

ЭТАЛОНЪ

Независимый Консалтинговый Центр

ОТЧЕТ №1-И-23020801/1

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ,
ПРЕДСТАВЛЯЮЩЕЙ СОБОЙ ПОМЕЩЕНИЕ
ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 46,1 м²,
РАСПОЛОЖЕННОЕ ПО АДРЕСУ: ОБЛ. ВОЛГОГРАДСКАЯ, Г. ВОЛЖСКИЙ, ПР-КТ. ИМ. ЛЕНИНА, ДОМ
14, КВ. 15

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: Договор №1-И-23020801 от 08.02.2023 г.

ДАТА ОЦЕНКИ: 08.02.2023 г.

СРОК (ПЕРИОД) ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ ПО ОЦЕНКЕ: 08 ФЕВРАЛЯ - 08 ФЕВРАЛЯ 2023 ГОДА

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ: 08 ФЕВРАЛЯ 2023 г.

ЦЕЛЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: РЕАЛИЗАЦИЯ ОБЪЕКТА В РАМКАХ ДЕЛА О
БАНКРОТСТВЕ ДОЛЖНИКА

ЗАКАЗЧИК ОТЧЕТА: КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "МОСКОММЕРЦБАНК" (АКЦИОНЕРНОЕ
ОБЩЕСТВО)

ИСПОЛНИТЕЛЬ ОТЧЕТА: ООО НКЦ «ЭТАЛОНЪ»

Содержание

1	Общие сведения и выводы	4
1.1	Заключение о стоимости Объекта оценки	5
1.2	Задание на оценку	6
1.3	Сведения об оценщике	9
1.4	Сведения о заказчике	10
1.5	Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке	10
1.6	Термины и определения	11
1.7	Перечень документов, используемых Оценщиком	13
2	Описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки	14
2.1	Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
2.2	Характеристика местоположения объекта оценки	14
2.3	Общая характеристика здания	14
2.4	Характеристика объекта оценки	16
2.5	Имущественные права на объект оценки	19
3	Анализ рынка объекта оценки	21
3.1	Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки	21
3.1.1	Анализ общеэкономической ситуации в Российской Федерации на ноябрь 2022 г.	21
3.1.2	Анализ общей политической и социально-экономической обстановки Волгоградской области на январь-ноябрь 2022 года	22
3.1.3	Макроэкономика - данные за декабрь 2022 года	23
3.1.4	Ключевые события 2023 года в области недвижимости	28
3.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	31
3.3	Анализ рынка жилой недвижимости г. Волжский по итогам января 2023 года	34
3.4	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка	36
3.5	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	37
3.5.1	Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки	37
3.6	Основные выводы	43
4	Анализ ликвидности объекта оценки	44
5	Анализ наиболее эффективного использования	45
6	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	46
6.1	Последовательность определения стоимости объекта оценки	46
6.2	Расчёт рыночной стоимости затратным подходом	47
6.3	Расчёт рыночной стоимости доходным подходом	47

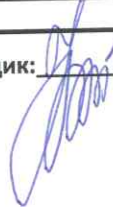
6.4	Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом	48
6.4.1	Выбор и описание объектов-аналогов	49
6.4.2	Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения	49
6.4.3	Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода	59
7	Согласование результатов оценки	62
8	Заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки	62
9	Фотографии объекта оценки	64
10	Копии объявлений о продаже объектов-аналогов	81
11	Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	88
12	Документы оценщика	95

1 Общие сведения и выводы

г. Москва

Отчёт № 1-И-23020801/1

Отчёт № 1-И-23020801/1						
Описание объекта оценки	Тип помещения:	Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь, м²	Жилая площадь, м²	Площадь кухни, м²
	квартира	2	1	46,1	26,7	7,7
	Наличие неутвержденной перепланировки		Наличие обременений	Характер обременений		
	есть		Есть	ипотека в силу закона		
Описание здания	Тип/серия дома	Этажность	Год постройки / Год ввода в эксплуатацию	Год капитального ремонта	Физический износ здания, %	
	кирпичные 1-251-13	3	1955	Нет информации	45%	
Адрес объекта оценки	Субъект РФ	Район	Населенный пункт	Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв		
	обл. Волгоградская	-	г. Волжский	пр-кт. им. Ленина, д. 14, кв. 15		
Цель и задачи оценки	Реализация объекта в рамках дела о банкротстве должника					
Заказчик оценки	Коммерческий банк "Москоммерцбанк" (акционерное общество), ОГРН 1107711000066, ИНН 7750005612					
Основание оценки	Договор № МоскБ-12 от 29.10.2014 г. и Задание на оценку №1-И-23020801 от 08.02.2023 г.					
Исполнитель оценки	Форма	Наименование / Ф.И.О. (для ИП)	Место нахождения, контактная информация	ОГРН, дата присвоения ОГРН	Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица	
	ООО	ООО НКЦ «Эталонь»	109147, г. Москва, Марксистская ул., дом № 34, корпус 10, этаж 1 антр., ком 13.; (495) 773-0821	ОГРН 1037739988692, дата 24.11.2003 г.	Страховой полис № 22005B40R2780 страхования ответственности юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, выдан САО «ВСК» 15.03.2022 г., страховая сумма 1 000 000 001 (Один миллиард один) рубль, срок действия с 18.04.2022 г. по 17.04.2023 г.	
Сведения об оценщике, выполнившем оценку	Стаж работы (лет)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика:		
				о членстве в СРОО	полиса обяз. страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний
Беляева Юлия Сергеевна	6 лет	829	СФСО	дата включения в реестр 11.10.2019 г., адрес: город Москва, Марксистская улица, дом 34, корпус 10	Полис страхования ответственности оценщика № 22005B40R7067, выдан САО «ВСК» 30.08.2022 г. на страховую сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия с 25.09.2022 г. по 24.09.2023 г.	Профессиональный оценщик (диплом о профессиональной переподготовке №772409455208 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан АНО ВО «Национальный институт финансовых рынков и управления» 03.07.2019 г.)
Даты	Осмotra объекта		Оценки	Составления отчёта		
	08.02.2023		08.02.2023	08.02.2023		
Результаты оценки, полученные при применении	Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)		
	2 039 000		Не применялся	Не применялся		
Итоговая величина стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)					
	2 039 000					

Оценку выполнил, и подготовил отчёт оценщик:  Беляева Ю.С.Отчёт утвердил генеральный директор:  Матвеев А.Е.

1.1 Заключение о стоимости Объекта оценки

Основание для проведения оценки	Договор № МоскБ-12 от 29.10.2014 г. и Задание на оценку №1-И-23020801 от 08.02.2023 г.
Объект оценки, включая права, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения	Объект оценки: Двухкомнатная квартира, назначение – жилое, общей площадью 46,1 м², расположенная по адресу: обл. Волгоградская, г. Волжский, пр-кт. им. Ленина, дом 14, кв. 15, кадастровый (условный) номер: 34:35:030112:2239. Имущественные права на объект оценки: Собственность Правообладатели: Паринцев Юрий Григорьевич Обременения объекта оценки: Ипотека в силу закона В соответствии с целью оценки, имущественные права третьих лиц, а также ограничения (обременения) оцениваемых прав при расчёте стоимости не учитываются.
Цель оценки	Реализация объекта в рамках дела о банкротстве должника
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Предпосылки стоимости	Предпосылки рыночной стоимости: • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределёнными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - 08 февраля 2023 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	08 февраля 2023 года
Дата составления отчета	08 февраля 2023 года
Итоговая величина стоимостей объекта оценки с учётом округления:	
Рыночная стоимость	2 039 000 (Два миллиона тридцать девять тысяч) рублей
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором возмездного оказания оценочных услуг. Мнение Исполнителя относительно итоговой стоимости действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки. В соответствии со ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.98, «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки «в течение шести месяцев с даты составления отчета»»).

1.2 Задание на оценку

Объект оценки, включая права, учитываемые при определении стоимости, и связанные с ними ограничения и обременения	Объект оценки: Двухкомнатная квартира, назначение – жилое, общей площадью 46,1 м², расположенная по адресу: обл. Волгоградская, г. Волжский, пр-кт. им. Ленина, дом 14, кв. 15, кадастровый (условный) номер: 34:35:030112:2239. Имущественные права на объект оценки: Собственность Правообладатели: Паринцев Юрий Григорьевич Обременения объекта оценки: Ипотека в силу закона В соответствии с целью оценки, имущественные права третьих лиц, а также ограничения (обременения) оцениваемых прав при расчёте стоимости не учитываются.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Не имеет составных частей.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Двухкомнатная квартира, назначение - жилое, общей площадью 46,1 м ² , расположенная по адресу: обл. Волгоградская, г. Волжский, пр-кт. им. Ленина, дом 14, кв. 15.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Собственность. Обременения: Ипотека в силу закона. Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются.
Цель оценки	Реализация объекта в рамках дела о банкротстве должника
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Предпосылки стоимости	Предпосылки рыночной стоимости: • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределёнными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - 08 февраля 2023 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки	08 февраля 2023 года

Специальные допущения, иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку	• Оценка производится без учёта имеющихся ограничений (обременений) прав. • При выявлении специальных допущений в процессе оценки Задание на оценку корректируется до даты составления отчета об оценке и подписывается сторонами договора на проведение оценочных услуг. • Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной, существенной и надежной информации по объекту оценки. • Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. • Информация о титуле объекта оценки, правах на объекты оценки, а также техническая и финансовая документация по объектам оценки должна быть предоставлена Заказчиком. • При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения. • Иные допущения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.
Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку	• Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки. • Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку. Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета (ст. 12, часть вторая введена Федеральным законом от 21.07. 2014 г. №225-ФЗ). • В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки. • Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно. • Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Отсутствуют
Форма составления отчета об оценке	В форме электронного документа

Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	КБ «Москоммерцбанк» (АО)
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости; Технический паспорт жилого помещения
Форма представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость объекта оценки указывается в российских рублях в виде числа с округлением по математическим правилам. После проведения процедуры согласования Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, препятствующие проведению осмотра	Отсутствуют.
Специфические требования к Отчету об оценке	Отсутствуют.
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует.

1.3 Сведения об оценщике

Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Независимый Консалтинговый Центр «Эталонъ»
Сокращенное наименование	ООО НКЦ «Эталонъ»
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1037739988692 от 24.11.2003
Юридический адрес организации	109147, г. Москва, Марксистская ул., дом № 34, корпус 10, этаж 1 антр., ком 13.
Адрес для корреспонденции	109147, г. Москва, Марксистская ул., дом № 34, корпус 10, этаж 1 антр., ком 13.
Контактная информация	Телефон: (495) 773-0821, эл. почта: info@nkce.ru, веб-сайт: www.nkce.ru
Банковские реквизиты	ИНН 7715501960, КПП 770901001, р/с 40702810000240000921, к/с 30101810145250000411 в Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве, БИК 044525411
Сведения о страховании ответственности	Страховой полис № 2200SB40R2780 страхования ответственности юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, выдан CAO «ВСК» 15.03.2022 г., страховая сумма 1 000 000 001 (Один миллиард один) рубль, срок действия с 18.04.2022 г. по 17.04.2023 г.
Сведения об оценщике	
ФИО	Беляева Юлия Сергеевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации	СФСО, рег. №829, дата включения в реестр 11.10.2019 г., адрес: город Москва, Марксистская улица, дом 34, корпус 10.
Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности	Профессиональный оценщик (диплом о профессиональной переподготовке №772409455208 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан АНО ВО «Национальный институт финансовых рынков и управления» 03.07.2019 г.)
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 034133-1 от 02.09.2022 г. по направлению «Оценка недвижимости», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	6 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности оценщика № 2200SB40R7067, выдан CAO «ВСК» 30.08.2022 г. на страховую сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия с 25.09.2022 г. по 24.09.2023 г.
Контактная информация	Телефон: (495) 773-0821; эл. почта: sycheva@nkce.ru
Место нахождения оценщика	109147, г. Москва, Марксистская ул., дом № 34, корпус 10, этаж 1 антр., ком 13
Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Оценщик и ООО НКЦ «Эталонъ» являются независимыми в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

1.4 Сведения о заказчике

Наименование организации полное	Коммерческий банк "Москоммерцбанк" (акционерное общество)
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1107711000066, 08.12.2010
ИНН/КПП	7750005612 / 770501001
Юридический адрес	119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д.20, стр.1
Фактический адрес	119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д.20, стр.1

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

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

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

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

- Отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета, выходящих за рамки целей оценки.
- Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки, прописанные Заказчиком в Задании на оценку. Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета (ст. 12, часть вторая введена Федеральным законом от 21.07. 2014 г. №225-ФЗ).
- В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.

- Если с учетом выявленных ограничений в процессе оценки невозможно будет сформировать достаточные исходные данные или объем исследований будет недостаточен для получения достоверного результата оценки, то проведение оценочных услуг будет невозможно.
- Прочие ограничения, выявленные в процессе оценки, приводятся в Отчете.

Допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- В процессе оценки Оценщик исходит из допущений, что нет иной информации, кроме той, что используется в Отчете об оценке, которая может существенно повлиять на результат оценки.
- Выводы Оценщика о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, используемых при определении стоимости Объекта оценки, строятся на основе предоставленных Заказчиком документов, а также на результатах осмотра объекта оценки.
- Оценка объекта оценки проводилась путем расчетов, осуществляемых с учетом ограниченного количества значений после запятой (точность расчетов «как на экране»), что обеспечивает возможность проверки промежуточных и итоговых результатов проведенных расчетов, приведенных в настоящем Отчете.
- В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право проводить округление полученных результатов, не оказывающих существенного влияния на итоговый результат стоимости Объекта оценки.
- Фотографии подъезда и внутренних помещений выполнены частично по причине ограниченного доступа к объекту оценки. В случае выяснения иных обстоятельств и характеристик объекта оценки, не представленных на фотографиях, Отчет об оценке должен быть отозван, а результат расчета стоимости подлежит пересмотру.

1.6 Термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

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

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

1.7 Перечень документов, используемых Оценщиком

В рамках проведённых услуг Оценщику были представлены Заказчиком копии документов и информация, приведенные в разделе 11 настоящего Отчёта и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 02.11.2022 г.
2. Технический паспорт жилого помещения от 29.02.2008 г.

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

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

2 Описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки

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

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

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

3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 02.11.2022 г.
4. Технический паспорт жилого помещения от 29.02.2008 г.

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

2.2 Характеристика местоположения объекта оценки

Адрес	404130 обл. Волгоградская, г. Волжский, пр-кт. им. Ленина, дом 14, кв. 15
Расстояние от ж/д станции	2,3 км от станции «Волжский»
Объекты транспортной инфраструктуры	«пл. Строителей» (автобус, маршрутка) 370 м
Обеспеченность обществ. транспортом	Хорошая
Близость к транспортным магистралям	Проспект им. Ленина
Преобладающая застройка микрорайона	Жилая
Плотность застройки	Средняя
Объекты социальной инфраструктуры	Школа, детский сад, магазин, поликлиника
Субъективная оценка соц. инфраструктуры	Хорошая
Объекты промышленной инфраструктуры	Не обнаружено
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная
Придомовая территория	Зеленые насаждения
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

2.3 Общая характеристика здания

Год постройки	1955
Источник информации о годе постройки	Технический паспорт жилого помещения от 29.02.2008 г.

Возраст здания, лет	68
Срок службы, лет	150
Группа капитальности	1 ¹
Остаточный срок службы, лет	82
Физический износ, %	45% Износ определен расчётным путем на основании эффективного срока жизни здания: $I (\%) = ЭВ / ЭЖ \times 100\%$, где ЭВ – эффективный возраст, определяемый на основе хронологического возраста здания с учётом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В случае нормальной эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому; ЭЖ – типичный срок экономической жизни (службы) здания. Таким образом, $I (\%) = (2023 - 1955) / 150 \times 100\% = 45\%$
Кол-во этажей в здании	3
Тип/планировка здания	Кирпичный
Материал стен	Кирпичные
Материал перекрытий	Железобетонные плиты
Материал перегородок	Гипсолитовые
Материал фундамента	Ленточный
Общее состояние дома	Удовлетворительное
Кол-во квартир на этаже	4
Кол-во подъездов в доме	2
Фасад здания	Светлых тонов
Состояние внешней отделки	Удовлетворительное
Лифт	Нет
Тип парковки	Стихийная парковка возле дома
Ограничение доступа в подъезд	Металлическая дверь
Состояние подъезда	Удовлетворительное
Наличие встроено-пристроенных помещений нежилого назначения	Компьютерный сервис-центр, ИП Дубовой О.С.; Центральная, аптека; Гардины, сеть интерьерных салонов
Особенности дома	Отсутствуют
Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт (в открытых источниках отсутствует информация о наличии дома в планах на снос, реконструкцию и капитальный ремонт. По мнению Оценщика, дом не является ветхим, аварийным, не стоит в планах на снос и реконструкцию (износ составляет менее 60%)

¹ Источник информации: <https://statrielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan>

Дополнительная информация о здании

Отсутствует

2.4 Характеристика объекта оценки

Количество комнат	2
Этаж	1
Общая площадь без учёта летних помещений, м ²	46,1
Жилая площадь, м ²	26,7
Площадь кухни, м ²	7,7
Вспомогательные помещения	19,4
Балкон/лоджия	нет
Высота потолков	3,15
Состояние внутренней отделки	Простая (эконом-класс)
Необходимые ремонтные работы	Условно-удовлетворительное
Санузел - тип, площадь	Совмещенный
Коммуникации и инженерные системы	Электроснабжение: центральное; теплоснабжение: центральное; горячее водоснабжение: отсутствует; холодное водоснабжение: центральное; водоотведение: центральное; газоснабжение: центральное; вентиляция: приточно-вытяжная вентиляция
Наличие перепланировки	п. 1: Демонтаж стеновых перегородок между жилыми комнатами (помещение №4 и №5 по плану БТИ) и коридором (помещение №1 по плану БТИ). п. 2: Демонтаж дверного блока в коридоре (помещение №1 по плану БТИ) и между коридором (помещение №1 по плану БТИ) и кухней (помещение №3 по плану БТИ). п. 3: Демонтаж сантехнического оборудования на кухне (помещении №3 по плану БТИ). п. 4: Демонтаж приборов отопления (радиаторов) в жилых помещениях (помещение №4 и помещение №5 по плану БТИ) и в помещении кухни (помещение №3 по плану БТИ). п. 5: Заложение проема входной двери. п. 6: Демонтаж части несущей стены в коридоре (помещение №1 по плану БТИ) и устройство нового входного проема и входной двери с выходом в подъезд.

Возможность регистрации перепланировки

Согласование п.1,2: В результате проведенных работ несущие стены, конструкции, инженерные сети затронуты не были. Данные виды переустройств возможно узаконить в несудебном порядке, а также привести в соответствие с поэтажным планом БТИ. Демонтаж и возведение ненесущих перегородок, заделка дверных проемов в ненесущих перегородках, демонтаж дверных блоков согласуется с органами БТИ по эскизу.

Согласование п. 3: В ходе проведенных работ мокрые точки не перенесены. Данный вид переоборудований возможно узаконить в несудебном порядке, а также привести в соответствие с поэтажным планом БТИ. Также данный вид переоборудований не требует оформления проектной и разрешительной документации. Для верного отображения сантехнического оборудования необходимо обратиться в органы БТИ.

Согласование п. 4: В результате проведенных работ общедомовые системы отопления не нарушены. Необходима установка систем отопления для восстановления теплового режима здания. Согласование возможно после установки отопительных приборов в несудебном порядке. Источник информации: <https://re-st.ru/articles/demontazh-batarei-v-kvartire-kak-potom-platit-za-otoplenie/>, <https://pravovoi.center/judge/nuzhno-li-soglasovyyat-demontazh-batarej-v-kvartire-s-rso-novoe-reshenie-suda.html>.

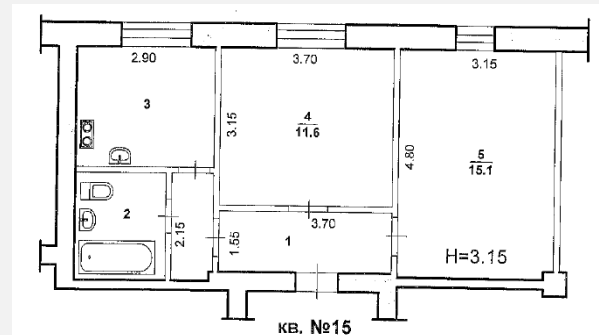
Согласование п. 5,6: В результате проведенных работ была затронута несущая стена. Необходимо получение технического заключения о возможности дальнейшей эксплуатации конструктивных элементов здания, а также составления проектной документации для дальнейшего согласования в судебном порядке. Источник информации: https://apb1.ru/perenos-dvernogo-proema.html?utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.yandex.ru%2Fhttps://dzen.ru/a/XWN6at-pzgCtCy73.

Стоимость согласования перепланировки

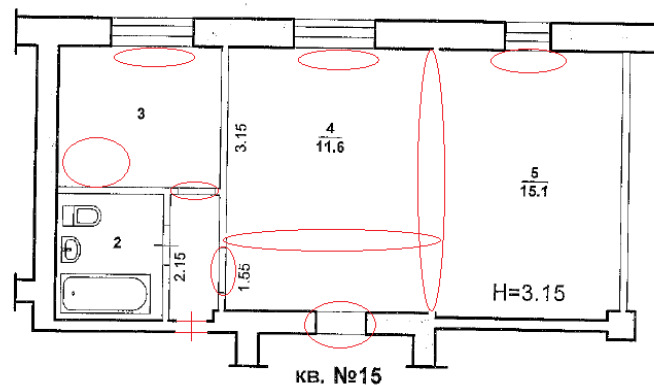
25 000 руб.*

Стоимость установки радиаторов, руб.

17 572

Поэтажный план

Фактический план



Особенности планировки квартиры

Отсутствуют

Текущее использование объекта

Жилое помещение

Дополнительная существенная информация

Отсутствует

*Стоимость согласования перепланировок рассчитана в таблице ниже:

Название компании	Ссылка на сайт компании	Стоимость услуги «согласование перепланировки»	Скриншот сайта с информацией о стоимости услуги по согласованию перепланировки
VLG Group	https://vlg-group.ru/	25 000 руб.	
ИП Иван Буренин	https://ivanburenin.ru/#	25 000 руб.	
VLG-proect	http://vlg-proect.ru/	25 000	

Название компании	Ссылка на сайт компании	Стоимость услуги «согласование перепланировки»	Скриншот сайта с информацией о стоимости услуги по согласованию перепланировки
Средняя стоимость согласования перепланировки.	25 000 руб.		

*Стоимость радиаторов рассчитана ниже:

Для определения количества секций, необходимо умножить объем помещения на показатель мощности, определенный СНиП в размере 41 Вт^2 и разделить на мощность одной секции, равной 161 Вт^3 .

Рассчитаем объем площади каждого отапливаемого помещения.

Для помещения №3 по плану БТИ (кухня) объем будет равен 3,15 м. (значение высоты помещения), умноженное на площадь помещения 7,7 кв.м. Таким образом, $3,15 \times 7,7 = 24,255$ куб.м (округленно 24,3 куб.м.)

Аналогично для помещения №4 (жилая комната): $3,15 \text{ м.} \times 11,6 \text{ кв.м.} = 36,54$ куб.м. (округленно 36,5 куб.м.)

И для помещения №5 (жилая комната): $3,15 \text{ м.} \times 15,1 \text{ кв.м.} = 47,565$ куб.м. (округленно 47,6 куб.м.)

Далее рассчитаем количество секций радиатора, необходимое для каждого из отапливаемых помещений с округлением в большую сторону:

Помещение №3: $(24,3 \text{ куб.м.} \times 41 \text{ Вт}) / 161 \text{ Вт} = 6,2$ (округленное значение равно 7).

Помещение №4: $(36,5 \text{ куб.м.} \times 41 \text{ Вт}) / 161 \text{ Вт} = 9,3$ (округленное значение равно 10).

Помещение №5: $(47,6 \text{ куб.м.} \times 41 \text{ Вт}) / 161 \text{ Вт} = 12,1$ (округленное значение равно 13).

Рассчитаем стоимость всех радиаторов. Для этого сложим стоимость радиаторов с шестью, и двенадцати секциями:

$6 \times 230^4 + 5 \times 390^5 + 5952^6 = 17\,572$ руб.

2.5 Имущественные права на объект оценки

Определение стоимости построено на предпосылке, что имущество может реализоваться в результате заключения договора купли-продажи, от продавца к покупателю перейдет набор имущественных прав.

Именно эти права и выступают объектом оценки.

² Источник информации: <https://dachnayazhizn.info/novosti/snip-raschet-kolichestva-sekciy-radiatorov-otopleniya-po-obemu-pomeshcheniya-raschet>

³ Мощность одной секции принята согласно источнику информации: <https://volgograd.pro-komfort.com/radiator/bimetallicheskie/bimetallicheskiy-radiator-otopleniya-rifar-alp-500-x1/>

⁴Источник информации: <https://volgograd.pro-komfort.com/radiator/bimetallicheskie/bimetallicheskiy-radiator-otopleniya-rifar-alp-500x7-500-mm/>

⁵ Источник информации: <https://volgograd.pro-komfort.com/radiator/bimetallicheskie/bimetallicheskiy-radiator-oasis-eco-500-100-10-sektsiy/>

⁶ Источник информации: <https://volgograd.pro-komfort.com/radiator/bimetallicheskie/bimetallicheskiy-radiator-oasis-eco-500-80-12-sektsiy/>

Объект оценки представляет собой жилое помещение (квартиру), которое принадлежит на праве собственности Паринцеву Юрию Григорьевичу

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

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

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

В настоящем отчете производилась оценка прав собственности.

3 Анализ рынка объекта оценки

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

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

3.1.1 Анализ общеэкономической ситуации в Российской Федерации на ноябрь 2022 г.

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

	Ноябрь 2022 г.	В % к		Январь-ноябрь 2022 г. в % к январю-ноябрю 2021 г.	Справочно		Январь-ноябрь 2021 г. в % к январю-ноябрю 2020 г.
		ноябрю 2021 г.	октябрю 2022 г.		ноябрю 2021 г. в % к ноябрю 2020 г.	октябрю 2021 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	х	97,5	98,6	98,8	107,0	97,9	105,9
Индекс промышленного производства	х	98,2	101,6	99,9	107,9	100,8	106,3
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	814,2	101,6	61,2	104,7	114,6	62,8	99,6
Ввод в действие жилых домов, млн м2 общей площади жилых помещений	5,4	61,3	52,8	114,9	94,1	91,6	124,6
Грузооборот транспорта, млрд т-км	459,1	94,3	98,4	97,6	105,7	97,3	105,8
в том числе железнодорожного транспорта	221,2	97,9	98,9	99,8	103,8	97,6	104,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3578,2	92,1	99,8	93,8	103,8	97,6	108,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1092,6	102,0	100,4	103,4	114,0	100,1	117,5
Индекс потребительских цен	х	112,0	100,4	113,9	108,4	101,0	106,5
Индекс цен производителей промышленных товаров	х	98,1	99,6	112,8	129,8	102,7	124,1
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,7	84,9	94,8	80,9	70,1	98,8	85,1
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,6	70,0	98,9	47,5	25,4	95,7	59,0
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ¹⁾							
номинальная, рублей	62470	113,1	100,7	112,7	108,8	99,7	109,2
реальная	х	100,4	100,5	98,7	100,6	98,6	102,7

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в ноябре 2022 г. составил 1285,0 млрд рублей, или 108,7% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2022 г. - 10922,2 млрд рублей, или 106,1%.

Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2022 г. (с уточнениями на 1 декабря 2022 г.), выделены ассигнования в размере 1019,0 млрд рублей, из них из федерального бюджета - 905,8 млрд рублей, на строительство 1185 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты).

Из общего количества объектов по 286 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 246 объектов, намеченных к вводу в 2022 г., введено в эксплуатацию 45 объектов, из них 33 - на полную мощность, 12 объектов - частично.

Из бюджетов субъектов Российской Федерации и прочих источников профинансировано 70,8 млрд рублей. На 1 декабря 2022 г. полностью профинансировано 659 объектов. На 299 объектах (без объектов, по которым проводятся проектные и изыскательские работы для строительства будущих лет) техническая готовность составляла от 51,0% до 99,9%.

Жилищное строительство. В ноябре 2022 г. возведено 1,3 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 14,5 тыс. жилых домов. Всего построено 86,6 тыс. новых квартир. В январе-ноябре 2022 г. возведено 9,4 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 391,6 тыс. жилых домов. Всего построено 1115,0 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 56,0 млн кв. метров, или 60,0% от общего объема жилья, введенного в январе-ноябре 2022 года.

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2022.pdf>

3.1.2 Анализ общей политической и социально-экономической обстановки Волгоградской области на январь-ноябрь 2022 года

	2020г.	В % к 2019г.	Справочно 2019г. в % к 2018г.
Валовой региональный продукт, млн рублей	629163 ¹⁾	98,1	99,3
1) Первая оценка.			

	Октябрь 2022г. в % к октябрю 2021г.	Январь-октябрь 2022 в % к январю-октябрю 2021г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	85,8	93,3

	III квартал 2022г.	В % к III кварталу 2021г.	Справочно III квартал 2021г. в % к III кварталу 2020г.
Инвестиции в основной капитал, млн рублей	39720,9	66,4	93,6
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁾	х	94,7	103,0
1) Оценка.			

	Ноябрь 2022г.	В % к		Январь- ноябрь 2022г. в % к январю- ноябрю 2021г.	Справочно		
		ноябрю 2021г.	октябрю 2022г.		ноябрь 2021г. в % к		январь- ноябрь 2021г. в % к январю- ноябрю 2020г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	93,7	105,1	94,4	103,3	95,0	102,0
Продукция сельского хозяйства ²⁾ , млн рублей	2992,0	100,1	65,6	105,1	99,8	84,0	101,1
Грузооборот автомобильного транспорта ³⁾ , тыс. т-км	78043,4	107,9	91,8	99,0	111,9	89,1	114,2
Оборот розничной торговли, млн рублей	20922,8	90,2	98,8	95,4	101,5	99,9	104,8
Объем платных услуг населению, млн рублей	6607,1	99,9	105,1	100,8	107,5	103,5	109,7
Индекс потребительских цен	х	112,7	100,3	115,1	109,2	101,2	106,8
Индекс цен производителей промышленных товаров (услуг)	х	82,3	100,0	90,3	147,1	101,0	164,5
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода ⁴⁾ , тыс. человек	5,0	73,6	95,3	х	23,2	97,7	х

1) Индекс промышленного производства исчисляется по видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в соответствии с Официальной статистической методологией исчисления индекса промышленного производства на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

2) Суммарный объем продукции по видам экономической деятельности: "растениеводство", "животноводство", "растениеводство в сочетании с животноводством".

3) Без субъектов малого предпринимательства и организаций со средней численностью работников до 15 человек, не являющихся субъектами малого предпринимательства.

4) По данным Департамента труда и занятости населения Волгоградской области.

	Октябрь 2022г.	В % к		Январь- октябрь 2022г. в % к январю- октябрю 2021г.	Справочно		
					октябрь 2021г. в % к		январь- октябрь 2021г. в % к январю- октябрю 2020г.
		октябрю 2021г.	сентябрю 2022г.		октябрю 2020г.	сентябрю 2021г.	
Среднемесячная начисленная зарботная плата одного работника							
номинальная, рублей	52020	111.6	104.1	116.2	106.7	102.7	104.7
реальная	x	98.2	103.9	100.7	98.3	101.6	98.3

Источник информации: <https://gks.ru/region/doc1119/Main.htm>

3.1.3 Макроэкономика - данные за декабрь 2022 года

В данном обзоре мы рассмотрим макроэкономическую информацию, которая была опубликована в декабре 2022 года.

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития оценило снижение ВВП России в ноябре в 4,1% (здесь и далее: г/г) после сокращения на 4,5% в октябре. В целом за январь-ноябрь, по оценкам ведомства, снижение ВВП составило 2,1%.

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

По данным Росстата, в ноябре 2022 года снижение промышленного производства замедлилось до 1,8% (г/г) после сокращения на 2,6% месяцем ранее. При этом по итогам января-ноября 2022 года промпроизводство практически не изменилось (-0,1%).

Динамика промпроизводства, % год к году



Переходя к анализу динамики в разрезе сегментов промпроизводства, отметим, что в сегменте **«Добыча полезных ископаемых»** снижение замедлилось с 2,7% в октябре до 2,2% в ноябре. Снижение выпуска в сегменте **«Обрабатывающие производства»** замедлилось до 1,7% после 2,4% месяцем ранее. В сегменте **«Электроэнергия, газ и пар»** снижение выпуска сменилось ростом на 1,5% после снижения на 2,4% в октябре. При этом падение в сегменте **«Водоснабжение»** ускорилось до 10,7% после 7,4% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Август'22	+1,0	-0,8	+1,6	-9,0
Сентябрь'22	-1,8	-4,0	-1,5	-7,5
Октябрь'22	-2,7	-2,4	-2,4	-7,4
Ноябрь'22	-2,2	-1,7	+1,5	-10,7
Январь-ноябрь'22	+1,1	-0,8	+0,1	-6,2

Таким образом, замедлению спада совокупного индекса промышленного производства в ноябре способствовало улучшение динамики выпуска во всех сегментах за исключением **«Водоснабжения»**. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Вид продукции	Январь-ноябрь 2022	Ноябрь 2022 / Ноябрь 2021	Январь-ноябрь 2022 / Январь-ноябрь 2021
Добыча угля, млн тонн	392	+1,9%	-1,0%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	488	+0,0%	+2,2%
Природный газ, млрд м3	522	-16,5%	-13,3%
Сжиженный природный газ, млн тонн	29,7	-0,7%	+9,5%
Мясо скота, млн тонн	3,0	+6,1%	+7,0%
Мясо домашней птицы, млн тонн	4,6	+4,3%	+3,3%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	3,8	-2,1%	-5,6%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	166,0	+8,5%	-4,7%
Спецодежда прочая, млрд руб.	33,7	> в 2,2 раза	+51,8%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	5,1	+1,3%	+7,1%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	24,9	-2,2%	+3,6%
Цемент, млн тонн	57,5	-16,0%	+2,7%
Бетон товарный, млн м3	50,2	-2,3%	+8,6%
Прокат готовый, млн тонн	55,8	-17,0%	-7,1%
Трубы стальные, млн тонн	11,7	+4,3%	+15,9%
Автомобили легковые, тыс. штук	410,0	-79,8%	-66,9%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	126,0	-35,7%	-24,2%

В **добывающем сегменте** динамика оставалась разнонаправленной. **Добыча угля** показала в ноябре умеренное увеличение на 1,9%, при этом по итогам 11 месяцев отмечается снижение добычи на 1%. В то же время добыча **нефти** «вышла в ноль» после сокращения на 1,3% месяцем ранее, а с начала года показывает увеличение на 2,2%. Что касается **СПГ**, то его добыча в ноябре сократилась на 0,7% после увеличения на 1,2% месяцем ранее, а по итогам января-ноября рост составил 9,5%. Из всего сырья особо выделяется падение добычи **природного газа** на 16,5% ноябре - при этом падение добычи замедлилось с 20,3% месяцем ранее, а по итогам 11 месяцев снижение составляет 13,3%.

В продовольственном сегменте динамика выпуска мяса оставалась положительной, причем темпы роста практически не изменились по сравнению с октябрём. Так, производство **мяса скота** в ноябре выросло на 6,1% (с начала года рост выпуска составляет 7%), в то время как выпуск **мяса птицы** увеличился на 4,3% (за 11 месяцев увеличение на 3,2%). В то же время выпуск **рыбы** сократился на 2,1% после увеличения в октябре на 3,5%, а с начала года производство снизилось на 5,6%. В легкой промышленности ускорилось производство **трикотажных и вязаных изделий** (+8,5% после увеличения на 2,5% месяцем ранее), однако по итогам 11 месяцев отмечается их сокращение на 4,7%. Среди прочих вещей второй месяц продолжает выделяться скачок производства **спецодежды** в 2,2 раза, что может быть связано с военными заказами (с начала года рост ускорился до 51,8% после 43,6% месяцем ранее). Что касается производства **стройматериалов**, то их динамика оказалась преимущественно отрицательной. Увеличение выпуска на 1,3% (после роста на 5,4% месяцем ранее) показало лишь производство **керамических кирпичей**. Выпуск других стройматериалов в ноябре сокращался. В частности, выпуск **блоков и прочих конструкций** снизился на 2,2% (с начала года фиксируется увеличение на 3,6%). Производство **бетона** сократилось на 2,3%, и, тем не менее, по итогам 11 месяцев отмечается его рост на 8,6%. Наиболее сильное снижение из группы стройматериалов показал **цемент**, выпуск которого упал на 16%.

В тяжелой промышленности динамика выпуска была преимущественно отрицательной. Исключением выступило производство **стальных труб**, которое увеличилось в ноябре на 4,3% (однако месяцем ранее рост составлял 18,8%), а с начала года выпуск вырос на 15,9%. В остальном, производство **готового проката** упало на 17%. По итогам 11 месяцев 2022 года производство этого вида продукции показывает сокращение на 7,1%. В производстве **легковых автомобилей** ситуация с выпуском остается критической. При этом падение выпуска легковых авто составило 79,8% в ноябре (-63,9% месяцем ранее), в то время как падение производства **грузовых автомобилей** составило 35,7% (-39,8% месяцем ранее). По итогам 11 месяцев падение выпуска **легковых авто** показывает 66,9%, а падение производства **грузовых авто** – 24,2%. Такая динамика по-прежнему обусловлена масштабными приостановками поставок в страну автокомпонентов на большинстве работающих в России мировых автоконцернах.

Во второй половине декабря Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-октября 2022 года. Этот показатель составил 21,81 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2021 года сопоставимый круг предприятий заработал 23,73 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль предприятий с начала 2022 года сократилась к аналогичному периоду предыдущего года на 8,1%. Кроме того, из предоставленных данных следует, что российские предприятия вернулись к сальдированной прибыли по итогам месяца (1,7 трлн руб.) после фиксации убытка по итогам сентября.

Показатель	Январь-октябрь 2022 г.	Справочно: Январь-октябрь 2021 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+21 813,4	+23 728,5
Доля убыточных предприятий	28,3%	27,1%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 1,2 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 28,3%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-октябре 2022 г., млрд руб.	Январь-октябрь 2022 г. / Январь-октябрь 2021 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+591,4	-6,9%
Добыча полезных ископаемых	+5 052,7	-11,0%
Обрабатывающие производства	+7 494,9	+4,4%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+913,5	+8,8%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+773,3	+1,5%
Водоснабжение	+58,2	-21,9%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+4 248,5	-14,3%
Строительство	+365,4	> в 2,4 раза
Транспортировка и хранение	+1 464,2	+49,5%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+23,1	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-27,6	-
Информация и связь	+425,1	-14,6%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+46,0	+56,0%

В отчетном периоде подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали, как и прежде, положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Исключением оказался лишь сектор **Почтовая связь и курьерская деятельность**, убыток в котором составил 27,6 млрд руб. Что же касается динамики финреза по отраслям, то, в отличие от ситуации месяцем ранее, когда большинство отраслей фиксировали его увеличение, в отчетном периоде картина оказалась более разнородной. Отметим ухудшение динамики в **Добывающем секторе**, очевидно, на фоне снижения цен на товары сырьевого экспорта (с начала года снижение составило 11% после 4,1% месяцем ранее). Кроме того, финрез в **Сельском хозяйстве** после небольшого роста с начала года, в октябре перешел к снижению на 6,9%. Среди прочих отраслей, показавших снижение финреза с начала года – **Оптовая и розничная торговля** (-14,3%), **Водоснабжение** (-21,9%), а также **Информация и связь** (-14,6%). Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяется **Строительство**, нарастившее свой финансовый результат в 2,4 раза (по итогам девяти месяцев рост составлял 2,1 раза). Также значительный рост продемонстрировал вид деятельности **Транспортировка и хранение** (+49,5%). Кроме того, сильный рост сальдированной прибыли показывают **Гостиницы и общепит** (+56,0%). Сектор с наибольшей базой сальдированной прибыли **Обрабатывающие производства** (7,5 трлн руб.) тоже показал ее увеличение, однако темпы роста с начала года здесь сократились с 6,9% до 4,4% в октябре.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что опубликованный Банком России в декабре традиционный обзор «О развитии банковского сектора», как и ранее, был представлен без информации о финансовом результате кредитных организаций, а также без совокупного аналитического баланса банковского сектора.

В своем обзоре из ключевых тенденций ноября ЦБ отмечает замедление роста **корпоративного кредитования** до 1% после высоких значений в августе-октябре в районе 2,5%. Прирост с начала года на фоне активного замещения внешних заимствований превысил 6 трлн руб., что выше результата за весь 2021 год. Что же касается **розничного кредитования**, то по предварительным данным, его темпы роста, напротив, ускорились как в сегменте необеспеченных потребительских кредитов (1,0% после 0,3% месяцем ранее), так и в сегменте ипотеки (2,0% после 1,8% в октябре). Такая динамика могла быть вызвана реализацией отложенного спроса на фоне некоторой стабилизации ситуации.

Со стороны **привлечения средств** отметим рост **средств юридических лиц** на значительные 1,7% (700 млрд руб.) после их сокращения на 1,1% (500 млрд руб.) месяцем ранее. Главным образом рост произошел на фоне увеличения остатков на рублевых счетах нефтегазовых компаний. Отдельно стоит отметить рост **государственных средств** на 600 млрд руб. (+7,9%) на фоне временной надбавки к НДПИ, дивидендов от «Газпрома» за I полугодие 2022 года, а также рекордных поступлений от размещения ОФЗ в размере 1,3 трлн руб. Что касается **средств населения**, то в ноябре они вернулись к росту на 0,9% после оттока на 0,3% месяцем ранее. В частности, на рост средств населения повлияли поступления дивидендов от «Газпрома».

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в декабре, отметим, что в первую неделю месяца недельная инфляция оказалась на значительном уровне в 0,58% на фоне индексации тарифов на услуги ЖКХ, которую правительство перенесло с 1 июля 2023 года на 1 декабря 2022 года. В оставшиеся недели темп роста цен находился в интервале 0-0,2%. За весь декабрь цены увеличились на 0,78%. По итогам 2022 года цены выросли на 11,9%, при этом месяцем ранее инфляция в годовом выражении составляла 12%.

Динамика инфляции по месяцам в 2021-2022 гг.

Месяц	2021	2022
Сентябрь	0,60%	0,05%
Октябрь	1,11%	0,18%
Ноябрь	0,96%	0,37%
Декабрь	0,82%	0,78%

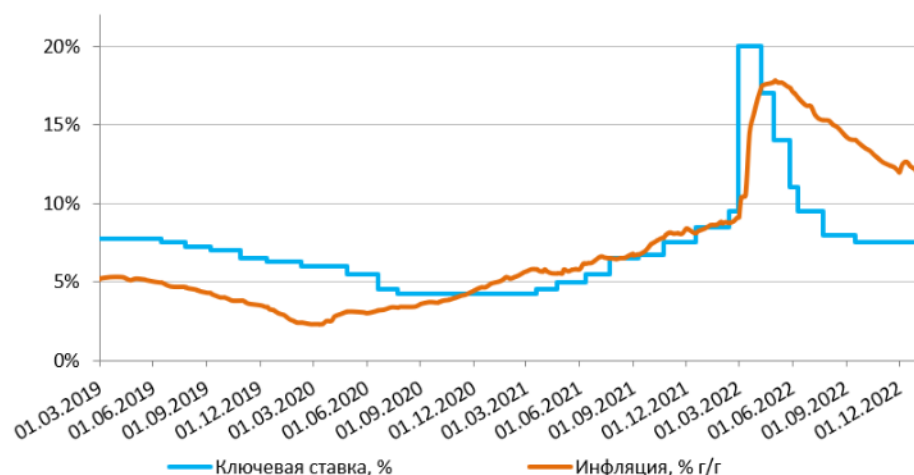
Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. На фоне снижения средней цены на нефть по итогам декабря по отношению к ноябрю (\$80 против \$91), курс рубля за это время ослаб, при этом на конец года его значение составило 70,3 руб. после 61,1 руб. месяцем ранее.

Динамика официального курса доллара США в 2022 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Сентябрь'22	60,4	57,4	59,8
Октябрь'22	57,4	61,5	61,1
Ноябрь'22	61,5	61,1	60,9
Декабрь'22	61,1	70,3	65,8

Отметим, что 16 декабря состоялось очередное заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого было принято решение сохранить ключевую ставку на уровне 7,5% годовых. В качестве комментария ЦБ отметил, что текущие темпы прироста цен являются умеренными, а потребительский спрос – сдержанным. При этом проинфляционные риски выросли и преобладают над дезинфляционными, что связано с давлением со стороны рынка труда, ухудшением условий внешней торговли и смягчением бюджетной политики.

Динамика ключевой ставки и инфляции, %



В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). К сожалению, ни ЦБ, ни Росстат не опубликовали в декабре подробных сведений о внешней торговле товарами. Однако Банк России выпустил предварительную оценку ключевых агрегатов платежного баланса страны по итогам января-октября 2022 года.

Показатель	Январь-ноябрь 2021	Январь-ноябрь 2022	Изменение
Сальдо счета текущих операций, \$ млрд	108,6	225,7	> в 2,1 раза
Баланс товаров и услуг	145,5	269,8	+85,4%
Баланс первичных и вторичных доходов («-» - дефицит)	-36,9	-44,2	-
	1.01.22	1.01.23	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	630,6	582,0	-7,7%

Так, согласно данным ЦБ, профицит сальдо счета текущих операций платежного баланса России вырос в 2,1 раза по сравнению с аналогичным периодом 2021 года и составил \$225,7 млрд. Определяющую роль в динамике **текущего счета** платежного баланса сыграл рост положительного сальдо **баланса товаров и услуг** на фоне роста стоимостного объема **экспорта товаров** и снижения стоимостного объема **импорта товаров** относительно показателей за аналогичный период 2021 года. При этом совокупный дефицит прочих компонентов текущего счета также вырос, в значительной степени, за счет снижения полученных личных трансфертов и уменьшения объема инвестиционных доходов, полученных от вложений за рубежом.

Что касается динамики золотовалютных резервов, то по итогам 2022 года их объем снизился на 7,7% до \$582,0 млрд.

Выводы:

- Спад ВВП по итогам ноября 2022 года, согласно оценке Минэкономразвития, замедлился до 4% после сокращения на 4,5% по уточненной оценке в октябре. По итогам 11 месяцев 2022 года ВВП сократился на 2,1%;
- Промпроизводство в ноябре 2022 года в годовом выражении сократилось на 1,8% после снижения на 2,6% в октябре, при этом по итогам января-ноября промпроизводство показывает сокращение всего на 0,1%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций в январе-октябре 2022 года составил 21,8 трлн руб., снизившись на -8,1% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года, при этом данные свидетельствуют о возвращении к сальдированной прибыли предприятий по итогам октября после сентябрьского убытка;
- На потребительском рынке в декабре 2022 года цены выросли на 0,78% после увеличения цен на 0,37% в ноябре, при этом по итогам 2022 года инфляция составила 11,9%;
- Среднее значение курса доллара США в декабре 2022 года выросло до 65,8 руб. после 60,9 руб. месяцем ранее. При этом на конец 2022 года курс доллара составил 70,3 руб.;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам 11 месяцев 2022 года выросло в 2,1 раза до \$225,7 млрд;
- Объем золотовалютных резервов России по итогам 2022 года сократился на 7,7% и составил \$582,0 млрд.

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_dekabr_2022/

3.1.4 Ключевые события 2023 года в области недвижимости

Голосование в СНТ

С 1 января 2023 года вступил в силу федеральный закон, согласно которому члены садового некоммерческого товарищества получают возможность проводить заочное голосование с использованием портала госуслуг. Изменения позволяют упростить и унифицировать порядок принятия решений общим собранием членов садового товарищества.

Договор аренды

С 1 января также вступил в силу закон, согласно которому снизилась пошлина за регистрацию изменений в договоре аренды жилья. За регистрацию этих изменений физическим лицам нужно заплатить 350 руб., а юридическим — 1 тыс. руб. Раньше сумма пошлины была выше: 2 тыс. руб. для обычных граждан и 22 тыс. руб. для организаций».

Выписки из ЕГРН

С 1 марта 2023 года заработает закон, согласно которому Росреестр перестанет публиковать сведения о собственниках в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), если ее заказывали третьи лица. «Выписку с указанием собственника, в пользу которого установлены обременения, третьи лица смогут получить только через нотариуса на основании заявления, от самого собственника, непосредственно из Росреестра путем подачи заявления по нотариальной доверенности от правообладателя или без нотариальной доверенности, если отметка о возможности предоставления персональных данных третьим лицам была предварительно внесена самим собственником».

Госдума засекретила данные ЕГРН. Что это значит.

Ограничения не затронут нотариусов, кадастровых инженеров, супругов правообладателей, арендаторов в отношении арендодателей и наоборот— все они смогут получать выписки без каких-либо ограничений, отметил юрист. Нововведения приведут к усложнению оборота недвижимости, увеличению временных и материальных затрат потенциальных участников сделки, считает партнер юридической фирмы. По его мнению, выгоду от внесенных изменений, несомненно, извлекут нотариусы, которые будут получать вознаграждение за предоставление сведений по заявлению заинтересованных лиц.

Сведения об изъятых участках

С 1 января вступил в силу закон, позволяющий вносить в реестр недвижимости отметки о споре об изъятии сельскохозяйственного участка. Нововведение позволит потенциальным приобретателям таких земель заблаговременно узнать о соответствующих рисках, утверждают юристы.

Ранее действующее регулирование не позволяло внести в реестр недвижимости отметку о наличии судебного спора в отношении участка сельскохозяйственного назначения, в отношении которого ведется судебный спор о его изъятии в связи с нецелевым или ненадлежащим использованием. Нововведение устраняет этот недочет. Кроме того, законом допускается возможность подачи собственником заявления о невозможности совершения регистрационных действий без его личного участия при помощи портала госуслуг. Ранее действующее регулирование допускало лишь очное обращение в регистрирующий орган».

Выдача земель

С 1 января 2023 года также вступил в силу закон, благодаря которому граждане или крестьянские (фермерские) хозяйства смогут без торгов получить в аренду на срок до пяти лет земельные участки сельскохозяйственного назначения государственной или муниципальной собственности для ведения своей деятельности. Однако такие земли можно получить при соблюдении условий:

- не допускаются изменение целевого назначения земельного участка и его передача третьему лицу;
- запрещается передавать земельный участок в субаренду, в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

Информация о прописанных

С 1 января 2023 года собственники жилых помещений могут получать данные о прописанных в них третьих лицах, в том числе иностранных гражданах, без их согласия. Объем предоставляемых данных будет включать сведения, позволяющие идентифицировать данных лиц,— Ф. И. О., дату и место рождения, дату регистрации по месту жительства (месту пребывания), а в отношении иностранных граждан — также информацию о гражданстве, дате и сроках регистрации по месту жительства и постановки на учет по месту пребывания. Порядок предоставления соответствующих сведений будет установлен МВД России.

Согласно действующему законодательству, территориальные органы внутренних дел предоставляют адресно-справочную информацию физическим и юридическим лицам по их запросам только при наличии согласия лица, в отношении которого такая информация запрашивается, уточнил юрист.

Собственнику при реализации права на предоставление во владение или в пользование принадлежащего ему жилья другим лицам крайне необходимо наличие официальной информации о количестве лиц, зарегистрированных по месту жительства (пребывания) в его жилом помещении, а также сведений, позволяющих идентифицировать данных лиц. Кроме того, при наследовании жилого помещения новый собственник зачастую не обладает объективной картиной о зарегистрированных в жилом помещении гражданах, имеющих право им пользоваться, и несет существенные риски, совершая юридически значимые действия в отношении своего имущества. Нововведение поможет устранить эту проблему.

Подписи и документы

С 1 января вступил в силу закон, согласно которому без усиленной

квалифицированной электронной подписи можно подать следующие заявления:

- о государственном кадастровом учете в связи с изменением основных сведений об объекте недвижимости;
- о государственном кадастровом учете и государственной регистрации права собственности на созданный или реконструированный объект индивидуального жилищного строительства, садовый дом;
- о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав в отношении земельного участка или земельных участков, образуемых путем перераспределения земель, а также в случае образования двух и более объектов путем раздела или объединения земельных участков;
- о внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости.

Согласно ранее действующему законодательству, все эти заявления можно было подать в электронном виде только при заверении усиленной квалифицированной электронной подписью.

Определение помещений

С 1 января 2023 года также вступил в силу закон, согласно которому законодательно будут закреплены назначения зданий: «нежилое», «многоквартирный дом», «жилой дом», «садовый дом», «гараж». При этом, по его словам, назначение «жилое строение» из законодательства в новом году исключается.

Также закреплено следующее определение понятия «помещение»: помещением признается обособленная часть здания или сооружения, пригодная для постоянного проживания граждан (жилое помещение) либо для других целей, не связанных с проживанием граждан (нежилое помещение), и подходящая для использования в соответствующих целях.

Сокращение данных в выписках ЕГРН

Также с 1 марта 2023 года заработает нововведение, согласно которому выписка из ЕГРН, запрашиваемая на едином портале об основных характеристиках и зарегистрированных правах в форме электронного документа, может не включать в себя графическую часть (план, чертеж, схему) по желанию заявителя. Это будет возможно сделать путем проставления соответствующей отметки в графе «без графической части (не включать план, чертеж, схему)» запроса.

Описание границ

С 1 марта 2023 года вступает в силу приказ Росреестра, уточняющий новые формы графического и текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, требования к точности определения координат характерных точек их границ:

- из графического описания исключен раздел «План границ объекта»;
- уточнено, что в разделе «Сведения о местоположении границ объекта» указывается система координат, используемая для ведения ЕГРН;
- форма текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон заполняется при необходимости;
- в графе «Описание прохождения границы» в виде связного текста приводится описание прохождения границы объекта, расположенной между двумя точками, если такие части границ совпадают с местоположением внешних границ природных объектов и (или) объектов искусственного происхождения, в том числе линейных объектов. В случае если границы объекта не совпадают с указанными объектами, данная форма заполнению не подлежит.

Сокращение числа документов из ЕГРН

С 1 января 2023 года также заработал закон, согласно которому россияне могут оплачивать предоставление сведений из ЕГРН в многофункциональных центрах одним платежным документом.

До этого предоставление сведений из ЕГРН при обращении в МФЦ возможно было только двумя квитанциями. С нового года граждане смогут оплачивать данную госуслугу одним платежным документом. Такое нововведение сделает процедуру получения выписок еще более удобной и сэкономит время граждан.

Индексация маткапитала

Программу материнского капитала в России продлили до 2026 года. В 2023 году его сумма увеличилась на 12,4%. В результате на первого ребенка сумма выплаты составляет почти 590 тыс. руб., а на второго — около 780 тыс. руб. Одним из самых популярных способов использования этой формы господдержки по-прежнему остается улучшение жилищных условий и оплата ипотеки.

Источник информации: <https://realty.rbc.ru/news/63a937899a79472b5e9ea9ff>

Вывод

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

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

3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

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

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

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

Рынок жилой недвижимости, в свою очередь, можно сегментировать следующим образом (источник – «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.)

1.Старый фонд, в том числе:

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

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

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

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

2.Массовое жилье советской постройки, в том числе:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сегмент рынка, к которому относится объект «старый фонд».

3.3 Анализ рынка жилой недвижимости г. Волжский по итогам января 2023 года

Средняя стоимость в динамике за последний год

2 892 933 руб. - Средняя стоимость квартиры в Волжском за январь 2023

-6% относительно декабря

69 485 руб. - Средняя стоимость кв. м в Волжском за январь 2023

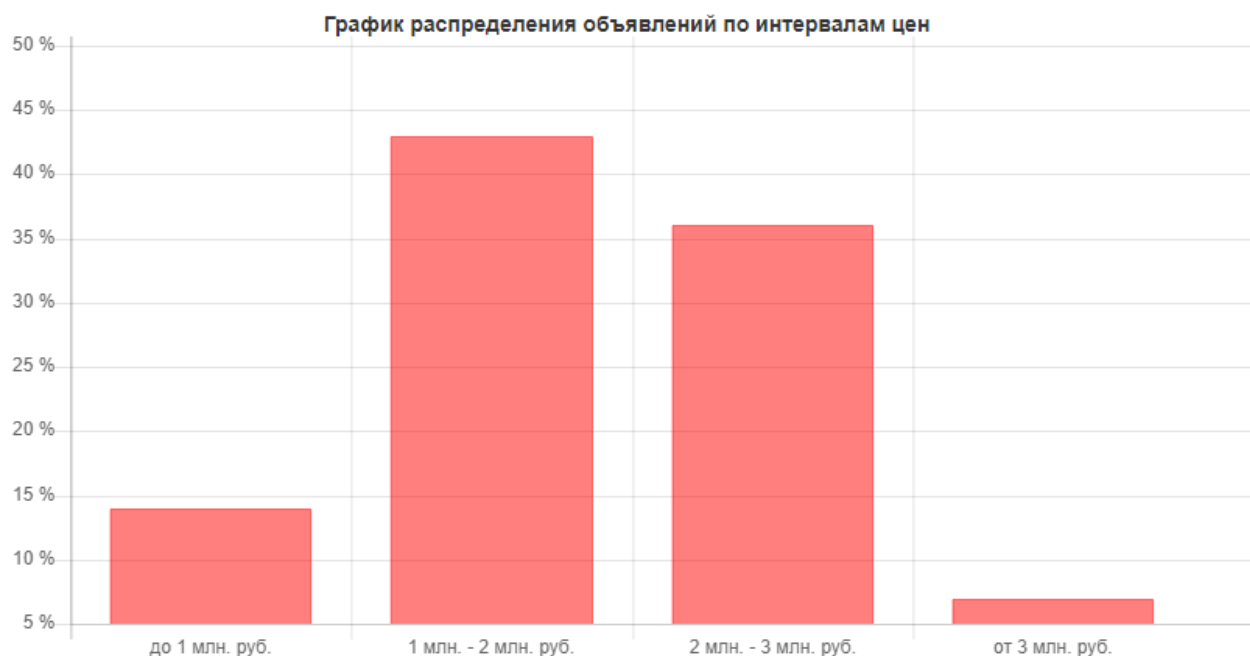
+5% относительно декабря



Суммарно

Статистика для квартир с разным количеством комнат

Комнат	Цена за квартиру, руб..	к декабрю	Цена за м2, руб..	к декабрю	Процент объявлений в базе
1-комн.	2 080 829	-0,92%	64 469	+ 1,63%	42,86%
2-комн.	2 880 217	+ 0,94%	57 978	-0,78%	28,57%
3-комн.	4 001 704	+ 2,26%	60 962	+ 3,43%	21,43%
4-комн.	4 350 940	-4%	56 158	+ 0,19%	7,14%



На данный момент на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры:

- Однокомнатная – 2 080 829 руб., за месяц показатель изменился на 1 %;
- Двухкомнатная – 2 880 217 руб., где средняя цена изменилась на -1 %;
- Трехкомнатная – 4 001 704 руб., где показатель стоимости изменился на -2 %;
- Четырех- и многокомнатная – 4 350 940 руб., средняя цена изменилась на 4 %.

На первичном рынке средняя стоимость продажи по количеству комнат:

- Однокомнатная – 2 608 983 руб., за месяц показатель изменился на 23 %;

Источник информации: <https://volzhskiy.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>

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

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

Ниже приведен анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект (<https://www.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>)

Адрес	Площадь, м2	Цена	Цена за кв.м., руб.	Ссылка на объявление
Волгоградская обл., г. Волжский, ул. Фонтанная, д. 9	60	3 300 000	55 000	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_60m_33et._2378052066
Волгоградская обл., г. Волжский, ул. Чайковского, д. 14	56	3 400 000	60 714	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_56m_33et._2155544137
Волгоградская обл., г. Волжский, ул. Фонтанная, д. 5	60	3 200 000	53 333	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_60m_13et._2337509469
Волгоградская обл., г. Волжский, пр-кт им Ленина, д. 8	52,8	3 450 000	65 341	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_528m_33et._2103595148
Волгоградская область, Волжский, пр-т имени Ленина, 41	50	2 700 000	54 000	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_50m_23et._2835993657
Волгоградская область, Волжский, ул. имени Рихарда Зорге, 30	54,9	3 650 000	66 485	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_549m_13et._2325627501
Волгоградская область, Волжский, ул. имени Рихарда Зорге, 7	56,2	3 220 000	57 295	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_562m_23et._2339136472

Площадь, кв.м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
52,8-60	53 333	66 485	58 881

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

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

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

Факторы, влияющие на рынок недвижимости:

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

Факторы, влияющие на величину спроса:

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

Факторы, влияющие на величину предложения:

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

3.5.1 Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

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

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

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

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- предложения к продаже, опубликованные на общедоступных ресурсах: cian.ru, avito.ru;
- «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.
- данные аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.01.2023 г. Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g>

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

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

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

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

Условия финансирования

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

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

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

Условия продажи (чистота сделки)

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

Время продажи/предложения

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

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

Факт сделки (уторгование)

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

В соответствии с информацией, приведенной в справочнике «Справочник оценщика недвижимости — 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г., возможные диапазоны значений скидки на торг имеют следующие значения:

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

Местоположение

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

- близость к остановкам общественного транспорта

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1.Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры, в доме непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановки	1,05	1,04	1,06

• Материал стен

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.

цены квартир для классов: 1.Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности		аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,08
	монолитные стены	0,98	1,00	1,06
	панельные стены	0,93	0,94	1,00

Общая площадь

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.01.2023 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/287-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2023-g/3004-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>)

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

$$C = b * S^n$$

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

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,737$) выявило коэффициент торможения $n = -0,11$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

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

Площадь кухни

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.01.2023 г. Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/287-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2023-g/3008-na-ploshchad-kukhni-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение
1	Площадь кухни от 5 до 7,5 кв.м.	0,95	1,00	0,97
2	Площадь кухни от 7,5 до 10 кв.м.			1,00
3	Площадь кухни от 10 до 13 кв.м.	1,03	1,04	1,03
4	Площадь кухни от 13 до 16 кв.м.	1,02	1,06	1,03

Примечание:

* - Нижняя граница - квартиры с меньшей площадью кухни,

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

Этаж расположения

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.

цены квартир для классов (групп): 1.Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		Аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,08
	последний этаж	0,98	1,00	1,06
	первый этаж	0,92	0,94	1,00

Наличие балкона или лоджии

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.

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

Наличие / отсутствие бытовой техники и мебели

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

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

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.01.2023 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/287-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2023-g/2989-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>)

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,00	1,03	1,02

Класс качества отделки и инженерных коммуникаций

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.01.2023 г. Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/287-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2023-g/3011-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,05	1,15	1,10
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	1,03	1,10	1,06
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,85	0,92	0,89

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.01.2023 г. Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/287-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2023-g/3012-na-iznos-remont-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное или очень хорошее	Новые или почти новые отделка (ремонт), коммуникации и оборудование (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потертости)	0,94	0,98	0,96
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие (волосные) локальные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	0,84	0,92	0,89
Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций (трещины в швах), с существенным износом стен (частичное отслоение штукатурки), значительным износом оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки.	0,73	0,85	0,80
Неудовлетворительное	Для продолжения эксплуатации необходим ремонт внутренней отделки и инженерных систем (коммуникаций, оборудования)	0,69	0,79	0,74

3.6 Основные выводы

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

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

Площадь, кв.м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
52,8-60	53 333	66 485	58 881

Источник: составлено Оценщиком

4 Анализ ликвидности объекта оценки

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

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

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

Шкала ликвидности

Показатель ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1–2	3–6	7–18

Источник информации: методические рекомендации Ассоциации Российских банков

(Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.).

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, в среднем составляет от 2 до 7 месяцев. Исходя из произведенного анализа, оцениваемый объект характеризуется средней степенью ликвидности. (Источник информации: <https://statieit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/287-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2023-g/3013-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-01-2023-goda>)

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	2	7	4	3	4	5
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	3	8	5	4	5	7
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	5	12	8	6	8	10
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	6	15	10	8	10	13
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	1	6	3	2	3	4
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	2	7	4	3	4	5
7	Парковочные места, машино-места	2	7	4	3	4	5

5 Анализ наиболее эффективного использования

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

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

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

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

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

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

6.1 Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2 Расчёт рыночной стоимости затратным подходом

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

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

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

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

6.3 Расчёт рыночной стоимости доходным подходом

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

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

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

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

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

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

6.4 Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом

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

Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

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

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

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

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

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

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

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

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, оценщик сделал вывод, что данные публичных оферт 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».

6.4.1 Выбор и описание объектов-аналогов

Согласно п. 10 ФСО III «В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки». Таким образом для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка жилой недвижимости на основе данных принципов. На основе этого анализа была подготовлена выборка аналогов, наиболее близких по характеристикам к объекту оценки. При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, фонда жилья, общей площади, состояния объекта.

Обоснование выбора/отказа от использования в качестве аналога

Из выборки аналогов, представленной выше, для расчета принимаются аналоги, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки. Для расчета *не используются* аналоги, отобранные по критериям:

- не являются экстремумами (пограничными значениями);
- имеют существенные отличия в ценообразующих параметрах с объектом оценки;

- не имеют подтвержденной с помощью интервьюирования информации, представленной в тексте объявления.

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

В районе расположения объекта оценки Оценщиком было обнаружено недостаточное количество предложений о продаже квартир, сопоставимых по площади и расположенных в зданиях, сопоставимых с тем, в котором расположен объект оценки, по материалу стен и году постройки. В связи с этим, в качестве объектов-аналогов принимались квартиры различной комнатности, с применением корректировки на общую площадь.

Краткая характеристика объектов-аналогов приведена в таблице:

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Волгоградская обл., г. Волжский, ул. Фонтанная, д. 9	Волгоградская обл., г. Волжский, ул. Чайковского, д. 14	Волгоградская обл., г. Волжский, ул. Фонтанная, д. 5	Волгоградская обл., г. Волжский, пр-кт им Ленина, д. 8
Площадь общая, м²	60,0	56,0	60,0	52,8
Площадь кухни, м²	10,0	8,0	12,0	9,0
Комнат	2	2	2	2
Тип дома	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Год постройки	1959	1957	1958	1957
Этаж/этажность	3/3	3/3	1/3	3/3
Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры	простая (эконом- класс)	простая (эконом- класс)	простая (эконом- класс)	простая (эконом- класс)
Состояние (Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры)	Удовлетворительно е	Удовлетворительно е (частично в хорошем состоянии)	Удовлетворительно е	Хорошее
Балкон/Лоджия	нет	балкон	нет	балкон
Наличие / отсутствие бытовой техники и мебели	имеется (старше 5 лет)	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Вид сделки	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Источник информации	Риелтор	Частное лицо	Арв 134	Частное лицо

Ссылка на источник	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy_kvartiry/2-k_kvartira_60m_33et_2378052066	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy_kvartiry/2-k_kvartira_56m_33et_2155544137	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy_kvartiry/2-k_kvartira_60m_13et_2337509469	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy_kvartiry/2-k_kvartira_528m_33et_2103595148
Дата предложения	05.02.2023	02.02.2023	10.01.2023	10.01.2023
Контакты продавца	89176409455	89616793800	89876502646	89178401795
Цена предложения, руб.	3 300 000	3 400 000	3 200 000	3 450 000
Цена за 1 м², руб.	55 000	60 714	53 333	65 341

Рис. 1 Местоположение объекта и аналогов. Вид 1

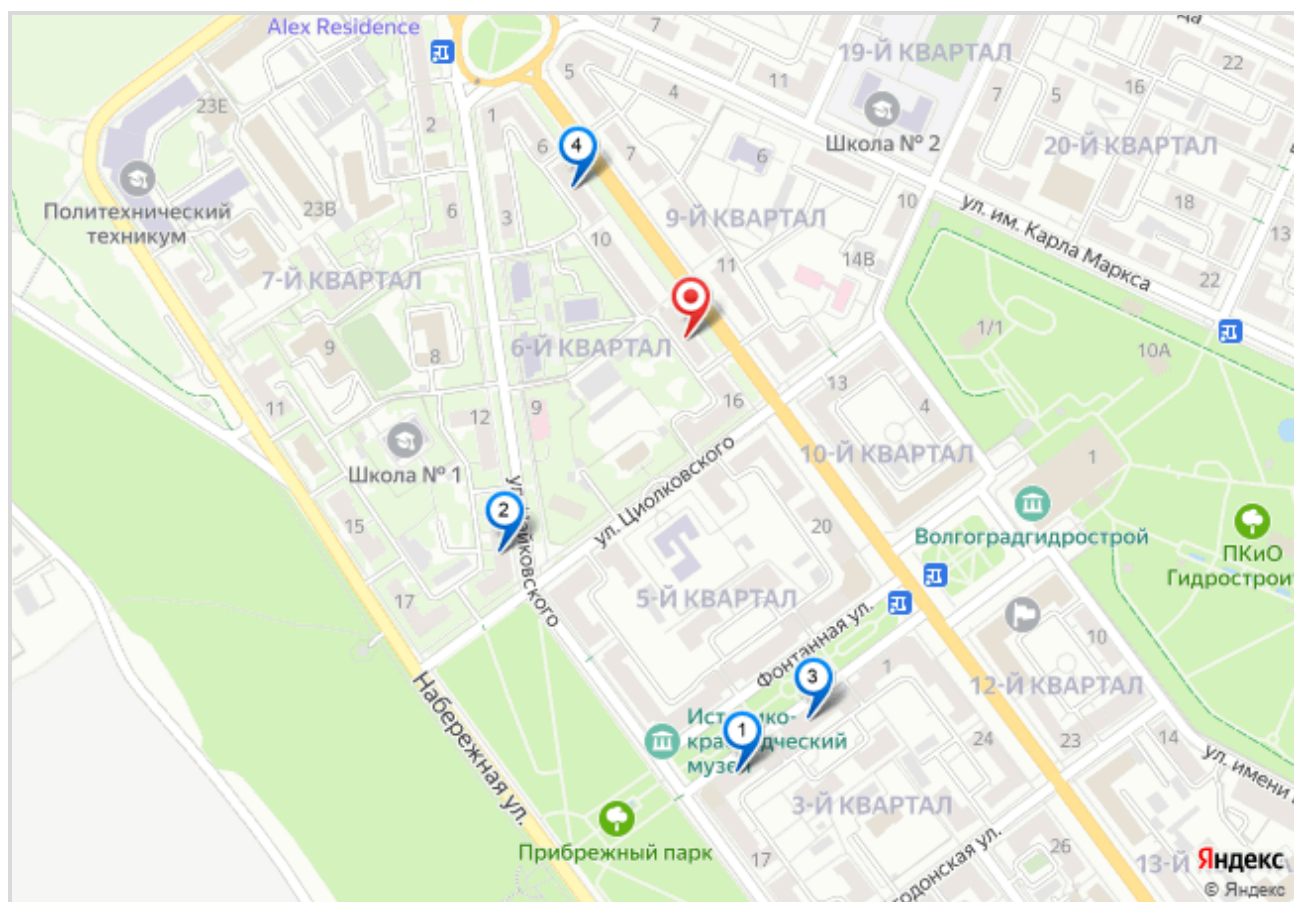
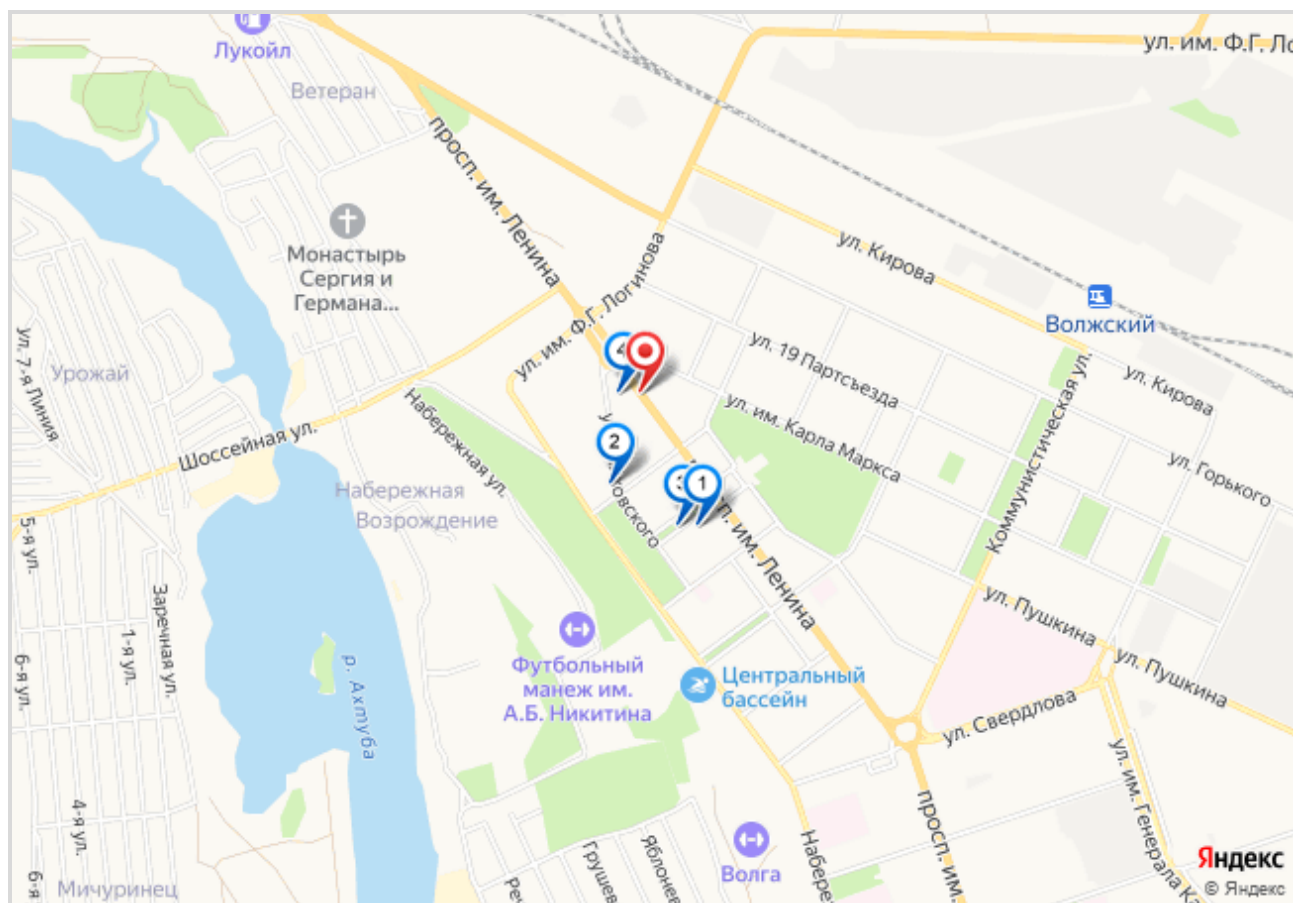


Рис. 2 Местоположение объекта и аналогов. Вид 2



6.4.2 Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения

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

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

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

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

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

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

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

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

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

Условия продажи

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

Время продажи/предложения

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

В соответствии с данным, приведенными в разделе 4 настоящего отчета: «На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, в среднем составляет от 3 до 6 месяцев».

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

Факт сделки (уторгование)

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

В соответствии с информацией, приведенной в справочнике «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г., возможные диапазоны значений скидки на торг имеют следующие значения:

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

Для всех объектов-аналогов **корректировка на торг составляет -6.0%.**

Местоположение

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

- близость к остановкам общественного транспорта

Близость к остановкам общественного транспорта характеризует объект оценки с точки зрения удобства его жильцов, не имеющих личного транспорта. Близость определяется, как правило, временем за которое можно добраться пешком до остановки общественного транспорта. Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1.Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры, в доме непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановки	1,05	1,04	1,06

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

Материал стен / Тип дома

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.

цены квартир для классов: 1.Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности		аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,08
	монолитные стены	0,98	1,00	1,06
	панельные стены	0,93	0,94	1,00

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

Общая площадь

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.01.2023 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/287-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2023-g/3004-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>)

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

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

С— цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,

S— общая площадь квартиры, кв.м.,

b— коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,737$) выявило коэффициент торможения $n = -0,11$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

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

Объект оценки и объекты-аналоги различаются по данному параметру. Для объекта-аналога №1 требуется корректировка в размере 3,5%. Для объекта-аналога №2 корректировка принимается в размере 2,6%, для объекта-аналога №3 3,5%, для объекта-аналога №4 1,8%.

Площадь кухни

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.01.2023 г. Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/287-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2023-g/3008-na-ploshchad-kukhni-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение
1	Площадь кухни от 5 до 7,5 кв.м.	0,95	1,00	0,97
2	Площадь кухни от 7,5 до 10 кв.м.			1,00
3	Площадь кухни от 10 до 13 кв.м.	1,03	1,04	1,03
4	Площадь кухни от 13 до 16 кв.м.	1,02	1,06	1,03

Примечание:

* - Нижняя граница - квартиры с меньшей площадью кухни,

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

Объект оценки и объекты-аналоги №1,2,4 имеют площадь кухни в диапазоне от 7,5 до 10 кв.м. Объект-аналог №3 имеет площадь кухни в диапазоне от 10 до 13 кв.м. Требуется введение корректировки в размере $(1,00/1,03-1)*100\%=-2,9\%$ для объекта-аналога №3.

Этаж расположения

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости — 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.

цены квартир для классов (групп): 1.Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		Аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,08
	последний этаж	0,98	1,00	1,06
	первый этаж	0,92	0,94	1,00

Объект оценки и объект-аналог №3 расположены на первых этажах. Объекты-аналоги №1,2,4 расположены на последних этажах. Требуется введение корректировки в размере -6% для объектов-аналогов №1,2,4.

Наличие балкона или лоджии

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Жилая недвижимость, Квартиры, Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.

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

Объект оценки и объекты-аналоги №1,3 не оборудованы летними помещениями. Объекты-аналоги №2,4 оснащены балконами. Требуется введение корректировки в размере -7% для объектов-аналогов №2,4.

Наличие / отсутствие бытовой техники и мебели

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

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

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.10.2022 г. (источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/287-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2023-g/2989-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>)

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,00	1,03	1,02

Объект оценки и объекты-аналоги №2-4 не оснащены мебелью. Объект-аналог №1 продается вместе с мебелью старше 5 лет. Введение корректировки вне требуется.

Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.01.2023 г. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/287-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2023-g/3011-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,05	1,15	1,10
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	1,03	1,10	1,06
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,85	0,92	0,89

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

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

Размер корректировки определялся на основании данных аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.01.2023 г. Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/287-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2023-g/3012-na-iznos-remont-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное или очень хорошее	Новые или почти новые отделка (ремонт), коммуникации и оборудование (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потертости)	0,94	0,98	0,96
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие (волосяные) локальные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	0,84	0,92	0,89
Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций (трещины в швах), с существенным износом стен (частичное отслоение штукатурки), значительным износом оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки.	0,73	0,85	0,80
Неудовлетворительное	Для продолжения эксплуатации необходим ремонт внутренней отделки и инженерных систем (коммуникаций, оборудования)	0,69	0,79	0,74

Объект оценки находится в условно-удовлетворительном состоянии. Объекты-аналоги №1,3 в удовлетворительном состоянии. Объект-аналог №2 преимущественно в удовлетворительном состоянии, частично в хорошем состоянии, коэффициент принимается по верхней границе диапазона. Объект-аналог №4 продается в хорошем состоянии. Требуется введение корректировки в размере $(0,80/0,89-1)*100\%=-10,1\%$ для объектов-аналогов №1,3, в размере $(0,80/0,92-1)*100\%=-13\%$ для объекта-аналога №2 и в размере $(0,80/0,96-1)*100\%=-16,7\%$ для объекта-аналога №4.

Весовые коэффициенты аналогов

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

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

- **K** – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- **M** – сумма взятых по модулю корректировок (общая валовая коррекция), введённых по рассматриваемому объекту-аналогу;
- **S** – сумма взятых по модулю корректировок (чистых валовых коррекций) по всем использованным объектам-аналогам;
- **N** – количество объектов-аналогов, участвующих в расчётах.

Значения общей площади, используемые в расчётах

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

6.4.3 Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

<i>Показатели</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>Аналог №1</i>	<i>Аналог №2</i>	<i>Аналог №3</i>	<i>Аналог №4</i>
Адрес	обл. Волгоградская, г. Волжский, пр-кт. им. Ленина, д. 14, кв. 15	Волгоградская обл., г. Волжский, ул. Фонтанная, д. 9	Волгоградская обл., г. Волжский, ул. Чайковского, д. 14	Волгоградская обл., г. Волжский, ул. Фонтанная, д. 5	Волгоградская обл., г. Волжский, пр-кт им Ленина, д. 8
Общая площадь, м²	46,1	60,0	56,0	60,0	52,8
Цена предложения, руб.	-	3 300 000	3 400 000	3 200 000	3 450 000
Цена за 1 м², руб.		55 000	60 714	53 333	65 341
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		55 000	60 714	53 333	65 341
Условия продажи	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		55 000	60 714	53 333	65 341
Время продажи/предложения	08.02.2023	05.02.2023	02.02.2023	10.01.2023	10.01.2023
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		55 000	60 714	53 333	65 341
Факт сделки (уторгование)		возможен	возможен	возможен	возможен
Корректировка		-6%	-6%	-6%	-6%
Скорректированная цена, руб./м²		51 700	57 071	50 133	61 420
Местоположение	обл. Волгоградская, г. Волжский, пр-кт. им. Ленина, д. 14, кв. 15	Волгоградская обл., г. Волжский, ул. Фонтанная, д. 9	Волгоградская обл., г. Волжский, ул. Чайковского, д. 14	Волгоградская обл., г. Волжский, ул. Фонтанная, д. 5	Волгоградская обл., г. Волжский, пр-кт им Ленина, д. 8
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		51 700	57 071	50 133	61 420

Отчёт № 1-И-23020801/1 от 08 февраля 2023 года

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Материал стен / Тип дома	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		51 700	57 071	50 133	61 420
Общая площадь	46,1	60	56	60	52,8
Корректировка		3,5%	2,6%	3,5%	1,8%
Скорректированная цена, руб./м²		53 510	58 555	51 888	62 526
Площадь кухни	7,7	10	8	12	9
Корректировка		0%	0%	-2,9%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		53 510	58 555	50 383	62 526
Этаж расположения	1/3	3/3	3/3	1/3	3/3
Корректировка		-6%	-6%	0%	-6%
Скорректированная цена, руб./м²		50 299	55 042	50 383	58 774
Наличие балкона или лоджии	нет	нет	балкон	нет	балкон
Корректировка		0%	-7%	0%	-7%
Скорректированная цена, руб./м²		50 299	51 189	50 383	54 660
Наличие / отсутствие бытовой техники и мебели	отсутствует	имеется (старше 5 лет)	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		50 299	51 189	50 383	54 660
Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры	Простая (эконом-класс)	Простая (эконом-класс)	Простая (эконом-класс)	Простая (эконом-класс)	Простая (эконом-класс)
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		50 299	51 189	50 383	54 660

Отчёт № 1-И-23020801/1 от 08 февраля 2023 года

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Состояние (Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры)	Условно-удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное (по верхней границе)	Удовлетворительное	Хорошее
Корректировка		-10,1%	-13%	-10,1%	-16,7%
Скорректированная цена, руб./м²		45 219	44 534	45 295	45 532
Общая валовая коррекция, %		20	29	17	32
Весовые коэффициенты		27%	23%	28%	22%
Взвешенные значения		12 209	10 243	12 682	10 017
Стоимость 1 м² объекта оценки, руб.		45 151			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.		2 081 461			
Затраты на согласование перепланировки, руб.		25 000			
Затраты на покупку радиаторов отопления, руб.		17 572			
Рыночная стоимость объекта оценки с учётом затрат на согласование перепланировки, руб.		2 038 889			
Округленно, руб.		2 039 000			

7 Согласование результатов оценки

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

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

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	0	0,00	-
Сравнительный подход	2 038 889	1,00	2 038 889
Доходный подход	0	0,00	-
Рыночная стоимость объекта, руб.			2 038 889

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

Рыночная стоимость Объекта оценки

по состоянию на 08 февраля 2023 г. составляет (округленно)

2 039 000 (Два миллиона тридцать девять тысяч) рублей

8 Заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки

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

Рыночная стоимость Объекта оценки
по состоянию на 08 февраля 2023 г. составляет (округлённо)
2 039 000 (Два миллиона тридцать девять тысяч) рублей

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

Оценщик:

Генеральный директор:



Беляева Ю.С.

Матвеев А.Е.

9 Фотографии объекта оценки

«Частичный осмотр был проведен по состоянию на 08.02.2023 уполномоченным сотрудником Исполнителя»

Фото 1. Фасад здания



Фото 2. Фасад здания



Фото 3. Фасад здания



Фото 4. Фасад здания



Фото 5. Табличка с номером дома



Фото 6. Табличка с номером дома



Фото 7. Дверь в подъезд



Фото 8. Дверь в подъезд



Фото 9. Подъезд



Фото 10. Подъезд

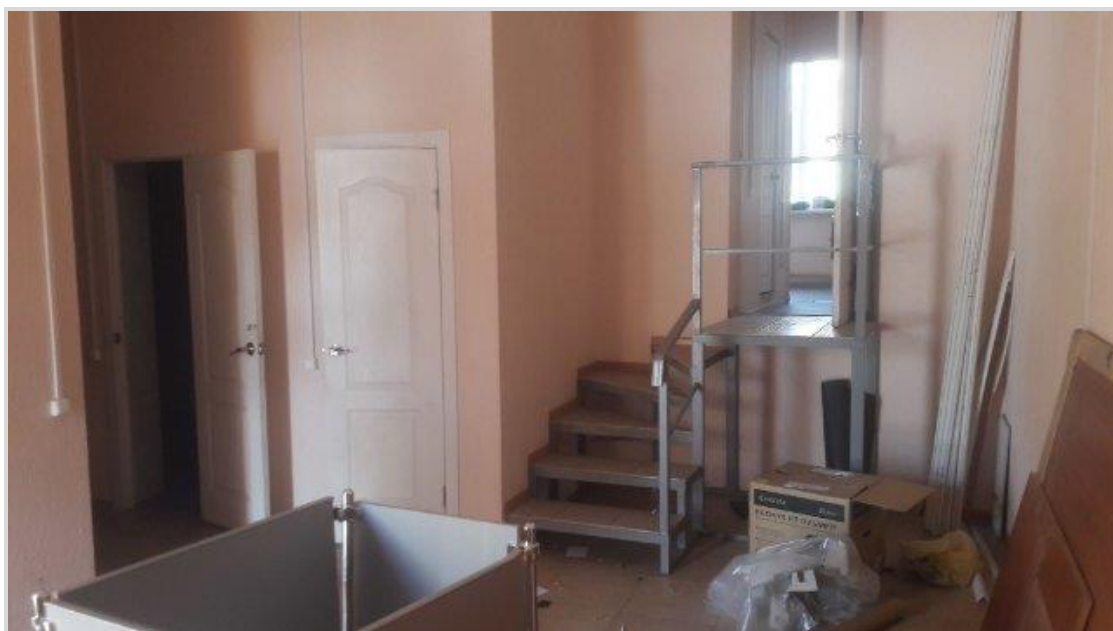


Фото 11. Подъезд



Фото 12. Подъезд

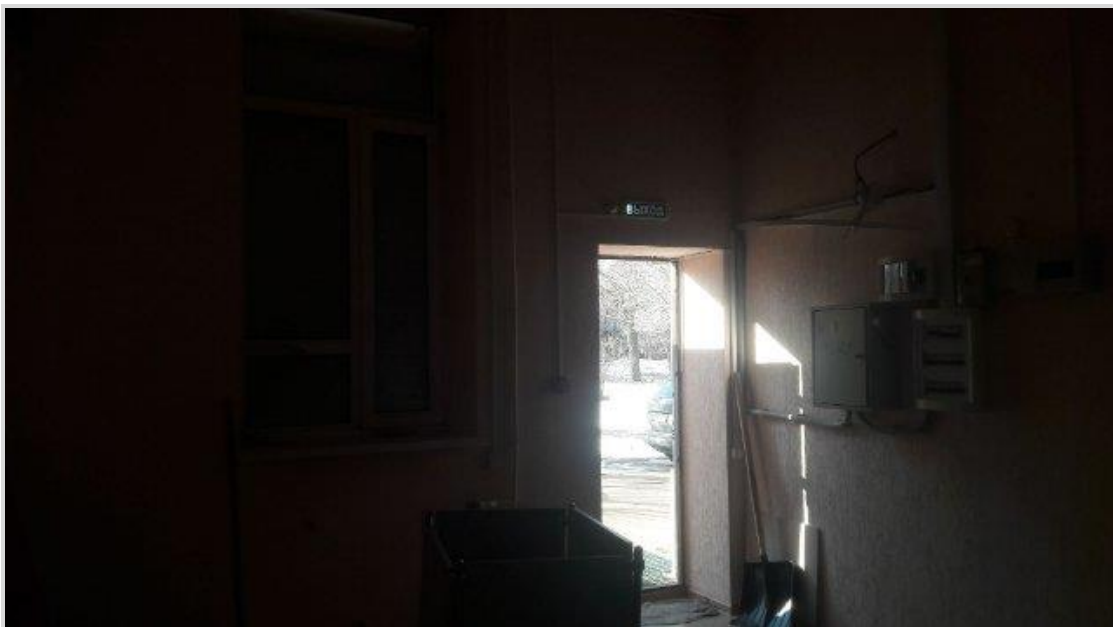


Фото 13. Входная дверь



Фото 14. Входная дверь

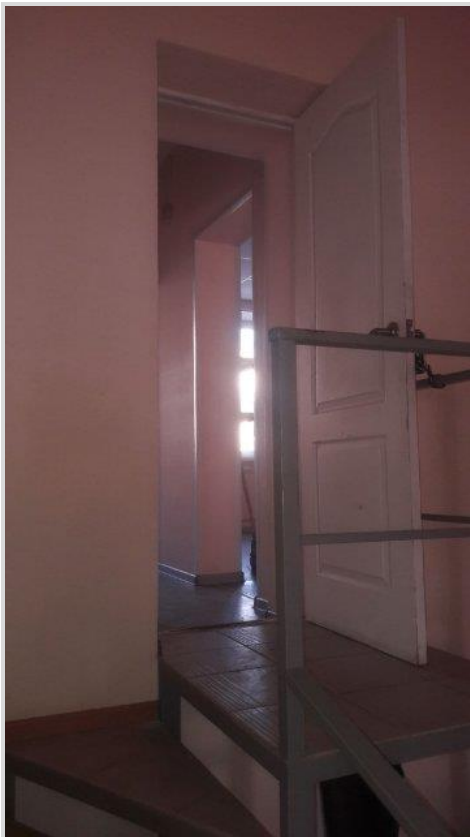


Фото 15. Коридор (помещение №1 по плану БТИ)



Фото 16. Коридор (помещение №1 по плану БТИ)



Фото 17. Жилые комнаты (помещение №4 и помещение №5 по плану БТИ)



Фото 18. Жилые комнаты (помещение №4 и помещение №5 по плану БТИ)



Фото 19. Жилые комнаты (помещение №4 и помещение №5 по плану БТИ)



Фото 20. Жилые комнаты (помещение №4 и помещение №5 по плану БТИ)



Фото 21. Жилые комнаты (помещение №4 и помещение №5 по плану БТИ)



Фото 22. Жилые комнаты (помещение №4 и помещение №5 по плану БТИ)



Фото 23. Вид из окон



Фото 24. Вид из окон



Фото 25. Кухня (помещение №3 по плану БТИ)



Фото 26. Кухня (помещение №3 по плану БТИ)



Фото 27. Кухня (помещение №3 по плану БТИ)



Фото 28. Кухня (помещение №3 по плану БТИ)



Фото 29. Кухня (помещение №3 по плану БТИ)



Фото 30. Вид из окон

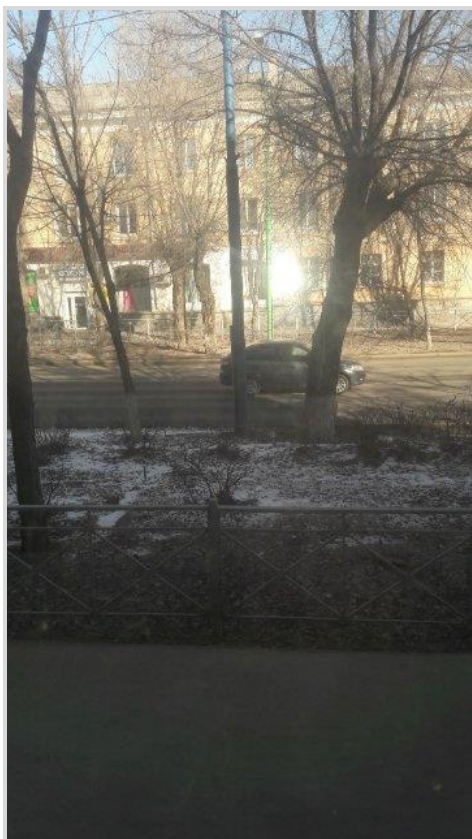


Фото 31. Санузел (помещение №2 по плану БТИ)



Фото 32. Санузел (помещение №2 по плану БТИ)



Фото 33. Санузел (помещение №2 по плану БТИ)



Фото 34. Санузел (помещение №2 по плану БТИ)



10 Копии объявлений о продаже объектов-аналогов

Аналог № 1 https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_60m_33et._2378052066

Волжский · Недвижимость · Квартиры · Купить · Вторичка · 2-комнатные

2-к. квартира, 60 м², 3/3 эт.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

3 300 000 ₽

55 000 ₽ за м²
или предложите свою цену

8 917 640-94-55

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Риелтор

Подписаться на продавца

О квартире

Количество комнат: 2	Санузел: совмещенный
Общая площадь: 60 м²	Окна: на улицу
Площадь кухни: 10 м²	Ремонт: косметический
Жилая площадь: 36 м²	Мебель: кухня, хранение одежды
Этаж: 3 из 3	Техника: кондиционер, холодильник, стиральная машина
Тип комнат: изолированные	Способ продажи: свободная
Высота потолков: 360 м	Вид сделки: возможна ипотека

Аналог № 1 https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_60m_33et._2378052066

Волжский · Недвижимость · Квартиры · Купить · Вторичка · 2-комнатные

2-к. квартира, 60 м², 3/3 эт.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

3 300 000 ₽

55 000 ₽ за м²
или предложите свою цену

8 917 640-94-55

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Риелтор

Подписаться на продавца

Расположение

Волгоградская область, Волжский, Фонтанная ул., 9

Описание

Продаю 2-х комнатную квартиру площадью 60м, комнаты раздельные: 18 и 15м, кухня 10м, высота потолков 3м 60, есть кладовая и антресоли, дом после капремонта. Установлены стеклопакеты и новые радиаторы.

О доме

Тип дома: кирпичный	В доме: газ
Год постройки: 1959	Двор: детская площадка
Этажей в доме: 3	Парковка: открытая во дворе

Аналог № 1 https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_60m_33et_2378052066

Описание

Продаю 2-х комнатную квартиру площадью 60м, комнаты раздельные: 18 и 15м, кухня 10м, высота потолков 3м 60, есть кладовая и антресоли, дом после капремонта. Установлены стеклопакеты и новые радиаторы.

3 300 000 ₽
55 000 ₽ за м²
или [предложите свою цену](#)

О доме

Тип дома: кирпичный В доме: газ
Год постройки: 1959 Двор: детская площадка
Этажей в доме: 3 Парковка: открытая во дворе

8 917 640-94-55

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Ипотека на Авито

Стоимость жилья: 3 300 000 ₽ X
Первый взнос: 660 000 ₽ X
Срок ипотеки: 20 лет X

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Сумма
АБ РОССИЯ	10,65%	26 624 ₽
Банк ВТБ	10,9%	27 070 ₽
Открытие	11,09%	27 412 ₽
МТС банк	11,4%	27 972 ₽

Перейти к анкете

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

Спросите у продавца

Еще продаете? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Риелтор

Подписаться на продавца

№ 2378052066 · 5 февраля в 11:26 · 14132 просмотра (+43 сегодня)

Пожаловаться

Аналог № 2 https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_56m_33et_2155544137

Волжский · Недвижимость · Квартиры · Купить · Вторичка · 2-комнатные

2-к. квартира, 56 м², 3/3 эт.

3 400 000 ₽
60 714 ₽ за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

8 961 679-38-00

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца




О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 56 м²
Площадь кухни: 8 м²
Жилая площадь: 38,8 м²
Этаж: 3 из 3
Балкон или лоджия: балкон
Тип комнат: смежные

Высота потолков: 3 м
Санузел: раздельный
Окна: на улицу
Ремонт: евро
Техника: кондиционер
Способ продажи: свободная

Аналог № 2 https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_56m_33et_2155544137

https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_56m_33et_2155544137

Расположение

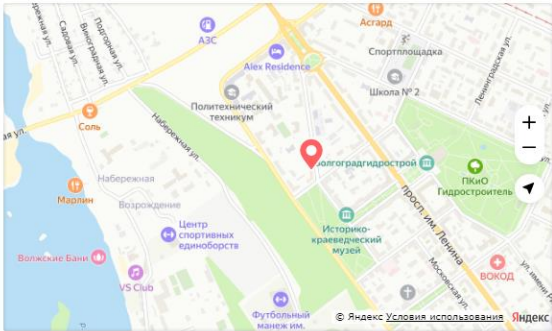
Волгоградская область, Волжский, ул. Чайковского, 14 [Скрыть карту](#)

3 400 000 ₽
60 714 ₽ за м²

8 961 679-38-00

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)



Описание

Продается двухкомнатная квартира на 3 этаже трехэтажного кирпичного дома в одном из тихих районов города. Отличное местоположение для любителей тишины и птиц.

Две большие светлые комнаты 21 и 18 кв. м. Есть балкон. На кухне, в коридоре и санузле выполнен евроремонт. Все смесители и ванна импортные. Заменены все трубы. В комнатах ремонт косметический. Просторный холл на две квартиры.

Спокойные соседи.

Рядом все достопримечательности и спортивные площадки, включая футбольный манеж, велотрек и парк.

Ризлторов прошу не беспокоить.

Аналог № 2 https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_56m_33et_2155544137

https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_56m_33et_2155544137

О доме

Тип дома: кирпичный
Год постройки: 1957
Этажей в доме: 3
Пассажирский лифт: нет

Грузовой лифт: нет
В доме: газ
Двор: детская площадка
Парковка: открытая во дворе

3 400 000 ₽
60 714 ₽ за м²

8 961 679-38-00

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

Ипотека на Авито

Стоимость жилья: 3 400 000 ₽ X
Первый взнос: 680 000 ₽ X
Срок ипотеки: 20 лет X

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Сумма
АБ РОССИЯ	10,65%	27 431 ₽
Банк ВТБ	10,9%	27 891 ₽
Открытие	11,09%	28 242 ₽
МТС банк	11,4%	28 820 ₽

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

№ 2155544137 · 2 февраля в 12:36 · 7198 просмотров (+42 сегодня) [Пожаловаться](#)

Аналог № 3 https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_60m_13et_2337509469

Волжский · Недвижимость · Квартиры · Купить · Вторичка · 2-комнатные

2-к. квартира, 60 м², 1/3 эт.

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

3 200 000 ₽

53 333 ₽ за м²
или [предложите свою цену](#)

8 987 650-26-46

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

[Ещё продаёте?](#)
[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

АРВ134
Агентство
На Авито с сентября 2013
Завершено 178 объявлений

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
АРВ 134














Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О квартире

Количество комнат: 2

Общая площадь: 60 м²

Площадь кухни: 12 м²

Высота потолков: 3.2 м

Санузел: **раздельный**

Окна: на улицу

Аналог № 3 https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_60m_13et_2337509469

количество комнат: 2
Общая площадь: 60 м²
Площадь кухни: 12 м²
Жилая площадь: 32 м²
Этаж: 1 из 3
Тип комнат: изолированные

высота потолков: 3.2 м
Санузел: раздельный
Окна: на улицу
Ремонт: дизайнерский
Способ продажи: свободная

3 200 000 ₽
53 333 ₽ за м²
или [предложите свою цену](#)

8 987 650-26-46

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

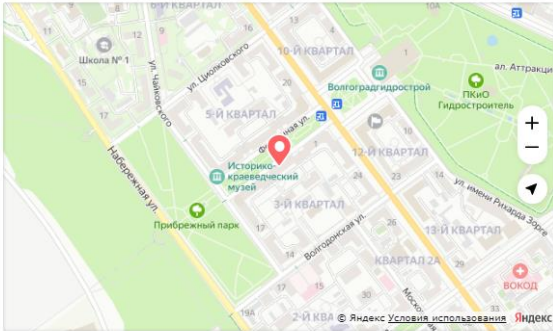
Данные из ЕГРН

✓ 1 собственник
✓ Ограничения не найдены

✓ Параметры в объявлении совпадают

Расположение

Волгоградская область, Волжский, Фонтанная ул., 5 [Скрыть карту](#)



Описание

Продаётся двухкомнатная квартира на первом этаже трёхэтажного дома. Вход со двора. Заменена электропроводка, выровнены стены, установлены пластиковые окна. Кухня 12 кв. м. Две изолированные комнаты (18, 14 кв. м.), стены обшиты ДВП панелями, навесной потолок. ВОЗМОЖНО оборудование теплых полов от общей системы отопления И УСТАНОВКА МИНИСАУНЫ.

APB134
Агентство
На Авито с сентября 2013
Завершено 178 объявлений

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
APB 134

Аналог № 3 https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_60m_13et_2337509469

Описание

Продаётся двухкомнатная квартира на первом этаже трёхэтажного дома. Вход со двора. Заменена электропроводка, выровнены стены, установлены пластиковые окна. Кухня 12 кв. м. Две изолированные комнаты (18, 14 кв. м.), стены обшиты ДВП панелями, навесной потолок. ВОЗМОЖНО оборудование теплых полов от общей системы отопления И УСТАНОВКА МИНИСАУНЫ.

3 200 000 ₽
53 333 ₽ за м²
или [предложите свою цену](#)

8 987 650-26-46

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

О доме

Тип дома: кирпичный
Год постройки: 1958
Этажей в доме: 3
Пассажирский лифт: нет

Грузовой лифт: нет
В доме: газ
Двор: закрытая территория, детская площадка, спортивная площадка
Парковка: открытая во дворе

Ипотека на Авито

Стоимость жилья: 3 200 000 ₽ X
Первый взнос: 640 000 ₽ X
Срок ипотеки: 20 лет X

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Сумма
АБ РОССИЯ	10,65%	25 817 ₽
Банк ВТБ	10,9%	26 250 ₽
Открытие	11,09%	26 581 ₽
МТС банк	11,4%	27 124 ₽

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

APB134
Агентство
На Авито с сентября 2013
Завершено 178 объявлений

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
APB 134

№ 2337509469 · 10 января в 14:37 · 4604 просмотра (+19 сегодня) [Пожаловаться](#)

Аналог № 4 https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_528m_33et_2103595148

Волжский · Недвижимость · Квартиры · Купить · Вторичка · 2-комнатные

2-к. квартира, 52,8 м², 3/3 эт.

♥ Добавить в избранное

🔍 Сравнить

📌 Добавить заметку

3 450 000 ₽

65 341 ₽ за м²
или предложите свою цену

8 917 840-17-95

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Ещё продаёте?

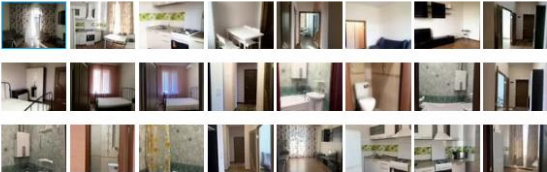
Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Документы проверены

Подписаться на продавца





О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 52,8 м²
Площадь кухни: 9 м²
Этаж: 3 из 3

Санузел: раздельный
Окна: во двор, на улицу
Ремонт: евро
Мебель: кухня, хранение одежды

Аналог № 4 https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_528m_33et_2103595148

https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_528m_33et_2103595148

Площадь кухни: 9 м²
Этаж: 3 из 3
Балкон или лоджия: балкон
Тип комнат: изолированные
Высота потолков: 3 м

Ремонт: евро
Мебель: кухня, хранение одежды
Техника: кондиционер
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

3 450 000 ₽
65 341 ₽ за м²
или предложите свою цену

8 917 840-17-95

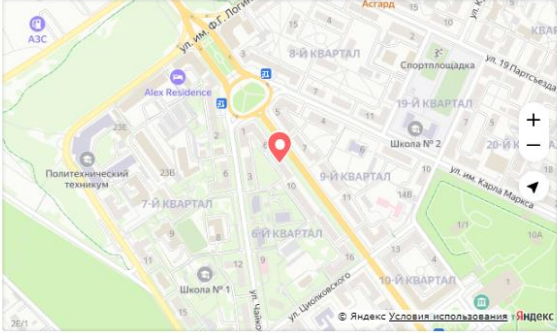
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Документы проверены

Подписаться на продавца

Расположение
Волгоградская область, Волжский, проспект имени Ленина, 8
Скрыть карту



Описание
Продам 2-х комнатную квартиру!
При въезде в город, историческая часть города, светлая, теплая в сталинском доме, высокие потолки 3 метра, балкон не застеклен, качественная сантехника, ремонт в светлых тонах, квартира в отличном состоянии, можно заходить и жить!
Комнаты раздельные, на разные стороны (на пр. Ленина и во двор), просторная, с отличной шумоизоляцией!
Все соседи приличные люди, рядом остановка общественного транспорта
«Площадь Строителей» магазины, Metro, Семейный Магнит в шаговой доступности, развитая инфраструктура, школа, парк.
Квартира продаётся частично меблированная!
В подвале имеется отдельное помещение для хранения личных вещей!
Один собственник, несовершеннолетние не прописаны, быстрый выход на сделку!

Аналог № 4 https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_528m_33et_2103595148

https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kvartiry/2-k_kvartira_528m_33et_2103595148

отличной шумоизоляцией!
Все соседи приличные люди, рядом остановка общественного транспорта
«Площадь Строителей» магазины, Metro, Семейный Магнит в шаговой доступности, развитая инфраструктура, школа, парк.
Квартира продаётся частично меблированная!
В подвале имеется отдельное помещение для хранения личных вещей!
Один собственник, несовершеннолетние не прописаны, быстрый выход на сделку!
Продажа от собственника!
Риелторов просьба не беспокоить!

3 450 000 ₽
65 341 ₽ за м²
или предложите свою цену

8 917 840-17-95

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Документы проверены

Подписаться на продавца

О доме
Тип дома: кирпичный
Этажей в доме: 3
Пассажирский лифт: нет
Грузовой лифт: нет
Двор: детская площадка
Парковка: открытая во дворе

Ипотека на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
3 450 000 ₽	690 000 ₽	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Сумма
АБ РОССИЯ	10,65%	27 834 ₽
Банк ВТБ	10,9%	28 301 ₽
Открытие	11,09%	28 658 ₽
МТС банк	11,4%	29 244 ₽

Перейти к анкете
Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 2103595148 · 10 января в 07:27 · 2589 просмотров (+33 сегодня)

Пожаловаться

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 02.11.2022 г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области
подразделение государственного органа государственной власти

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости вносятся следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
02.11.2022г.			
Кадастровый номер:		34:35:030112:2239	
Номер кадастрового квартала:		34:35:030112	
Дата присвоения кадастрового номера:		02.07.2012	
Раннее присвоенный государственный учетный номер:		Идентификационный номер 0203; Условный номер 34-34-03/003/2008-437	
Адрес:		обл. Волгоградская, г. Волжский, пр-кт им Ленина, д. 14, кв. 15	
Площадь, м²:		46,1	
Назначение:		Жилище	
Наименование:		Двухкомнатная квартира	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 1	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость, руб.		1319024,73	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		жилище	
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Ратушасва Нина Петровна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Коммерческий банк "Москоммербанк" (акционерное общество), 7750005612	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 645751240043381109203338108070350
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 11.02.2022 по 10.04.2023

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
02.11.2022г.			
Кадастровый номер:		34:35:030112:2239	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Паринцев Юрий Григорьевич
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации: права:	2.1	Собственность 34-34-03/003/2008-439 01.04.2008 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	ипотека:	Ипотечка в силу закона	
	дата государственной регистрации:	01.04.2008 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	34-34-03/003/2008-439	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.04.2008 230 месяцев	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Коммерческий банк "Москоммербанк" (общество с ограниченной ответственностью), ИНН: 7744000711	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартиры, выдан 20.03.2008, дата государственной регистрации: 01.04.2008, номер государственной регистрации: 34-34-03/003/2008-438 Соплатнение об изменении содержания закладной, выдан 19.10.2016 Соплатнение об изменении содержания закладной, выдан 08.09.2020, номер государственной регистрации: 34:35:030112:2239-КУВ/(-001/2021-4753692-1 Соплатнение об изменении содержания закладной, выдан 30.09.2020	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 645751240043381109203338108070350
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 11.02.2022 по 10.04.2023

Технический паспорт жилого помещения от 29.02.2008 г.

29

Утверждено:
Инструкция о порядке учета
жилищного фонда в РФ (приказ
Министерства РФ по земельной
политике, строительству и ЖКХ
от 04.08.98 г. № 37)

**Муниципальное унитарное предприятие
«Бюро технической инвентаризации г. Волжского»**

Область
Город

Волгоградская область
г. Волжский

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
(КВАРТИРА)**

Адрес: пр. Ленина

дом № 14

кв. № 15

Инвентарный номер	4006					
Номер в реестре жилищного фонда	2-1501					
Кадастровый номер	34	35	00	000000	000203	004006
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на 29 февраля 2008 г.

Примечание:

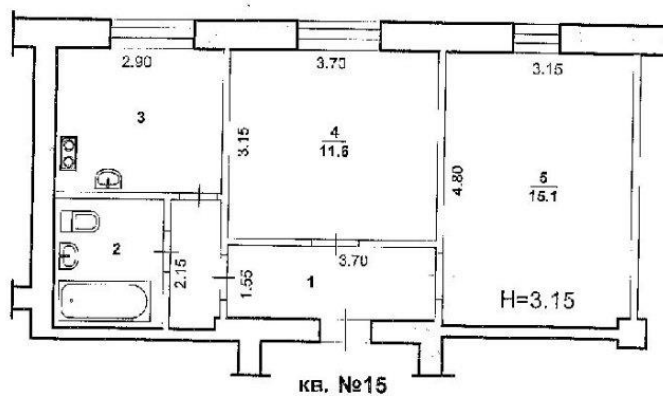
1. Технический паспорт не может служить правоустанавливающим документом при отчуждении квартиры и разрешительной силы не имеет.
2. Всякая перепланировка, производящаяся в квартире без разрешения органов местного самоуправления, считается самовольной.

1. Сведения о принадлежности

AD

[illegible]

ПЛАН 1 ЭТАЖА



Муниципальное унитарное предприятие Бюро технической инвентаризации г.Волжского		РФ Волгоградская область	
Лист 1	Поэтажный план на кв. №15 по пр. Ленина, 14		Масштаб 1:100
Дата	Исполнитель	Ф. И. О.	Подпись
05.03.2008 г.	Специалист	Станкевич Н.А.	<i>Станкевич</i>
05.03.08	Проверил	Авилова В.П.	<i>Авилова</i>

42

П. Экспликация площади квартиры

11. Экспликация площади квартиры									
Номер по плану здания	Назначение частей помещения	Общая площадь квартиры	В том числе		Приведенная площадь лоджий, балконов и прочих (с коэфф.)	Высота помещений по внутреннему обмеру	Самостоятельно переоборудованная площадь	Примечание	
			площадь квартиры	из нее жилая площадь подсобная площадь					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Литера А, этаж 1, квартира 15									
1	Коридор	7,8	7,8		7,8				
2	Санузел	3,9	3,9		3,9		3,15		
3	Кухня	7,7	7,7		7,7		3,15		
4	Жилая комната	11,6	11,6	11,6			3,15		
5	Жилая комната	15,1	15,1	15,1			3,15		
	Итого:	46,1	46,1	26,7	19,4		3,15		

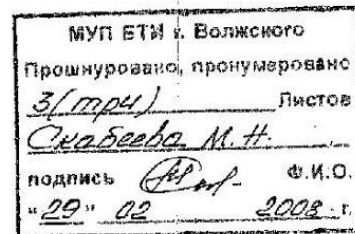
III. Техническое описание квартиры

Год постройки: 1955

Количество этажей: 3

Физический износ: 23%

Наименование конструктивного элемента	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
	2
Наружные стены (материал)	Кирпичные
Перегородки (материал)	Гипсолитовые
Перекрытия (материал)	Железобетонные плиты
Полы:	
а) в жилых комнатах	ДВП
б) в кухне	ПХВ
в) в ванной, душе, сауне	Метлахская плитка
г) в других помещениях квартиры	ПХВ
Проемы:	
а) оконные	Двойные створные
б) дверные	Полотна ДВП, 2-я входная-металлическая
Отделка стен:	
а) в жилых комнатах	Обои
б) в кухне	Обои
в) в ванной, душе, сауне	Кафель
г) в других помещениях квартиры	Обои
Отделка потолков:	
а) в жилых комнатах	Обои
б) в кухне	Обои
в) в ванной, душе, сауне	Побелка
г) в других помещениях квартиры	Обои
Вид отопления:	ТЭЦ
Наличие:	
а) водопровода	Трубы стальные
б) горячего водоснабжения	От колонки
в) газоснабжения	Центрально-сетевое
г) электроснабжения	Проводка скрытая
д) канализации	Трубы чугунные
е) вентиляции	Естественная
ж) электроплиты	
з) ванн или душа, сауны или бассейна	Чугунная, эмалированная
и) телефона	Проводка открытая
к) радио	Проводка открытая
л) телевидения	Антенна общего пользования
м) лифта	
н) мусоропровода	



IV. Инвентаризационная стоимость квартиры для палогообложения

Дата оценки	29.02.2008	Стоимость квартиры в ценах 2008 года – 132 606 рублей
-------------	------------	---

V. Отметки об обследовании квартиры

Дата обследования	29.02.2008			
Выполнил				
Проверил				
Директор ИИИ				

ЖМАНИНА ЕИ

12 Документы оценщика

Оформлено в ФСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2200SB40R2780

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): Общество с ограниченной ответственностью «Независимый Консалтинговый Центр «Эталон».

Адрес места нахождения на основании Устава: 109147, г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп.10, эт 1антр комн 13.

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

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

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

Страховая сумма		Страховая премия	
1 000 000 001 руб. 00 коп. (Один миллиард один рубль 00 копеек)		350 000 руб. 00 коп. (Триста пятьдесят тысяч рублей 00 копеек)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ		0,035%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «17» апреля 2022 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «18» апреля 2022 г.	по «17» апреля 2023 г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).

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

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

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

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

От имени Страховщика:

М.П. [подпись] / А.С. Иванов/

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «15» марта 2022 г.



Автономная некоммерческая организация высшего образования
«Национальный институт финансовых рынков и управления»

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
772409455208

Документ о квалификации
Диплом даёт право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер
0089

Города
Москва

Дата выдачи
03 июля 2019 г.

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Сычева Юлия Сергеевна
с «10» декабря 2018 г. по «03» июля 2019 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Автономной некоммерческой организации высшего образования
«Национальный институт финансовых рынков и управления»
по программе профессиональной переподготовки
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
(в объеме 810 часов)

Решением от
03 июля 2019 г. аттестационной комиссии
протокол ИАК № 2 от 03.07.2019

Диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере
оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель комиссии
Русоводитель
Сергеев

ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР
«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИНСТИТУТ
ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ И
УПРАВЛЕНИЯ»
ИНН 7703086807
ОБЛАСТНОЙ ЦЕНТРА
«ОПН 1177 МОСКВА»
АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИНСТИТУТ
ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ И
УПРАВЛЕНИЯ»
МОСКВА

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 034133-1

« 02 » сентября 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Беляевой Юлии Сергеевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » сентября 20 22 г. № 266

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » сентября 20 25 г.

АО «ОПЦИОН» Москва, 2021 г. - 64 - Т3 № 672



Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2200SB40R7067

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - БЕЛЯЕВА ЮЛИЯ СЕРГЕЕВНА

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с:

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

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

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

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

Страховая сумма		Страховая премия	
30 000 000 руб. 00 коп.		11 700 руб. 00 коп.	
(Тридцать миллионов рублей 00 копеек)		(Одиннадцать тысяч семьсот рублей 00 копеек)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)		0,039%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «25» сентября 2022 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «25» сентября 2022 г.	по «24» сентября 2023 г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).

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

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

_____/ А.С. Иванов/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «30» августа 2022 г.



www.fsosro.ru
109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Беляева Юлия Сергеевна

Паспорт: серия 9719 № 417857, выдан 22.08.2019 г.
МВД ПО ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ
Код подразделения: 210-014

включен в реестр СРО «СФСО»:
11.10.2019, регистрационный № 829

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

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «11» октября 2022 г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

0121

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Беляев
(фамилия)
Андрей Сергеевич
(имя, отчество (при наличии))
Российская Федерация
(гражданство)

« **8** » **марта** **1995** г. **русский**
(дата рождения) (место рождения) (национальность)

Ставропольский край, Изобильненский район, ст. Новотроицкая
(место рождения)

И **Сычева**
(фамилия)
Юлия Сергеевна
(имя, отчество (при наличии))
Российская Федерация
(гражданство)

« **20** » **октября** **1996** г. **русская**
(дата рождения) (место рождения) (национальность)

Чувашская Республика, г. Новочебоксарск
(место рождения)

заключили брак **13 августа 2019 г.**
(число, месяц, год)

о чем **2019** года **августа** месяца **13** числа

составлена запись акта о заключении брака № **120199770003403079004**

После заключения брака присвоены фамилии:

мужу **Беляев**

жене **Беляева**

Место государственной регистрации **97700034 Дворец бракосочетания № 1**
(код и наименование органа, которым произведена)
Управления ЗАГС Москвы
(государственная регистрация акта гражданского состояния)

Место выдачи свидетельства **97700034 Дворец бракосочетания № 1 Управления**
(код и наименование органа, которым выдано свидетельство)
ЗАГС Москвы
(государственная регистрация акта гражданского состояния)

Дата выдачи **13** августа **2019** г.
Подпись *М.Н. Тахер*
(полномочный работник) **М.Н. Тахер**

VI-МЮ № 817137

Гознак, МПФ, Москва, 2018, «В».