



“ОЦЕНКА ПЛЮС”

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

ОТЧЕТ № 103/24-ю

об оценке квартиры

**Адрес: Оренбургская область, г Оренбург, ул
Центральная, д 17/1, кв 81**

**Адрес по ФИАС/ По заданию: г Оренбург, ул
Центральная, д 17/1, кв 81**

Дата определения стоимости: 05.02.2024

Заказчик: Банк ВТБ (публичное акционерное общество)

Заемщик: -

Исполнитель: ООО "ОЦЕНКА ПЛЮС"

Дата составления: 07.02.2024

Оренбург • 2024



Оглавление

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1	Задание на оценку	3
1.2	Применяемые стандарты оценки	4
1.3	Сведения об Оценщике и Заказчике.....	5
1.4	Основные факты и выводы	6
2	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	7
3	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
3.1	Описание Объекта оценки.....	8
3.2	Определение физического износа здания.....	12
3.3	Место расположения Объекта оценки	13
3.4	Фотографии Объекта оценки	14
4	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	15
4.1	Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.....	15
4.2	Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки	15
4.3	Классификация рынка недвижимости	19
4.4	Обзор рынка жилой недвижимости Оренбургской области	21
4.5	Итоги	22
5	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
6	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	24
7	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	25
7.1	Основные этапы процесса оценки	25
7.2	Основные понятия и терминология.....	25
7.3	Выбор подходов к оценке.....	26
8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 30	
8.1	Выбор объектов-аналогов	30
8.2	Расположение объекта оценки и объектов-аналогов.....	32
8.3	Обоснование корректировок	33
8.4	Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости	40
9	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	42
10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	43
11	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	45
12	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	46
13	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	47
14	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	61
15	Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ	81

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (четырёхкомнатная квартира 70,70 кв. м), расположенное по адресу: Оренбургская область, г Оренбург, ул Центральная, д 17/1, кв 81
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (четырёхкомнатная квартира 70,70 кв. м), расположенное по адресу: Оренбургская область, г Оренбург, ул Центральная, д 17/1, кв 81 Кадастровый/условный номер: 56:44:0265004:164
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Право собственности/ЕГРН Задание на оценку
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: Выписка из ЕГРН, КУВИ-001/2023-263964768 от 22.11.2023
Наличие ограничений (обременений)	Ипотека в силу закона
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки для банкротства
Предпосылки стоимости	Сделка совершается с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Предполагаемым использованием объекта оценки является его текущее использование. В рамках предоставления кредита осуществляется передача объекта в качестве обеспечения в виде залога. По обстоятельствам невыполнения заемщиком условий предоставления кредита под залог недвижимости в рамках процедуры обращения взыскания на заложенное имущество объект будет реализован в условиях вынужденной продажи в течение ограниченного срока экспозиции (1 месяц).
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Дата оценки	05.02.2024
Специальные допущения / иные существенные допущения	1. Оценка объекта (ов) оценки проводится без проведения внутреннего осмотра Представителем Исполнителя, и исходя из допущения характеристик состояния внутренней отделки – требуется косметический ремонт.
Ограничения оценки	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Для банкротства
Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)	-
Форма составления отчета об оценке	Электронный документ
Формы представления итоговой стоимости	Оценка стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость

Параметр	Значение
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Особенности осмотра объекта	Оценка объекта (ов) оценки проводится без проведения внутреннего осмотра Представителем Исполнителя, и исходя из допущения характеристик состояния внутренней отделки – без отделки
Препятствия к осмотру объекта	Собственник препятствует осмотру
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует

Оценка объекта выполняется оценщиком в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

1.2 Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация "МСО"

Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, ФСО №9) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике


Параметр	Значение
Исполнитель	ООО "ОЦЕНКА ПЛЮС", ИНН 5610083991, ОГРН 1045605471383 от 14.11.2004
Место нахождения Исполнителя	460050, Оренбургская обл, Оренбург г, Терешковой, ул, дом 261, офис 4,5
Почтовый адрес Исполнителя	460050, г. Оренбург, ул. Терешковой, 261 , 3 этаж, ТЦ «Снегири», офис 4,5
Банковские реквизиты Исполнителя	Расчетный счет:40702810800490025105 Банк:ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) БИК:044525411 Корр. счет:30101810145250000411
Контактная информация	Тел./факс 83532556080; 83532556090,email: ocenkaplus@mail.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №922/23565772, выдан САО "РЕСО-Гарантия", страховая сумма: 100 000 000 рублей, дата выдачи: 05.04.2023, срок действия: с 15.04.2023 по 14.04.2024.
Оценщик	Рулёв Александр Вячеславович Почтовый адрес Оценщика: 460050 город Оренбург, улица Терешковой 261, ТК "Снегири", 3 этаж, офис 4,5. Трудовой договор: № № 1-с от 29.04.2016 E-mail: alexander.rulev@mail.ru Номер контактного телефона: 89033922422
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №000068 Оренбургский Государственный Университет регистрационный №01480 от 27.12.2014 года.
Стаж в области оценочной деятельности	С 01.12.2014
Квалификационный аттестат	Аттестат по оценке недвижимости № 034023-1 от 05.08.2022 Дата выдачи аттестата: 05.08.2022
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация "МСО"(344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26, эт. 6, оф. 606), дата вступления 26.09.2019, дата выдачи св-ва 26.09.2019, номер в реестре СРО 1474
Сведения о страховом полисе Оценщика	АО "АльфаСтрахование", страховой полис №№ 5991R/776/50057/23, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 11.09.2023, срок действия полиса: с 19.09.2023 по 18.09.2024
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	Банк ВТБ (публичное акционерное общество)

1.4 Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (четырёхкомнатная квартира 70,70 кв. м), расположенное по адресу: Оренбургская область, г Оренбург, ул Центральная, д 17/1, кв 81
Адрес по ФИАС	г Оренбург, ул Центральная, д 17/1, кв 81
Кадастровый/условный номер	56:44:0265004:164
Правообладатели оцениваемого имущества	Салихов Денис Анварович, Право совместной собственности, дата получения права: 03.12.2014; Салихова Юлия Юрьевна, Право совместной собственности, дата получения права: 03.12.2014
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона
Дата осмотра	Осмотр не проводился
Дата оценки	05.02.2024
Период проведения оценки	С 05.02.2024 по 07.02.2024
Основание для проведения оценки	Договор № договор - счёт от 01.02.2024
Официальный курс за 1 долл. США на дату оценки	90,6626 руб. за 1 долл. США
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 2 999 000 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	2 999 000 (два миллиона девятьсот девяносто девять тысяч) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 33 079 (тридцать три тысячи семьдесят девять) долларов США
Ликвидационная стоимость Объекта оценки	2 473 000 (два миллиона четыреста семьдесят три тысячи) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 27 277 (двадцать семь тысяч двести семьдесят семь) долларов США

Оценщик

Рулев Александр Вячеславович



Генеральный директор

Долгополов Евгений Валерьевич





2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Отчет содержит профессиональное мнение специалистов Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение специалистов Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Ни Исполнитель, ни специалисты Исполнителя не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе проведения оценки не проводил проверку подлинности, и соответствия законодательству предоставленных документов, в процессе оценки Оценщик исходил из достоверности всех данных предоставленных Заказчиком. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.
3. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
4. Передаваемый Заказчику Отчет, также как и результаты, содержащиеся в нём, предназначены для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании. Исполнитель не несёт никакой ответственности перед третьими лицами за весь или любую часть Отчета.
5. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
6. Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными.
7. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
8. В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости объекта оценки НДС не учитывается.
9. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не может быть включена в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуется без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.
10. Согласно Заданию на оценку, итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.
11. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений/обременений (помимо указанных в тексте отчета), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
12. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
13. Характеристики конструктивных элементов здания указаны на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является четырехкомнатная квартира, расположенная на 3-м этаже дома по адресу: Оренбургская область, г Оренбург, ул Центральная, д 17/1, кв 81, кадастровый/условный номер 56:44:0265004:164.

Характеристика месторасположения	
Район города	Ленинский район города Оренбурга, поселок Южный
Ближайшее шоссе	Беляевское шоссе — 2,7 км
Транспортная доступность	Хорошая

Описание района расположения Объекта оценки		
Окружающая застройка	Жилая	
Наличие и описание улучшений	Парки	Нет
	Скверы	Нет
	Водоем	Нет
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школа	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Есть
	Предприятия службы быта	Есть
	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Есть
	Поликлиника	Есть
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Средние общеобразовательные школы № 6, № 65, детские сады № 122, № 190, № 63, стоматологическая поликлиника № 1, продуктовый магазин "Снежинка", ателье, магазины продуктов, парикмахерская "Мила", супермаркеты "Магнит", "Пятерочка", городская клиническая больница № 2, мастерская по ремонту обуви, продовольственный магазин "Осень" и пр.	
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная (субъективное мнение Оценщика)	
Средняя стоимость данного класса недвижимости, руб./кв. м	42400 (мониторинг объявлений на портале https://www.avito.ru)	
Наличие и тип автомобильной парковки	Стихийная	
Срок экспозиции для ликвидационной стоимости, мес.	1	
Состояние прилегающей территории	Хорошее	

Описание здания, подъезда	
Наименование жилого комплекса	-
Год постройки дома	1986
Год последнего капитального ремонта	Не производился

Описание здания, подъезда		
Группа капитальности	II	
Физический износ по данным БТИ, %	Нет данных	
Физический износ здания, %	32 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (120 лет) и результата визуального осмотра)	
Серия дома	-	
Этажность дома	5	
Материал стен	Панель	
Характеристика перекрытий	Железобетонные	
Состояние подъезда	Хорошее	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Нет
	Мусоропровод	Нет
	Охрана	Домофон
Наличие информации о признании здания аварийным/ветхим	Здание не является аварийным/ветхим. Источник информации: https://dom.gosuslugi.ru/#!/house-view?guid=17c7c8da-c101-40df-b2d9-2c158122ad92&typeCode=1	
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	
Наличие информации об участии здания в программе «Реновация»	Нет данных, https://stroim.mos.ru/novaia-programma-rienovatsii-piatietazhiek	
Здание является объектом культурного наследия	Не является, Источник информации: https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-egrkn	
Наличие дополнительных услуг для жильцов	Отсутствуют	
Прочие особенности дома	-	

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	3
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	4 (согласно документам БТИ)
Площадь Объекта оценки, кв. м	70,70 (согласно документам БТИ)
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	Нет данных
Площадь летних помещений, кв. м	Нет данных
Жилая площадь, кв. м	Нет данных
Площадь кухни, кв. м	Нет данных
Наличие балкона/лоджии	Не установлено, т.к. внутренний осмотр не проводился (согласно документам БТИ)
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	Нет данных
Кол-во и тип санузлов	Не установлено, т.к. внутренний осмотр не проводился (согласно документам БТИ)
Вид из окна	Не установлено, т.к. внутренний осмотр не

Описание Объекта оценки	
	проводился
Высота потолков, м	Нет данных
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет
Отопительные приборы	Не установлено, т.к. внутренний осмотр не проводился
Прочие особенности объекта	Не установлено, т.к. внутренний осмотр не проводился

Инженерное оборудование дома	
Холодное водоснабжение	Централизованное
Горячее водоснабжение	Централизованное (газовая колонка отсутствует)
Канализация	Централизованная
Электроснабжение	Централизованное
Газоснабжение	Присутствует
Отопление	Централизованное
Кухонная плита	Не установлено, т.к. внутренний осмотр не проводился
Сантехника/состояние	Не установлено, т.к. внутренний осмотр не проводился / Не установлено, т.к. внутренний осмотр не проводился

Описание внутренней отделки Объекта оценки	
Конструктивные элементы	Описание
Полы	Не установлено, т.к. внутренний осмотр не проводился
Потолок	Не установлено, т.к. внутренний осмотр не проводился
Стены	Не установлено, т.к. внутренний осмотр не проводился
Окна	Не установлено, т.к. внутренний осмотр не проводился
Входная дверь / внутренние двери	Не установлено, т.к. внутренний осмотр не проводился / Не установлено, т.к. внутренний осмотр не проводился
Общее состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт
Необходимые ремонтные работы	Требуется косметический ремонт

Юридический статус, согласно представленной документации	
Правообладатель	Салихов Денис Анварович; Салихова Юлия Юрьевна
Вид права	Право совместной собственности, дата получения права: 03.12.2014; Право совместной собственности, дата получения права: 03.12.2014

Юридический статус, согласно представленной документации	
Обременения	Ипотека в силу закона
Текущее использование Объекта оценки	В качестве объекта жилого фонда

Описание планировки Объекта оценки	
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Анализ соответствия планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации не проводился

Источник: открытые источники сети Интернет, данные Заказчика и визуальный осмотр

3.2 Определение физического износа здания

Физический износ — это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна.

Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице.

Таблица 3.2.1. Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	15

Источник: Александров В.Т. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений: Учебно-методическое пособие. - С.-П.: ПИНО, 1997.

Неустраняемый физический износ определяется при помощи метода, называемого методом анализа эффективного возраста:

$$\text{Износ (\%)} = EA / (EA + RL),$$

где: EA = NL – RL — эффективный возраст; RL — срок остаточной полезной жизни; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

В случае наличия капитального ремонта, износ считается по следующей формуле:

$$\text{Износ (\%)} = ((YO - YB) / 2 + YA - YO) * 100 / NL$$

где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

Таблица 3.2.2. Расчет физического износа дома

Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание, в котором расположен Объект оценки	120	82	38	32%

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа эффективного возраста в процентном выражении, составляет округленно 32%.

3.3 Место расположения Объекта оценки



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Оренбургская, Оренбург, Центральная, 17/1, 81	Объект оценки

3.4 Фотографии Объекта оценки

1. Адресная табличка



2. Общий вид дома



3. Общий вид дома



4. Придомовая территория



5. Подъезд



6. Информационная табличка



4 ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

4.1 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество жилого назначения, согласно п. 11 Раздела V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки;
- рынок жилой недвижимости Оренбургской области.

4.2 Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

(Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/2cc62e650db4b2614144ef3d9fe9fb7f/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_may_iyun_2023_goda.pdf;

https://www.economy.gov.ru/material/file/4d1f4abafc94ba45d8871704377f9558/o_tekushchey_cenovoy_situacii_26_iyulya_2023_goda.pdf;

https://www.economy.gov.ru/material/file/cae1a8716e1c2eae3022ca2cdee9384e/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_iyun_2023_goda.pdf)

По оценке Минэкономразвития России, в мае 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора составил +1,4% м/м SA после роста на +0,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении ВВП превысил уровень прошлого года на +5,4% г/г (+3,4% г/г1 в апреле), в том числе с учётом низкой базы. Уровень двухлетней давности превышен на +0,6% (-0,6% в апреле). Основную поддержку экономике в мае обеспечили обрабатывающие производства, оптовая торговля и строительный сектор.

Рост промышленного производства в мае с устранением сезонного фактора составил +1,5% м/м SA после +1,8% м/м SA в апреле. В годовом выражении также наблюдался рост: +7,1% г/г после +5,2% г/г в апреле. При этом аналогичный уровень 2021 г. превышен на +4,4%.

В обрабатывающих производствах в мае вновь зафиксированы высокие темпы роста – с учётом фактора сезонности рост составил +3,1% м/м SA к предыдущему месяцу (+2,8% м/м SA в апреле). В годовом выражении рост на +12,8% г/г после +8,0% г/г в апреле, что частично обусловлено эффектом низкой базы прошлого года. Вместе с тем к уровню двухлетней давности – превышение на +8,6%. Основной положительный вклад в рост выпуска обрабатывающих производств, как и в прошлом месяце, продолжили машиностроительный и металлургический комплексы (+7,1 п.п. и +3,1 п.п. соответственно). Драйвер роста – машиностроительный комплекс (рост в мае составил +44,6% г/г после +14,4% г/г в апреле, превысив уровень 2021 г. на +33,1%). Все подотрасли комплекса демонстрируют высокие показатели: производство компьютерного и электронного оборудования (+31,5% г/г после +23,8% г/г), производство электрического оборудования (+49,5% г/г после +29,3% г/г), производство автотранспортных средств (+86,3% г/г после +27,3% г/г). Кроме того, впервые с августа 2022 г. в положительную область вышло производство машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+10,2% г/г после -17,4% г/г). Металлургический комплекс в мае также демонстрирует ускорение роста: +14,7% г/г после +11,0% г/г месяцем ранее. Сохранение высоких темпов – за счёт опережающего роста металлургического производства 1 Оценка уточнена «вверх» на +0,1 п.п. с учётом пересмотра Росстатом данных по отдельным статистическим показателям за апрель 2023 г. 2 (+10,0% г/г после +4,8% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост +9,5% после +14,0%. Ускорился рост в годовом выражении и в химическом комплексе (+9,0% г/г после +5,1% г/г) за

счёт подотраслей, ориентированных на внутренний спрос. Выпуск резиновых и пластмассовых изделий вырос до +17,8% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее. После 7-ми месяцев спада в плюс вышла фармацевтическая отрасль: +3,7% г/г после -9,0% г/г месяцем ранее. Таким образом, в мае химический комплекс показал рост на +8,5% к уровню мая 2021 г. Кроме того, впервые с марта 2022 г. за счёт эффекта базы деревообрабатывающий комплекс вышел из зоны отрицательных значений (+0,1% г/г после -4,8% г/г месяцем ранее). Основной рост в годовом выражении – за счёт производства бумаги и бумажных изделий (+3,2% г/г после +2,1% г/г месяцем ранее).

В добывающей промышленности в мае наблюдался рост в годовом выражении +1,9% г/г после +3,1% г/г месяцем ранее. Положительную динамику демонстрировали добыча прочих полезных ископаемых (+2,4% г/г после -12,4% г/г в апреле) и добыча угля (+6,3% г/г после +8,4% г/г). В то же время, с устранением сезонного фактора в добывающем секторе наблюдалось снижение выпуска: -0,5% м/м SA (+1,0% м/м SA в апреле). К уровню двухлетней давности – околонулевая динамика (-0,1%).

Объём работ в строительстве в мае с исключением сезонности вырос на +4,7% м/м SA после роста на +3,2% м/м SA в апреле. В годовом выражении рост ускорился до +13,5% г/г (+5,7% г/г в апреле), а к уровню аналогичного месяца 2021 г. – до +16,5% после +15,8% в апреле.

Выпуск в сельском хозяйстве в мае не изменился относительно уровня прошлого месяца (0,0% м/м SA, как и в апреле). В годовом выражении прирост составил +2,9% г/г после +3,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост выпуска +11,2%. По предварительным данным Росстата, за май по животноводству: ускорилось производство мяса до +2,3% г/г (в апреле +2,1% г/г), замедлилось – молока и яиц до +3,3% г/г и +1,3% г/г (в апреле +3,9% г/г и +2,2% соответственно).

Грузооборот транспорта с исключением сезонности снизился на -2,4% м/м SA после -0,8% м/м SA в апреле (данные скорректированы с учётом пересмотра Росстатом отчётных данных за апрель, ранее -1,0% м/м SA в апреле). В годовом выражении сокращение составило -4,6% г/г (-3,0% г/г в апреле) за счёт трубопроводного транспорта. За его исключением в мае разрыв сократился до -0,1% г/г после -0,3% г/г в апреле, что в основном связано с ускорением роста грузооборота автомобильного транспорта до +5,4% г/г (+4,0% в апреле).

Объём оптовой торговли с исключением сезонности увеличился в мае на +8,4% м/м SA после сокращения на -4,1% м/м SA месяцем ранее (данные скорректированы с учётом пересмотра Росстатом отчётных данных, ранее -4,0% м/м SA в апреле). В годовом выражении показатель вырос на +14,5% г/г после +5,0% г/г в апреле (ранее +5,2% г/г). Сокращение показателя к уровню аналогичного месяца 2021 г. замедлилось до -6,6% по сравнению с -13,5% в апреле (ранее -13,4%).

Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в мае 2023 г. ускорился: +23,2% г/г после +21,3% г/г в апреле. В месячном выражении темпы ускорились до +1,9% м/м SA после +1,8% м/м SA в апреле. Корпоративное кредитование в рублях продолжило расти высокими темпами: +27,7% г/г после +26,2% г/г месяцем ранее. В месячном выражении темпы ускорились до +1,9% м/м SA после +1,7% м/м SA в апреле. Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +16,0% г/г по сравнению с +13,4% г/г в апреле. С исключением сезонности рост незначительно ускорился: +2,3% м/м SA после +2,2% м/м SA в апреле.

Потребительская активность в мае увеличилась как относительно прошлого года, так и к уровню двухлетней давности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на +8,8% г/г выше уровня прошлого года после +7,3% г/г в апреле (+1,8% к маю 2021 г.). Оборот розничной торговли² в мае с учётом сезонности увеличился на +1,8% м/м SA после роста +1,3% м/м SA в апреле. В годовом выражении рост оборота ускорился до +9,3% г/г после +7,8% г/г месяцем ранее (-1,3% к маю 2021 г.). Платные услуги населению³ в мае продемонстрировали рост на +0,5% м/м SA после +0,2% м/м SA в апреле. В годовом выражении +5,2% г/г после +4,3% г/г (+9,0% к маю 2021 г.). Оборот общественного питания в мае ускорился до +22,4% г/г после роста на +16,9% г/г месяцем ранее (+20,1% к маю 2021 г.).

В связи с уточнением ежеквартальных обследований малых предприятий динамика оборота розничной торговли, а также оборота общественного питания была скорректирована с начала 2023 г. в среднем на +0,3 п.п. и +1,5 п.п. вверх соответственно. Кроме того, учтены изменения, внесённые респондентами в ранее представленные данные.

В связи с уточнением данных после получения итогов годового сплошного статистического наблюдения, ежегодных выборочных обследований, данных о доходах самозанятых динамика

платных услуг населению была скорректирована на +1,4 п.п. вверх за 2022 г., а с начала 2023 г. на -1,6 п.п. вниз. 4

В мае инфляция составила 2,5% г/г (в апреле – 2,3% г/г). По состоянию на 26 июня 2023 г. инфляция год к году 3,21% (на 19 июня – 2,96% г/г). Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в мае снизился на 4,6% г/г (-8,3% г/г в апреле). В целом по промышленности в мае 2023 г. цены сократились на 3,6% г/г (-12,7% г/г месяцем ранее).

Ситуация на рынке труда сохраняет положительный тренд. В апреле 2023 г. в номинальном выражении заработная плата выросла на +13,0% г/г, в реальном выражении – рост на +10,4% г/г после +2,7% г/г месяцем ранее. За январь-апрель 2023 г. рост номинальной заработной платы составил +11,4% г/г, реальной заработной платы +4,2% г/г. Справочно: по итогам 2022 г. Росстатом, с учётом данных по малым и средним предприятиям, уточнены темпы роста номинальной заработной платы на 1,5 п.п. до +14,1% г/г и реальной заработной платы на 1,3 п.п. до +0,3% г/г. Уровень безработицы в мае в очередной раз снизился и достиг нового исторического минимума – 3,2% от рабочей силы.

На неделе с 18 по 24 июля 2023 г. на потребительском рынке цены выросли на 0,23%. Год к году инфляция составила 4,19% г/г1. В секторе продовольственных товаров цены выросли на 0,18% при увеличении темпов роста цен на плодоовощную продукцию. На остальные продукты питания сохранился умеренный рост цен. В сегменте непродовольственных товаров инфляция составила 0,41% на фоне удорожания легковых автомобилей, электро- и бытовых приборов, а также строительных материалов. Сдерживающее влияние на инфляцию оказало замедление роста цен в секторе услуг2 (0,12%), где снизились темпы удорожания авиабилетов на внутренние рейсы.

Промышленное производство в I полугодии 2023 г. демонстрировало рост +2,6% г/г (+1,8% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В июне в годовом выражении также рост: +6,5% г/г после +7,1% г/г в мае (к уровню двухлетней давности +3,8% после +4,4%).

Обрабатывающие производства в I полугодии 2023 г. росли опережающими темпами: +6,2% г/г (+4,8% г/г за 5 месяцев 2023 г.). В годовом выражении в июне рост ускорился до +13,1% г/г после +12,8% г/г в мае, при этом эффект низкой базы прошлого года сохраняется. Значительный рост и к уровню двухлетней давности: +7,7% после +8,6% месяцем ранее. При рассмотрении отдельных комплексов основной вклад в улучшение показателей обрабатывающей промышленности в I полугодии 2023 г. продолжили вносить машиностроительный и металлургический комплексы (+2,3 п.п.).

Рост машиностроительного комплекса по итогам I полугодия 2023 г. ускорился до +14,1% г/г (+9,4% г/г за 5 месяцев 2023 г.). Рост выпуска в большинстве подотраслей: производство компьютерного и электронного оборудования (+30,4% г/г), электрического оборудования (+22,0% г/г), прочих транспортных средств (+22,1% г/г). В июне в годовом выражении наблюдалось сохранение значительного роста машиностроительного комплекса: +40,2% г/г (после +44,6% г/г в мае) с превышением уровня 2021 г. на +23,0%.

Рост металлургического комплекса в I полугодии 2023 г. также ускорился: +11,0% г/г (+9,6% г/г за 5 месяцев 2023 г.). Кроме того, в июне в годовом выражении металлургический комплекс показал рост на +17,7% г/г после +14,7% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в июне в целом по комплексу +6,9%.

Химический комплекс по I полугодию 2023 г. вышел в область положительных значений: +1,5% г/г (-0,1% г/г за 5 месяцев 2023 г.) благодаря росту производства химических веществ и продуктов, а также выпуска резиновых и пластмассовых изделий, которые по итогам I полугодия выросли на +2,1% г/г и +6,1% г/г соответственно. В годовом выражении в июне рост комплекса ускорился до +10,0% г/г после +9,0% г/г. К уровню двухлетней давности в июне в целом по комплексу +6,0%.

Нефтепереработка по итогам I полугодия 2023 г. сохранила рост +5,4% г/г (после +5,9% г/г за 5 месяцев 2023 г.).

В июне в годовом выражении 26 июля 2023 г. производство кокса и нефтепродуктов продолжает оставаться в положительной области (+3,1% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности в июне – рост выпуска +2,4%.

В I полугодии 2023 г. в деревообрабатывающем комплексе динамика улучшилась (-5,8% г/г после -7,0% г/г за 5 месяцев 2023 г.). При этом в годовом выражении в июне динамика

незначительно улучшилась: +0,2% г/г после +0,1% г/г в мае. К уровню двухлетней давности в июне в целом по комплексу -5,0%.

По итогам I полугодия 2023 г. на фоне добровольного снижения добычи нефти добыча полезных ископаемых составила -1,2% г/г (-1,0% г/г за 5 месяцев 2023 г.). При этом отмечался рост добычи угля (+1,2% г/г). В июне динамика добывающего сектора составила -1,7% г/г (после +1,9% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности – динамика близка к нулю (-0,2%).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– май.23	май.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность													
ВВП	0,6	5,4	3,4 (3,3) ¹	-1,8	-0,6	-2,6	-2,6	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	3,0	2,9	3,2	2,9	3,3	2,6	2,7	10,2	9,4	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	8,9	13,5	5,7	8,8	6,0	11,9	9,9	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Суммарный оборот	0,7	8,8	7,3	-3,9	-1,8	-5,4	-4,6	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	-0,7	9,3	7,8	-6,9	-4,8	-8,7	-7,5	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	3,5	5,2	4,3	2,8	4,5	2,5	1,4	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	15,2	22,4	16,9	12,2	16,4	8,0	11,8	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Оптовая торговля	-3,0	14,5	5,0	-10,7	-8,0	-15,0	-9,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Грузооборот транспорта	-2,6	-4,6	-3,0	-1,7	-3,3	0,0	-1,7	-2,5	-5,5	-5,3	-2,9	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	0,7	-	-	-	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	1,8	7,1	5,2	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,0	1,9	3,1	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	4,8	12,8	8,0	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
Инфляция													
Индекс потребительских цен	6,0	2,5/ 3,21 ²	2,3	8,6	3,5	11,0	11,8	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей													
Промышленность	-7,9	-3,6	-12,7	-7,7	-10,6	-7,5	-4,6	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-24,3	-7,7	-33,1	-26,2	-32,1	-26,3	-18,6	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-5,1	-4,6	-8,3	-4,2	-5,8	-3,9	-2,7	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2 ³	-	10,4	1,9	2,7	2,0	0,6	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	11,4 ³	-	13,0	10,7	6,3	13,2	12,4	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,1	-	-	-	-1,5	0,9	-4,3	-1,7	-0,7	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы													
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,1	-	-	-	-1,0	1,5	-5,3	0,0	-0,5	3,3
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	1,2	1,3	1,1	1,5	0,8	1,0	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,7	75,8	75,8	75,6	75,6	75,4	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	76,0	76,0	76,1	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	2,0	2,1	1,9	2,3	1,5	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,1	73,4	73,3	72,9	73,0	72,8	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,5	73,5	73,5	73,5	73,5	73,4	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,5	-18,3	-18,0	-15,5	-15,2	-14,2	-17,1	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,6	2,4	2,5	2,7	2,6	2,6	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,6	2,5	2,5	2,6	2,6	2,6	2,7	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	61,0	61,1	61,0	61,1	60,9	61,0	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	3,4	3,2	3,3	3,5	3,5	3,5	3,6	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,4	3,3	3,3	3,4	3,4	3,4	3,5	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Уточнение в соответствии с первой оценкой Росстата ВВП в I квартале 2023 г. (в соответствии с предварительной оценкой Росстата)

² В мае / по состоянию на 26 июня

³ Январь-апрель 2023 г.

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2029 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(Источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 11 по 19 мая 2023 года Институт «Центр развития» провел очередной кварталный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2023 г. и далее до 2029 г.

Консенсус-прогноз на 2023–2029 гг. (опрос 11–19 мая 2023 г.)

Показатель	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Реальный ВВП, % прироста	0,3	1,4	1,4	1,5	1,7	1,6	1,7
Реальные располагаемые доходы, % прироста	1,6	1,9	1,7	1,7	2,1	1,4	1,4
Уровень безработицы, % рабочей силы	3,7	3,7	3,9	3,9	3,9	3,9	3,8
Индекс потребительских цен, % прироста	5,5	4,5	4,2	4,1	3,9	3,9	4,0
Ключевая ставка Банка России, % годовых	7,35	6,56	5,87	5,48	5,40	5,36	5,36
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	78,5	82,5	83,4	86,2	87,8	87,0	89,0
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	58,9	62,6	61,6	61,0	63,5	64,9	66,0

4.3 Классификация рынка недвижимости

(Источник: <http://www.1rre.ru>, <http://www.74rif.ru>)

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

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

В Российской практике рынок жилой недвижимости часто классифицируется по уровню жилых объектов: стандартное или массовое жильё, жильё повышенной комфортности, и так называемое «элитное» жильё. Эта классификация достаточно условна и основные факторы, которые принимаются во внимание – это комфортность и эксклюзивность объекта, наличие дополнительных удобств и услуг, расположение и, как следствие, цена.

Критерии	Класс			
	эконом	комфорт	бизнес	элита ⁷
Материал стен и несущих конструкций	конструкции и стены: панель	конструкции: монолит, панель, кирпич стены: монолит, панель, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич
Высота потолков	до 3 м	до 3 м	3 м и более	3 м и более
Отделка общественных зон	стандартная	стандартная	высококачественная (дизайнерская) отделка	эксклюзивная отделка
Отделка квартир	без отделки, стандартная	без отделки, стандартная	без отделки, высококачественная (дизайнерская) дополнительно: меблировка	без отделки, эксклюзивная отделка (дизайнерская) дополнительно: меблировка
Инфраструктура	нормативные социальные площади	нормативные социальные площади дополнительно: служба эксплуатации	широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации	собственная, полностью замкнутая широкая инфраструктура, недоступная для посторонних, собственная служба эксплуатации, дополнительно: персональное сервисное обслуживание
Безопасность	ограничение доступа в подъезд – домофон или кодовый замок дополнительно: консьерж	домофон или видео-домофон дополнительно: ограничение доступа на территорию (огороженная территория, контроль доступа, охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж
Парковка	Нормативные парковочные места (не менее 1 м/м на квартиру) на открытой придомовой территории, крытой стоянке или отдельно стоящем паркинге	не менее 1,5 м/м на квартиру на открытых/крытых придомовых стоянках, отдельно стоящих паркингах; дополнительно: подземный паркинг	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках дополнительно: персонализированный доступ из гаража в квартиру
Придомовая территория	нормативное благоустройство	нормативное благоустройство дополнительно: огороженная территория	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная территория дополнительно: ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная внутренняя территория, ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы

4.4 Обзор рынка жилой недвижимости Оренбургской области

(Источник: <https://orenburg.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>; <https://naydidom.com/tseny/region-orenburgskaya>; <https://orenburg-gov.ru/news/10032/>)

За шесть месяцев сдано 441,7 тысячи квадратных метров – на 14% больше, чем за аналогичный период прошлого года.

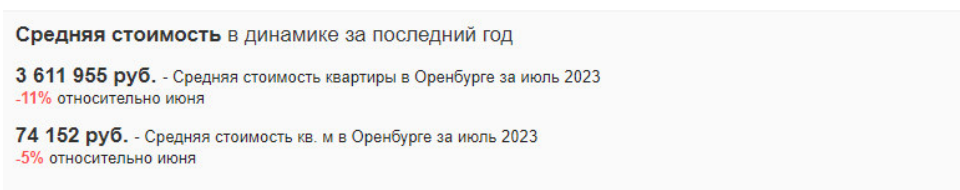
– Динамика строительства и, в частности, ввод нового жилья является одним из основных показателей социально- экономического развития региона. На рынке жилой недвижимости Оренбуржья сохраняется баланс между спросом и предложением. Одновременно с обновлением жилищного фонда развивается коммунальная, транспортная, социальная инфраструктура, поскольку мы подходим к обустройству новой жилой застройки комплексно. В первом полугодии текущего года набран хороший темп сдачи в эксплуатацию нового жилья. Во многом этому способствуют работающие в регионе ипотечные программы, госпрограммы по улучшению жилищных условий оренбуржцев, – прокомментировал данные статистики губернатор Денис Паслер.

Объем ввода индивидуального жилья превышает уровень 2022 года на 8 % – оренбуржцы с начала года построили 346,1 тыс. кв. метров.

Темпы строительства многоквартирных домов выше прошлогодних на 40 %. За первую половину 2023 года в регионе сдано 95,6 тыс. кв. метров. Этот показатель значительно опережает общероссийский: по данным Минстроя России, ввод МКД по всей стране за полгода вырос в среднем на 6 %.

Сейчас в Оренбуржье строятся 215 многоквартирных домов общей площадью 690 тысяч квадратных метров. Действуют 326 разрешений на строительство МКД на 900 тысяч кв. м.

Ниже приведены данные рынка жилой недвижимости г. Оренбурга за июль 2023 г.:



Стоимость квартиры в Оренбурге в динамике за последний год

Валюта:

Комнатность:

За квартиру или м²:

Тип квартиры:



На данный момент на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры:
Однокомнатная – 2 668 884 руб., за месяц показатель изменился на -5 %;
Двухкомнатная – 3 751 396 руб., где средняя цена изменилась на -12 %;

Трехкомнатная – 4 140 186 руб., где показатель стоимости изменился на 5 %;
 Четырех- и многокомнатная – 10 055 504 руб., средняя цена изменилась на -88 %.

На первичном рынке средняя стоимость продажи по количеству комнат:

Однокомнатная – 2 899 416 руб., за месяц показатель изменился на 0 %;

Двухкомнатная – 4 599 894 руб., где средняя цена изменилась на -13 %.

Ниже представлена информация о средних ценах на квартиры в городах Оренбургской области, изменение к июлю 2023 г.:

Город	Ср. стоимость за квартиру	Изменение к июлю	Ср. стоимость за м²	Изменение к июлю	Стоимость 1-комн. квартиры		Стоимость 2-комн. квартиры		Стоимость 3-комн. квартиры	
					за квартиру	за м²	за квартиру	за м²	за квартиру	за м²
Оренбург	4 685 880	-0,99%	71 940	6,11%	2 784 150	70 779	4 175 645	84 015	4 140 186	61 172
Бузулук	2 857 470	14,81%	64 812	-2,17%	2 377 418	71 495	3 243 146	70 592	2 951 845	52 348
Орск	2 472 829	-20,64%	44 322	-18,45%	1 141 201	36 003	1 751 198	38 578	2 706 144	44 696
Соль-Илецк	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Бугуруслан	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Сорочинск	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Кувандык	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Новотроицк	1 497 556	40,29%	33 729	-2,84%	нет данных	нет данных	1 497 556	33 729	нет данных	нет данных
Саракташ	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Медногорск	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Беляевка	1 113 173	0%	21 347	0%	нет данных	нет данных	1 001 856	23 854	1 224 490	18 839
Ясный	1 782 466	10,9%	36 377	-0,53%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	1 782 466	36 377

4.5 Итоги

Источник: <https://pravda-nn.ru/news/proгноз-tsen-na-vtorichnoe-zhile-v-2023-godu/>;
<https://www.russianrealty.ru/tidings/company/>)

Сегодня российский рынок недвижимости находится в условиях высокой неопределённости. Хотя большинство экспертов ожидают ухудшения ситуации, её развитие во многом зависит от предстоящих экономических и политических событий.

Мнения российских экспертов разделились, но большинство склоняется к тому, что цены в 2023 г. будут постепенно снижаться. И скорость этой тенденции зависит от нескольких факторов: уровня ключевой ставки ЦБ РФ, социально-политической ситуации, объёма предложения.

Ожидается, что подешевеет жильё всех видов. Но снижение стоимости окажется плавным без резких скачков, не превышающим 3% ежеквартально. Высказать более точные предположения при условии высокой неопределённости невозможно.

В 2022 году количество квартир в активной продаже выросло на 37%. Это чуть больше, чем за 2021 года – тогда прирост составил 41%. Рост предложения начался с мая 2022 года, из-за снижения спроса.

5 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность является важной характеристикой объекта недвижимости и характеризуется возможностью для объекта быть реализованным на рынке. В качестве показателя ликвидности используется типичный срок рыночной экспозиции объекта на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

В рамках настоящего Отчета, в зависимости от срока экспозиции объекта, используется следующая градация.

Таблица 5.1.1. Градация ликвидности имущества

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

Источник: Методические рекомендации Комитета АРБ по оценочной деятельности «Оценка имущественных активов для целей залога. Оценка недвижимого, движимого имущества, акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога».

Оценщиком был проведен анализ факторов, влияющих на ликвидность Объекта. Результаты анализа приведены в таблице ниже.

Таблица 5.1.2. Результаты анализа факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки

Наименование фактора	Результат анализа
Состояние рынка	Среднеразвитый
Привлекательность местоположения	Средняя
Физические характеристики (состояние) объекта	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт
Масштаб (площадь) объекта	Улучшенная
Иные факторы	-

По результатам анализа вышерассмотренных факторов объект оценки обладает средней ликвидностью. Срок экспозиции составит 4 месяца.

6 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами.

Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

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 представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

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, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве жилого помещения.

7 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

7.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) 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;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

7.2 Основные понятия и терминология

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

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.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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.

Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки.

Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки.

В настоящем Отчете оценке подлежит рыночная и ликвидационная стоимости Объекта оценки. Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО), стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, в которой состоит Оценщик.

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований федерального закона.

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:

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

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

В соответствии с Задаaniem на оценку Оценщиком определялась ликвидационная стоимость Объекта оценки. При написании настоящего Отчета было использовано следующее определение ликвидационной стоимости:

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

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

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

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

Срок экспозиции объекта Оценки — период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки, до даты совершения сделок с ним.

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

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

7.3 Выбор подходов к оценке

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

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.

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

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;

- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

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.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

- 1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- 2) определение денежного потока.
- 3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- 4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

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.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта 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.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- 1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- 2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- 3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта и с учетом информации, которой владел Оценщик, было принято решение об использовании сравнительного подхода для определения рыночной стоимости, так как на рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.

Доходный подход для определения стоимости объекта не применялся ввиду того, что приобретение аналогичных объектов для последующей сдачи их в аренду нетипично на рынке. Большая доля таких объектов приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса объекта недвижимости.

Даже если предполагать возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды подобного жилья сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно. Также цены предложения существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений.

Все вышеперечисленные причины не позволяют с достаточной степенью достоверности определить арендную ставку и, следовательно, эффективный валовый доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода недостоверным.

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта, расположенного в многоквартирном доме, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятого помещения является объективно невозможным. Расчет же рыночной стоимости объекта пропорционально его 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).

8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

8.1 Выбор объектов-аналогов

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости оцениваемой квартиры был реализован применением метода прямого сравнительного анализа продаж, который основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т. е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

При этом перед применением сравнительного подхода Оценщик должен сделать вывод о способности оцениваемого объекта недвижимости быть объектом обращения на свободном рынке купли-продажи.

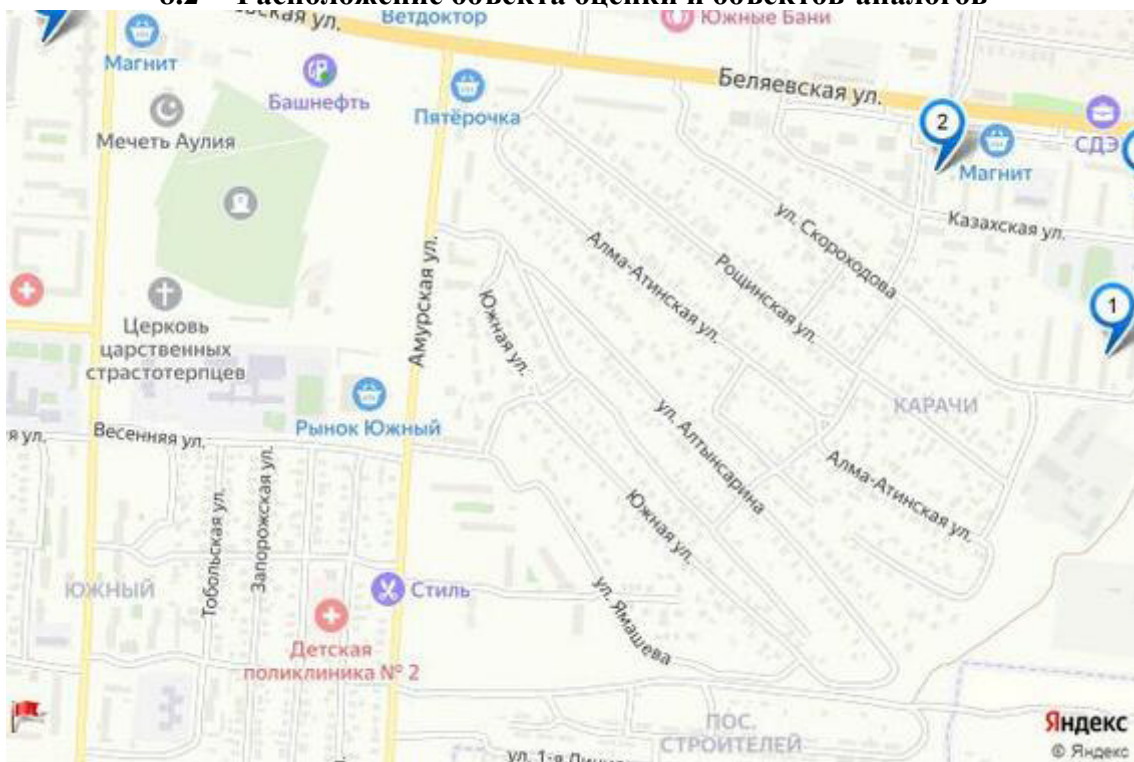
Проанализировав данные приведенные в разделе ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ Оценщик определил диапазоны рыночной стоимости 1 кв.м. объекта оценки и сформировал выборку объектов аналогов на основании следующих условий: в качестве объектов аналогов Оценщиком были выбраны объекты аналогичного назначения, сходные по расположению, сопоставимые между собой по стоимости 1 кв.м. Данные о фактических ценах предложений также приведены в указанном разделе отчета

В целях оценки Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемыми помещениями.

Таблица 8.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристик

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес	Оренбург, г Оренбург, ул Беляевская, д 59	Оренбург, г Оренбург, ул Беляевская, д 41	Оренбург, г Оренбург, ул Беляевская, д 53	Оренбург, г Оренбург, ул Даля, д 2/3
Источник информации	https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/3-k_kvartira_65_m_45_et._3715736343	https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/4-k_kvartira_611_m_55_et._3771337589	https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/3-k_kvartira_62_m_15_et._3814482972	https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/3-k_kvartira_72_m_35_et._3785754753
Контактная информация	89878510238	89867805315	89120660547	89068319407
Цена предложения, руб.	2 699 000	2 850 000	2 900 000	3 900 000
Цена за 1 кв. м, руб.	43 744	46 645	46 774	54 167
Вид сделки	Чистая	Чистая	Чистая	Чистая
Населенный пункт	Оренбург	Оренбург	Оренбург	Оренбург
Тип дома (материал стен)	Панель	Панель	Панель	Монолит
Этаж	4/5	5/5	1/5	3/5
Кол-во комнат	3	4	3	3
Площадь, кв. м	61,70	61,10	62,00	72,00
Физическое состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние

8.2 Расположение объекта оценки и объектов-аналогов



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Оренбургская, Оренбург, Центральная, 17/1, 81	Объект оценки
1	Оренбург, г Оренбург, ул Беляевская, д 59	1
2	Оренбург, г Оренбург, ул Беляевская, д 41	2
3	Оренбург, г Оренбург, ул Беляевская, д 53	3
4	Оренбург, г Оренбург, ул Даля, д 2/3	4

8.3 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

Корректировка вносится на основании Справочника Оценщика недвижимости – 2022, под ред. Л.А. Лейфера «Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости», Нижний Новгород, 2022. - стр. 143, таблица 259.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	9,5%	6,2%	12,9%
2. Массовое жилье советской постройки	8,1%	5,1%	11,0%
3. Массовое современное жилье	7,2%	4,4%	10,0%
4. Жилье повышенной комфортности	7,3%	4,2%	10,4%

Корректировка на вид сделки.

Цена аналогов, по которым готовы документы уже содержит в себе транзакционные издержки.

Корректировка на материал стен дома.

Разница в данном параметре оказывает существенное влияние на стоимость объекта аналога. Корректировка вносится на основании Справочника Оценщика недвижимости – 2022, под ред. Л.А. Лейфера «Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости», Нижний Новгород, 2022. - стр. 155, таблица 53.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности.			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0.98	0.95	1.01
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0.93	0.89	0.97
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки			
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0.72	0.65	0.79
Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0.83	0.77	0.90

Корректировка применялась к стоимости аналога № 4.

Корректировка на этаж.

Объекты, расположенные на средних этажах имеют стоимость выше, чем объекты, расположенные на первом и последних этажах. Корректировка вносится на основании Справочника Оценщика недвижимости – 2022, под ред. Л.А. Лейфера «Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости», Нижний Новгород, 2022. - стр. 174, таблица 65.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0.92	0.89	0.96
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0.98	0.94	1.00

Корректировка применялась к стоимости аналога № 2, т.к. он расположен на последнем этаже и к стоимости аналога № 3, т.к. он расположен на первом этаже, а объект оценки - на среднем.

Корректировка на кол-во комнат.

Разница в стоимости учтена корректировкой на площадь. Корректировка на количество комнат не вносилась дабы избежать двойного учета одного параметра.

Корректировка на общую площадь.

Стоимость 1 кв. м. объекта меньшей площади имеет более высокую стоимость. По данным анализа рынка разница в площади квартир менее 10 кв. м. не влияет на стоимости объекта. Корректировки на площадь рассчитываются согласно данным справочника оценщика недвижимости - 2020 под редакцией Лейфера Л.А. «Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» стр. 166. Расчет корректировки на площадь помещений выполнялся по следующей формуле:

$$K = (S_o/S_a)k, \text{ где}$$

K– корректировка на разницу площади;

S_o– площадь оцениваемого объекта;

S_a– площадь аналога;

k– расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).

Значение коэффициента торможения

Наименование	Старый фонд. Массовое жилье советской постройки	Массовое современное жилье. Жилья повышенной комфортности
Максимальное значение доверительного интервала	-0,144	-0,153
Среднее значение	-0,192	-0,197
Минимальное значение доверительного интервала	-0,239	-0,241

Корректировка не вносилась т.к. разница в площади между объектами не превышает 10 кв. м.

Корректировка на местоположение.

Корректировка вносится на основании Справочника Оценщика недвижимости – 2022, под ред. Л.А. Лейфера «Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости», Нижний Новгород, 2022. - стр. 110, таблица 22.

Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Культурный и исторический центр	1.00	1.00	1.00
Центры деловой активности города, зоны точечной застройки	0.92	0.87	0.97
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0.87	0.82	0.93
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0.82	0.76	0.88
Окраины городов, промзоны	0.71	0.63	0.78
4. Жилье повышенной комфортности			
Культурный и исторический центр	1.00	1.00	1.00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0.93	0.89	0.98
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0.89	0.85	0.94
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0.84	0.79	0.90
Окраины городов, промзоны	0.76	0.69	0.82

Корректировка не вносилась т.к. все объекты равнозначны по данному параметру.

Корректировка на качество отделки.

Учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Указывается в рублях. Ссылка на результаты исследования <https://ba.srg-it.ru/documents/Исследование.pdf>.

Таблица 8.3.1. Корректировки на состояние внутренней отделки, руб./кв. м

Аналог/Объект	Без отделки / требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	Отличное (евроремонт)	Ремонт премиум класса
Без отделки / требуется капитальный ремонт	от 0	от -3000	от -5000	от -7000	от -9000	от -12000
Под чистовую отделку	от 3000	от 0	от -2000	от -4000	от -6000	от -9000
Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	от 5000	от 2000	от 0	от -2000	от -4000	от -7000
Хорошее состояние	от 7000	от 4000	от 2000	от 0	от -2000	от -5000
Отличное (евроремонт)	от 9000	от 6000	от 4000	от 2000	от 0	от -3000
Ремонт премиум класса	от 12000	от 9000	от 7000	от 5000	от 3000	от 0

Описание ремонтных работ

Без отделки / требуется капитальный ремонт. Для первичного рынка недвижимости: в квартире не производились отделочные работы. Возможно, без внутренних перегородок. В квартире могут быть выполнены: стяжка пола, штукатурка стен, разводка электрики, установка сантехники, дверей, пластиковых окон. Для вторичного рынка недвижимости: квартиры, в которых удалена старая отделка. Данное состояние подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые. В основном в таких квартирах необходимо выполнить: стяжку пола, штукатурку стен, разводку электрики, установку сантехники, дверей, пластиковых окон..

Под чистовую отделку. "Предчистовая отделка" - это состояние отделки квартиры, в которой произведены следующие работы: штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами. В квартире межкомнатные стены оштукатурены, произведена шпаклевка, стены подготовлены под оклейку обоев либо других финальных материалов. На полу есть стяжка, подготовлен под укладку финального покрытия (плитка, ламинат, линолеум). Подключена сантехника..

Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт. Квартира пригодна для жилья, но без ремонта, сделанного с применением современных качественных материалов. Для проживания покупателю необходимо сделать косметический ремонт: переклеить обои, заново белить или красить потолок, менять половое покрытие и т.п. В кухне отсутствует дорогостоящая кухонная гарнитура. Санузел может быть оборудован старой сантехникой. Также к этому состоянию относятся квартиры в сданных новых домах с ремонтом от застройщика, в котором использованы недорогие отделочные материалы, линолеум, простая плитка, простая сантехника..

Хорошее состояние. "Хорошее" - это ухоженная квартира с качественно сделанным ремонтом. В отделке квартиры использованы современные отделочные материалы, установлена современная, но не всегда дорогая сантехника. Отсутствует необходимость проводить косметический ремонт для дальнейшего проживания в квартире. Также к «хорошему» следует относить состояние квартиры, в которой был сделан «евроремонт» более 5-ти лет назад..

Отличное (евроремонт). "Отличное" - это состояние отделки квартиры, в которой произведен ремонт с применением высококачественных отделочных материалов. В квартире установлена современная сантехника и кухня (освещение, техника, гарнитура). В квартире должны отсутствовать какие-либо визуально заметные дефекты элементов отделки. Дополнительными (но только при условии отсутствия дефектов) отличительными признакам являются – «разноуровневые» потолки, скрытая разводка сантехнических труб, плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре, большие встроенные шкафы, паркетный пол, расположение розеток по стандартам, правильная высота выключателей, правильно подобранный стиль и материалы..

Ремонт премиум класса. "Евроремонт" - это состояние отделки квартиры, при котором выполнены следующие работы: - углы комнат приводятся под 90 градусов; - плоскости выровнены по вертикали и горизонтали; - произведен монтаж системы безопасности с домофоном и видеонаблюдением; - произведен монтаж электропроводки; - произведен монтаж систем вентиляции и кондиционирования; - произведен монтаж многоуровневых потолков. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн-проект — это прежде всего чертежи, подбор материалов, комплектация мебелью и т.д. Производят монтаж сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. Утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества, только высококачественные материалы от ведущих производителей. Используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров..

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = \frac{\left(1 - \frac{S_i}{\sum_{i=1}^n (S_{i+1})}\right)}{\sum_{i=1}^n \left(1 - \frac{S_i}{\sum_{i=1}^n (S_{i+1})}\right)}$$

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S_i – общее количество корректировок i-ого аналога;

8.4 Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости

На основе показателей стоимости выбранных объектов-аналогов при помощи внесенных корректировок нами была рассчитана рыночная стоимость Объекта оценки. Таким образом, рыночная стоимость на дату оценки составляет:

2 998 599 (два миллиона девятьсот девяносто восемь тысяч пятьсот девяносто девять) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 33 074 (тридцать три тысячи семьдесят четыре) доллара США.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 8.4.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Группы элементов сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Расчет рыночной стоимости объекта оценки							
		Аналог № 1		Аналог № 2		Аналог № 3		Аналог № 4	
Адрес	Оренбургская, Оренбург, Центральная, 17/1, 81	Оренбург, г Оренбург, ул Беляевская, д 59	0,0%	Оренбург, г Оренбург, ул Беляевская, д 41	0,0%	Оренбург, г Оренбург, ул Беляевская, д 53	0,0%	Оренбург, г Оренбург, ул Даля, д 2/3	0,0%
Цена предложения, руб.	—	2 699 000		2 850 000		2 900 000		3 900 000	
Цена за 1 кв. м, руб.	—	43 744		46 645		46 774		54 167	
Уторговывание	—	-8,1%		-8,1%		-8,1%		-8,1%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб.	—	40 201		42 867		42 985		49 779	
Вид сделки	Чистая продажа	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%
Тип дома (материал стен)	Панель	Панель	0,0%	Панель	0,0%	Панель	0,0%	Монолит	-5,0%
Этаж	3	4/5	0,0%	5/5	2,0%	1/5	4,0%	3/5	0,0%
Кол-во комнат	4	3	0,0%	4	0,0%	3	0,0%	3	0,0%
Площадь, кв. м	70,70	61,70	0,0%	61,10	0,0%	62,00	0,0%	72,00	0,0%
Общая процентная поправка		-8,1%		-6,1%		-4,1%		-13,1%	
Физическое состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	0	Хорошее состояние	-2 000	Хорошее состояние	-2 000	Хорошее состояние	-2 000
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		40 201		41 800		42 856		45 071	
Весовые коэффициенты		0.2727		0.2424		0.2424		0.2425	
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.								42 413	
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.								2 998 599	

9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей Оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ Заказчику относительно величины стоимости его собственности.

- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. На рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.
- Доходный подход для определения стоимости объекта не применялся ввиду того, что приобретение квартиры для последующей сдачи ее в аренду нетипично на рынке. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры.
- Затратный подход не применялся, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально её 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.

С учетом вышеизложенного даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

Таблица 9.1.1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение, округленно
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	2 998 599	1,0	2 999 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты ООО "ОЦЕНКА ПЛЮС"

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Оренбургская область, г Оренбург, ул Центральная, д 17/1, кв 81, составляет: 2 999 000 (два миллиона девятьсот девяносто девять тысяч) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 33 079 (тридцать три тысячи семьдесят девять) долларов США

10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для расчета ликвидационной стоимости объекта оценки, в данном Отчете использован метод Галасюков, который учитывает два базовых фактора: фактор стоимости денег во времени и фактор эластичности спроса по цене. С учетом указанных факторов ликвидационная стоимость объекта оценки определяется по следующей формуле:

$$C_{л} = \frac{C_{р}}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_{д} \times m}} \times K_{e}$$

где,

$C_{л}$ – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции (t_f), который короче разумно долгого периода экспозиции (ден. ед.);

$C_{р}$ - рыночная стоимость объекта оценки (ден. ед.);

$t_{д}$ – продолжительность периода дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

i – годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь);

K_e – поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Величина t_d , в свою очередь, рассчитывается по формуле:

$$t_{д} = t_{рд} - t_{ф}$$

где,

$t_{д}$ – продолжительность периода дисконтирования (лет);

$t_{рд}$ – продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (лет);

$t_{ф}$ – продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (лет).

В качестве годовой ставки дисконта принята среднерыночная среднесрочная ставка доходности рынка ГКО и ОФЗ на дату оценки, которая составляет 12,58% (Московская биржа. <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>).

Базовыми факторами, влияющими на эластичность спроса по цене являются: количество потенциальных покупателей и степень специализации объекта. Чем большее число потенциальных покупателей, тем выше эластичность спроса по цене на него. Чем выше степень специализации объекта, тем ниже эластичность спроса по цене на него.

Таблица 10.1.1. Зависимость типа спроса от факторов.

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительное	Абсолютно эластичный
Значительное	Среднее	Сильно-эластичный
Значительное	Значительное	Средне-эластичный
Среднее	Незначительное	Слабо-эластичный
Среднее	Среднее	С единичной эластичностью
Среднее	Значительное	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительное	Средне-неэластичный
Незначительное	Среднее	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительное	Абсолютно неэластичный

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Значения поправочного коэффициента КЭ в зависимости от подтипа спроса приведены в таблице ниже.

Таблица 10.1.2. Определение исходных параметров для расчета скидки на ликвидность применительно к Объекту оценки.

Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
Абсолютно эластичный	бесконечность	1,00
Сильно-эластичный	3,00	1,00
Средне-эластичный	1,75	0,94
Слабо-эластичный	1,25	0,85
С единичной эластичностью	1,00	0,76
Слабо-неэластичный	0,83	0,68
Средне-неэластичный	0,50	0,46
Сильно-неэластичный	0,16	0,16
Абсолютно неэластичный	0,00	0,00

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Объект оценки характеризуется средним количеством покупателей (степень ликвидности – средняя) и незначительным уровнем специализации. Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене, составит 0,85.

Таблица 10.1.3. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

Наименование	Значение
Рыночная стоимость (СР), руб.	2 999 000
Количество периодов начисления процентов в течение года (m)	12
Годовая ставка дисконта (i), %	12,58
Продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (trд), лет	0,33
Продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (tl), лет	0,08
Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене	0,85
Ликвидационная стоимость (Сл), руб. (округленно)	2 473 000

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Таким образом, ликвидационная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Оренбургская область, г Оренбург, ул Центральная, д 17/1, кв 81, составляет: 2 473 000 (два миллиона четыреста семьдесят три тысячи) рублей

11 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

12 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Право собственности/ЕГРН;
- Задание на оценку;

Нормативные акты:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация "МСО"

Федеральные стандарты оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7, ФСО №9) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

Научная литература:

- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГТУ, 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
- Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.
- Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

13 Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



г. Оренбург, Россия

«11» сентября 2023 г.

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 5991R/776/50057/23**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 5991R/776/50057/23 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования, при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Рулее Александр Вячеславович
Россия, 460000, г. Оренбург, ул. Туркестанская, д. 25/1, кв. 58
ИНН: 561210212943

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «19» сентября 2023 г. по 24:00 часов «18» сентября 2024 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение, которого застрахован по настоящему Договору, при условии, что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

М.П.
Директор Оренбургского филиала

Лашин Алексей Владимирович

Доверенность №4042/22N от 20 апреля 2022 г.

Менеджер договора со стороны Страховщика: Лашко Ирина Сергеевна
Тел: 8(3532) 540-888, доб. 74-55-04 электронная почта: PashkoIS@alfastrah.ru

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 034023-1

« 05 » августа 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

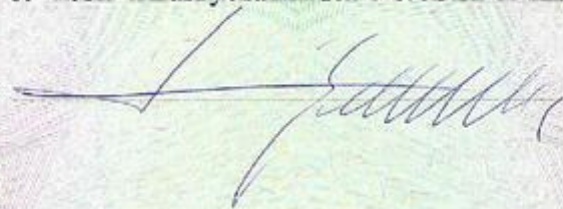
«Оценка недвижимости»

выдан **Рулеву Александру Вячеславовичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 05 » августа 20 22 г. № 262

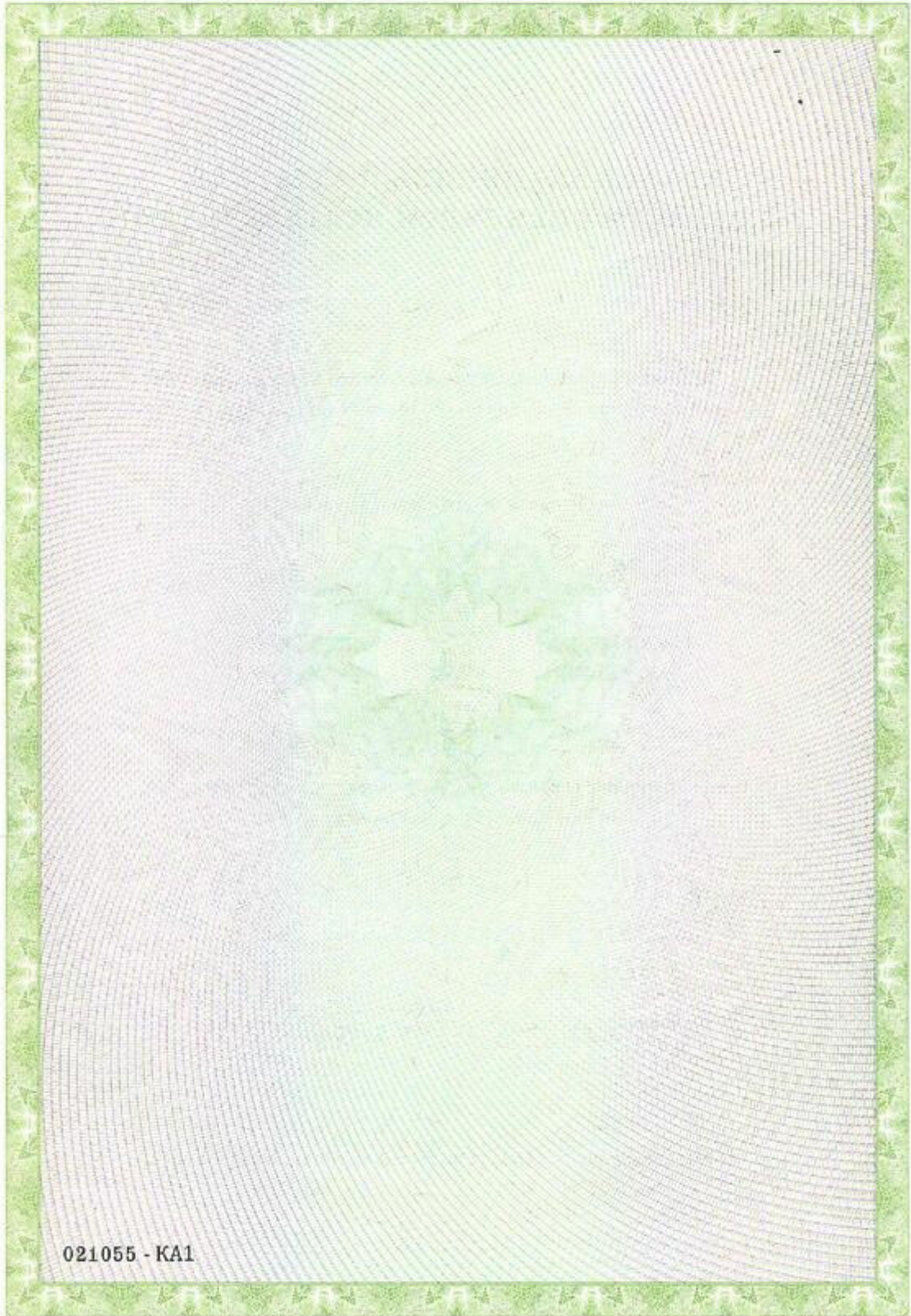
Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 05 » августа 20 25 г.

АО «ФРЦ» (ИНН 77-07/00174) от 11.09.17



021055 - KA1

АССОЦИАЦИЯ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

344022, г. Ростов-на-Дону
ул. М. Горького, д. 245/26, офис 606
тел./факс: (863) 299-42-29
тел./факс: (863) 299-42-30



WWW.SROMSO.RU
e-mail: sro-mso@mail.ru

**ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Рулева Александра Вячеславовича

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

о том, что Рулев Александр Вячеславович

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

является членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Регистрационный № 0005 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков) с 26.09.2019 года, за регистрационным №1474

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

КА №017480-1 «Оценка недвижимости» от 16.08.2019 года.

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 26.09.2019 года.

Дата составления выписки 26.09.2019 года.

Вице-президент Ассоциации «МСО»  И.В. Есина



М.П.

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего профессионального образования
«Оренбургский государственный университет»



ОРЕНБУРГСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
УНИВЕРСИТЕТ

Диплом является документом
о профессиональной подготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 01480

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 000068

Настоящий диплом выдан Рулеву Александру Вячеславовичу
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с «08» апреля 2014 г. по «27» декабря 2014 г.
прош(а) профессиональную переподготовку в (на) центре
профессиональной подготовки оценщиков
(наименование образовательного учреждения)

по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
(наименование образовательной программы)

Аттестационная комиссия решением от «27» декабря 2014 г.
удостоверяет право Рулева Александра Вячеславовича
(фамилия, имя, отчество)

на ведение оценочной деятельности
в сфере: оценки стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование сферы профессиональной деятельности)



Город Оренбург 2014

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/23565772

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045320) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «05» апреля 2023г. Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка Плюс»
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 15.04.2023 г. по 24 часа 00 минут 14.04.2024г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 15.04.2022 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100 000.000 (Сто миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	22 820 (Двадцать две тысячи восемьсот двадцать) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2356577209_от 05.04.2023г - Правила страхования.
Представитель страховщика: Григорьева Т.А.	Код 11391471

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь
Генеральный директор
Долгополов Е.В.



Страховщик
Директор
Федотова В.В.



**ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ
ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ,
ЗАКЛЮЧАЮЩЕЙ ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

922/2356577209

г.Оренбург

«05» апреля 2023г.

Страхование акционерное общество «РЕСО-Гарантия», в лице директора филиала в Оренбургской области Федотовой Веры Владимировны, действующего на основании Доверенности № РГ-Д-5425/23 от 15 апреля 2023 года, именуемое в дальнейшем «Страховщик», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Оценка Плюс», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Генерального директора Долгополова Евгения Валерьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего Договора является страхование риска гражданской ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам, в том числе в результате нарушение договора на проведение оценки.

1.2. Настоящий Договор заключен в пользу третьих лиц (Выгодоприобретателей), которым Страхователем может быть причинен ущерб при оказании услуг по оценочной деятельности. Выгодоприобретателями по настоящему Договору признаются заказчики оценочных услуг, заключившие со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) иные третьи лица, имущественным интересам которых может быть причинен ущерб, вследствие оказания Страхователем оценочных услуг.

1.3. По настоящему Договору застрахован риск ответственности самого Страхователя при проведении работ по оценке его штатными работниками (оценщиками), имеющими соответствующую квалификацию, подтвержденную документами (дипломами, сертификатами) об образовании.

1.4. Страхование осуществляется на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту - «Правила страхования»). Положения настоящего Договора имеют приоритет по отношению к положениям Правил страхования.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

2.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандарто

От Страховщика



От Страхователя

 Стр.1

2.2. Действие настоящего Договора распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты заказчиком Страхователя в период, начиная с 15 апреля 2022 года.

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.

3.2. Случай причинения ущерба одновременно (или последовательно) нескольким третьим лицам в результате одних тех же обстоятельств, вызванных одной и той же причиной, рассматривается как один страховой случай.

3.3. Страховой случай имеет место при соблюдении следующих условий:

3.3.1. Основания, в связи с которыми Страхователю предъявлены требования, не относятся ни к одному из исключений из страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в Правилах страхования.

3.3.2. Действия (бездействие) Страхователя, ставшие причиной возникновения ущерба у третьих лиц, были допущены им в период, начиная с даты, указанной в п.2.3 настоящего Договора, но в пределах срока действия настоящего Договора;

3.3.3. Нарушение Страхователем договора на проведение оценки стало следствием непредвиденных случайных событий, произошедших независимо от воли Страхователя, но не относящихся к форс-мажорным;

3.3.4. О возникновении обстоятельств, которые стали основанием предъявления имущественных требований Страхователю, последнему впервые стало известно в течение срока действия договора страхования, а сами требования предъявлены Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации;

3.3.5. Размер сумм, подлежащих возмещению установлен вступившим в законную силу решением судебных органов, либо если размер ущерба, истребуемый к возмещению со Страхователя, а также законность и обоснованность требований, подтверждаются документально и не требуют судебного разбирательства (не вызывают споров);

3.3.6. Отсутствуют доказательства того, что нарушение Страхователем договора на проведение оценки и причинение вреда (ущерба) имуществу третьих лиц возникли вследствие умысла Страхователя или третьих лиц, либо действия непреодолимой силы;

3.3.7. Причинение вреда (ущерба) имуществу третьих лиц находится в прямой причинно-следственной связи с конкретным действием (бездействием) Страхователя в ходе осуществления застрахованной деятельности.

3.4. Действие настоящего Договора не распространяется на случаи, оговоренные в разделе 5 Правил страхования, на требования (претензии, иски) связанные с определением кадастровой стоимости, а также связанные с оказанием сопутствующих оценке услуг.

4. СТРАХОВАЯ СУММА. ФРАНШИЗА

4.1. Страховая сумма составляет 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

4.2. Лимит ответственности на один страховой случай составляет 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

4.2.1. Лимит ответственности в части страхования риска нарушения договора на проведение оценки на один страховой случай составляет 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

От Страховщика



От Страхователя



Стр.2

4.3. После выплаты страхового возмещения в сумме меньшей, чем страховая сумма, установленная настоящим Договором, действие Договора продолжается, при этом страховая сумма и лимит ответственности на один страховой случай уменьшаются на размер выплаченного страхового возмещения, но если при этом страховая сумма и соответствующий лимит принимают значение ниже минимально допустимого размера страховой суммы, установленного законодательством Российской Федерации, в течение 14 календарных дней с момента выплаты страховая сумма и лимит сохраняются в размере минимально допустимой величины страховой суммы, установленной законодательством Российской Федерации, при этом:

4.3.1. Страхователь обязан в течение указанного срока уплатить рассчитанную Страховщиком дополнительную страховую премию, обеспечивающую сохранение минимально допустимого размера страховой суммы, установленного законодательством Российской Федерации.

4.3.2. Если в установленный срок Страхователь не уплатил дополнительную страховую премию, обеспечивающую увеличение размера страховой суммы до минимальных размеров, установленных законодательством Российской Федерации, действие настоящего Договора прекращается досрочно.

4.4. Страхование осуществляется без франшизы.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

5.1. Страховая премия по настоящему Договору установлена исходя из общего количества оценщиков в штате Страхователя 5 человек, и составляет 22 820 (Двадцать две тысячи восемьсот двадцать) рублей. Страхователь обязан письменно уведомить Страховщика об увеличении количества оценщиков в штате и уплатить дополнительную страховую премию, рассчитанную Страховщиком, в связи увеличением количества оценщиков.

5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в срок по 15 апреля 2023 года включительно. В случае неуплаты страховой премии в установленный срок настоящий Договор признается не вступившим в силу.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Права и обязанности сторон настоящего Договора регулируются разделом 12 Правил страхования, а также настоящим Договором.

6.2. В частности, Страхователь обязан:

6.2.1. Письменно уведомлять Страховщика о значительных изменениях в обстоятельствах, влекущих увеличение страхового риска. К таким обстоятельствам стороны относят:

6.2.1.1. Увеличение количества оценщиков в штате;

6.2.1.2. Изменение соотношения долей по видам работ в общем объеме выручки от плановых показателей более, чем на 10% по какой-либо из долей, указанной в заявлении на страхование (Приложение 1).

6.2.2. При возникновении каких-либо обстоятельств, свидетельствующих о возможности квалифицировать действия (бездействие) Страхователя, как нарушение договора или нарушение требований стандартов и правил оценочной деятельности, и иных обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан:

От Страховщика



От Страхователя



Стр.3

6.2.2.1. Письменно, в течение трех рабочих дней, уведомить Страховщика о возникновении таких обстоятельств.

6.2.2.2. Принять разумные и доступные в сложившихся обстоятельствах меры, чтобы уменьшить возможный ущерб, а также меры для доказательства правильности своих действий (решений) и для отклонения неправомерных требований. Принимая такие меры, Страхователь должен следовать указаниям Страховщика, если они сообщены Страхователю.

6.2.2.3. В течение сроков исковой давности сохранять неизменными (без исправлений) все материалы, записи, документы, которые каким-либо образом связаны с предъявлением имущественных требований третьими лицами, или которые позволяют судить о характере и размерах причиненного ущерба.

6.2.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или обращения третьих лиц с иском в суд, Страхователь обязан:

6.2.3.1. Письменно, в течение суток (исключая выходные и праздничные дни), уведомить Страховщика об этом;

6.2.3.2. Направить Страховщику копии повесток, искового заявления и иных других юридически значимых документов, полученных им в связи с иском (претензией);

6.2.3.3. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, в судебной и внесудебной защите.

6.3. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать (в т.ч. частично) какие-либо требования со стороны третьих лиц, принимать на себя какие-либо обязательства по урегулированию таких требований, осуществлять какие-либо платежи в их пользу, кроме как за свой собственный счет.

7. ПОРЯДОК СТРАХОВОЙ ВЫПЛАТЫ, РАСЧЕТ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ

7.1. Условия признания факта наступления страхового случая, порядок определения суммы страхового возмещения, условия и порядок выплаты страхового возмещения определяются Правилами страхования.

7.2. Возмещению при наступлении страхового случая подлежат:

7.2.1. Реальный ущерб, который причинен третьему лицу непосредственно в результате действий (бездействия) Страхователя;

7.2.2. Необходимые и целесообразные расходы третьего лица по выяснению обстоятельств причинения ущерба, причастности и степени ответственности Страхователя и на защиту своих имущественных интересов в рамках досудебного разбирательства;

7.2.3. Расходы третьего лица на проведение независимой экспертизы в целях определения размера ущерба;

7.2.4. Судебные расходы третьего лица, направленные на защиту своих нарушенных имущественных прав, в связи с причинением ему ущерба действием (бездействием) Страхователя.

7.3. Принятие Страховщиком решения о страховой выплате осуществляется:

7.3.1. Во внесудебном порядке – при отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у третьего лица оснований требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя возместить его, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя и возникшим ущербом, а также спора по размеру ущерба - во внесудебном порядке.

7.3.2. На основании решения суда или утвержденного судом мирового соглашения – при наличии спора по выяснению обстоятельств факта и степени виновности Страхователя, а также, о размере причиненного ущерба.

7.4. Если Страхователь не уведомил Страховщика об увеличении количества оценщиков в штате на момент возникновения обстоятельств, которые позволили

От Страховщика



От Страхователя



Стр.4

квалифицировать действия (бездействие) Страхователя, как нарушение договора или нарушение требований стандартов и правил оценочной деятельности, или иных обстоятельств, которые в дальнейшем стали основанием для предъявления имущественных требований к Страхователю, Страховщик вправе уменьшить размер страховой выплаты пропорционально изменению количества оценщиков.

7.5. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая:

7.5.1. По письменному заявлению Страхователя;

7.5.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком;

7.5.3. В течение 15-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда.

8. СРОКИ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с «15» апреля 2023 года, но не ранее 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии (первого взноса) на расчетный счет Страховщика.

8.2. Срок действия настоящего Договора по «14» апреля 2024 года включительно.

8.3. Действие настоящего Договора распространяется на требования (претензии, иски), предъявленные к Страхователю по окончании срока его действия, если о возникновении обстоятельств, которые стали основанием для таких требований, Страхователь уведомил Страховщика в соответствии с п.13.1.1. Правил страхования. Урегулирование таких требований и страховые выплаты в таких случаях осуществляются в пределах сроков исковой давности, но не позднее 3-х лет с момента окончания срока действия настоящего Договора.

8.4. Досрочное прекращение настоящего Договора допускается в случаях, предусмотренных Правилами страхования и законодательством РФ. При досрочном расторжении настоящего Договора по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении Договора, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия договора, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения Договора.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются исключительно в письменном виде за подписью обеих сторон.

9.2. При реорганизации или ликвидации одной из сторон все права и обязанности по настоящему Договору переходят к правопреемникам и обязательны для исполнения ими.

9.3. Условия, не оговоренные настоящим Договором страхования, регламентируются Гражданским Кодексом РФ и иными законодательными актами Российской Федерации.

9.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой стороны, оба текста идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

9.5. неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

От Страховщика



От Страхователя



Стр.5

Сведения о экспертах-оценщиках, работающих в ООО "ОЦЕНКА ПЛЮС"

Ф.И.О.	Морозова Татьяна Николаевна
Должность, реквизиты трудового договора	Оценщик, трудовой договор №4 от 14.07.2005г.
Реквизиты документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний	Диплом о высшем образовании с отличием ВСА 0384350 от 5 июля 2005 г. Экономист по специальности «Финансы и кредит». Специализация «Оценка собственности». Свидетельство о повышении квалификации № 3069 от 20.09.2011 г.
Наименование и место нахождения саморегулируемой организации (СРО); реквизиты документа, подтверждающего членство оценщика в СРО	НП «СМАО», 123007, Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, 3-й подъезд, 2-й этаж. Свидетельство от 26.11.2007г. № 1024
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №022641-1 от 25.06.2021 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 25.06.2021 № 205
Реквизиты документа, подтверждающего факт обязательного страхования ответственности, страховая сумма	АО «АльфаСтрахование», страховой полис № 5991R/776/500045/22, дата выдачи: 23.06.2022 г., страховая сумма: 5 млн. руб., срок действия полиса с 01.07.2022 г. по 30.06.2023 г.

Ф.И.О.	Косяк Татьяна Викторовна
Должность, реквизиты трудового договора	Оценщик, трудовой договор №б/н от 02.05.2007 г.
Реквизиты документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний	Диплом о высшем образовании ВСГ 0598104 от 20 июня 2007 г. Экономист по специальности «Финансы и кредит» специализация «Оценка собственности», Диплом о повышении квалификации № 06153 от 09.10.2012г.
Наименование и место нахождения саморегулируемой организации (СРО); реквизиты документа, подтверждающего членство оценщика в СРО	НП «СМАО», 123007, Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, 3-й подъезд, 2-й этаж. Свидетельство от 05.09.2007г. № 736
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №023689-1 от 02.07.2021 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 02.07.2021 г. № 206
Реквизиты документа, подтверждающего факт обязательного страхования ответственности, страховая сумма	АО «АльфаСтрахование», страховой полис № 5991R/776/500049/22, дата выдачи: 18.07.2022 г., страховая сумма: 5 млн. руб., срок действия: с 27.07.2022 г. по 26.07.2023 г.

Ф.И.О.	Сотникова Ирина Витальевна
Должность, реквизиты трудового договора	Оценщик, трудовой договор №б/н от 01.07.2013г.
Реквизиты документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 000077, выдан 30 января 2015 г.,
Наименование и место нахождения саморегулируемой организации (СРО); реквизиты документа, подтверждающего членство оценщика в СРО	НП «СМАО», 123007, Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, 3-й подъезд, 2-й этаж. Свидетельство от 07.04.2015г. № 3780
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №023690-1 от 02.07.2021 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 02.07.2021 г. № 206

Реквизиты подтверждающего обязательного ответственности, сумма	документа, факт страхования страховая	Застрахована АО «АльфаСтрахование», страховой полис № 5991R/776/500020/22, дата выдачи: 10.03.2022 г., страховая сумма: 5 млн. руб., срок действия полиса с 19.03.2022 г. по 18.03.2023 г.
--	---------------------------------------	--

Ф.И.О.	Головков Виталий Валерьевич	
Должность, реквизиты трудового договора	Оценщик, трудовой договор № 3-с от 01.08.2016г.	
Реквизиты документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний	Диплом НОУ высшего профессионального образования «Самарский институт - высшая школа приватизации и предпринимательства» №632400285363 от 21.07.2015 года, регистрационный номер ОД-160.	
Наименование и место нахождения саморегулируемой организации (СРО); реквизиты документа, подтверждающего членство оценщика в СРО	Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков» (Адрес: главный офис – 344002, Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д. 245/25, этаж 6, офис 606), выписка из реестра СРО от 24.11.2015 г. за регистрационным № 1304 от 24.11.2015г.	
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №031414-1 от 09.11.2021 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 09.11.2021 г. № 225	
Реквизиты документа, подтверждающего обязательного ответственности, сумма	документа, факт страхования страховая	АО "АльфаСтрахование", страховой полис № 5991R/776/500051/22, дата выдачи: 28.07.2022 г., страховая сумма: 5 млн. руб., срок действия: с 06.08.2022 г. по 05.08.2023 г.

Ф.И.О.	Рудьв Александр Вячеславович	
Должность, реквизиты трудового договора	Оценщик, трудовой договор № 1-с от 29.04.2016 г.	
Реквизиты документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №000068 Оренбургский Государственный Университет регистрационный №01480 от 27.12.2014 года.	
Наименование и место нахождения саморегулируемой организации (СРО); реквизиты документа, подтверждающего членство оценщика в СРО	Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков» (Адрес: главный офис – 344002, Ростов-на-Дону, ул. Максим Горького, д. 245/25, этаж 6, офис 606), выписка из реестра СРО от 26.09.2019 г. за регистрационным № 1474 от 26.09.2019г.	
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №034023-1 от 05.08.2022 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 05.08.2022 г. № 262	
Реквизиты документа, подтверждающего обязательного ответственности, сумма	документа, факт страхования страховая	АО "АльфаСтрахование", страховой полис № 5991R/776/500541/21, дата выдачи: 15.09.2021 г., страховая сумма: 5 млн. руб., срок действия: с 19.09.2021 г. по 18.09.2022 г.

Генеральный директор ООО «ОЦЕНКА ПЛЮС»



Е.В. Долгополов

14 Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Право собственности/ЕГРН

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Оренбургской области
полное наименование органа государственного кадастрового учета
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.11.2023, поступившего на рассмотрение 22.11.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1



Лист № 1 раздела 1		Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 18
22.11.2023г. № КУВИ-001/2023-263964768			
Кадастровый номер:	56:44:0265004:164		
Номер кадастрового квартала:	56:44:0265004		
Дата привнесения кадастрового номера:	30.10.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер п-45-167/А/81; Условный номер 56-01/00-48/2000-2897		
Местоположение:	Оренбургская область, г.Оренбург, ул.Центральная, д.17/1, кв.81		
Пропищаль:	70,7		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Четырехкомнатная квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 3		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	2254837,22		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	56:44:0265004:52		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Служба государственного кадастрового учета
 Федеральной кадастра и картографии
 Деловый центр 27.06.2023 № 19.09.2024

ИННОВАЦИОННАЯ ФИРМА

Право собственности/ЕГРН




Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Восто. листов раздела 1: 2	Восто. разделов: 3	Восто. листов выписки: 18
22.11.2023г. № КУ/ВН-001/2023-263964768			
Кадастровый номер:	56:44:0265004:164		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилищным помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Гарева Зарина Рафиковна, действующий(ая) на основании документа " от имени заявителя Банк ВТБ (ПАО), 7702070139		

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>
<p>Организат. образован. неосновательная Заявитель: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 27.06.2024 по 19.09.2024</p>	<p>инициалы, фамилия</p>
<p>ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ</p>	

Право собственности/ЕГРН

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

Раздел 2 Лист 3

Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 15		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 18	
22.11.2023г. № КУ/ВН-001/2023-263964768							
Кадастровый номер: 56:44:0265004:164							
Наименование внх объекта недвижимости							
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Салюхов Денис Анварович, 06.08.1985, п. Кинельский Матвеевского района Оренбургской области, Российская Федерация, СНИЛС: 126-799-644 18 Паспорт гражданина Российской Федерации серии 53 05 Х8264571, выдан 16.08.2005, Отделом Внутренних Дел Дзержинского района гор. Оренбурга, код подразделения: 562-045 Салюхова Юлия Юрьевна, 23.08.1982, пос. Кинельский Матвеевского района Оренбургской области, Российская Федерация, СНИЛС: 118-005-400 04 Паспорт гражданина Российской Федерации серии 53 07 Х8613863, выдан 24.12.2007, ТП УФМС России по Оренбургской области в Матвеевском районе, код подразделения: 560-037	1.1.1	данные отсутствуют		
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая совместная собственность 56-56-01/636/2014-0660 03.12.2014 00:00:00				
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют				
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	4.1	Запрещение регистрации				
	дата государственной регистрации:		26.07.2023 07:50:13				
	номер государственной регистрации:		56:44:0265004:164-56:217/2023-25				
	срок, на который установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен				
	лицо, в пользу которого установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено				
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют				
	основание государственной регистрации:		Постановление отдела судебных приставов Ленинского района города Оренбурга Главного управления Федеральной службы судебных приставов по Оренбургской области, № 942337756/5644 (293165/22/56044-ИП), выдан 25.07.2023, отдел судебных приставов Ленинского района города Оренбурга Главного управления Федеральной службы судебных приставов по Оренбургской области				
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
Служба государственной кадастровой регистрации							
Служба государственной кадастровой регистрации		Служба государственной кадастровой регистрации		Служба государственной кадастровой регистрации		Служба государственной кадастровой регистрации	
Датирование: с 27.06.2024 по 18.09.2024		Датирование: с 27.06.2024 по 18.09.2024		Датирование: с 27.06.2024 по 18.09.2024		Датирование: с 27.06.2024 по 18.09.2024	

Право собственности/ЕГРН

Помещение		Лист 4
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 15	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 18
22.11.2023г. № КУ/ВН-001/2023-263964768		
Кадастровый номер:	56:44:0265004:164	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
сведения об управлющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационный записи об ипотеке:		
вид:	Запрещение регистрации	
дата государственной регистрации:	11.07.2023 08:58:43	
номер государственной регистрации:	56:44:0265004:164:56:217/2023-23	
срок, на который установлены права и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя ОСП Ленинского района города Оренбурга, № 936885605/5644 (199314/21/56044-ИП), выдан 10.07.2023, Отдел судебных приставов Ленинского района города Оренбурга	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
сведения об управлющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Службы обеспечения государственной регистрации
 Федеральной службы государственной
 регистрации, кадастра и картографии
 ДATES: 2023.11.22 10:19:09 MSK

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Право собственности/ЕГРН

		Помещение	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2		Всего листов раздела 2: 15	Всего листов выписки: 18
22.11.2023г. № КУ/ВН-001/2023-263964768			
Квартальный номер:		56-44-0265004-164	
Лист 5			
4.3	введения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	20.06.2023 12:10:21	
	номер государственной регистрации:	56-44-0265004-164-56/21/2023-22	
	срок, на который установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	данные отсутствуют	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обременительной документальной закладной или электронной закладной:		
	введения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.4	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	31.05.2023 09:39:40	
	номер государственной регистрации:	56-44-0265004-164-56/21/2023-19	
	срок, на который установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Стороны: ООО «ВЕНА» (ИНН 50/0015444444)
 Исполнитель: Федеральная служба государственной
 регистрации, кадастра и картографии
 Дата подписания: 27.06.2024 09:19:09 MSK

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Право собственности/ЕГРН

		Помещение	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2		Всего листов раздела 2: 15	Всего листов выписки: 18
22.11.2023г. № КУ/ВН-001/2023-263964768			
Квартальный номер:		56:44:0265004:164	
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют	
основание государственной регистрации:		Постановление отдела судебных приставов Ленинского района города Оренбурга Главного управления Федеральной службы судебных приставов по Оренбургской области, № 928616885/5644 (32108/23/56044-ИП), выдан 30.05.2023, отдел судебных приставов Ленинского района города Оренбурга Главного управления Федеральной службы судебных приставов по Оренбургской области	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют	
сведения о депозитари, который осуществляет хранение обязательной документарной закладной или электронной закладной:			
введения о внесении изменений или дополнений в регистрационный записи об ипотеке:			
вид:		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
дата государственной регистрации:		21.09.2022 16:50:36	
номер государственной регистрации:		56:44:0265004:164-56:218/2022-17	
срок, на который установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен	
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено	
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют	
основание государственной регистрации:		Постановление отдела судебных приставов Ленинского района г. Оренбурга Управления Федеральной службы судебных приставов России по Оренбургской области (ФСП), № 877079838/5644, выдан 19.09.2022, Отдел судебных приставов Ленинского района г. Оренбурга Управления Федеральной службы судебных приставов России по Оренбургской области	
4.5			

Лист 6



 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сиренкиной Ольги Александровны
 Заместитель федерального служака государственной
 регистрации, кадастра и картографии
 Дублирование с 27.09.2024 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Право собственности/ЕГРН

Помещение		Лист 8
вид объекта недвижимости		
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 15	Всего разделов: 3
22.11.2023г. № КУВН-001/2023-263964768	56:44:0265004:164	Всего листов выписки: 18
Квартальный номер:		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
дата государственной регистрации:	21.09.2022 14:25:25	
номер государственной регистрации:	56:44:0265004:164:56:2182022-15	
срок, на который установлены права и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
основание государственной регистрации:	<p>Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (срл), № 8770/29609/5644, выдан 19.09.2022, ОСП Ленинского района Управления Федеральной службы судебных приставов по Оренбургской области</p> <p>Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (срл), № 8770/29609/5644, выдан 19.09.2022, ОСП Ленинского района Управления Федеральной службы судебных приставов по Оренбургской области</p>	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	




ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сторонкой: **Оренбургский областной суд**
 Инспекция федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
 Дублирование с 27.09.2024 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Право собственности/ЕГРН

		Помещение	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 8 раздела 2		Всего листов раздела 2: 15	Всего листов выписки: 18
22.11.2023г. № КУ/ВН-001/2023-263964768			
Квартальный номер:		56:44:0265004:164	
Лист 10			
	введения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.9	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости 03.02.2022 07:43:29 56:44:0265004:164-56:218:2022-11 не установлен Не определено данные отсутствуют данные отсутствуют Постановление отдела судебных приставов Ленинского района г. Оренбурга Управления Федеральной службы судебных приставов по Оренбургской области (pdf), № 836165686/5644, выдан 02.02.2022. Отделом судебных приставов Ленинского района г. Оренбурга Управления Федеральной службы судебных приставов по Оренбургской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о декомпозиции, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		
	введения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.10	вид: дата государственной регистрации:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости 28.09.2021 13:18:19	
		ПОДПИСИ	
		полное наименование должности	
			
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сиреневым Юрием Александровичем Заместителем начальника службы государственной регистрации, кадастра и картографии Деловые в 27.06.2024 по 19:09:2024		инициалы, фамилия	

Право собственности/ЕГРН

Помещение		Лист 12	
вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости	
Лист № 10 раздела 2	Всего листов раздела 2: 15	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 18
22.11.2023г. № КУ/ВН-001/2023-263964768		56:44:0265004:164	
Кадастровый номер:			
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено		
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Постановление отдела судебных приставов Ленинского района города Оренбурга Управления Федеральной службы судебных приставов России по Оренбургской области (сфд), № 804389219/5644, выдан 31.08.2021, Отдел судебных приставов Ленинского района города Оренбурга Управления Федеральной службы судебных приставов России по Оренбургской области		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Постановление отдела судебных приставов Ленинского района города Оренбурга Управления Федеральной службы судебных приставов России по Оренбургской области (сфд), № 804389219/5644, выдан 31.08.2021, Отдел судебных приставов Ленинского района города Оренбурга Управления Федеральной службы судебных приставов России по Оренбургской области		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
сведения об управлении залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличиванной документарной закладной или электронной закладной:			
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационный запись об ипотеке:			
4.12	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости		
вид:	01.09.2021 14:57:22		
дата государственной регистрации:	56:44:0265004:164-56:218:2021-5		
номер государственной регистрации:	не установлен		
срок, на который установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено		
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица			




ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сиромомов Александр Николаевич
 Заместитель федерального служащего государственной
 регистрации, кадастра и картографии
 Длительность с 27.09.2024 по 19.09.2024



полное наименование должности

инициалы, фамилия

Право собственности/ЕГРН

		Помещение	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 11 раздела 2	Всего листов раздела 2: 15	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 18
22.11.2023г. № КУ/ВН-001/2023-263964768			
Квартальный номер:		56-44-0265004.164	
основание государственной регистрации:	основание отчета судебных приставов Ленинского района города Оренбурга Управление Федеральной службы судебных приставов по Оренбургской области (pdf), № 804303853/56-44, выдан 30.08.2021, Отдел судебных приставов Ленинского района города Оренбурга Управление Федеральной службы судебных приставов по Оренбургской области	Постановление отчета судебных приставов Ленинского района города Оренбурга Управление Федеральной службы судебных приставов по Оренбургской области (xml), № 804303853/56-44, выдан 30.08.2021, Отдел судебных приставов Ленинского района города Оренбурга Управление Федеральной службы судебных приставов по Оренбургской области	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
сведения об управлении/ином залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:			
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационный записи об ипотеке:			
4.13	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	01.09.2021 09:35:27	
	номер государственной регистрации:	56-44-0265004.164-56/218/2021-4	
	срок, на который установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления Третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление отчета судебных приставов Ленинского района г. Оренбурга Управление Федеральной службы судебных приставов по Оренбургской области (pdf), № 804303730/56-44, выдан 30.08.2021, отдел судебных приставов Ленинского района г. Оренбурга Управление Федеральной службы судебных приставов по Оренбургской области	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Органом обеспечения исполнения исполнительных производств Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Дата подписания: 31.08.2024 10:19:09 MSK		инициалы, фамилия	
полное наименование должности			

Право собственности/ЕГРН

		Помещение	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 12 раздела 2	Егого листов раздела 2. 15	Егого разделов: 3	Егого листов выписки: 18
22.11.2023г. № КУ/ВН-001/2023-263964768			
Квартальный номер:		56-44-0265004.164	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	Постановление отдела судебных приставов Ленинского района г. Оренбурга Управления Федеральной службы судебных приставов по Оренбургской области (xml), № 804304316-5644, выдан 30.08.2021, отдел судебных приставов Ленинского района г. Оренбурга Управления Федеральной службы судебных приставов по Оренбургской области	
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:			
веления о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
4.14	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	31.08.2021 16:19:45	
	номер государственной регистрации:	56-44-0265004.164-562182021-3	
	срок, на который установлена регистрация прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлена регистрация прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление отдела судебных приставов Ленинского района города Оренбурга Управления Федеральной службы судебных приставов по Оренбургской области (pdf), № 804304316-5644, выдан 30.08.2021, отдел судебных приставов Ленинского района города Оренбурга Управления Федеральной службы судебных приставов по Оренбургской области	
		Постановление отдела судебных приставов Ленинского района города Оренбурга Управления Федеральной службы судебных приставов по Оренбургской области (xml), № 804304316-5644, выдан 30.08.2021, отдел судебных приставов Ленинского района города Оренбурга Управления Федеральной службы судебных приставов по Оренбургской области	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
			
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Стороной, обладающей исключительными правами на использование средств индивидуальной идентификации		Стороной, обладающей исключительными правами на использование средств индивидуальной идентификации	
Инициалы, фамилия		Инициалы, фамилия	

Право собственности/ЕГРН

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 13 раздела 2	Всего листов раздела 2: 15
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 18
22.11.2023г. № КУ/ВН-001/2023-263964768	56:44:0265004:164
Кадастровый номер:	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.15	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
вид:	22.06.2021 08:11:15
дата государственной регистрации:	56:44:0265004:164:56:2182021-1
номер государственной регистрации:	не установлен
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Постановление отдела судебных приставов Ленинского района г. Оренбурга Управления Федеральной службы судебных приставов Ленинского района г. Оренбурга Управления Федеральной службы судебных приставов России по Оренбургской области
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Постановление отдела судебных приставов Ленинского района г. Оренбурга Управления Федеральной службы судебных приставов Ленинского района г. Оренбурга Управления Федеральной службы судебных приставов России по Оренбургской области данные отсутствуют




ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Стороны одобрили/отказались/отказались/отказались
 законен федеральная служба государственной
 регистрации, кадастра и картографии
 Дату подписания: 27.06.2024 10:19:09 2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Право собственности/ЕГРН

		Помещение	
		вид объекта недвижимости	
	Лист № 14 раздела 2	Всего листов раздела 2: 15	Всего листов выписки: 18
	22.11.2023г. № КУ/ВН-001/2023-263964768		
	Кадастровый номер:	56:44:0265004:164	
	сведения об управлющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о деюконтрпартн, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационный запись об ипотеке:		
4.16	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	03.12.2014 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	56-56-01/636/2014-061	
	срок, на который установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 03.12.2014 с 03.12.2014 на 182 месяца	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (Публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139, ОГРН: 1027739609391	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств, выдан 27.11.2014	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, отграничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о деюконтрпартн, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационный запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	

	полное наименование должности	
	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат обращения/исключения из Единого государственного реестра недвижимости	
	Выявлен федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии	
	Действителен с 27.06.2024 по 19.09.2024	
		инициалы, фамилия

Право собственности/ЕГРН

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 15 раздела 2	Всего листов раздела 2: 15	
	Всего разделов: 3	
	Всего листов выписки: 18	
22.11.2023г. № КУ/ВН-001/2023-263964768	56:44:0265004:164	
Кадастровый номер:		
8	Сведения о внесении в отменении зарегистрированного права.	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя.	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отграничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости.	отсутствуют

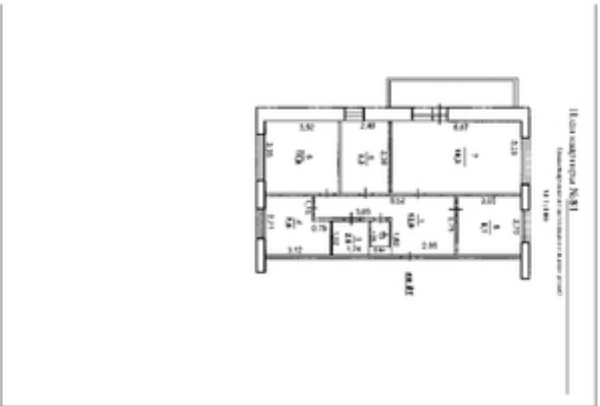

Лист 17

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Орган государственной власти Республики Татарстан Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии	_____ инициалы, фамилия
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	

Право собственности/ЕГРН

Рисунг 8 Лист 18

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 18
22.11.2023г. № КУВН-001/2023-263964768			
Кадастровый номер: 56:44-0265004:164		Номер этажа (этажей): 3	
Имя объекта №1 Объем: 14,11 кв. м			
			
Масштаб 1			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			
			
инициалы, фамилия			

Задание на оценку

Типовая форма № 119И-1196/2009

Задание на оценку

Объект оценки: Четырехкомнатная квартира, назначении: жилое, общая площадь 70,70 кв. м, этаж 3		
Описание объекта оценки:	Месторасположение (нахождение) Объекта оценки (город, район, улица, дом, кв.):	Имущественные права на объект оценки
Четырехкомнатная квартира, назначении: жилое, общая площадь 70,70 кв. м, этаж 3. <i>Прочие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей содержатся в документах:</i> 1. <i>Выписка из ЕГРН</i> Собственник: Салихов Денис Анварович; Салихова Юлия Юрьевна. Права, учитываемые при оценке объекта оценки – право собственности; Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки, учитываемые при оценке объекта оценки - ипотека	Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Центральная, дом № 17/1, квартира № 81	Право собственности; существующие ограничения (обременения) права – ипотека
Цель оценки:	<i>Определение рыночной, ликвидационной стоимостей</i>	
Вид определяемой стоимости:	<i>Рыночная стоимость* и ликвидационная стоимость (исходя из срока экспозиции в 180 дней) * Рыночная стоимость должна определяться исходя из допущения, что срок экспозиции не превышает 1 год</i>	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	<i>Для банкротства.</i>	
Дата оценки*:	<i>«05» февраля 2024 г.</i>	
Срок проведения оценки:**	<i>с «05» февраль 2024 г. по «07» февраля 2024 г.</i>	
Дата предоставления отчетов об оценке Представителю Заказчика***	<i>«07» февраля 2024 г.</i>	
Стоимость услуг по оценке, НДС не облагается, рублей РФ****	<i>1850 (Одна тысяча восемьсот пятьдесят) рублей</i>	
Контактная информация для проведения осмотра объекта оценки (Указывается контактная информация (телефон и ФИО собственников или их представителей и т.д.) для организации просмотра оцениваемого объекта)	<i>собственник препятствует внутреннему осмотру объекта оценки</i>	
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	<i>Оценка объекта (ов) оценки проводится без проведения внутреннего осмотра Представителем Исполнителя, и исходя из допущения характеристик состояния внутренней отделки: Среднее жилое состояние – требуется косметический ремонт.</i>	
Дополнительная информация по объекту оценки		

* Дата оценки совпадает с датой осмотра объекта оценки.

** Срок проведения оценки начинается с даты осмотра объекта оценки.

*** Указывается дата, следующая за датой окончания срока проведения оценки.

**** Указывается один из вариантов в зависимости от того, является ли Исполнитель плательщиком НДС.

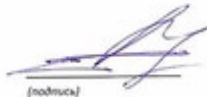
Задание на оценку

Типовая форма № 119И-1196/2009

***** Расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

Представитель ВТБ (ПАО) Главный специалист ГУЗА ОФУ
РОО «Оренбургский» Филиала
№ 6318 ВТБ (ПАО) в г. Самаре

Воронков А.В.








(подпись)



«05» февраля 2024 г.

15 Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

Аналог 1




07.02.2024, 15:13 3-к. квартира, 65 м², 4/5 эт. на продажу в Оренбурге | Купить квартиру | Авито

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Кataloги Польза      Разместить объявление

 Все категории Поиск по объявлениям Найти  Оренбург, район

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 3-комнатные

3-к. квартира, 65 м², 4/5 эт.

 Добавить в избранное  Сравнить  Добавить заметку


2 699 000 Р
41 523 Р за м²
В ипотеку от 30 024 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 987 851-02-38

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! 

Ещё продаёте? Торг уместен?



Когда можно посмотреть?

Милана Недвижимость. 16 лет нам доверяют покупку недвижимости
Агентство
На Авито с октября 2010
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Волошина Татьяна


Реклама



О квартире


Количество комнат: 3	Тип комнат: изолированные
Общая площадь: 65 м²	Санузел: раздельный
Площадь кухни: 6 м²	Окна: во двор
Жилая площадь: 46.6 м²	Ремонт: косметический
Этаж: 4 из 5	Способ продажи: свободная
Балкон или лоджия: балкон	Вид сделки: возможна ипотека

Проверка в Росреестре

- ✓ 2 собственника или больше
- ✓ Не найдены ограничения и обременения 
- ⚠ Не совпало что-то в параметрах: площадь, адрес, этаж или число комнат

Расположение

https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/3-k_kvartira_65_m_45_et_3715736343

Сообщения 

1/3

Уточнена общая площадь

Аналог 1

07.02.2024, 15:13

3-к. квартира, 65 м², 4/5 эт. на продажу в Оренбурге | Купить квартиру | Авито

moskva.bezoff.ru

Оренбург, Беляевская ул., 59
р-н Ленинский

[Показать карту](#)

Сообщения



https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/3-k_kvartira_65_m_45_et_3715736343

2/3

Уточнена общая площадь

Аналог 1

07.02.2024, 15:13

3-к. квартира, 65 м², 4/5 эт. на продажу в Оренбурге | Купить квартиру | Авито

Описание

Продам 3к квартиру. Общая площадь S=61.7 м.кв.

Квартира просторная, светлая, уютная расположенная на комфортном 4 этаже, идеально подойдет для семьи с детьми.

Инфраструктура: Школа №35 (метров), детский сад №27 и№37 (250 метров), супермаркеты, аптеки, библиотеки, поликлиника, магазины, почта все в шаговой доступности.

остановка в 4-х минутах ходьбы.Маршруты: № 10,41,14.

С вами работает сотрудник компании - Волошина Татьяна.

О доме

Тип дома: панельный

Этажей в доме: 5

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
2 699 000 Р	× 539 800 Р	× 20 лет

Одна заявка в несколько банков

 Московский кредитный банк	 УБРиР	 Банк ВТБ	 Ак Барс
16% 30 024 Р	16,6% 30 934 Р	16,7% 17% 31 180 Р	16,8% 31 343 Р

[Перейти к анкете](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3715736343 · 26 января в 20:28 · 3494 просмотра (+19 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Похожие объявления](#) ▾

[Похожие новые квартиры](#) ▾

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито – сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерс» 2007–2024. [Правила Авито](#) [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту. Авито использует рекомендательные технологии.

[Сообщения](#)



https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/3-k_kvartira_65_m_45_et_3715736343

3/3

Уточнена общая площадь

Аналог 2

07.02.2024, 15:14 4-к. квартира, 61,1 м², 5/5 эт. на продажу в Оренбурге | Купить квартиру | Авито


Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги Польза ❤️ 📧 🛒 🏠 📌 Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти 📍 Оренбург, район

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 4-комнатные

4-к. квартира, 61,1 м², 5/5 эт.

♥️ Добавить в избранное 📄 Сравнить 📌 Добавить заметку



Рыночная цена
Похожие продаются за столько же

О квартире

Количество комнат: 4	Этаж: 5 из 5
Общая площадь: 61,1 м²	Тип комнат: изолированные, смежные
Площадь кухни: 8 м²	Ремонт: косметический
Жилая площадь: 44 м²	Способ продажи: свободная

Рыночная цена

Похожие продаются за столько же

Завышенная	2 832 000 Р	Рыночная	3 097 500 Р	Высокая
------------	--------------------	----------	--------------------	---------

2 850 000 Р

46 645 Р за м²
В ипотеку от 31 704 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 986 780-53-15

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте? Торгуемстен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости Альфа-Хоум

Агентство
На Авито с августа 2014
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Фризен Елена

Реклама 15+

Сообщения ⬆️

https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/4-k_kvartira_611_m_55_et_3771337589 1/4

Аналог 2

07.02.2024, 15:14

4-к. квартира, 61,1 м², 5/5 эт. на продажу в Оренбурге | Купить квартиру | Авито

Оценка Авито учитывает данные о квартире, доме и районе
Год постройки, расположение, ремонт и ещё 12 параметров [▼](#)

Расположение

Оренбургская обл., Оренбург, Беляевская ул., 41
р-н Ленинский

[Показать карту](#)

Описание

Продаётся 4х комнатна квартира по ул Беляевская 41

В квартире сделан косметический ремонт, окна пластиковые, С/У отделан кафелем, балкон остеклен, кухня 8 кв м!

Дом после капитального ремонта.

Район с развитой инфраструктурой: рынок Карачи, школа 35, дедский сад 27,37.

Удобная транспортная развязка : Амурская, Центральная, Илекская, Заречная, Ямашева.

Квартира в собственности более 5 лет, без обременений и детских долей.

Быстрый выход на сделку.

Рассмотрим любую форму расчётов : Ипотека, материнский капитал, наличный расчет, военная ипотека.

Звоните показ по договорённости.

О доме

Тип дома: панельный

В доме: газ

Этажей в доме: 5

[Узнать больше о доме](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
2 850 000 Р	× 570 000 Р	× 20 лет

Одна заявка в несколько банков



Сообщения



https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/4-k._kvartira_611_m_55_et_3771337589

3/4

Аналог 2

07.02.2024, 15:14

4-к. квартира, 61,1 м², 5/5 эт. на продажу в Оренбурге | Купить квартиру | Авито

Московский
кредитный банк

УБРиР

Банк ВТБ

Ак Барс



16%

31 704 Р

16,6%

32 665 Р

16,7% ~~17%~~

32 924 Р

16,8%

33 097 Р

[Перейти к анкете](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь
с условиями использования сервиса

№ 3771337589 · 22 января в 13:37 · 818 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компаниях](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито – сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерс» 2007–2024. [Правила Авито](#) [Политика конфиденциальности](#) [Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту](#) Авито использует рекомендательные технологии

Сообщения



https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/4-k._kvartira_611_m_55_et_3771337589

4/4

Аналог 3

07.02.2024, 15:15

3-к. квартира, 62 м², 1/5 эт. на продажу в Оренбурге | Купить квартиру | Авито

3-к. квартира, 62 м², 1/5 эт. 2 900 000 ₽

Евгений 8 912 066-05-47

Написать сообщение



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Оренбург, район

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 3-комнатные

3-к. квартира, 62 м², 1/5 эт.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

2 900 000 ₽

46 774 ₽ за м²

или предложите свою цену

В ипотеку от 32 260 ₽/мес.

Посмотреть скидки

8 912 066-05-47

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Евгений

Частное лицо

На Авито с июля 2017

Документы проверены

Экоклад: -135 кг CO₂

Подписаться на продавца

Решено 10+



О квартире

Количество комнат: 3

Общая площадь: 62 м²

Площадь кухни: 6 м²

Жилая площадь: 46.2 м²

Этаж: 1 из 5

Тип комнат: изолированные

Санузел: раздельный

Окна: во двор, на улицу, на солнечную сторону

Ремонт: косметический

Способ продажи: свободная

Проверка в Росреестре

✓ 1 собственник

✓ Не найдены ограничения и обременения

✓ Совпадают площадь, адрес, этаж и число комнат

Расположение

Сообщения

https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/3-k_kvartira_62_m_15_et_3814482972

1/3

Аналог 3

07.02.2024, 15:15

3-к. квартира, 62 м², 1/5 эт. на продажу в Оренбурге | Купить квартиру | Авито

3-к. квартира, 62 м², 1/5 эт. 2 900 000 Р

Евгений

[Показать карту](#)

Оренбургская обл., Оренбург, Беляевская ул., 53
р-н Ленинский

[Показать карту](#)

Сообщения



https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/3-k_kvartira_62_m_15_et_3814482972

2/3

Аналог 3

07.02.2024, 15:15

3-к. квартира, 62 м², 1/5 эт. на продажу в Оренбурге | Купить квартиру | Авито

3-к. квартира, 62 м², 1/5 эт. 2 900 000 Р

Евгений

Отличный вариант квартиры!!!

Радостью будет окружающая инфраструктура. Район, в котором расположена квартира, предлагает все, что необходимо для комфортной жизни: магазины, парки, аптеки и транспортные узлы находятся в непосредственной близости

О доме

Тип дома: панельный

Грузовой лифт: нет

Этажей в доме: 5

Двор: детская площадка, спортивная

Пассажирский лифт: нет

площадка

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
2 900 000 Р	× 580 000 Р	× 20 лет

Одна заявка в несколько банков



Московский
кредитный банк

16%

32 260 Р



УБРиР

16,6%

33 238 Р



Банк ВТБ

16,7% 17%

33 502 Р



Ак Барс

16,8%

33 677 Р

[Перейти к анкете](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3814482972 · 31 января в 18:56 · 2165 просмотров (+75 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Похожие объявления](#) ▾

[Похожие новые квартиры](#) ▾

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компаниях](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерс» 2007-2024. [Правила Авито](#) [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту. Авито использует рекомендательные технологии.

Сообщения



https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/3-k._kvartira_62_m_15_et_3814482972

3/3

Аналог 4

07.02.2024, 15:19

3-к. квартира, 72 м², 3/5 эт. на продажу в Оренбурге | Купить квартиру | Авито

3-к. квартира, 72 м², 3/5 эт. 3 900 000 ₽

Татьяна Алекса...

8 906 831-94-07

Написать сообщение



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Оренбург, район

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 3-комнатные

3-к. квартира, 72 м², 3/5 эт.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

3 900 000 ₽

54 167 ₽ за м²

В ипотеку от 43 384 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



8 906 831-94-07

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН АДРЕСА

Агентство

На Авито с мая 2020

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Татьяна Александровна

О квартире

Количество комнат: 3

Общая площадь: 72 м²

Площадь кухни: 10 м²

Жилая площадь: 50 м²

Этаж: 3 из 5

Балкон или лоджия: балкон

Тип комнат: изолированные, смежные

Высота потолков: 3 м

Санузел: раздельный

Ремонт: косметический

Способ продажи: свободная

Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Оренбургская обл., Оренбург, мкр-н Южный, ул. Даля, 2/3

р-н Ленинский

[Показать карту](#)

Сообщения

https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/3-k._kvartira_72_m_35_et._3785754753

1/4

Аналог 4

07.02.2024, 15:19

3-к. квартира, 72 м², 3/5 эт. на продажу в Оренбурге | Купить квартиру | Авито

3-к. квартира, 72 м², 3/5 эт. 3 900 000 Р

Татьяна Алекса...

Выгодное предложение! Данную квартиру можно приобрести под 9,3 % ставке
В квартире никто не проживает, готова к новым счастливым обладателям.
Шикарная планировка, окна выходят на две стороны, Квартира тёплая, уютная.
В квартире остается Мебель, Кондиционер.
Рядом с домом новая школа и садик.
Остановка на против дома.
Рядом в шаговой доступности
ТК Клондайк, БМБ базар, мини рынок Южный.
Рядом улицы Центральна/ Беляевская/ Амурская

В стоимость квартиры в ходит полное юридическое сопровождение, одобрение ипотеки.

Наш офис ул. Восточная 42/3 АН АДРЕСАе задано
ID объекта в нашей базе: 674.

О доме

Тип дома: монолитный

Этажей в доме: 5

Год постройки: 2007

[Узнать больше о доме](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
3 900 000 Р	× 780 000 Р	× 20 лет

Одна заявка в несколько банков

 Московский кредитный банк	 УБРиР	 Банк ВТБ	 Ак Барс
16% 43 384 Р	16,6% 44 700 Р	16,7% 17% 45 054 Р	16,8% 45 290 Р

[Перейти к анкете](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3785754753 - 16 января в 15:18 - 1142 просмотра (+5 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Сообщения

https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/3-k_kvartira_72_m_35_et_3785754753

3/4

