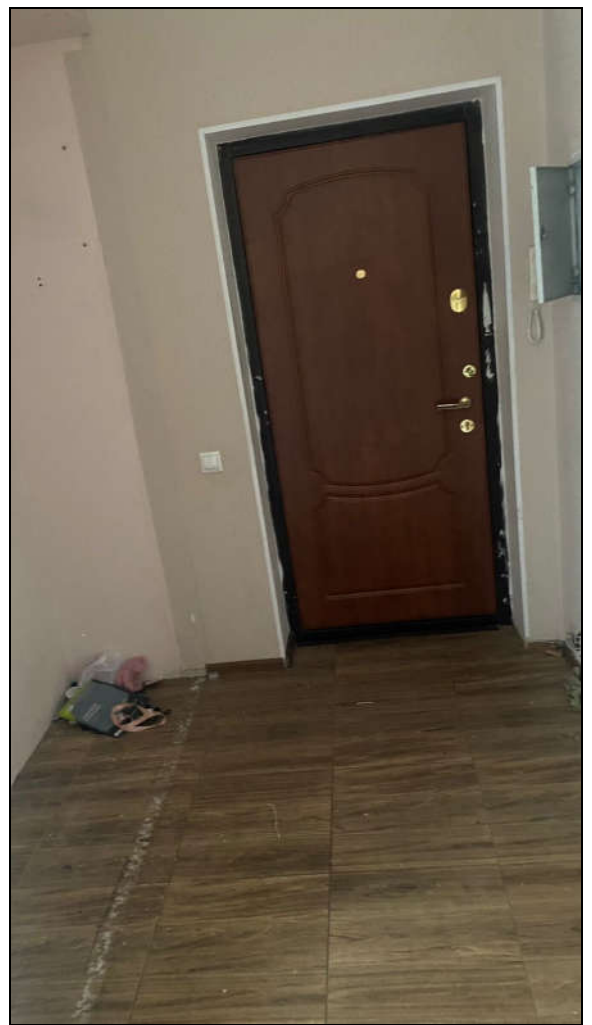
Кадастровая стоимость (руб)	2898215.97
Дата определения	01.01.2020
Дата внесения	25.12.2020

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 02-04/101-04/376/001/2016-3931/2 от 24.03.2016
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Иные ограничения (обременения) прав № 02:47:110322:350-02/106/2020-182 отсутствует Иные ограничения (обременения) прав № 02:47:110322:350-02/101/2019-79 отсутствует Иные ограничения (обременения) прав № 02:47:110322:350-02/101/2017-1 отсутствует

⁵ Источник информации: <https://rosreestr.gov.ru/>





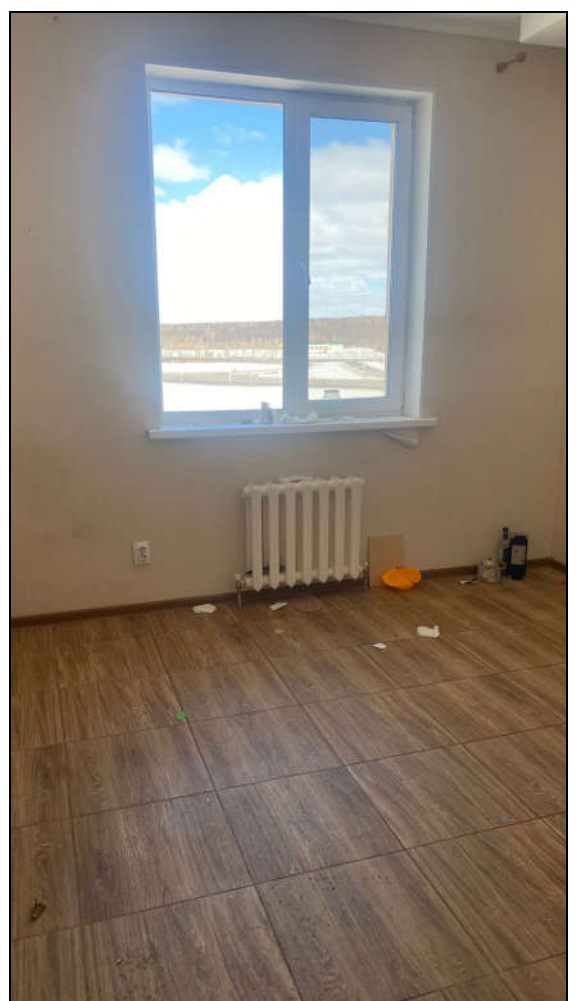
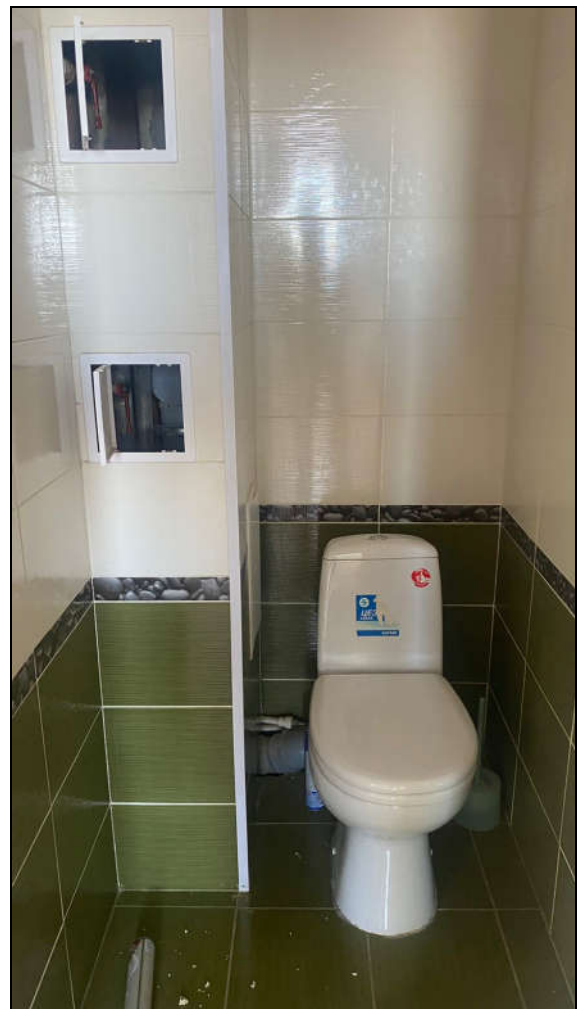




Таблица 6.
Характеристики объекта оценки

Наименование показателя	Значение показателя
ОПИСАНИЕ ДОМА	
Год постройки	2014
Адрес (местоположение):	Республика Башкортостан, Уфимский, село Михайловка, Новоуфимская улица, 1/1
Тип здания	Многоквартирный жилой дом
Материал наружных стен	Кирпичный
Материал перекрытий	Железобетонные плиты
Коммуникации	Все
Охрана дома и придомовой территории	Нет
Наличие и тип парковки:	Придомовая стихийная
ОПИСАНИЕ ПОДЪЕЗДА	
Домофон	Есть
Состояние подъезда	Хорошее
Лифт	Есть
Мусоропровод	Есть
ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМОЙ КВАРТИРЫ	
Этажность	9
Этаж	9
Общая площадь, кв. м	59,8
Тип и количество санузлов квартир	Раздельный
Назначение	Жилое
ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	
Тип ремонта	Простая (эконом-класс)

3.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость Оценщику на момент оценки не известны.

Глава 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.

4.1. Анализ рынка

4.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости.⁶

Положение России в мире

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье – по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия, как правопреемница СССР, победившего фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Даже с учётом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности страны. Построены и работают газопроводы: в Европу через Германию «Северный поток - 1», через Турцию в Европу «Турецкий поток», в КНР «Сила Сибири», заполняется газом и готовится к эксплуатации «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2». Интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволяет государству, использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и устойчивости дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики, привели к началу мирового экономического кризиса.

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые Западом во главе с США во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белорусии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года и подготовка Украины к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужна большая война с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов. С целью сдерживания

⁶ <https://statrilt.ru/index.php/arkhiv-analizov> по состоянию на 10.03.2022

экономического развития России, начиная с 2014 года, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией без объявления войны обрушились на СССР всей своей военной и экономической мощью под знаменами германского нацизма и захватили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины о возможном отказе от безъядерного статуса и объявления 22 февраля всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое объявление России войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную операцию ВС РФ по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Не затрагивая мирные населенные пункты, уничтожаются все военные объекты, военная инфраструктура и нацистские воинские формирования Украины. В ходе операции ВС РФ подтвердились данные об агрессивных планах Украины по силовому подавлению ЛДНР, а также выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Используя это как повод и нарушая международное законодательство, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России с целью дестабилизировать всю российскую экономику и финансовую систему: фактически заморозили российские международные валютные резервы, размещенные за рубежом, отключили ряд крупнейших российских банков от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают российскую собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; десятки крупных компаний Запада покинули российский рынок.

Происходящие события показывают, что мир сползает к длительной глобальной конфронтации Запад – Россия и разделяется на новые зоны влияния.

Основные экономические показатели России

(данные периодически уточняются)

зеленый – положительная динамика, **красный** - отрицательная динамика (в сопоставимых ценах)

Таблица 7.

	2021 г.		Январь 2022 г.
	Млрд. руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
Валовой внутренний продукт	130795,3	+4,7	
Инвестиции в основной капитал (январ.-сент.)		+7,6	
Реальные располагаемые денежные доходы (за вычетом выплат по кредитам и страховых)		+3,1	
	2021 г.		Январь 2022
	+/- % г/г		+/- % г/г
Индекс промышленного производства	+5,3	+8,6	
Продукция сельского хозяйства	-0,9	+0,8	
Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+1,6	
Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.	+8,2		
- жилых помещений	+12,7	+81,5	
- нежилых помещений	+10,5		
Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+39,6		
Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,3	+7,7	
в том числе, железнодорожного транспорта	+3,4	+6,0	
трубопроводного	+7,4	+9,7	
автомобильного	+5,0	+5,8	
Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	+3,6	
Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+14,1	+13,0	
Оборот общественного питания, млрд. руб.	+23,5	+10,1	
Внешнеторговый оборот (январь-декабрь 2021), (сальдо положит. 190 096 млрд.долл. США)	+39,3		
в том числе: экспорт товаров	+48,2		
импорт товаров	+26,8		
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-декабрь 2021, руб.:			
- номинальная	+9,8		
- реальная (учитывает инфляцию)	+2,9		
Ключевая ставка с 04.03.2022г., %	+8,5	20,0	
Инфляция (годовая) на конец января 2022 года (г/г)	+8,7		
(в текущих ценах)			
	2021/2020,	2022/2021,	

	%	%
Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-январь 2022 г.	+2,5p (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 p)	
Кредиторская задолженность на 01.01.22	+18,8	
просроченная	5,0 % от кредиторск задолж	
Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 01.01.22	+19,5	
Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками, на 01.02	+5,5	+5,7
Кредиты и прочие размещённые средства, предоставленные организациям на 01.02	+15,0	+16,0
Кредиты физическим лицам на 01.02	+23,9	+25,1
- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+26,7
- <u>средневзвешенная ставка</u> на 01.02	7,59% - повышается	7,81% - повышается
- <u>просроченная задолженность</u> по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	(0,6%)	(0,6%)
Исполнение консолидированного бюджета РФ за январь-декабрь		
- доходы	+25,9	
- расходы	+10,8	
- профицит, млрд. руб.	+1045,8	
<u>Международные резервы (ЗВР)</u> , на 25.02.22г. 643,2 млрд. долл. США	+8,3	+9,1
<u>Фонд национального благосостояния</u> , на 01.02.22г. 174,9 млрд. долл. США (14% от ВВП)	-0,5	
<u>Государственный внешний долг</u> , на 01.02.22г. 59,5 млрд. долл. США	+5,3	+5,7

Выводы и перспективы российской экономики

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2021 годы были положительные, за исключением кризисных: 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%), 2020 (-2,7%). Средний ежегодный прирост составлял +3,9%.

Учитывая сложившуюся в последние 30 лет высокую импортозависимость и санкционное блокирование Западом, Россию ожидают изменения социально-экономического курса, купирование внешних факторов и рисков, изменения финансово-кредитной политики и структуры экономики, создание благоприятных условий внутреннего развития среднего и малого бизнеса (прежде всего, производственного) и реальная поддержка населения.

Считаем, что перед лицом мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с многими другими странами, вводящими санкции. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и перспективных стран.

Ситуация, тенденции и перспективы рынка недвижимости⁷

После экстренного повышения ставки ЦБ до 20% банки будут вынуждены временно приостановить выдачу ипотеки и даже могут аннулировать часть заявок. Банк России в понедельник, 28 февраля, повысил ключевую ставку до рекордных за всю историю рынка 20%. До этого она находилась на уровне 9,5% годовых. Свое решение в ЦБ объяснили «кардинальным изменением» условий для российской экономики. Последний раз ключевая ставка ЦБ достигала максимума в конце 2014 года и составляла 17%.

После повышения ключевой ставки банки повысят ставки по ипотечным кредитам. Еще в конце прошлой недели они начали устанавливать заградительные ставки по ипотечным программам, повышая их до 14,5–17% годовых. Согласно прогнозам экспертов, опрошенных «РБК-Недвижимостью», после экстренного решения ЦБ ставки по ипотеке могут обновить новые максимумы в 22–25% годовых. Это фактически сделает ее недоступной для абсолютного большинства. «С учетом операционных издержек очевидно, что 20% по ключевой ставке превращаются в 22–23%, а то и в 24% по ипотеке», — пояснил руководитель департамента страхования и экономики социальной сферы Финансового университета при правительстве России

⁷ <https://realty.rbc.ru/news/621cae3e9a794767258b834e>

Александр Цыганов.

Эксперты Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК) ожидают увеличения ипотечных ставок до уровня 25% и больше. «Повышение ключевой ставки до исторически максимального уровня в 20% фактически делает недоступной рыночную ипотеку, ставки по которой, вероятно, будут находиться в диапазоне от 25%. В таких условиях единственным возможным способом приобретения жилья останется покупка без использования ипотечных продуктов», — отметил глава РАСК Федор Выломов.

В Ассоциации банков России (АБР) придерживаются более прагматичных прогнозов, поскольку считают, что повышение ключевой ставки до 20% — это краткосрочный инструмент, а ипотека — долгосрочный продукт. «Как показывает практика, в кризисных ситуациях происходит резкое повышение ставки, но при стабилизации ситуации она постепенно снижается, хотя и не так быстро, как поднялась», — пояснил вице-президент Ассоциации банков России Алексей Войлуков. По его словам, ставки по ипотечным кредитам будут повышаться, что уже происходит. «Но я не ожидаю, что они взлетят в разы — банки не будут выдавать ипотеку под 25–30%», — добавил Алексей Войлуков.

В такой ситуации банки будут вынуждены временно приостановить выдачу ипотеки, считают аналитики. «Экстренное решение ЦБ о рекордном повышении ставки до 20% временно «парализует рынок ипотечного кредитования», — считает аналитик ФГ «Финам» Наталия Пырьева. По ее словам, на фоне экономической неопределенности фактически банки приостановят выдачу ипотечных кредитов, программы рефинансирования ипотечных кредитов также будут приостановлены. «Фактически рынок ипотеки временно остановится, что приведет к падению спроса на жилье», — добавила аналитик.

Похожую точку зрения озвучил генеральный директор рейтингового агентства АКРА Михаил Сухов. «Ипотечные ставки имеют существенный потенциал роста вслед за изменением ключевой ставки Банка России, что может привести к серьезному спаду спроса на ипотеку со стороны населения. Однако многие банки также приостановят ипотечные выдачи ввиду высоких рисков невозврата средств», — сказал Михаил Сухов. Для стабилизации ситуации рынку требуется время, добавил глава АКРА.

Согласен с коллегами управляющий директор рейтингового агентства НКР Михаил Доронкин. По его словам, на горизонте ближайших месяцев ипотека по собственным программам банков может стать труднодоступной, поскольку ставки могут в моменте подняться до 20% и даже выше. «Не исключено, что могут временно приостановить выдачу долгосрочных низкомаржинальных кредитов, включая ипотеку, и даже пойти на аннуляцию ранее одобренных заявок», — добавил Михаил Доронкин.

В Ассоциации банков России ожидают снижения числа выдаваемых ипотечных кредитов и усиления кредитного скоринга. «Насколько уменьшится выдача, в данной ситуации оценить невозможно. Это будет примерно то же самое, что предугадать курс доллара к концу недели», — отметил вице-президент АБР.

Несмотря на прогнозируемое падение спроса на ипотеку и как следствие на жилье, эксперты не ждут существенного снижения цен на квартиры. Причина — рост себестоимости строительства и падение рубля. С одной стороны, вслед за повышением ставок снизится инвестиционная активность, что должно как минимум сохранить цены на текущем уровне, говорит глава РАСК. Но с другой стороны, не стоит убирать за скобки повышение себестоимости строительства, включая цены на те же стройматериалы. «Даже в прошлом году, без санкций, цены продемонстрировали существенный рост», — отметил он.

Согласна с ним Наталья Пырьева. По ее словам, из-за падения рубля девелоперы уже стали массово получать отказы производителей некоторых стройматериалов на отгрузку товаров. Поставщики сообщают о повышении цен на продукцию на 30% уже с марта, что в первую очередь касается импортных материалов, которые составляют до 40% сырья в строительстве жилья. Но даже замена этих товаров российскими аналогами не спасет от существенного роста цен на жилые новостройки.

«Последовательного снижения цен на фоне сокращения спроса ожидать не стоит, поскольку застройщики проведут перерасчет стоимости продаваемых объектов, естественно, не в пользу потребителя», — пояснила аналитик «Финама».

Пока однозначно охарактеризовать ценовую политику застройщиков за последние дни нельзя. «Были и те, кто держал цены (и даже не отменял скидки), кто-то ставил прайс-листы на пересмотр, кто-то лишь вживую называл «новые» цены, отличающиеся от опубликованных на сайтах или в агрегаторах», — рассказал Алексей Попов.

По оценкам ЦИАН, средние цены квадратного метра в лотах в предложении изменились за выходные незначительно (от -0,5% до +1,0% по большинству крупных городов). Но в краткосрочной перспективе цены могут пойти вверх, допустил главный аналитик ЦИАН. «Это будет в рамках попыток снять сливки с ажиотажного спроса в дни неопределенности, под которые можно подвести и объективные факторы — удорожание строительных материалов из-за логистических проблем».

4.1.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

В соответствии с приведённым определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. Земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населённых пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населённых пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. Жильё (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);

3. Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса;
- промышленно - складская недвижимость: заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения, мосты, трубопроводы, дороги, дамбы, инженерные сооружения, паркинги, гаражи, склады и складские помещения;

4. Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- физкультурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Оцениваемый объект относится к виду «Жилая недвижимость», подвиду: «Квартиры в многоквартирных жилых домах».

4.1.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесён оцениваемый объект

Оценщиком была проанализирована информация, имеющаяся в открытом доступе.

На сайтах бесплатных объявлений www.avito.ru и www.cian.ru часть объявлений дублируются.

Ниже приведены объекты, которые присутствуют (присутствовали) на дату оценки. Эта информация легла в основу расчётов. Анализ проведён самостоятельно.

В ходе исследования рынка Оценщиком был проведён мониторинг цен предложений в Уфимском районе, село Михайловка, в районе расположения объекта оценки по продаже квартир.

Оценщиком были изучены все объявления и выбраны наиболее близкие к оцениваемому объекту. Информация представлена ниже в таблице.

Таблица 8.
Представленные на рынке оферты

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения руб.	Цена предложения за 1 кв. м, руб.	Этаж расположения/этажность	Вид отделки	Источник информации
1	Республика Башкортостан, Уфимский, село Михайловка, Новоуфимская улица, 1/1	44,80	4 250 000	94 866	9/9	ремонт не требуется	https://ufa.domclick.ru/card/sale_fl_at_1516210088
2	Республика Башкортостан, Уфимский, село Михайловка, Новоуфимская улица, 1/1	45,00	3 700 000	82 222	9/9	ремонт не требуется	https://www.avito.ru/ufa/kvartiry/1-k_kvartira_45m_99et._2143915120
3	Республика Башкортостан, Уфимский, село Михайловка, Новоуфимская улица, 1/1	45,40	3 700 000	81 498	3/9	ремонт не требуется	https://ufa.domclick.ru/card/sale_fl_at_1495972391
4	Республика Башкортостан, Уфимский, село Михайловка, Новоуфимская улица, 15	38,10	3 100 000	81 365	16/19	ремонт требуется	https://www.avito.ru/ufa/kvartiry/1-k_kvartira_381m_1619et._2365556521
	Минимальная цена, руб./кв. м			81 365			
	Среднерыночная цена, руб./кв. м			88 115			
	Максимальная цена, руб./кв. м			94 866			

Анализ показал, что диапазон цен одно-, двухкомнатных квартир в с. Михайловка, Уфимский район, в районе местоположения объекта оценки варьировался от 81 365 до 94 866 рублей за 1 кв. м.

Необходимо отметить, что приведённые диапазоны стоимости определены по предложениям о

продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между объектом оценки и подобранными объектами-аналогами (площадь, этаж расположения, состояние внутренней отделки и т. п.). При подборе аналогов в расчёт по сравнительному подходу будут исключены наиболее отличающиеся по характеристикам от объекта оценки экстремумы либо объекты с неполными данными, не позволяющими корректно произвести корректировки по отличиям в элементах сравнения.

4.1.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Выполнив этот анализ, мы опустили рассмотрение таких факторов как сезонные колебания цен и присутствие на рынке недвижимости «игроков», которые преследуют спекулятивные цели и работают на повышение цен. Природа этих факторов в большей степени субъективна, а мы постарались уделить внимание объективным факторам.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

Таблица 9.
Элементы сравнения⁸

Группы элементов сравнения	Подклассы в рамках элемента сравнения	Диапазон влияния фактора на стоимость объекта
Качество передаваемых прав	Передаваемое право	В случае передачи не права собственности, а прав требования, корректировка составляет от 0% до - 40% в зависимости от этапа строительства
	Наличие обременений	В случае наличия обременений стоимость объекта может изменяться до -100%
Условия финансирования	Наличие нетипичных условий финансирования (льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п.)	Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования
Условия продажи	Особые условия продажи (наличие финансового давления на сделку, обещание субсидий или льгот на развитие и т.п.)	Степень влияния зависит от конкретных условий продажи
Расходы, производимые непосредственно после покупки	Нетипичные расходы	Степень влияния зависит от вида расходов и обуславливается затратами, которые необходимо внести
Поправка на условия рынка	Дата предложения	В зависимости от даты продажи стоимость объекта недвижимости варьируется в пределах 10%, однако, при существенных изменениях в макроэкономической ситуации данный диапазон может быть расширен.
	Наличие торга и его размер	Размер торга варьируется на стабильных рынках от 0% до 9%. Во время кризисных явлений в экономике может достигать 40%.
Месторасположение	Адрес расположения	Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость «внешних» факторов, связанных с конкретным местом ее расположения.
	Транспортная доступность	Данный фактор влияет на стоимость в случае существенного удаления объектов сравнения остановок общественного транспорта, магистралей города.
	Окружение	Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, а также удаленность от источников экологического дискомфорта - свалок, химических и других вредных производств, также влияет на стоимость недвижимости.
Физические характеристики	Площадь объекта	Влияние фактора может достигать в отдельных случаях 10%. В случае нахождения объектов в том же сегменте рынка, что и

⁸ Источник информации: на основании данных сайта Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт».

		Объект оценки, корректировка на площадь объекта колеблется в пределах 5%.
	Этаж/этажность	Для нормального функционирования объектов требуется прилегающая территория в виде проездов, мест парковки автотранспорта и др. в зависимости от назначения улучшений, расположенных на земельном участке. Данный фактор оказывает большое влияние на рыночную стоимость объектов.
	Материал стен дома	Корректировка на материал стен дома может составлять до 53%
	Износ и потребность в ремонте	Корректировка на состояние объекта может составлять в зависимости степени износа до 27%
	Качество внутренней отделки	Корректировка на качество внутренней отделки может составлять в зависимости от качества и вида отделки до 30%
	Тип и количество санузлов квартиры	Корректировка на тип и количество санузлов может составлять до 9%
	Наличие и тип инженерных коммуникаций	Корректировка на тип и количество санузлов может составлять до 12%
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	В зависимости от арендной ставки по договору влияние может быть, как положительным («ставка выше среднерыночных данных»), так и отрицательным («ставка ниже среднерыночных данных»). Влияние на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды. Данный фактор в рамках жилой недвижимости рассматривается как положительный только при намерении потенциального покупателя инвестировать с целью извлечения дохода. В массе же своей квартиры приобретаются для проживания собственника, и в таком случае фактор обременения договором аренды оказывает отрицательное влияние на стоимость.
Сервис и дополнительные элементы	Охрана дома и придомовой территории	Корректировка на охрану дома и придомовой территории может составлять до 17%
	Благоустройство придомовой территории	Корректировка на благоустройство придомовой территории может составлять до 12%
	Наличие мебели, бытовой техники	Размер корректировки обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, которые неотделимы от объекта недвижимости и предусматривают совместную продажу. Размер корректировки зависит от состава встроенного оборудования и может составлять от 3% до 5%.

4.2. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для объекта оценки

Среднерыночная стоимость одно-, двухкомнатных квартир в с. Михайловка, Уфимский район, в районе местоположения объекта оценки составляет 88 115 рублей за 1 кв. м.

4.2.1. Оценка ликвидности

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

- местоположение объекта с точки зрения транспортной доступности, удобства подъезда;
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объёмно-планировочных решений, инженерного обеспечения);
- наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;
- площадь объекта оценки (количество объектов).

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться срок реализации объекта. Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженную в подписании соглашения о намерениях, без учёта времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

В срок реализации не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок реализации – это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. В данном отчете для определения ликвидности Оценщик использовал данные опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), приведенные на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» в разделе «Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир на 01.01.2022 года»⁹.

Таблица 10.
Экспертные градации ликвидности недвижимости*

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹ , мес.	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м.	2	5	3	2	3	4
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	2	7	4	3	4	5
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.	3	8	5	4	5	6
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.	3	10	6	5	7	8
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0	3	1	1	1	1
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более	1	4	2	2	2	3
7	Парковочные места, машино-места	0	5	2	2	2	3

*Примечание:

1. 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).

2. 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:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, 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; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; 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.

По отношению к оцениваемому жилому помещению с учётом его местоположения, коммерческой привлекательности, оценщик принял в качестве наиболее вероятного срока экспозиции

- срок в 3 мес. (среднее значение интервала для квартир вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м), что соответствует реалиям рынка, оценочной практике Оценщиков и мнению экспертов.

⁹ Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/237-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2022-g/2667-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-01-2022-goda>

Процесс определения рыночной стоимости начинается с определения наиболее эффективного использования (НЭИ) оцениваемого объекта, т.е. наиболее вероятного использования имущества, являющегося физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием объекта оценки.

Подразумевается, что определение эффективного и оптимального использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение об эффективном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Критерием наилучшего и наиболее эффективного использования собственности является максимизация стоимости собственности при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска.

Данный анализ базируется на тех же четырех критериях:

1. Физически возможные варианты использования.

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

По мнению Оценщика физически возможные варианты использования – это использование квартиры по её назначению в качестве жилого помещения.

Вывод. Физически возможными вариантами использования объекта оценки является жилое помещение.

2. Законодательно разрешенное использование.

В соответствии с жилищным кодексом использование жилых помещений разрешается только по их прямому назначению.

Вывод. Законодательно разрешённым видом использования может быть только использование объекта оценки по прямому назначению как жилое помещение.

3. Экономически целесообразное использование.

Экономическая целесообразность того или иного потенциального использования – это степень соответствия с точки зрения типичного инвестора относительно сроков возмещения вложенного капитала и нормы прибыли или требованиям типичного покупателя относительно соотношения величины вкладываемого капитала и получаемой полезности.

Вывод. Принимая во внимание текущее состояние и историю объекта оценки, Оценщик считает наиболее экономически целесообразным вариант – жилые помещения с возможностью сдачи в аренду также в качестве жилых помещений.

4. Максимальная стоимость.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную стоимость из всех физически и законодательно возможных вариантов, а также экономически целесообразных при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Вывод. В настоящее время оцениваемая недвижимость используется в качестве жилого помещения, и, принимая во внимание цель оценки, законодательно разрешенное использование объектов недвижимости в качестве жилого помещения отвечает критерию наилучшего и наиболее эффективного использования собственности.

Глава 6. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

6.1. Определение типа стоимости и обоснование его выбора

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО №2), при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- Рыночная стоимость;
- Инвестиционная стоимость;
- Ликвидационная стоимость;
- Кадастровая стоимость.

Учитывая цель оценки данного отчёта, оценка будет осуществляться с позиций рыночной стоимости.

Рыночная стоимость объекта - 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 сторона сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

(Ст.3 Федерального Закона от 29.07.98 №135-ФЗ).

6.2. Определение применяемых подходов к оценке и методов оценки, обоснование их выбора

Согласно п. 24 ФСО №1, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. При этом учитывается объём и достоверность рыночной информации, доступной для использования того или иного метода.

Согласно п.11 ФСО №1 «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование двух из трёх существующих подходов (затратного и доходного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать только один – сравнительный. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

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

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют. Данный подход недостаточно учитывает конъюнктуру рынка даже при точном описании и расчёте всех видов износа.

При наличии достаточной информации для использования сравнительного и доходного подходов значимость методов затратного подхода значительно уменьшается, и если его результаты не подтверждаются результатами, полученными методом сравнения продаж или доходным подходом, то к результатам затратного подхода следует относиться с осторожностью.

Согласно п.24 (а) ФСО №7 «Оценка недвижимости», затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Объект оценки представляет собой встроенное жилое помещение. Таким образом, условие применения затратного подхода не выполняется.

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

Проанализировав рынок предлагаемых к продаже типичных объектов недвижимости, Оценщиком было установлено, что в открытом доступе на дату оценки имеется достаточное количество предложений для формирования корректной рыночной стоимости оцениваемого объекта. Поскольку условие применения подхода выполняется, Оценщик счёл целесообразным произвести расчёт по сравнительному подходу. В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- *метод валовой ренты* - метод соотнесения цены и дохода, основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соизмерение цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке конкретного объекта недвижимости;
- *метод сравнения продаж* - основывается на сопоставлении и анализе информации о ценах аналогичных объектов.

Принимая во внимание, что в настоящее время на рынке недвижимости имеется достаточное количество информации о ценах объектов, сопоставимых с оцениваемым, однако не всегда имеется достаточное количество достоверной информации о доходах тех же объектов, применение метода валовой ренты затруднительно, следовательно, наиболее целесообразно определение стоимости объекта сравнительным подходом осуществлять в рамках **метода сравнения продаж**.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п. 16 ФСО №1).

В настоящих экономических условиях расчёт доходным подходом даёт заниженный результат по причине понижения арендной ставки и отсутствия точных рыночных данных для расчёта ставки капитализации.

Более того, следует отметить, что на сегодняшний день, общемировой кризис и непредсказуемость экономической ситуации в стране даже в ближайшем будущем, не дают возможности строить более-менее реалистичные прогнозы. Даже такой показатель как рост ВВП, в зависимости от источника информации и времени публикации, может сильно отличаться. Все аналитические агентства очень быстро реагируют на изменчивость внешней и внутренней экономической ситуации. И в нестабильной, трудно прогнозируемой обстановке, даже внутри одного прогнозного периода могут быть несколько значений одного и того же экономического показателя.

При описанных выше условиях, Оценщик пришел к выводу, что расчёт доходным подходом не будет отражать реальной рыночной стоимости объекта оценки. В данной ситуации, для расчёта доходным подходом будут приняты слишком большие допущения, что сведет достоверность расчётов к минимуму. Поскольку достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки может принести на момент оценки нет, то расчёт доходным подходом не производится.

6.3. Теоретическое описание выбранных методов оценки

6.3.1. Метод сравнения продаж

Применение *метода сравнения продаж* для оценки рыночной стоимости объектов оценки осуществляется в следующей последовательности:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами;

Сравнение и сопоставление оцениваемого объекта с объектами-аналогами производятся по двум компонентам:

- единицам сравнения;
- элементам сравнения.

Чтобы сравнить объект оценки и объекты сравнения, следует найти общий знаменатель. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица сравнения (цена за кв. м), либо экономическая единица сравнения (цена за жилую единицу). Единицы сравнения используются оценщиками и другими специалистами, работающими с недвижимостью как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Единицы сравнения – это способ быстрого доведения до инвесторов или возможных покупателей, действующих на конкретном рынке, стандартной информации.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

Таблица 11.
Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество прав	Обременение договорами аренды
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Качество окружения (рекреация и экология)
	Доступность объекта (транспортная, пешеходная)
Физические характеристики	Этаж/этажность
	Материал стен дома
	Износ и потребность в ремонте
	Качество внутренней отделки

	Тип и количество санузлов квартиры
	Наличие и тип инженерных коммуникаций
	Возможности ресурсосбережения
Экономические характеристики	Охрана дома и придомовой территории
Сервис и дополнительные элементы	Благоустройство придомовой территории
	Наличие мебели, бытовой техники

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

Глава 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

7.1. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

При использовании метода сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- Изучение рынка предложений и продаж.
- Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, форме и условиях оплаты сделки.
- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами.
- Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по элементам сравнения: времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи и т.д.
- Корректировка цен продажи каждого объекта по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.
- Согласование скорректированных цен продажи сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Для расчёта объекта оценки методом сравнения продаж выбрана единица сравнения - цена за 1 кв. м. Единица сравнения выбрана по следующим критериям:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка (цены предложения квартир в кв. м);
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов;
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (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 придёт к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик 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».

Таблица 12.

Описание объектов-аналогов

Наименование элемента	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Республика Башкортостан, Уфимский, село Михайловка, Новоуфимская улица, 1/1	Республика Башкортостан, Уфимский, село Михайловка, Новоуфимская улица, 1/1	Республика Башкортостан, Уфимский, село Михайловка, Новоуфимская улица, 1/1	Республика Башкортостан, Уфимский, село Михайловка, Новоуфимская улица, 15
Количество жилых комнат	однокомнатная	однокомнатная	однокомнатная	однокомнатная
Дата оферты	06.02.2022	17.03.2022	21.12.2021	02.03.2022
Общая площадь, кв. м:	44,80	45,00	45,40	38,10
Этаж расположения/этажность дома:	9/9	9/9	3/9	16/19
Цена предложения, руб.:	4 250 000	3 700 000	3 700 000	3 100 000
Цена предложения, руб./кв. м:	94 866	82 222	81 498	81 365

Окружающая застройка:	Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)
Расстояние до общественного транспорта в минутах пешком	До 10 минут	До 10 минут	До 10 минут	До 10 минут
Физическое состояние здания, в котором расположен объект:	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Состояние отделки:	ремонт не требуется	ремонт не требуется	ремонт не требуется	ремонт требуется
Материал стен	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Наличие коммуникаций:	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания
Наличие парковки:	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка
Наличие огороженной территории	нет	нет	нет	нет
Площадь кухни, кв. м	11,70	11,00	10,00	13,50
Лоджия/ балкон	Лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия
Источник информации:	https://ufa.domclick.ru/car/d/sale_flat_1516210088	https://www.avito.ru/ufa/kvartiry/1-k_kvartira_45m_99et_2143915120	https://ufa.domclick.ru/car/d/sale_flat_1495972391	https://www.avito.ru/ufa/kvartiry/1-k_kvartira_381m_1619et_2365556521

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Стоимость объекта оценки определялась путём сопоставления с аналогичными объектами, выставленными на продажу (либо обновлённым) февраль-март 2022г.

Расчёт приведён ниже в таблице, описание корректировок – после таблицы.

Таблица 13.

Расчёт рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена продажи (предложения)	руб./кв. м		94 866	82 222	81 498	81 365
1. Качество прав		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		94 866	82 222	81 498	81 365
2. Условия финансирования		За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты	За счёт собственных средств, без рассрочки оплаты
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		94 866	82 222	81 498	81 365
3. Особые условия		Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы	Особые условия сделки не зарегистрированы
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		94 866	82 222	81 498	81 365
4. Условия рынка						
4.1. Изменение цен во времени			06.02.2022	17.03.2022	21.12.2021	02.03.2022
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв. м		94 866	82 222	81 498	81 365
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Корректировка	%		-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв. м		89 174	77 289	76 608	76 483
5. Местоположение						
5.1. Местонахождение		Республика	Республика	Республика	Республика	Республика

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
объекта		Башкортостан, Уфимский, село Михайловка, Нов оуфимская улица, 1/1	Башкортостан, Уфимский, село Михайловка, Нов оуфимская улица, 1/1	Башкортостан, Уфимский, село Михайловка, Нов оуфимская улица, 1/1	Башкортостан, Уфимский, село Михайловка, Нов оуфимская улица, 1/1	Башкортостан, Уфимский, село Михайловка, Нов оуфимская улица, 15
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5.2. Район города			сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5.3. Окружающая застройка		Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)	Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты)
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5.4. Расстояние до общественного транспорта в минутах пешком		До 10 минут	До 10 минут	До 10 минут	До 10 минут	До 10 минут
Коэффициент корректировки			1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6. Физические характеристики						
6.1. Материал стен		кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Коэффициент корректировки			1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6.2. Общая площадь объекта		59,80	44,80	45,00	45,40	38,10
Коэффициент корректировки			0,969	0,969	0,970	0,952
Корректировка	%		-3,1%	-3,1%	-3,0%	-4,8%
6.3. Этаж/этажность		9/9	9/9	9/9	3/9	16/19
Коэффициент корректировки			1,00	1,00	0,95	1,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	-5,00%	0,00%
6.4. Физическое состояние здания		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6.5. Состояние внутренней отделки		простая (эконом-класс)	улучшенная отделка помещений	улучшенная отделка помещений	улучшенная отделка помещений	улучшенная отделка помещений
Коэффициент корректировки			0,95	0,95	0,95	0,95
Корректировка	%		-5%	-5%	-5%	-5%
6.6. Наличие лоджии/балкона		Лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия
Коэффициент корректировки			1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6.7. Высота потолков		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Коэффициент корректировки			1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
7. Сервис и дополнительные элементы						
7.1. Инженерные системы		Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания	Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
7.2. Наличие парковки		Придомовая	Придомовая	Придомовая	Придомовая	Придомовая
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
7.3. Наличие огороженной территории		нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Выводы						
Скорректированная цена	руб./кв. м		82 272	71 342	67 243	69 317
Общая валовая коррекция	%		13,89%	13,84%	18,75%	15,60%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Коэффициенты весомости		1,0000	0,2751	0,2761	0,2038	0,2450
Компонент итоговой стоимости	руб./кв. м		22 636	19 696	13 706	16 980
Рыночная стоимость объекта на основе сравнительного подхода	руб./кв. м	73 018				
Рыночная стоимость объекта	руб.	4 366 476				
Рыночная стоимость объекта, с общепринятым округлением	руб.	4 366 000				

Описание корректировок к расчётной таблице.

1. По элементам сравнения: *Качество прав, Условия финансирования, Особые условия* корректировка не вводится, т.к. у объекта оценки и у объектов-аналогов характеристики данных элементов совпадают.
2. *Изменение цен во времени.* Корректировка не вводится, т.к. между датой оценки объекта оценки и датами ofert объектов-аналогов временной лаг меньше типичного срока экспозиции для данного сегмента рынка.
3. *Перевод цены оферты в цену сделки.* Реальные сделки по купле-продаже объектов жилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как, как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга». Кроме того, в цену предложения могут быть «заложены» комиссионные риелторов. Корректировка на торг принята – 6% (среднее значение для квартир вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м на основании данных сайта Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»¹⁰).

Рисунок 4.

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92

4. *Местонахождение объекта, район города.* Все объекты-аналоги, как и объект оценки, расположены в Уфимском районе с. Михайловка, в районе расположения объекта оценки. Корректирование не проводится.
5. *Окружающая застройка. Расстояние до общественного транспорта в минутах пешком. Наличие огороженной территории.* Объект оценки и объекты-аналоги не имеют различий в данном параметре, корректирование не проводится.
6. *Материал стен.* Объект оценки и объекты-аналоги не имеют различий в данном параметре, корректирование не проводится.
7. *Размер общей площади.* Общая рыночная тенденция такова, что чем больше размер общей площади объекта недвижимости, тем меньше стоимость одного кв. м. Учитывая все вышесказанное, Оценщиком была применена корректировка на основании данных сайта Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»¹¹ по формуле:

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

(1)

S_o – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

¹⁰ Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/237-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2022-g/2649-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2022>

¹¹ Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/237-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2022-g/2658-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

Корректирование на площадь объектов-аналогов №1

Рисунок 5.

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

$$\text{Корректировка на площадь} = \left(\frac{59.8}{44.8} \right)^{-0.11} = 0.969$$

Корректирование на площадь объекта-аналога №2

Рисунок 6.

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

$$\text{Корректировка на площадь} = \left(\frac{59.8}{45.0} \right)^{-0.11} = 0.969$$

Корректирование на площадь объекта-аналога №3

Рисунок 7.

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

$$\text{Корректировка на площадь} = \left(\frac{59.8}{45.4} \right)^{-0.11} = 0.970$$

Корректирование на площадь объекта-аналога №4

Рисунок 8.

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

$$\text{Корректировка на площадь} = \left(\frac{59.8}{38.1} \right)^{-0.11} = 0.952$$

8. *Этаж расположения.* Объект оценки расположен на 9 этаже (последнем), все объекты-аналоги расположены на последних этажах, кроме 3, 4. Корректирование проводится на основании данных сайта Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»¹² по формуле:

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	на средних этажах:			
1	с 2 ^й до 9 этажа (кроме верхнего) *			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,94	1,01	0,97
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,91	1,00	0,95
	на крайних этажах:			
4	на 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,89	0,96	0,92
5	на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	0,98	1,05	1,01
7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,92	0,99	0,95
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	3,6%	11,1%	7,0%

$$K=0,95 \text{ (для аналога №3)}$$

$$K=0,95/0,95=1,0 \text{ (для аналога №4)}$$

¹² Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/237-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2022-g/2654-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-domakh-tipovoj-massovoj-zastrojki-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

9. *Физическое состояние здания.* Объект оценки и объекты-аналоги аналогичны по техническим характеристикам, корректирование не проводится.
10. *Состояние внутренней отделки.* Корректирование проводится на основании данных сайта Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»¹³:

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,07	1,16	1,11
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,01	1,10	1,05
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпательная покраска. Полы - ламинат, плитка - эконом-класса оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,86	0,93	0,90

$$K=1,0/1,05=0,95 \text{ (для аналогов №1,2,3)}$$

11. *Наличие лоджии/балкона.* Объект оценки и объекты-аналоги не имеют различий в данном параметре, корректирование не проводится.
12. *Вид из окон квартир.* Объект оценки и объекты-аналоги не имеют различий в данном параметре, корректирование не проводится.
13. *Высота потолков.* Объект оценки и объекты-аналоги не имеют различий в данном параметре, корректирование не проводится.
14. *Наличие парковки. Огороженной территории.* Объект оценки и объекты-аналоги не имеют различий в данном параметре, корректирование не проводится.
15. *Удельный вес.* При расчёте окончательного значения величины рыночной стоимости объектов оценки, определялись исходя из величины общей валовой коррекции (сумма корректировок, взятых по абсолютной величине). При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данный метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога. Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчёта выглядит таким образом:

$$K_i = \frac{1/CK_i}{1/CK_1 + 1/CK_2 + \dots + 1/CK_n}, \quad (2)$$

где:

CK1 - сумма корректировок по аналогу №1;

CK2 - сумма корректировок по аналогу №2;

...

CKn - сумма корректировок по аналогу №n;

Для проверки полученных результатов на однородность определяется коэффициент вариации, который представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднеквадратическое отклонение среднего значения совокупности. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если

¹³ Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/237-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2022-g/2665-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости её корректировки, например, путём исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Статистика: Учебно-методические материалы / Степанов В.Г. М.: МИЭМП, 2005. - 21 с.

Коэффициент вариации позволяет судить об однородности совокупности:

< 17% – абсолютно однородная;

17–33% – достаточно однородная;

> 33% – недостаточно однородная;

(http://abc.vvsu.ru/books/statistika_up/page0010.asp)

Таким образом, производится проверка на однородность результатов в условии $v < 33\%$

Расчёт коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где: σ - среднееквадратическое отклонение, руб./ед.изм.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб./ед.изм.

Расчёт среднееквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n}}$$

где: S^2 - дисперсия выборки, руб./ед. изм.;

n - количество элементов выборки;

P_i - i -е значение стоимости в выборке, руб./ед. изм.

Таблица 14.

Расчёт коэффициента вариации

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (P_i)	Среднее значение, руб./кв. м (P_{cp})	Среднееквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	82 272	72 544	5 801	8,0%
Аналог №2	71 342			
Аналог №3	67 243			
Аналог №4	69 317			

Вывод: коэффициент вариации составил 8,0%, это меньше 17%. Данный показатель свидетельствует, что полученные результаты *абсолютно однородны*.

8.1. Согласование результатов

Последним этапом определения стоимости оцениваемого объекта является процедура согласования результатов, полученных оценщиком при реализации различных подходов и методов оценки.

Необходимость проведения этой процедуры связана с тем, что в большинстве случаев реализация разных подходов и методов дает неодинаковые стоимостные результаты. Причина этого заключается в том, что большинство рынков являются несовершенными, потенциальные пользователи могут быть неправильно информированы, а производители могут быть неэффективными. По этим и ряду других причин применение различных подходов и дает различную величину стоимости. Чтобы получить обоснованный стоимостной результат, в международной практике разработан ряд методик, которые позволяют найти наиболее оптимальный вариант стоимости объекта оценки на основе установления весовых коэффициентов, присваиваемых оценщиком каждому полученному результату.

Согласование результатов оценки – это получение итоговой оценки объекта путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – эта наиболее вероятная величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчётов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов и методов оценки. Она может быть представлена в виде одной денежной величины либо диапазона наиболее вероятных значений стоимости.

Как правило, один из подходов считается базовым, два других необходимы для корректировки получаемых результатов. При этом учитывается значимость и применимость каждого подхода в конкретной ситуации. Из-за неразвитости рынка, специфичности объекта или недостаточности доступной информации бывает, что некоторые из подходов в конкретной ситуации невозможно применить.

Для согласования результатов необходимо определить «веса», в соответствии с которыми отдельные ранее полученные величины сформируют итоговую рыночную стоимость имущества с учётом всех значимых параметров на базе экспертного мнения оценщика.

Согласование результатов, полученных различными подходами оценки, проводится по формуле:

$$C_{\text{итоговая}} = k1 \times C_{\text{доход.}} + k2 \times C_{\text{сравнит.}} + k3 \times C_{\text{затрат.}} \text{ где}$$

$C_{\text{доход.}}$, $C_{\text{сравнит.}}$, $C_{\text{затрат.}}$ - стоимости, определенные соответственно доходным, сравнительным и затратным подходами;

$k1$, $k2$, $k3$ - соответствующие весовые коэффициенты, выбранные для каждого подхода к оценке.

В отношении этих коэффициентов должно выполняться равенство:

$$k1 + k2 + k3 = 1$$

На основе округленных весовых коэффициентов рассчитывается согласованная стоимость оцениваемого имущества путем умножения стоимостного результата, полученного с помощью каждого подхода на весовой коэффициент подхода. Полученное значение в денежных единицах измерения округляется.

При согласовании необходимо принимать во внимание:

1. полноту и достоверность информации;
2. соответствие процедуры оценки – целям оценки;
3. учёт специфических особенностей объекта;
4. отражение тенденций развития рыночной ситуации;
5. преимущества и недостатки подходов в конкретной ситуации.

Таким образом, итоговая величина стоимости – это лишь наиболее вероятностная цена оцениваемого объекта собственности.

На основе анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы:

1. *Затратный подход*. Как правило, величины затрат на замещение и рыночной стоимости ближе всего друг к другу для новых объектов недвижимости. Поэтому затратный подход наиболее уместен при работе с объектами, недавно сданными в эксплуатацию. Затратный подход используется главным образом при оценке стоимости планируемых объектов, объектов специального назначения и прочего имущества, сделки по которому достаточно редко заключаются на рынке. При наличии достаточной информации для использования сравнительного и доходного подходов значимость методов затратного подхода значительно уменьшается, и если его результаты не подтверждаются результатами, полученными методом сравнения продаж или доходным подходом, то к результатам затратного подхода следует относиться с осторожностью. В рамках настоящего отчёта затратный подход к оценке оцениваемого имущества не применялся.
2. *Сравнительный подход* характеризует взгляд рынка на цену идентичных или аналогичных объектов. Данный подход в большей степени, чем затратный, отражает текущую рыночную ситуацию и тенденции ее развития. Сравнивая продаваемые (или проданные) объекты с оцениваемым объектом, определяя и внося соответствующие поправки на различия, можно определить искомую величину стоимости. Так как расчёт был произведен только в рамках сравнительного подхода, то результату, полученному по данному подходу, присваивается удельный вес 100%.
3. *Доходный подход* капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. В рамках настоящего отчёта доходный подход к оценке оцениваемого имущества не применялся.

Проведённые расчёты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость недвижимого имущества на дату оценки составляет:

Таблица 15.
Рыночная стоимость недвижимого имущества¹⁴

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, с общепринятым округлением, руб.
1	Квартира, общей площадью 59,8 кв. м, расположенная по адресу: Республика Башкортостан, Уфимский, село Михайловка, Новоуфимская улица, 1/1, кв. 118	02:47:110322:350	4 366 000

Оценщик

А.Г. Решетников

¹⁴ В соответствии с пп. 22 п. 3 ст. 149 Налогового Кодекса реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них освобождается от обложения налогом на добавленную стоимость.

8.2. Перечень использованных данных и источников их получения

Таблица 16.

Перечень использованных данных и источников их получения

№	Используемые данные	Источник информации*
1	Характеристики объекта оценки	Заказчик
2	Информация об аналогах для сравнительного подхода	Специализированные сайты объявлений о продаже недвижимости (ссылки даны по тексту отчёта, скриншоты представлены в приложении)

*в приложении представлена подтверждающая информация

8.3. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 17.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

№	Документ*
1	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости № КУВИ-001/2022-11286046 от 27.01.2022г.

*в приложении представлена подтверждающая информация

8.4. Перечень используемых документов и методических материалов

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации.
2. Налоговый Кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
5. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
6. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
7. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
8. Стандарты и правила Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент», утверждённые Протоколами Решений Совета Ассоциации СРОО «СВОД» №3/2013 от 25 января 2013 г., №101/2015 от 13 октября 2015 г.
9. Справочные данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт».

ПРИЛОЖЕНИЯ

Документы Заказчика

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве

полное наименование органа регистрации прав

27.01.2022г.

№ КУВИ-001/2022-11286046

На основании запроса от 27.01.2022, поступившего на рассмотрение 27.01.2022, сообщаем, что правообладателю ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТЕКО", ИНН: 0276033388; ОГРН: 1020202873976., в период с 01.01.2018 по 27.01.2022 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

7.01.2022 принадлежа(принадлежат) следующие объекты недвижимости:					
1	1.1	Вид объекта недвижимости:		Помещение	
		Кадастровый номер:		02:47:110322:350	
		Назначение объекта недвижимости:		Жилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
		Местоположение:		Республика Башкортостан, р-н. Уфимский, с. Михайловка, ул. Новоуфимская, д. 1/1, кв. 118	
		Площадь:		59.8	
	1.2	вид права, доля в праве:		Собственность	
		дата государственной регистрации:		24.03.2016	
		номер государственной регистрации:		02-04/101-04/376/001/2016-3931/2	
		основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи квартиры, № б/н, выдан 14.03.2016	
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
		1.3.1	вид:		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
			номер государственной регистрации:		02:47:110322:350-02/370/2021-214
		1.3.2	вид:		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
			номер государственной регистрации:		02:47:110322:350-02/370/2021-213
		1.3.3	вид:		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
			номер государственной регистрации:		02:47:110322:350-02/370/2021-212
		1.3.4	вид:		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
			номер государственной регистрации:		02:47:110322:350-02/370/2021-207
		1.3.5	вид:		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
			номер государственной регистрации:		02:47:110322:350-02/370/2021-206

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

М.П.

Аналог №1

https://ufa.domclick.ru/card/sale_flat_1516210088

23.03.2022, 00:26

Купить 1-комнатную квартиру, 44.8 м² по адресу Республика Башкортостан, Уфимский район, село Михайловка, Ново...

Москва

Партнерам

+

❤

14

Разместить объявление

Личный кабинет



Купить

Снять

Новостройки

Ипотека

Услуги

Журнал

Риелторы



< В поиск

Сохранить

Поделиться



Сравнить

Продаётся 1-комнатная квартира, 44.8 м²

6 февр. 2022 50

4 250 000 ₽

94866 ₽/м²

В ипотеку от 18,6%

Республика Башкортостан, Уфимский, село Михайловка, Новофимская улица, 1/1 На карте

4.2 из 5 — рейтинг дома • 3 отзыва о доме

Скидка на ипотеку 0,3% недоступна



+20

44.8 м²

Площадь

18.5 м²

Жилая

11.7 м²

Кухня

9 из 9

Этаж

Особенности

Домофон

Вид во двор, на улицу

Во дворе

Детская площадка, спортивная площадка

Школа, детский сад, торговый центр, парк, фитнес

Описание

Продается просторная, чистая, квартира в хорошие руки, с. Михайловка, ул. Новофимская 1/1 (фактически мкр. Затон). Пониженные тарифы на коммунальные услуги, так как Уфимский район. Возможна покупка с применением программы «Сельская ипотека» по ставке от 2,7%.

Дом 2014г. постройки. Много парковочных мест возле дома. Детская площадка.

Квартира угловая: в гостиной рассветы, на кухне ошеломительные закаты, заставляющие брать телефон в руки и постоянно фотографировать их.

Имеется своя котельная на крыше дома. Отопление регулируется индивидуально в каждой квартире. Зимой тепло как в квартире, так и на этаже. Есть входная тамбурная дверь, поэтому можно оставлять сушить обувь в коридоре. Также на этаже есть кладовка, где можно, к примеру, хранить велосипед, сани, зимние колеса.

Порядочные соседи: снизу, сбоку, сверху)

!!!ВЫСОТА ПОТОЛКОВ: 3 метра!!!

Свежий ремонт – 2 года. В ремонт было вложено много сил и частичка души. На этаже газ не проведен. Пол – кварцвиниловая плитка. Стены выровнены и покрашены краской "Tikkurila" (практичны в использовании, легко моются). Вместительный шкаф-купе. Входная и межкомнатные двери «Владимирская Фабрика дверей». Большие окна, из которых открывается прекрасный вид. Кухонный гарнитур с интегрированными ручками.

Хорошо развита инфраструктура:

- 2 поликлиники (амбулатория в Михайловке и Поликлиника №9), круглосуточная ветеринарная клиника,
- в окружении множество частных и государственных детских садов, так же школы,
- рядом с домом остановка Михайловский поворот,
- примерно 15 минут на автомобиле до остановки округ Галле и 25 минут на общественном транспорте (30, 30к, 107, 108д, 112, 248, 364л, 391),
- продуктовые/хозяйственные/строительные магазины в шаговой доступности,
- на первом этаже дома фитнес-клуб "Effect" и парикмахерская,
- обновленный сквер «Волна» с озером и скейтпарком,
- хоккейная коробка, футбольное поле с беговыми, прорезиненными дорожками,
- OZON, Wildberries, Voberry, СДЭК, Почта России,
- Торговый Центр "Затон",
- МФЦ,
- в 3 мин. езды Стадион Водник, откуда можно спуститься на специализированный пляж реки Белой,
- в 5 мин. езды центр спортивной подготовки Римы Баталовой,
- в 6 мин. плодовоовощная база "Евразия"

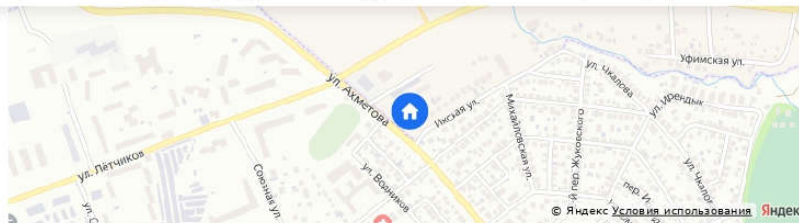
Квартира куплена с применением мат. капитала, поэтому может понадобиться больше времени на оформление документов.

Мы используем файлы cookie. Подробнее ✓

Принять

https://ufa.domclick.ru/card/sale_flat_1516210088

1/3



Квартира

Комнат	1	Высота потолков	3
Площадь	44,8 м²	Санузел	раздельный
Жилая	18,5 м²	Количество балконов	1
Кухня	11,7 м²	Ремонт	дизайнерский
Этаж	9	Вид из окон	во двор, на улицу

Информация о доме Новоуфимская улица, 1/1

Чистота в подъезде	Благоустройство двора
Доступность парковочных мест	Доступность общественного транспорта
Доступность магазинов	Парки поблизости
Показать полностью	

Последний отзыв о доме

Все хорошо

[Читать все отзывы](#)

Год постройки	2014	Лифт	есть
Год ввода дома в эксплуатацию	2014	Материал стен	кирпичный
Серия дома	кирпичный	Мусоропровод	есть
Количество этажей	9	Газ	есть

Больше информации о доме

Сделка

Тип сделки	продажа	Количество собственников	2
В собственности	от трех до пяти		

Рассчитайте ипотеку

Как получить скидку 0,3% на ставку по ипотеке Сбербанка

[Узнать](#)

Продавцу недвижимости нужно выполнить условия

Указать кадастровый номер недвижимости

[Подробнее о скидке 0,3%](#)

Мы и спользуем файлы cookie. [Подробнее](#)

[Принять](#)

https://ufa.domclick.ru/card/sale__flat__1516210088

2/3

Аналог №2

https://www.avito.ru/ufa/kvartiry/1-k._kvartira_45m_99et._2143915120

23.03.2022, 00:36

1-к. квартира, 45 м², 9/9 эт. на продажу в Уфе | Купить квартиру | Авито

1-к. квартира, 45 м², 9/9 эт. 3 700 000 ₽

Андрей Вячесл...

8 986 961-34-17

Написать сообщение

Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Квартиры

Поиск по объявлениям

Уфа

Район

Найти



Уфа · Недвижимость · Квартиры · Купить · Вторичка · 1-комнатные

1-к. квартира, 45 м², 9/9 эт.

3 700 000 ₽

82 222 ₽ за м²

Добавить в избранное

Добавить заметку

17 марта в 15:00



8 986 961-34-17

Написать сообщение

Вертикаль - Недвижимость

Агентство

На Авито с сентября 2014

Завершено 60 объявлений

Реквизиты проверены

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Андрей Вячеславович



№ 2143915120, 3871 (+12)



Хорошая цена

Независимая оценка Авито

О квартире

Количество комнат: 1

Общая площадь: 45 м²

Площадь кухни: 11 м²

Этаж: 9 из 9

Балкон или лоджия: лоджия

Высота потолков: 3 м

Санузел: совмещенный

Ремонт: дизайнерский

Способ продажи: свободная

Хорошая цена — соответствует рыночной

Независимая оценка Авито, на которую не может повлиять продавец

3 671 020 ₽

3 965 160 ₽

Заниженная

Хорошая

Высокая

В оценке учитываются данные о квартире, доме и районе

Год постройки, расположение, ремонт и ещё 12 параметров



https://www.avito.ru/ufa/kvartiry/1-k._kvartira_45m_99et._2143915120

1/3

1-к. квартира, 45 м², 9/9 эт. 3 700 000 Р

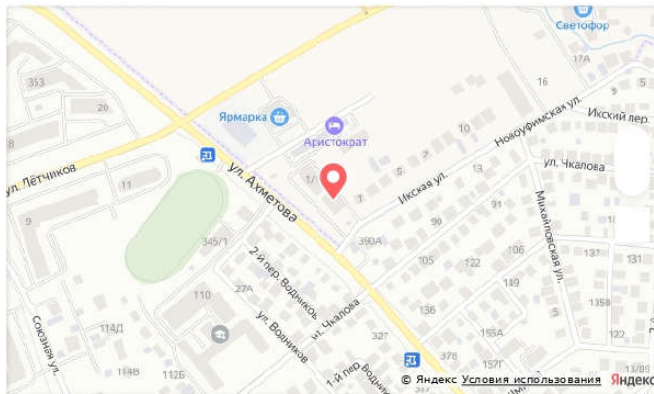
Андрей Вячесл...

8 986 961-34-17

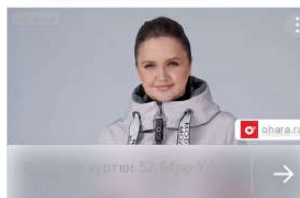
Написать сообщение

Расположение

Республика Башкортостан, Уфимский р-н, с. Михайловка,
Новоуфимская ул., 1/1

[Скрыть карту](#)

Аренда сварочного генератора Delta



Описание

- ✓ Современный дизайнерский ремонт, пожалуй в лучшем доме Затона.
- ✓ Высота потолка – 2,9 метра!
- ✓ Теплая, светлая квартира.
- ✓ Хорошее состояние - заезжай и живи.
- ✓ Крайний этаж – над головой никто не ходит, крыша не течет, т.к. монолит с несколькими слоями утепления и гидроизоляции.
- ✓ Видеонаблюдение, чистый подъезд, порядочные соседи, тамбур на 4 квартиры.
- ✓ Техника (холодильник, стиральная машина, электрическая варочная поверхность, микроволновая печь, подготовка под кондиционер).
- ✓ В шаговой доступности вся возможная инфраструктура.

- ✓ Обременений нет, чистая продажа, быстрый выход на сделку.

📞 Звоните сейчас чтобы записаться на просмотр этой квартиры !

- ✓ Объект прошел юридическую проверку.

Уфимский район, ул. Новоуфимская дом 1/1.

Рядом улицы Летчиков ахметова союзная шмидта полковника меликова
21061116

О доме

Тип дома: кирпичный

В доме: мусоропровод

Год постройки: 2016

Двор: детская площадка

Этажей в доме: 9

Парковка: открытая во дворе

Грузовой лифт: 1

Ипотека на Авито

Стоимость жилья

Первый взнос

Срок ипотеки

3 700 000 Р

740 000 Р

20 лет

Одна заявка в несколько банков



Райффайзенбан
к

19,45%



ДОМ.РФ

19,5%



Металлинвестба
нк

19,8%



Абсолют

22,5%



https://www.avito.ru/ufa/kvartiry/1-k_kvartira_45m_99et_2143915120

2/3

Аналог №3
https://ufa.domclick.ru/card/sale_flat_1495972391

23.03.2022, 00:32

Купить 1-комнатную квартиру, 45.4 м² по адресу Республика Башкортостан, Уфимский район, село Михайловка, Ново...

Москва Партнерам



14

Разместить объявление

Личный кабинет



Купить

Снять

Новостройки

Ипотека

Услуги

Журнал

Риелторы



В поиск

Сохранить

Поделиться



Сравнить

Продаётся 1-комнатная квартира, 45.4 м²

22 дек. 2021 96

3 700 000 ₽

81 497 ₽/м²

В ипотеку от 18,6%

Республика Башкортостан, Уфимский, село Михайловка, Новоуфимская улица, 1/1 На карте

4.2 из 5 — рейтинг дома • 3 отзыва о доме

Скидка на ипотеку 0,3%

ВЫГОДНОЕ
ПРЕДЛОЖЕНИЕ



+8

45.4 м²

Площадь

3 из 9

Этаж

Описание

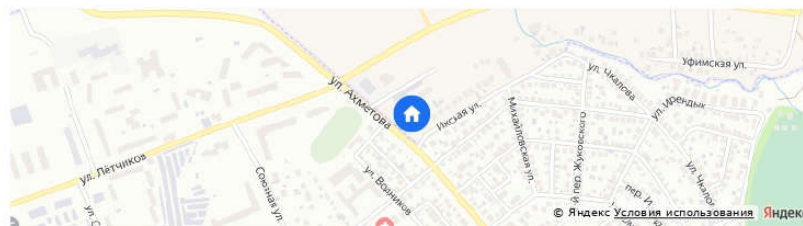
✓ Хороший ремонт, пожалуй в лучшем доме Затона.

✓ Высота потолка - 2,9 метра!

Полное описание

Пожаловаться

Расположение



Квартира

Комнат 1 Этаж 3
Площадь 45,4 м²

Информация о доме Новоуфимская улица, 1/1

Чистота в подъезде Благоустройство двора

Мы и используем файлы cookie. Подробнее

Принять

https://ufa.domclick.ru/card/sale_flat_1495972391

1/2

[Показать полностью](#)**Последний отзыв о доме**

Все хорошо

[Читать все отзывы](#)

Год постройки	2014	Лифт	есть
Год ввода дома в эксплуатацию	2014	Материал стен	кирпичный
Серия дома	кирпичный	Мусоропровод	есть
Количество этажей	9	Газ	есть

[Больше информации о доме](#)**Сделка**

Тип сделки продажа

Рассчитайте ипотеку**Продавец****ОЛЕГ КУДРЯШОВ** ✓

22 объявления

ЭТАЖИ ИПОТЕКА Уфа

[Показать телефон](#)**Продаёте квартиру?**[+ Подать объявление](#)

Недвижимость в Уфе > Продажа жилой недвижимости > Продажа квартиры > Республика Башкортостан > Уфимский район > село Михайловка > Новоуфимская улица > Вторичное жилье > 1-комнатные

Мы и используем файлы cookie. [Подробнее](#) ✓[Принять](#)https://ufa.domclick.ru/card/sale__flat__1495972391

2/2

Аналог №4

https://www.avito.ru/ufa/kvartiry/1-k_kvartira_381m_1619et_2365556521

23.03.2022, 12:02

1-к. квартира, 38,1 м², 16/19 эт. на продажу в Уфе | Купить квартиру | Авито

[Для бизнеса](#) [Магазины](#) [Помощь](#)



[Вход и регистрация](#)

[Разместить объявление](#)

[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [Ещё](#)

[Квартиры](#)

[Поиск по объявлениям](#)

[Уфа](#)

[Район](#)

[Найти](#)



Уфа · Недвижимость · Квартиры · Купить · Вторичка · 1-комнатные

1-к. квартира, 38,1 м², 16/19 эт.

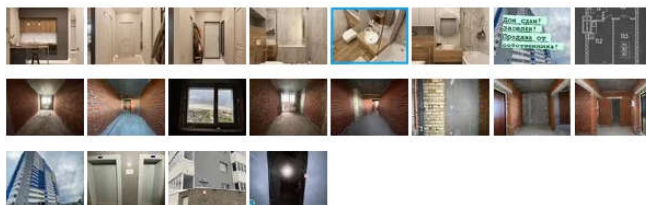
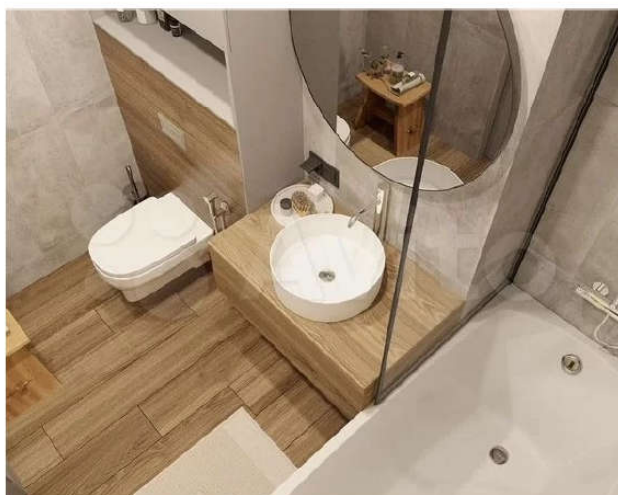
3 100 000 ₽

81 365 ₽ за м²

[Добавить в избранное](#)

[Добавить заметку](#)

2 марта в 13:33



Хорошая цена
Независимая оценка Авито



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О квартире

Количество комнат: 1

Общая площадь: 38,1 м²

Площадь кухни: 13,5 м²

Жилая площадь: 13,5 м²

Этаж: 16 из 19

Балкон или лоджия: лоджия

Высота потолков: 2,7 м

Санузел: совмещенный

Ремонт: требует ремонта

Способ продажи: свободная

Хорошая цена — соответствует рыночной

Независимая оценка Авито, на которую не может повлиять продавец

8 987 090-55-34

[Компания Этажи-Уфа](#)
Агентство

Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Камилла Ярулина

№ 2365556521, 393 (+4)



Онлайн-калькулятор
перевозок



Самоводная Электрическая Рохла
TX15



Производство дорожных
катафотов! Скидки на опт!



https://www.avito.ru/ufa/kvartiry/1-k_kvartira_381m_1619et_2365556521

1/3

23.03.2022, 12:02

1-к. квартира, 38,1 м², 16/19 эт. на продажу в Уфе | Купить квартиру | Авито

3 017 540 ₽

3 259 320 ₽

Заниженная

Хорошая

Высокая

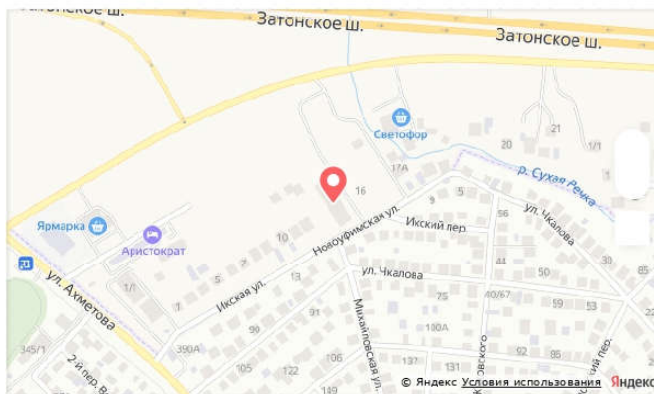
В оценке учитываются данные о квартире, доме и районе

Год постройки, расположение, ремонт и ещё 12 параметров

Расположение

Республика Башкортостан, Уфимский р-н, Михайловский сельсовет, с. Михайловка, Новоуфимская ул., 15

Скрыть карту



Описание

Продается 1 комнатная квартира в сданном доме мкрн Затон (Ахметова-Летчиков-Новоуфимская)

Дом сдан и заселен

Квартира общ. площадь 38,1 кв.м.

состоящая из кухни- 11,2 кв.м.

спальня -13,5 кв.м,

санузел - 3,4 кв.м.,

холл-7,6 кв.м.,

лоджия - 3 кв.м.

- Большая парковка!

- 19-этажный дом возведен из прочного монолитного каркаса и теплоемкого красного керамического кирпича.

- Тихий и уютный двор без машин.

- Автономная крышная газовая котельная позволит избежать переплат за отопление (кварплата 2 тыс. в мес)

- Пешком 5 минут до остановки Михайловский поворот.

- Удобное месторасположение и развитая инфраструктура.

- Район свободный от пробок, рядом объездная дорога с быстрым выездом в центр города (до Зорге 10 мин).

- В подарок дизайн проект со сметой

ЗВОНИТЕ!

300 000 РУБЛЕЙ

УЧАСТВОВАТЬ

Срок регистрации акции с 1 по 31 марта 2022 г.
Забрать сумму продвижения акции с 1 марта по 31 марта 2022 г.
Информация об организации акции и правилах ее проведения, количестве заявок на результаты такой акции, сроках, месте и порядке ее получения можно узнать на сайте o.slovo.ru

Альфа Банк

Получайте суперкэшбэк

33%

Заказать

https://www.avito.ru/ufa/kvartiry/1-k_kvartira_381m_1619et_2365556521

2/3

О доме

Тип дома: кирпичный

Пассажирский лифт: 1

Год постройки: 2021

Грузовой лифт: 1

Этажей в доме: 19

Парковка: за шлагбаумом во дворе

Ипотека на Авито

Стоимость жилья

Первый взнос

Срок ипотеки

3 100 000 Р

620 000 Р

20 лет

Одна заявка в несколько банков

Райффайзенбан
к**19,45%**

41 063 Р



ДОМ.РФ

19,5%

41 160 Р

Металлинвестба
нк**19,8%**

41 742 Р



Абсолют

22,5%

47 045 Р

[Перейти к анкете](#)Переходя к анкете, вы соглашаетесь с [условиями использования сервиса](#).[Пожаловаться](#)

**СКЛАД РЯДОМ С ВАМИ!**
Аренда складов в Москве и МО по низким ценам рядом с Вами!



[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Мобильное приложение](#)Авито — сайт объявлений. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2022. [Правила Авито](#). [Политика о данных пользователей](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 028486-1

« 18 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Решетникову Александру Геннадьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » августа 20 21 г. № 213

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » августа 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., -бл. 13 № 672



СВОД

свободный
оценочный
департамент

АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«02» октября 2013 г.

Дата включения в реестр членов

№379

Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

РЕШЕТНИКОВ АЛЕКСАНДР ГЕННАДЬЕВИЧ

Республика Башкортостан, г. Уфа

Паспорт 80 12 №649518 выдан Отделом УФМС России по Республике Башкортостан
в Кировском районе города Уфы 28.12.2012 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации
оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право
осуществлять оценочную деятельность на территории Российской
Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Президент
Ассоциации СРОО «СВОД»

Дата выдачи свидетельства 06.03.2019 г.



А.В. Лебедев

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД»
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-87-38

ПОЛИС
страхования ответственности оценщиков
№ 2030041-0525507/21 00

«07» июля 2021 г.

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) договора страхования ответственности оценщиков № 2030041-0525507/21 00 от «07» июля 2021 г. (далее – Договор страхования) с **Обществом с ограниченной ответственностью "Ребус"** на условиях, изложенных в настоящем документе, в Договоре страхования и в Правилах страхования ответственности оценщиков, утвержденных ООО «СК «Согласие» «30» июля 2019 г. (далее – Правила страхования). По требованию получателя страховых услуг Страховщик бесплатно разъясняет положения, содержащиеся в информации, предоставляемой при заключении Договора.

1. Объект страхования.

1.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя, Лица, ответственность которого застрахована) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам

1.2. Перечень Лиц, ответственность которых застрахована по Договору страхования, указан в Приложении № 1 к Договору страхования. Приложение № 1 является неотъемлемой частью Договора страхования.

1.3. Выгодоприобретателями по настоящему Договору считаются лица, имущественным интересам которых может быть нанесен вред, потребители услуг Страхователя (заказчики) и третьи лица, и которые предъявили требования о возмещении вреда Страхователю (Лицу, ответственность которого застрахована), Страховщику.

2. Страховой случай.

2.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

2.2. Для признания факта наступления страхового случая, в частности должны выполняться следующие условия:

2.2.1. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен при осуществлении оценочной деятельности и в период действия Договора страхования;

2.2.2. имеется наличие причинно-следственной связи между действиями (бездействиями) Страхователя при осуществлении оценочной деятельности и причинением ущерба (вреда);

2.2.3. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен вследствие действий (бездействия) Страхователя, допущенных в течение срока, когда действовало страхование, обусловленное Договором страхования;

2.2.4. обоснованная претензия или исковое требование о возмещении ущерба (вреда) заявлены в течение срока действия Договора страхования и/или срока исковой давности.

2.3. Причинение вреда нескольким Выгодоприобретателям по одной и той же причине рассматриваются как один страховой случай. Под причиной в целях настоящего абзаца понимается обстоятельство, единое не только по характеру, но и по времени его наступления (независимо от времени выявления обстоятельства).

Моментом наступления такого страхового случая считается момент наступления обязанности Страхователя (Лица, ответственность которого застрахована), возместить вред, причиненный имущественным интересам первого Выгодоприобретателя из всех Выгодоприобретателей, указанных в первом предложении настоящего пункта.

2.4. Не являются страховыми случаями события, наступившие по причинам и/или при обстоятельствах, предусмотренных пунктами 4.7, 4.8 и 4.9 Правил страхования.

3. Страховая сумма. Лимит страхового возмещения. Франшиза.

3.1. Страховая сумма установлена в отношении всей совокупности страховых случаев, указанных в пункте 2.1. настоящего Полиса, в размере 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.

- 3.2. По Договору страхования лимит страхового возмещения на один страховой случай не установлен.
3.3. По Договору страхования безусловная франшиза по каждому страховому случаю не установлена.

4. Срок действия договора страхования.

4.1. Срок действия договора страхования исчисляется с 00 часов 00 минут «10» июля 2021 года до 24 часов 00 минут «09» июля 2022 года.

5. Остальные условия страхования.

5.1. Настоящий Полис является неотъемлемой частью Договора страхования. Условия страхования, не оговоренные в настоящем Полисе, изложены в тексте Договора страхования и в Правилах страхования.

5.2. Страховая выплата (сумма страхового возмещения) производится в денежной форме.

Страховщик
ООО «СК «Согласие»

Представитель Страховщика Заместитель директора по корпоративному страхованию
должность
действующий на основании Доверенности № 8626 от «07» июля 2021г.


/Архипова Т.М./
М.П. подпись


Отзывы о качестве обслуживания ООО «СК «Согласие» и партнеров Вы можете оставить на сайте www.soglasie.ru либо направить в отдел по работе с обращениями клиентов на адрес электронной почты claims@soglasie.ru

ООО «СК «Согласие». Лицензии ЦБ РФ от 25.05.2015: СИ № 1307, СЛ № 1307, ОС № 1307-03, ОС № 1307-04, ОС № 1307-05, ПС № 1307, ИНН 7706196090, КПП 770201001. Адрес: 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 42. Р/с 40701810300000013333 в ПАО «Росбанк» г. Москва, БИК 044525256, к/с № 301018100000000000256

ПОЛИС
страхования ответственности оценщиков
№ 2030041-0525672/21 00«07» июля 2021 г.
Уфа

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) договора страхования ответственности оценщиков № 2030041-0525672/21 00 от «07» июля 2021 г. (далее – Договор страхования) с **Решетниковым Александром Геннадьевичем** на условиях, изложенных в настоящем документе, в Договоре страхования и в Правилах страхования ответственности оценщиков, утвержденных ООО «СК «Согласие» «30» июля 2019 г. (далее – Правила страхования). По требованию получателя страховых услуг Страховщик бесплатно разъясняет положения, содержащиеся в информации, предоставляемой при заключении Договора.

1. Объект страхования.

1.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

1.2. Выгодоприобретателями по настоящему Договору считаются лица, имущественным интересам которых может быть нанесен вред, потребители услуг Страхователя (заказчики) и третьи лица, и которые предъявили требования о возмещении вреда Страхователю, Страховщику.

2. Страховой случай.

2.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

2.2. Для признания факта наступления страхового случая, в частности должны выполняться следующие условия:

2.2.1. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен при осуществлении оценочной деятельности и в период действия Договора страхования;

2.2.2. имеется наличие причинно-следственной связи между действиями (бездействиями) Страхователя при осуществлении оценочной деятельности и причинением ущерба (вреда);

2.2.3. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен вследствие действий (бездействия) Страхователя, допущенных в течение срока, когда действовало страхование, обусловленное Договором страхования;

2.2.4. обоснованная претензия или исковое требование о возмещении ущерба (вреда) заявлены в течение срока действия Договора страхования и/или срока исковой давности.

2.3. Причинение вреда нескольким Выгодоприобретателям по одной и той же причине рассматриваются как один страховой случай. Под причиной в целях настоящего абзаца понимается обстоятельство, единое не только по характеру, но и по времени его наступления (независимо от времени выявления обстоятельства).

Моментом наступления такого страхового случая считается момент наступления обязанности Страхователя (Лица, ответственность которого застрахована), возместить вред, причиненный имущественным интересам первого Выгодоприобретателя из всех Выгодоприобретателей, указанных в первом предложении настоящего пункта.

2.4. Не являются страховыми случаями события, наступившие по причинам и/или при обстоятельствах, предусмотренных пунктами 4.7, 4.8 и 4.9 Правил страхования.

3. Страховая сумма. Лимит страхового возмещения. Франшиза.

3.1. Страховая сумма установлена в отношении всей совокупности страховых случаев, указанных в пункте 2.1. настоящего Полиса, в размере 5 000 000 (пять миллионов) рублей.

3.2. По Договору страхования лимит страхового возмещения на один страховой случай не установлен.

3.3. По Договору страхования безусловная франшиза по каждому страховому случаю не установлена.

4. Срок действия договора страхования.

4.1. Срок действия договора страхования исчисляется с 00 часов 00 минут «10» июля 2021 года до 24 часов 00 минут «09» июля 2022 года.

5. Остальные условия страхования.

5.1. Настоящий Полис является неотъемлемой частью Договора страхования. Условия страхования, не оговоренные в настоящем Полисе, изложены в тексте Договора страхования и в Правилах страхования.

5.2. Страховая выплата (сумма страхового возмещения) производится в денежной форме.

Страховщик
ООО «СК «Согласие»

Представитель Страховщика Заместитель директора по корпоративному страхованию
должность
действующий на основании Доверенности № 030-833-Д/20 от «13» ноября 2020г.



/Архипова Т.М./
М.П. подпись

Отзывы о качестве обслуживания ООО «СК «Согласие» и партнеров Вы можете оставить на сайте www.soglasie.ru либо направить в отдел по работе с обращениями клиентов на адрес электронной почты claims@soglasie.ru

ООО «СК «Согласие». Лицензии ЦБ РФ от 25.05.2015: СИ № 1307, СЛ № 1307, ОС № 1307-03, ОС № 1307-04, ОС № 1307-05, ПС № 1307, ИНН 7706196090, КПП 770201001. Адрес: 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 42. Р/с 407018103000000013333 в ПАО «Росбанк» г. Москва, БИК 044525256, к/с № 301018100000000000256