



“ОЦЕНКА ПЛЮС”

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

ОТЧЕТ № 918/24-ю

об оценке квартиры

**Адрес: Российская Федерация, Оренбургская
область, городской округ город Оренбург,
Оренбург город, улица Рокоссовского, дом 31,
кв. 90**

**Адрес по ФИАС/ По заданию: г Оренбург, ул
Рокоссовского, д 31, кв 90**

Дата определения стоимости: 12.09.2024

Заказчик: Банк ВТБ (публичное акционерное общество)

Заемщик: Хусаинов Артур Зуфорович

Исполнитель: ООО "ОЦЕНКА ПЛЮС"

Дата составления: 16.09.2024

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	9
3.1	Описание Объекта оценки.....	9
3.2	Определение физического износа здания	13
3.3	Место расположения Объекта оценки	14
3.4	Фотографии Объекта оценки	15
4	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	16
4.1	Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.....	16
4.2	Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки	16
4.3	Классификация рынка недвижимости	19
4.4	Обзор рынка жилой недвижимости Оренбургской области	20
4.5	Итоги	22
5	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
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	41
9	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	43
10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	44
11	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	46
12	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	47
13	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	48
14	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	57
15	Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ	64

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (однокомнатная квартира 37,40 кв. м), расположенное по адресу: Российская Федерация, Оренбургская область, городской округ город Оренбург, Оренбург город, улица Рокоссовского, дом 31, кв. 90
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (однокомнатная квартира 37,40 кв. м), расположенное по адресу: Российская Федерация, Оренбургская область, городской округ город Оренбург, Оренбург город, улица Рокоссовского, дом 31, кв. 90 Кадастровый/условный номер: 56:44:0124001:6904
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-001/2024-14179579
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	12.09.2024
Специальные допущения / иные существенные допущения	Отсутствуют
Ограничения оценки	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Для банкротства, для принятия об утверждении порядка торгов
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
Препятствия к осмотру объекта	Собственник препятствует внутреннему осмотру Объекта оценки
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

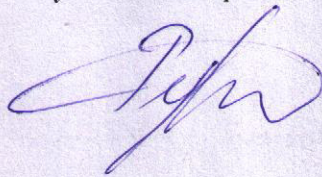
Параметр	Значение
Исполнитель	ООО "ОЦЕНКА ПЛЮС", ИНН 5610083991, ОГРН 1045605471383 от 14.11.2004
Место нахождения Исполнителя	460050, Оренбургская обл, Оренбург г, Терешковой, ул, дом 261, офис 4,5
Почтовый адрес Исполнителя	460050, г. Оренбург, ул. Терешковой, 261 , 3 этаж, ТЦ «Снегири», офис 4,5
Банковские 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 №922/2575779935, выдан САО "РЕСО-Гарантия", страховая сумма: 100 000 000 рублей, дата выдачи: 08.04.2024, срок действия: с 15.04.2024 по 14.04.2025.
Оценщик	Рулев 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 (однокомнатная квартира 37,40 кв. м), расположенное по адресу: Российская Федерация, Оренбургская область, городской округ город Оренбург, Оренбург город, улица Рокоссовского, дом 31, кв. 90
Адрес по ФИАС	г Оренбург, ул Рокоссовского, д 31, кв 90
Кадастровый/условный номер	56:44:0124001:6904
Правообладатели оцениваемого имущества	Хусаинов Артур Зуфарович, Право собственности, дата получения права: 18.03.2020
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона
Дата осмотра	Осмотр не проводился
Дата оценки	12.09.2024
Период проведения оценки	С 12.09.2024 по 16.09.2024
Основание для проведения оценки	Договор № Рамочный договор № 01/2024 от 01.03.2024
Официальный курс за 1 долл. США на дату оценки	91,2653 руб. за 1 долл. США
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 3 284 000 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	3 284 000 (три миллиона двести восемьдесят четыре тысячи) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 35 983 (тридцать пять тысяч девятьсот восемьдесят три) доллара США
Ликвидационная стоимость Объекта оценки	2 763 000 (два миллиона семьсот шестьдесят три тысячи) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 30 274 (тридцать тысяч двести семьдесят четыре) доллара 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.
14. Учет наличия ограничений (обременений) права – ипотеки производится в 2 аспектах данного понятия:
 - при реализации объекта на открытом рынке наличие обременения (ограничения) права в виде ипотеки оказывает влияние на стоимость объекта оценки посредством наличия дополнительных условий сделки и ограниченным сроком экспозиции. Данный аспект учитывается в рамках отчета об оценке размером корректировки на торг (данная корректировка по инф. специалистов указанных в анализе рынка обычно покрывает снижение стоимости объектов из-за указанного параметра).
 - поскольку имеющиеся ограничения и обременения (ипотека) при переходе права собственности будут погашены за счет средств покупателя и перечислены на счет Залогодержателя, а сумма

уплаченная собственнику объекта оценки будет уменьшена на задолженность по ипотечному договору (Оценщик исходит из обычной практики схемы перечисления средств за реализуемые объекты с непогашенным ипотечным кредитом) то в данном аспекте ипотека как ограничение права оказывает влияние на стоимость объекта оценки посредством уменьшение рыночной стоимости объекта оценки на сумму обязательств текущего собственника перед Банком по заключенному договору ипотеки, таким образом влияния на рыночную стоимость объектов на открытом рынке (данный факт влияния не оказывает (покупатель заплатит полную стоимость объекта продавцу, а продавец уже из этих средств произведет оплату банку)).

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является однокомнатная квартира, расположенная на 3-м этаже дома по адресу: Российская Федерация, Оренбургская область, городской округ город Оренбург, Оренбург город, улица Рокоссовского, дом 31, кв. 90, кадастровый/условный номер 56:44:0124001:6904.

Характеристика месторасположения	
Район города	Дзержинский район города Оренбурга
Ближайшее шоссе	Загородное шоссе — 3,1 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	ТЦ «Метро Кэш энд Керри», продуктовые магазины «Комета», «Хотей», «на пр. Победы 166», «на пр. Победы 178», мебельный центр «М 3», салон-парикмахерская «Стиль», салон красоты «Nail Couture», аптека «Фарм-Эталон», мини-пекарня «Босфор», кофейня «Парк Хаус», кафе-столовая «Восточная кухня», ресторан «Шафран», кафе «Фисташка» и др.	
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная (субъективное мнение Оценщика)	
Средняя стоимость данного класса недвижимости, руб./кв. м	87800 (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	Жилой комплекс «мкр. Маршала Рокоссовского»
Год постройки дома	2019
Год последнего капитального ремонта	Нет данных

Описание здания, подъезда		
Группа капитальности	II	
Физический износ по данным БТИ, %	Нет данных	
Физический износ здания, %	4 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (120 лет) и результата визуального осмотра)	
Серия дома	-	
Этажность дома	17	
Материал стен	Панель	
Характеристика перекрытий	Железобетонные	
Состояние подъезда	Хорошее	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Есть
	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=112782f8-c4c0-4053-a5db-eae6f8de05e2&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	Отсутствуют	

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	3
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	1 (согласно документам БТИ)
Площадь Объекта оценки, кв. м	37,40 (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	Лоджия (согласно документам БТИ)
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	Нет данных
Кол-во и тип санузлов	Совмещенный (согласно документам БТИ)
Вид из окна	На одну сторону дома
Высота потолков, м	Нет данных

Описание Объекта оценки	
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	Отсутствует
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	Хусаинов Артур Зуфарович
Вид права	Право собственности, дата получения права: 18.03.2020
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:

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

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:

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

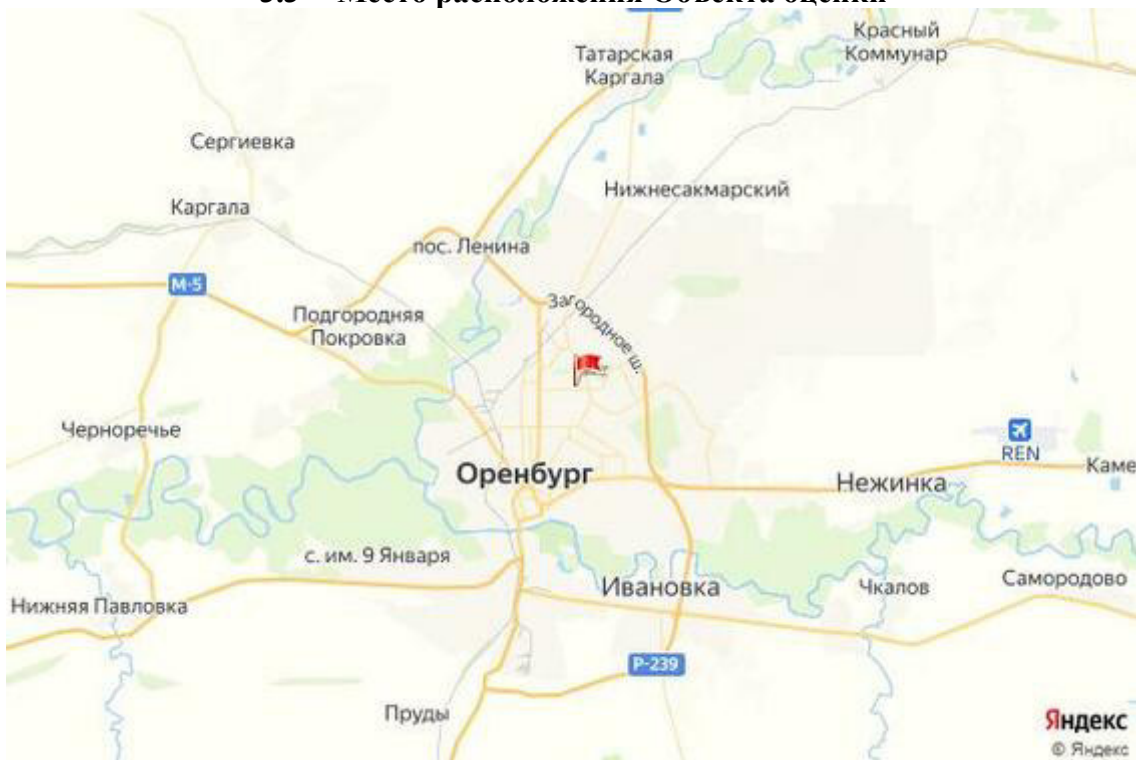
где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

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	115	5	4%

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа эффективного возраста в процентном выражении, составляет округленно 4%.

3.3 Место расположения Объекта оценки



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Оренбургская, Оренбург, Рокоссовского, 31, 90	Объект оценки

3.4 Фотографии Объекта оценки

1. Адресная табличка



2. Внешний вид дома



3. Внешний 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/5fc270b66b293af3e9e329590decfcaa/o_tekushchey_cenovoy_situacii_12_yanvarya_2024_goda.pdf;

https://www.economy.gov.ru/material/file/7ae66798ea0cb1eff322ecee54c4538/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_itogi_2023_goda.pdf)

По итогам 2023 года потребительская инфляция составила 7,42% к декабрю 2022 года. В ежемесячном выражении в декабре рост потребительских цен замедлился до 0,73% м/м. В секторе продовольственных товаров рост цен замедлился до 1,49% м/м при снижении темпов роста цен на продукты питания за исключением овощей и фруктов, при этом на плодоовощную продукцию цены изменились на 6,08%. В сегменте непродовольственных товаров инфляция замедлилась до 0,42% на фоне снижения темпов удорожания отечественных легковых автомобилей. В секторе услуг рост цен также замедлился (0,10% м/м) при снижении цен на ряд услуг, связанных с туризмом.

Промышленное производство по итогам 2023 г. выросло на +3,5% г/г, а к уровню двухлетней давности – на +4,1%. Это один из самых высоких результатов за последнее десятилетие (исключение только постковидный восстановительный рост в 2021 г.). Данный результат подтверждает не только успешное завершение адаптации предприятий к сложившимся внешнеэкономическим условиям, но и наличие ресурсов для дальнейшего развития. 2. Основной положительный вклад по итогам 2023 г. дал прирост выпуска обрабатывающей промышленности, который достиг +7,5% г/г, что выше большинства ожиданий. К уровню 2021 г. рост составил +7,8%. При этом «закрыли» год в плюсе практически все отрасли. Более высокими темпами росли отрасли, ориентированные на внутренний спрос – по итогам 2023 г. они показали рост на +9,2% г/г. Однако экспортно ориентированные отрасли также показывали положительные темпы – прирост выпуска на +3,2% г/г. 3. В отраслевом плане итоги 2023 г. следующие. 3.1. Так, машиностроительный комплекс показал рекордные темпы в +21,1% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +3,4 п.п.). К уровню двухлетней давности также существенное увеличение выпуска – +14,3%. Рост обеспечивался высокой динамикой всех подотраслей: производство компьютерного и электронного оборудования (+32,8% г/г), прочих транспортных средств (+25,5% г/г), электрооборудования (+19,0% г/г), автопроизводство (+13,6% г/г), машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+4,5% г/г). 3.2. Динамика металлургического комплекса в 2023 г. составила +9,3% г/г, а к уровню 2021 г. +12,7% (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +1,9 п.п.). Как и по промышленности в целом, это наибольшие темпы роста за более чем 10 лет. 3.3. По итогам года рост химической промышленности составил +5,0% г/г, к уровню 2021 г. – +4,7% (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +0,5 п.п.). Все подотрасли комплекса завершили год в положительной

области. Наибольший вклад в рост за счёт увеличения темпов производства химических веществ и продуктов (+4,6% г/г). 31 января 2024 г. 2 3.4. Нефтеперерабатывающий комплекс по итогам 2023 г. продемонстрировал рост +2,6% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора по итогам 2023 г. +0,6 п.п.). При этом комплекс смог компенсировать отрицательные темпы 2022 г. и показать превышение выпуска к уровню двухлетней давности на +2,2%. 3.5. Высокие темпы роста по итогам года показала пищевая промышленность – +4,6% г/г. Вклад в рост обрабатывающих производств в целом один самых высоких среди отраслей (+0,7 п.п.). Производство пищевых продуктов – +5,9% г/г, напитков – +1,4% г/г. К уровню двухлетней давности превышение по комплексу составило +6,3%. Отдельно стоит отметить, что пищевая промышленность демонстрировала положительные темпы роста выпуска в годовом выражении на протяжении всех 12 месяцев 2023 г. 4. Динамика производства добывающая промышленность по итогам 2023 г. составила -1,3% г/г. К уровню двухлетней давности околонулевая динамика. Ключевой фактор – добровольное сокращение добычи нефти в течение всего прошедшего года. При этом положительные темпы роста наблюдались в добыче угля (+1,1% г/г) и предоставлении услуг в области добычи полезных ископаемых (+1,0% г/г).

ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь – ноябрь 2023	ноябрь 2023	октябрь 2023	III кв. 2023	II кв. 2023	I кв. 2023	2022	IV кв. 2022	III кв. 2022	II кв. 2022	I кв. 2022	2021
Экономическая активность												
ВВП	3,3	4,4	5,1	5,5	4,9	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	-1,6	-23,9	5,5	0,5	2,9	2,9	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4	-0,7
Строительство	7,8	4,8	3,2	8,0	9,8	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Оптовая торговля	10,5	19,5	25,7	23,1	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	5,7	8,9	10,8	9,7	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	5,9	10,5	12,7	11,3	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,3	4,2	5,6	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	12,5	8,6	9,5	9,9	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-0,6	0,6	2,9	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	2,4	0,9	2,6	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4
Инвестиции в основной капитал	10,0 ¹	-	-	13,3	12,6	0,7	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	3,6	4,3	5,3	5,3	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,1	-0,4	-0,1	-1,1	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	7,5	8,1	9,5	10,2	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
Инфляция												
Индекс потребительских цен	5,7	7,5/7,59 ²	6,7	5,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей												
Промышленность	2,7	21,9	21,6	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	1,4	52,3	56,9	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	1,8	15,1	13,5	6,7	-4,7	-4,3	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	7,7 ³	-	9,9	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	13,7 ³	-	17,2	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4 ¹	-	-	4,9	5,4	3,2	-1,5	-0,6	-4,3	-1,7	1,5	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8 ¹	-	-	5,1	5,1	4,6	-1,0	-0,2	-5,3	0,0	2,0	3,3
Численность рабочей силы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	1,5	1,7	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	76,0	76,3	76,3	76,4	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	75,9	76,0	76,0	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых												
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	2,3	2,7	2,6	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,6	74,0	74,1	74,1	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,6	73,6	73,8	73,7	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,7	-18,6	-23,2	-20,6	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,4	2,2	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,4	2,2	2,2	2,3	2,4	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,9	60,9	61,0	61,0	60,9	60,8	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы												
в % к рабочей силе	3,2	2,9	2,9	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,2	2,9	2,9	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Январь—сентябрь 2023 г.

² В ноябре / по состоянию на 25 декабря

³ Январь—октябрь 2023 г.

ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	ноя.23	окт.23	III кв. 23	сен.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Курс доллара (в среднем за период)	90,6	97,0	94,1	96,6	95,3	90,4	81,0	72,7	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7
Ключевая ставка (на конец периода)	15,0/ 16,0 ¹	15,0	13,0	13,0	12,0	8,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0
Процентные ставки (в % годовых)													
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		12,5	10,9	12,0	11,2	9,4	9,2	8,7	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2
По рублёвым жилищным кредитам		8,4	8,1	7,9	8,0	8,3	8,5	8,0	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)		10,1	8,4	9,5	8,4	7,5	7,4	7,2	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5
Рублёвое кредитование экономики (в % r/r)													
Кредит экономике	25,6	25,0	25,4	25,4	25,0	25,5	24,5	18,6	17,8	17,8	15,4	12,5	18,6
Кредиты юридическим лицам	26,3	25,6	27,2	27,2	27,4	29,8	28,8	23,9	22,9	22,9	18,4	12,4	16,9
Кредиты физическим лицам	24,3	23,8	22,3	22,3	20,7	18,3	17,4	10,1	9,6	9,6	10,4	12,6	21,4

Источник: Банк России, расчёты Минэкономразвития России

¹ По состоянию на 27 декабря 2023 г.

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

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

Со 2 по 14 ноября 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 2–14 ноября 2023 г.)

Показатель	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Реальный ВВП, % прироста	2,6	1,4	1,4	1,4	1,5	1,6	1,8
Уровень безработицы, % рабочей силы	3,2	3,1	3,4	3,4	3,5	3,5	3,4
Реальные располагаемые доходы, % прироста	4,8	2,2	1,5	1,4	1,4	1,4	1,3
Индекс потребительских цен, % прироста	7,1	4,8	4,0	4,1	4,1	4,1	4,1
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец года)	15,21	10,62	6,85	6,18	6,11	6,09	6,13
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	92,4	95,1	95,1	96,8	97,6	95,6	97,4
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	64,5	70,2	67,4	66,8	67,8	68,9	68,6

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://erzrf.ru/issledovaniya?shop_regions=; <https://orenburg.bezformata.com/listnews/orenburzhe-rastut-tceni-na-nedvizhimost/119762182/>; <https://pro-ivent.ru/nov/obzor-rinka-nedvizhimosti-orenburga-2024/>)

Сейчас в Оренбуржье строятся 215 многоквартирных домов общей площадью 690 тысяч квадратных метров. Действуют 326 разрешений на строительство МКД на 900 тысяч квадратных метров. Застройщики готовятся к снижению спроса, увеличивая долю квартир небольшой площади в структуре продаж.

В Оренбургской области во II квартале 2023 года подорожала недвижимость. Рост цен отмечен как на новостройки, так и на вторичное жильё.

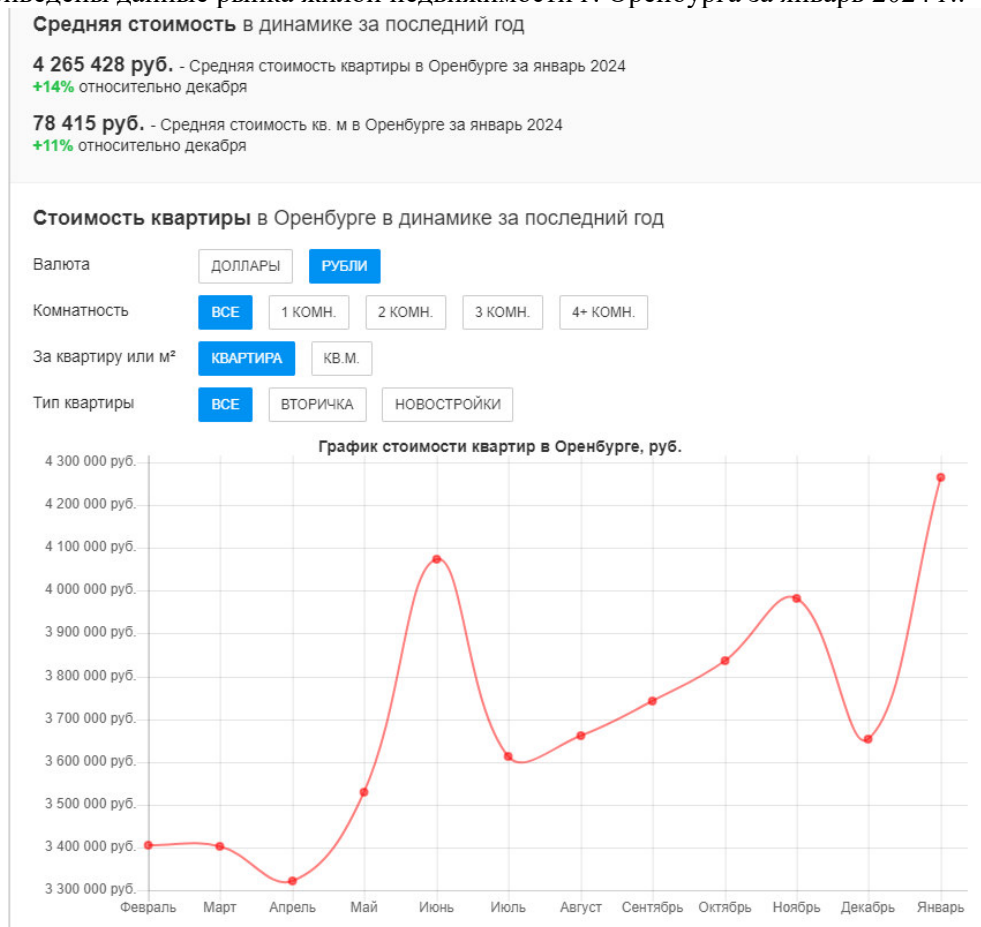
По данным Оренбургстата, средняя цена одного квадратного метра на первичном рынке жилья составила 64 196 рублей. По сравнению с предыдущим периодом цены выросли на 1,3%.

Средняя цена одного квадратного метра на вторичном рынке жилья во II квартале 2023 года составила 63 043 рубля. Рост — 0,7%.

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Оренбургской области на октябрь 2023 года выявлен 51 строящийся застройщиками дом. Средняя

площадь жилой единицы, строящейся в Оренбургской области, составляет 49,7 м². По Российской Федерации этот показатель составляет 49,2 м².

Ниже приведены данные рынка жилой недвижимости г. Оренбурга за январь 2024 г.:



На данный момент на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры:

Однокомнатная – 2 848 807 руб., за месяц показатель изменился на -5 %;

Двухкомнатная – 4 080 232 руб., где средняя цена изменилась на 1 %;

Трехкомнатная – 5 867 244 руб., где показатель стоимости изменился на -16 %;

Четырех- и многокомнатная – 3 632 630 руб., средняя цена изменилась на 54 %.

Ниже представлена информация о средних ценах на квартиры в городах Оренбургской области, изменение к январю 2024 г.:

Город	Ср.стоимость за квартиру	Изменение к январю	Ср.стоимость за м²	Изменение к январю	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	4 107 228	9,98%	71 258	-1,43%	2 848 807	83 389	4 080 232	76 520	5 867 244	76 357
Бузулук	2 780 505	1,73%	57 020	1,6%	2 578 503	72 051	2 687 743	57 305	3 075 270	41 703
Беляевка	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Новотроицк	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
Медногорск	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Ясный	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Абдулино	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Саракташ	1 899 138	0%	30 632	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	1 899 138	30 632
Курманеевка	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Домбаровский	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Энергетик	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Айдырлинский	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Орск	2 148 640	-71,55%	32 899	-42%	462 896	17 077	1 466 718	31 955	2 610 956	42 287
Илек	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Ахермановка	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Тоцкое	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Пономаревка	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Новосергиевка	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

4.5 Итоги

источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/5fc270b66b293af3e9e329590decfcaa/o_tekushchey_cenovoy_situacii_12_yanvarya_2024_goda.pdf; <https://journal.sovcombank.ru/ipoteka/chto-budet-s-tsenami-na-nedvizhimost-v-20232024-godah>; <https://pravda-nn.ru/news/prognoz-tsen-na-vtorichnoe-zhile-v-2023-godu/>)

По итогам 2023 года потребительская инфляция составила 7,42% к декабрю 2022 года. В помесечном выражении в декабре рост потребительских цен замедлился до 0,73% м/м.

Рынок недвижимости переживает непростое время. Повышение ключевой ставки на различных временных отрезках по-разному повлияет на спрос и предложение — соответственно, и на цены. Так, например, в сентябре этого года, несмотря на повышение ставки, был зафиксирован рекорд по количеству сделок в новостройках в Московском регионе. Было продано более 21 тысячи квартир и апартаментов. Ситуацию спасает льготная ипотека. Видя повышение ставки и усиление инфляции, покупатели стараются быстрее купить квартиру.

Соответственно, и цена квадратного метра в новостройках после небольшого снижения весной этого года снова начала расти. Согласно данным «СберИндекса» за сентябрь рост составил 1,8%.

С января по октябрь 2023 года россияне оформили 1,7 млн ипотечных жилищных кредитов. Это на 61% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Правда, 2022 выдался кризисным, поэтому сравнивать лучше с 2021 годом. По сравнению с ним число заявок на ипотеку выросло незначительно — на 6%. А вот объем кредитов в денежном выражении по сравнению с 2021 годом увеличился заметно — почти на 40%, до 6,3 трлн рублей. Причем из них 2,6 трлн, то есть почти половину, россияне оформили за три месяца — с августа по октябрь. Причины такого ажиотажного спроса: ослабление рубля, рост ставки по кредитам и повышение первоначального взноса по льготной ипотеке с 15 до 20%. Это означает неорганический рост кредитования: объемы растут не благодаря числу продаж жилья, а за счет увеличения размера ипотечного кредита. Если в октябре 2021 года россияне в среднем брали в ипотеку 3,1 млн рублей, то в октябре 2023 из-за роста цен — 3,8 млн.

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	Стандартная
Иные факторы	-

По результатам анализа вышеперассмотренных факторов объект оценки обладает высокой ликвидностью. Срок экспозиции составит 2 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. Учитывая юридическую разрешенность, финансовую оправданность, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее 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 Заданием 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 обременяющего 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.

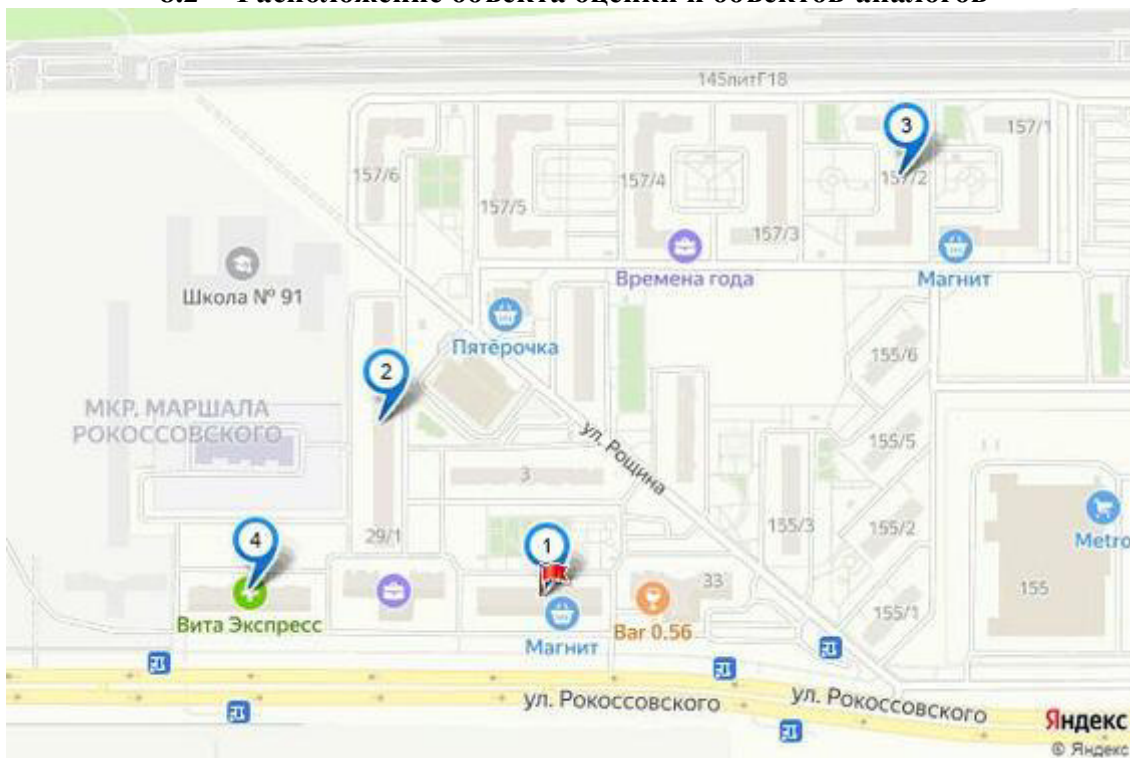
Проанализировав данные приведенные в разделе ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ Оценщик определил диапазоны рыночной стоимости 1 кв.м. объекта оценки и сформировал выборку объектов аналогов на основании следующих условий: в качестве объектов аналогов Оценщиком были выбраны объекты аналогичного 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 Рокоссовского, д 31	Оренбург, г Оренбург, ул Рокоссовского, д 29/1	Оренбург, г Оренбург, пр-кт Победы, д 157/2	Оренбург, г Оренбург, ул Рокоссовского, д 27
Источник информации	https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/1-k_kvartira_374_m_917_et._4292342926	https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/1-k_kvartira_388_m_418_et._3665491662	https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/1-k_kvartira_37_m_917_et._3843239213	https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/1-k_kvartira_38_m_317_et._3803115230
Контактная информация	89238899229	89096150824	89058449017	89330198728
Цена предложения, руб.	3 580 000	3 500 000	3 480 000	3 500 000
Цена за 1 кв. м, руб.	95 722	93 834	94 054	92 105
Вид сделки	Чистая	Чистая	Чистая	Чистая
Населенный пункт	Оренбург	Оренбург	Оренбург	Оренбург
Тип дома (материал стен)	Панель	Панель	Панель	Панель
Этаж	9/17	4/17	9/17	3/17
Кол-во комнат	1	1	1	1
Площадь, кв. м	37,40	37,30	37,00	38,00
Сан. узел	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Летние помещения	Лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия
Физическое состояние	Хорошее состояние	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, Рокоссовского, 31, 90	Объект оценки
1	Оренбург, г Оренбург, ул Рокоссовского, д 31	1
2	Оренбург, г Оренбург, ул Рокоссовского, д 29/1	2
3	Оренбург, г Оренбург, пр-кт Победы, д 157/2	3
4	Оренбург, г Оренбург, ул Рокоссовского, д 27	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 не вносилась, т.к. все объекты равнозначны по данному параметру.

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

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:

$K = (S_o/S_a)k$, 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 сан. узел.

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. 211, таблица 98.

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог		
		2 санузла и более	совмещенный санузел	раздельный санузел
Объект оценки	2 санузла и более	1,00	1,06	1,07
	совмещенный санузел	0,95	1,00	1,01
	раздельный санузел	0,94	0,99	1,00

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

Корректировка на летние помещения.

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. 186, таблица 78.

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 с балконом (лоджией) к удельной цене такой же квартиры без балкона (лоджии)	1.08	1.04	1.12

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

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 признаками 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:

$$K = \frac{(1 - \frac{s_i}{\sum_{i=1}^n (s_i + 1)})}{\sum_{i=1}^n (1 - \frac{s_i}{\sum_{i=1}^n (s_i + 1)})}$$

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:

3 283 570 (три миллиона двести восемьдесят три тысячи пятьсот семьдесят) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 35 978 (тридцать пять тысяч девятьсот семьдесят восемь) долларов 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, Рокоссовского, 31, 90	Оренбург, г Оренбург, ул Рокоссовского, о, д 31	0,0%	Оренбург, г Оренбург, ул Рокоссовского о, д 29/1	0,0%	Оренбург, г Оренбург, пр- кт Победы, д 157/2	0,0%	Оренбург, г Оренбург, ул Рокоссовского о, д 27	0,0%
Цена предложения, руб.	—	3 580 000		3 500 000		3 480 000		3 500 000	
Цена за 1 кв. м, руб.	—	95 722		93 834		94 054		92 105	
Уторговывание	—	-4,4%		-4,4%		-4,4%		-4,4%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб.	—	91 510		89 705		89 916		88 053	
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%	Панель	0,0%
Этаж	3	9/17	0,0%	4/17	0,0%	9/17	0,0%	3/17	0,0%
Кол-во комнат	1	1	0,0%	1	0,0%	1	0,0%	1	0,0%
Площадь, кв. м	37,40	37,40	0,0%	37,30	0,0%	37,00	0,0%	38,00	0,0%
Санузел	Совмещенный	Совмещенный	0,0%	Совмещенный	0,0%	Совмещенный	0,0%	Совмещенный	0,0%
Летние помещения	Лоджия	Лоджия	0,0%	Лоджия	0,0%	Лоджия	0,0%	Лоджия	0,0%
Общая процентная поправка		-4,4%		-4,4%		-4,4%		-4,4%	
Физическое состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	-2 000	Хорошее состояние	-2 000	Хорошее состояние	-2 000	Хорошее состояние	-2 000
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		89 510		87 705		87 916		86 053	
Весовые коэффициенты		0.25		0.25		0.25		0.25	
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.								87 796	
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.								3 283 570	

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	3 283 570	1,0	3 284 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты ООО "ОЦЕНКА ПЛЮС"

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Российская Федерация, Оренбургская область, городской округ город Оренбург, Оренбург город, улица Рокоссовского, дом 31, кв. 90, составляет: 3 284 000 (три миллиона двести восемьдесят четыре тысячи) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 35 983 (тридцать пять тысяч девятьсот восемьдесят три) доллара 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:

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

где,

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

$C_{\text{р}}$ – рыночная стоимость объекта оценки (ден. ед.);

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

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

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

$K_{\text{е}}$ – поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Величина $t_{\text{д}}$, в свою очередь, рассчитывается по формуле:

$$t_{\text{д}} = t_{\text{рд}} - t_{\text{ф}}$$

где,

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

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

$t_{\text{ф}}$ – 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 14,86% (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 – высокая) и незначительным степенью 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.	3 284 000
Количество периодов начисления процентов в течение года (m)	12
Годовая ставка дисконта (i), %	14,86
Продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (трд), лет	0,17
Продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (тл), лет	0,08
Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене	0,85
Ликвидационная стоимость (Сл), руб. (округленно)	2 763 000

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: Российская Федерация, Оренбургская область, городской округ город Оренбург, Оренбург город, улица Рокоссовского, дом 31, кв. 90, составляет: 2 763 000 (два миллиона семьсот шестьдесят 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:

Рудев 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 (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

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
Ф.И.О.

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

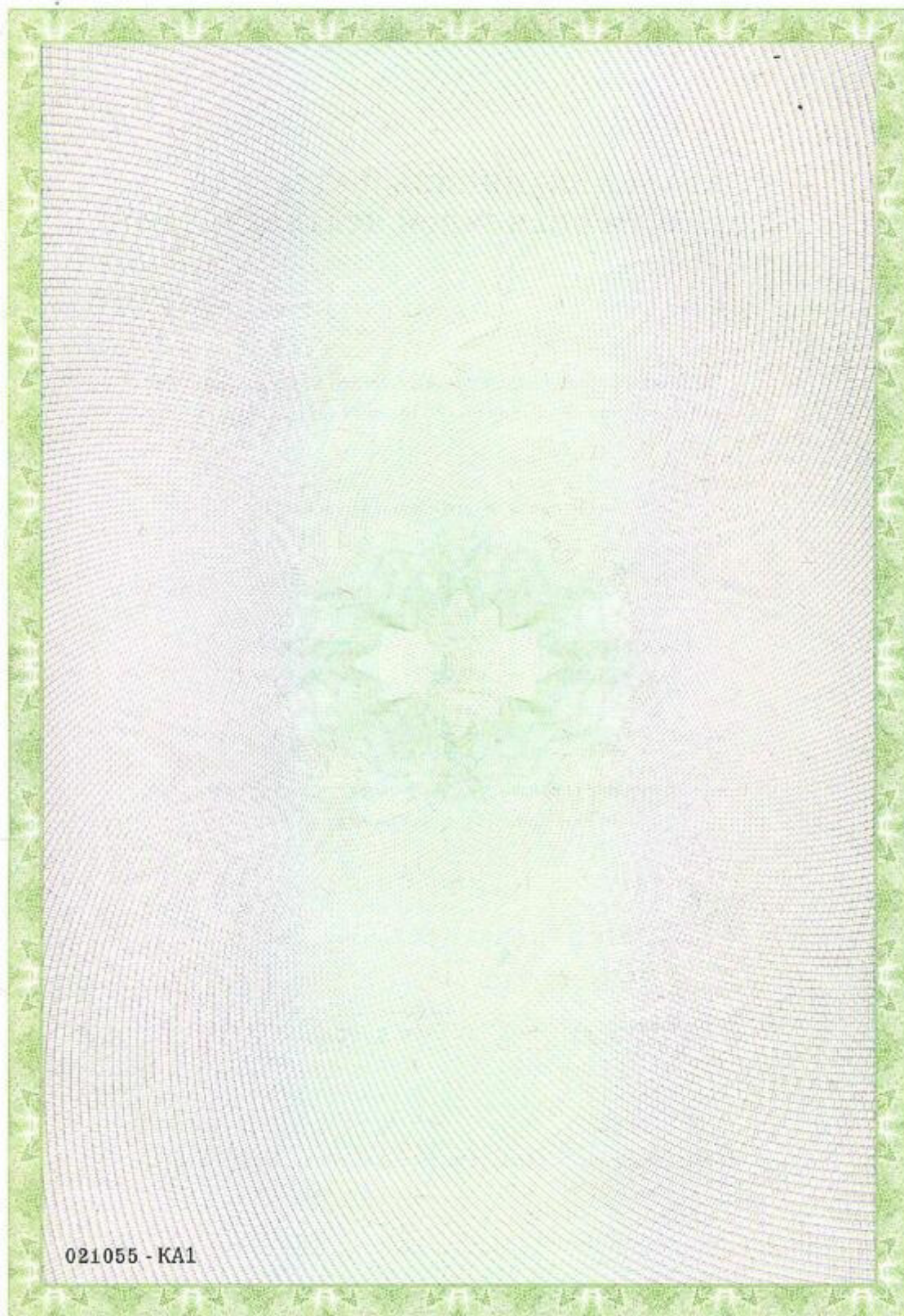
Директор



А.С. Бункин

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

АО «ФРЦ» (ФРЦ) - Москва, 2021 г. - 11 стр. 1/27



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 переподготовке

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.
прошел(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 № 922/2575779935

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) 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 «08» апреля 2024г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка Плюс» ИНН 5610083991, КПП561101001
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 15.04.2024 г. по 24 часа 00 минут 14.04.2025г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее 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 апреля 2023 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:	Единовременно в срок до 15 апреля 2024 года.
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2575779935 от 08.04.2024г - Правила страхования.
Представитель страховщика: Григорьева Т.А.	Код 11391471

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

Страхователь
Генеральный директор



Страховщик
Директор



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.	Косик 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.	Рудёв 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

Право собственности/ЕГРН

colonne numeriche: opera per il piano iper



На основании запроса от 16.01.2024, поступившего на рассмотрение 16.01.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение
Вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:	56:44:0124001:6904		
Номер кадастрового квартала:	56:44:0124001		
Дата принятия кадастрового номера:	19.12.2019		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Оренбургская область, городской округ город Оренбург, Оренбург город, улица Родосовского, дом 31, кв. 90		
Площадь:	37,4		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 3		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	1668826,15		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	56:44:0124001:6814		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образующих 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 государственного наследия:	данные отсутствуют		

[illegible]

ЗАДАНИЕ 1. Понимание

Лист 2			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
16.01.2024г. № КУВН-001/2024-14179579			
Кадатровый номер:		56:44:0124001:6904	
Сведения о кадастровом инженере:			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилищам помещений нежилых домов социального использования или нежилых домов коммерческого использования		данные отсутствуют	
Статье записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости извост статье "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Подручитель выписки:		Гаража Зинаида Рафиковна, действующий(ая) на основании документа " от имени заявителя Банк ВТБ (ПАО), 7702070139	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОУЖЕВАНТ ПОДПИСАНИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ		

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

Раздел 2. Лист 3

Помещение				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1. Раздела 2.		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
16.01.2024г. № КУ/ВН-001/2024-14179579		56:44:0124001:6904		
Кадастровый номер:		56:44:0124001:6904		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Хусанов Артур Зафарович, 12.01.1996, гор. Оренбург, Российская Федерация, СНИЛС 160-026-11904 Паспорт гражданина Российской Федерации серии 53 16 №631832, выдан 19.05.2016, Отделением паспортной работы отдела УФМС России по Оренбургской обл. в Ленинском р-не гор. Оренбурга обл. Оренбургская, г.Оренбург, Газовиков пр., д.22, кп.197	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 56:44:0124001:6904:56:001/2020-2 18.03.2020 12:57:11	
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:		Ипотека в силу закона	
	4.1	вид:	18.03.2020 12:57:48	
		дата государственной регистрации:	56:44:0124001:6904:56:001/2020-1	
		номер государственной регистрации:	Срок действия с 26.08.2019 с 26.08.2019 на 242 мес.	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (Публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139, ОГРН: 1027739609391	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	Договор участия в долевом строительстве, № 90-Р-2, выдан 16.08.2019, дата государственной регистрации 26.08.2019, номер государственной регистрации: 56:44:0124001:4097:56:001/2019-202	
		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	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Средством обеспечения безопасности
Информационных систем государственной
регистрации, кадастра и картографии
Действителен с 27.06.2024 по 18.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

ОТЧЕТ 918/24-Ю от 16.09.2024

Помещение				
вид объекта недвижимости				
Лист №2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5	
16.01.2024г. № КЗ/ВИ-001/2024.14179579				
Кадестровый номер:			56:44/0124001:6904	
сведения об управомоченном залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документарной акционной или электронной акционной: ведения о внесении изменений или дополнений в Регистрационную запись об ипотеке:			данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
6	Завладение в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
8	Сведения о нарушении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		

Выводом из данного государственного рецепта является необходимость

План расположения помещения, машинно-места на этаже (планы этажа)

Помещение

ВНЕ ОБЪЕКТА НЕЛИБЕРАЛИЗМОВ

Лист № 1 документа 8

Беро интоксикација 8:1

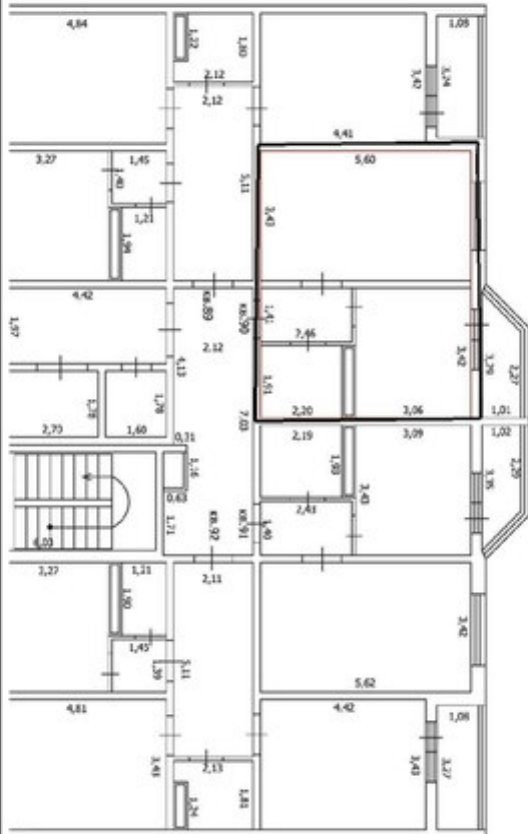
Becero pattern 3

Всего листов в книжке: 5

16.01.2024г. № КУБМ-001/2024-14179579

Калитровских номер: 86:44:0124001:6904

Home State (State): 3



Macinnab 1

ДОКУМЕНТИ ПОДПИСАНИ

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ПОЛНОЕ ИМЕННО-ОТНОСИТЕЛЬНОЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНТЕГРАЛЫ, ФУНКЦИИ

Задание на оценку

Задание на оценку

Объект оценки: Квартира назначение: назначение жилое, общая площадь 37.4 кв. м.		
Описание объекта оценки:	Месторасположение (нахождение) Объекта оценки (город, район, улица, дом, кв.):	Имущественные права на объект оценки
Квартира: назначение жилое, общая площадь 37.4 кв. м. Прочие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей содержатся в документах: 1. Выписка из ЕГРН 16.01.2024 2. Правообладатель оцениваемого имущества: Хусаинов Артур Зуфарович, 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 в силу закона.	Российская Федерация, Оренбургская область, городской округ город Оренбург, Оренбург город, улица Рокоссовского, дом 31, кв. 90	Право собственности; существующие ограничения (обременения) права-Ипотека в силу закона
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости.	
Вид определяемой стоимости:	* Для банкротства	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Для для принятия об утверждении порядка торгов	
Дата оценки*:	«12» сентября 2024 г.	
Срок проведения оценки:**	с «12» сентября 2024г. по «16» сентября 2024г.	
Дата предоставления отчетов об оценке Представителю Заказчика***	«16» сентября 2024 г.	
Стоимость услуг по оценке, НДС не облагается, рублей РФ****	1850 (Одна тысяча восемьсот пятьдесят) рублей	
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)	89123400006 Ибрагимов Рамиль Ильдарович	

Задание на оценку

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Оценка объекта (ов) оценки проводится с проведением внешнего осмотра Представителем Исполнителя
Дополнительная информация по объекту оценки	Состояние объекта учитывается - «Среднее жилое состояние/Требуется косметического ремонта»

* 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.

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

Представитель ВТБ
(ПАО)

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

Ибрагимов Р.И.



«12» сентября 2024 года.

15 Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

Аналог 1

16.09.2024, 10:45

1-к. квартира, 37,4 м², 9/17 эт. на продажу в Оренбурге | Купить квартиру | Авито

Для бизнесаКарьера в АвитоПомощьКаталогиПольза

Разместить объявление

Авито

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Оренбург, район

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 1-комнатные

1-к. квартира, 37,4 м², 9/17 эт.

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

8 923 889-92-29

Написать сообщение

Онлайн

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Милана Недвижимость. 17 лет нам доверяют покупку недвижимости

Агентство

На Авито с октября 2010

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Муратова Татьяна Сергеевна

Реклама

От

Рыночная цена

Похожие продаются за столько же

О квартире

Количество комнат: 1

Общая площадь: 37,4 м²

Площадь кухни: 10,5 м²

Жилая площадь: 19 м²

Этаж: 9 из 17

Балкон или лоджия: балкон

Санузел: совмещенный

Окна: на улицу

Ремонт: косметический

Способ продажи: свободная

Вид сделки: возможна ипотека

Рыночная цена

Похожие продаются за столько же

3 504 000 Р

3 832 500 Р

https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/1-k_kvartira_374_m_917_et_4292342926

Аналог 1

16.09.2024, 10:45

1-к. квартира, 37,4 м², 9/17 эт. на продажу в Оренбурге | Купить квартиру | Авито

Заниженная

Рыночная

Высокая

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

Проверка в Росреестре

- ✓ 2 собственника или больше
- ✓ Последняя смена собственника 31 июля 2023
- ✓ Не найдены ограничения и обременения ⓘ
- ✓ Совпадают площадь, адрес и этаж

10000.ru

Росреестр ⓘ

Расположение

Оренбургская обл., Оренбург, ул. Рокоссовского, 31
р-н Дзержинский

[Показать карту](#)

Описание

Код объекта: 1198386.

Ищете однокомнатную квартиру, готовую для проживания?!

Представляем вам светлую и уютную квартиру, расположенную по адресу: г. Оренбург, ул. Рокоссовского, д. 31.

Эта квартира - идеальное место для тех, кто мечтает о комфортной жизни в развивающемся районе и хочет пользоваться всеми благами инфраструктуры и легко добираться в любую точку города.

О квартире:

- общая площадь 37,4 кв.м;
- просторная жилая площадь 19 кв.м.;
- уютная кухня 10,5 кв.м с кухонным гарнитуром и с выходом на балкон;
- вместительный балкон, где может находиться шкаф для хранения ваших вещей;
- санузел совмещенный, отделан плиткой;
- климат-контроль: сплит-система обеспечит вам комфорт в любых условиях.

10000.ru

Квартира готова к заселению - вам не нужно беспокоиться о ремонте, просто заезжайте и наслаждайтесь жизнью!
В шаговой доступности все необходимое.

Квартира без долгов и обременений, что гарантирует быстрый выход на сделку.

Эту квартиру Вы можете купить в ипотеку со ставкой от 11,99% только через "Милана недвижимость".
Страхование квартиры в ПОДАРОК.

Звоните! Отвечу на все интересующие вопросы и с удовольствием организую просмотр.

Ваш специалист по недвижимости - Муратова Татьяна, компания "Милана Недвижимость"

Сообщения



https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/1-k._kvartira_374_m_917_et._4292342926

2/3

Аналог 1

16.09.2024, 10:45

1-к. квартира, 37,4 м², 9/17 эт. на продажу в Оренбурге | Купить квартиру | Авито

О доме

Тип дома: панельный

Пассажирский лифт: 1

Год постройки: 2019

Грузовой лифт: 1

Этажей в доме: 17

Узнать больше о доме

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья		Первый взнос		Срок ипотеки	
3 580 000 Р	×	1 074 000 Р	×	20 лет	×

Одна заявка в несколько банков

				
Уралсиб	Московский кредитный банк	ПСБ	Т-Банк	>
19,5%	19,6% 20,5%	20,1%	20,8%	
41 571 Р	41 689 Р	42 769 Р	44 151 Р	

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

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 4292342926 · 10 сентября в 13:15 · 285 просмотров (+5 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления ▾

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

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

Сообщения



https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/1-k._kvartira_374_m_917_et._4292342926

3/3

Аналог 2

16.09.2024, 10:46

1-к. квартира, 38,8 м², 4/18 эт. на продажу в Оренбурге | Купить квартиру | Авито

Для бизнесаКарьера в АвитоПомощьКаталогиПольза

Разместить объявление

Авито

Все категорииПоиск по объявлениям

НайтиОренбург, район

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 1-комнатные

1-к. квартира, 38,8 м², 4/18 эт.

Добавить в избранноеСравнитьДобавить заметку









3 500 000 ₽

90 206 ₽ за м²

В ипотеку от 40 642 ₽/мес.

Посмотреть скидки

Реклама 

Откройте счет для разумных инвестиций Подробнее

8 909 615-08-24

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Юлия

Риелтор

На Авито с апреля 2023

Документы проверены

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Реклама 

О квартире

Количество комнат: 1

Общая площадь: 38,8 м²

Площадь кухни: 10,9 м²

Этаж: 4 из 18

Балкон или лоджия: лоджия

Дополнительно: гардеробная

Санузел: совмещенный

Окна: во двор, на солнечную сторону

Ремонт: косметический

Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места

Техника: холодильник, стиральная машина

Способ продажи: свободная

Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Оренбургская обл., Оренбург, ул. Рокоссовского, 29/1
р-н Дзержинский

Показать карту

Сообщения

https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/1-к._kvartira_388_m_418_et_3665491662

1/3

Уточнена общая площадь без учета лоджии, этажность дома

Аналог 2

16.09.2024, 10:46

1-к. квартира, 38,8 м², 4/18 эт. на продажу в Оренбурге | Купить квартиру | Авито

Описание

Продается Однокомнатная квартира по адресу: ул. Рокоссовского 29/1.
Квартира теплая, светлая, отделка в светлых тонах, на полу ламинат, ванная комната в кафеле (стены+пол).
В квартире остается все: мебель, техника, текстиль.
Развита инфраструктура, в шаговой доступности: Д/сады, Школа, различные магазины, салоны, детские образовательные учреждения, остановки.
Ближайшие улицы: Терешкова, Березка, Ноябрьская, Пролетарская, пр-т Победы, Фронтоников.
Есть вопросы звоните, показ в удобное для вас время.
Помогу с ипотекой, проведу Сделку любой сложности.

О доме

Тип дома: панельный	Грузовой лифт: 1
Год постройки: 2023	Двор: детская площадка, спортивная площадка
Этажей в доме: 18	Парковка: открытая во дворе
Пассажирский лифт: 1	

Узнать больше о доме

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья		Первый взнос		Срок ипотеки	
3 500 000 Р	×	1 050 000 Р	×	20 лет	×

Одна заявка в несколько банков

			
Уралсиб	Московский кредитный банк	ПСБ	Т-Банк
19,5%	19,6% 20,5%	20,1%	20,8%
40 642 Р	40 757 Р	41 813 Р	43 164 Р

Перейти к анкете Проверить, дадут ли ипотеку

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3665491662 - 21 августа в 10:35 - 2256 просмотров (+4 сегодня) Пожаловаться

Похожие объявления

Сообщения

https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/1-k._kvartira_388_m_418_et._3665491662

2/3

Уточнена общая площадь без учета лоджии, этажность дома

Аналог 2



Уточнена общая площадь без учета лоджии, этажность дома

Аналог 3

16.09.2024, 10:48

1-к. квартира, 37 м², 9/17 эт. на продажу в Оренбурге | Купить квартиру | Авито

Для бизнесаКарьера в АвитоПомощьКаталогиПольза

❤️🗨️🛒📌

Разместить объявление

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

📍 Оренбург, район

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 1-комнатные

1-к. квартира, 37 м², 9/17 эт.

❤️ Добавить в избранное

🔍 Сравнить

📌 Добавить заметку





О квартире

Количество комнат: 1

Общая площадь: 37 м²

Площадь кухни: 10 м²

Этаж: 9 из 17

Балкон или лоджия: лоджия

Дополнительно: панорамные окна

Санузел: совмещенный

Окна: на солнечную сторону

Ремонт: евро

Мебель: кухня

Техника: кондиционер

Способ продажи: свободная

Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Оренбургская обл., Оренбург, пр-т Победы, 157/2

р-н Дзержинский

Показать карту

3 480 000 ₽

94 054 ₽ за м²

В ипотеку от 40 410 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Реклама [bnet.ru](#)

Успейте вложить и получите 30% прибыли [Подробнее](#)

8 905 844-90-17

Написать сообщение

Онлайн

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости «Тётя Света»

Агентство

На Авито с августа 2012

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Ирина

Решения 0+

https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/1-k_kvartira_37_m_917_et_3843239213

1/3

70

ОТЧЕТ 918/24-ю от 16.09.2024

Аналог 3

16.09.2024, 10:48

1-к. квартира, 37 м², 9/17 эт. на продажу в Оренбурге | Купить квартиру | Авито

Описание

Продам однукомнатную квартиру в ЖК Времена года по адресу проспект Победы 157/2 на 9 этаже .

Прекрасное расположение дома.

Всё в шаговой доступности :

- ✓ Средняя образовательная школа 91 ;
- ✓ Детский сад 110;
- ✓ Спортивная школа 10;
- ✓ ТК «Метро»;
- ✓ «Пятёрочка», «Магнит» и другие продовольственные магазины, аптеки;
- ✓ Новый благоустроенный Лесопарк "Берёзка" ;
- ✓ Остановка общественного транспорта "Времена года" - можно уехать в любой район города;
- ✓ Открыта новая дорога по улице Рохосовского, которая соединяет проспект Победы и улицу Терешковой;

Квартира с хорошим ремонтом, заменена проводка, качественная входная дверь, натяжные потолки, CVC в кафеле, натяжной потолок, панорамные окна на лоджии .

В подарок остается кухонный гарнитур с варочной поверхностью, вытяжка, сплит система.

В каждом дворе на районе есть отдельная детская площадка.

Документы готовы к сделке! Один взрослый собственник! Без долгов и обременений! Материнский капитал не использовался.

Более подробную презентацию проведу на показе!

Звоните!

О доме

Тип дома: панельный

Год постройки: 2017

Этажей в доме: 17

Пассажирский лифт: 1

Грузовой лифт: 1

Двор: детская площадка, спортивная площадка

Парковка: открытая во дворе

[Узнать больше о доме](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
3 480 000 Р	1 044 000 Р	20 лет

Одна заявка в несколько банков



Уралсиб



ПСБ



Т-Банк

https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/1-k._kvartira_37_m_917_et_3843239213

2/3

Аналог 3

16.09.2024, 10:48

1-к. квартира, 37 м², 9/17 эт. на продажу в Оренбурге | Купить квартиру | Авито

19,5%

40 410 Р

Московский кредитный банк

19,6%~~20,5%~~

20,1%

41 574 Р

20,8%

42 918 Р

Перейти к анкете

Проверить, дадут ли ипотеку

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3843239213 · 10 сентября в 22:48 · 3115 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

Разместить объявление

Объявления

Помощь

Безопасность

Реклама на сайте

О компании

Карьера

Авито Журнал

Блог

Авито Польза

Мобильное приложение

Авито – сайт объявлений России. © ООО «КЕХ «Коммерц» 2007-2024. Правила Авито. Политика конфиденциальности. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту. Авито использует рекомендательные технологии.

https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/1-к._kvartira_37_m_917_et_3843239213

3/3

Аналог 4

16.09.2024, 10:49

1-к. квартира, 38 м², 3/17 эт. на продажу в Оренбурге | Купить квартиру | Авито

Для бизнесаКарьера в АвитоПомощьКаталогиПольза

❤️🗨️🛒📌

Разместить объявление

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

📍 Оренбург, район

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 1-комнатные

1-к. квартира, 38 м², 3/17 эт.

❤️ Добавить в избранное

🔍 Сравнить

📌 Добавить заметку





**Рыночная цена**
Похожие продаются за столько же

О квартире

Количество комнат: 1

Общая площадь: 38 м²

Площадь кухни: 9 м²

Жилая площадь: 15 м²

Этаж: 3 из 17

Балкон или лоджия: лоджия

Высота потолков: 2.8 м

Санузел: совмещенный

Ремонт: косметический

Способ продажи: свободная

Рыночная цена

Похожие продаются за столько же

Заниженная

3 494 400 ₽

Рыночная

3 822 000 ₽

Высокая

3 500 000 ₽

92 105 ₽ за м²

В ипотеку от 40 642 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Реклама  Успейте вложить и получите 30% прибыли [Подробнее](#)

8 933 019-87-28

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости

Альфа-Хоум

Агентство

На Авито с августа 2014

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Алексей

Реклама 

Сообщения

1/3

https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/1-k_kvartira_38_m_317_et_3803115230

Аналог 4

16.09.2024, 10:49

1-к. квартира, 38 м², 3/17 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, ул. Рокоссовского, 27
р-н Дзержинский

Показать карту

10000.ru

Описание

Реклама 5+

Продается Однокомнатная квартира, в районе с развитой инфраструктурой, по ул. Рокоссовского 27.

В шаговой доступности все социально значимые объекты.

Хорошая транспортная развязка. В квартире выполнен ремонт в СОВРЕМЕННОМ классическом стиле, имеется место под гардеробную.

ИНФРАСТРУКТУРА: - Школа: №91, Детский сад: №110, - ВУЗ: колледж ОГУ в 15 минутах ходьбы от дома
ТРАНСПОРТНАЯ РАЗВЯЗКА: - Терешковой, Рокоссовского, Березка, Пролетарская.

Звоните, ждем Вас на просмотр !!!!!

О доме

Тип дома: панельный
Этажей в доме: 17

Пассажирский лифт: 1
Двор: детская площадка

Узнать больше о доме

Ипотека со скидкой на Авито

10000.ru

Стоимость жилья		Первый взнос		Срок ипотеки	
3 500 000 Р	×	1 050 000 Р	×	20 лет	×

Одна заявка в несколько банков

				
Уралсиб	Московский кредитный банк	ПСБ	Т-Банк	>
19,5%	19,6% 20,5%	20,1%	20,8%	
40 642 Р	40 757 Р	41 813 Р	43 164 Р	

Перейти к анкете Проверить, дадут ли ипотеку

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3803115230 · 6 сентября в 17:44 · 5537 просмотров (+6 сегодня)

Пожаловаться

Сообщения



https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/1-k._kvartira_38_m_317_et._3803115230

2/3

Аналог 4

16.09.2024, 10:49

1-к. квартира, 38 м², 3/17 эт. на продажу в Оренбурге | Купить квартиру | Авито

Другие объявления компании



2-к. квартира, 44,3 м²,
5/5 эт.
2 600 000 Р
Оренбургская обл.,
Оренбург, Волгоградская
ул., 34, р-н Дзержинский
13 сентября 13:36



1-к. квартира, 28,8 м²,
1/1 эт.
1 199 999 Р
Оренбургская обл., г.о.
Оренбург, пос. Кургала,
Привокзальная ул., 3
9 сентября 11:27



2-к. квартира, 45 м²,
2/2 эт.
1 700 000 Р
Оренбургская обл.,
Новосергиевский р-н,
Новосергиевский
поссовет, пос.
Новосергиевка, ул.
Королева, 8
19 августа 21:16



3-к. квартира, 61,1 м²,
2/5 эт.
2 800 000 Р
Оренбургская обл.,
Оренбург, Беляевская ул.,
63, р-н Ленинский
13 сентября 15:36



1-к. квартира, 38 м²,
4/17 эт.
2 960 000 Р
Оренбургская обл.,
Оренбург, ул. Фронтовиков,
10/4, р-н Дзержинский
6 сентября 17:47



2-к. квартира, 59 м²,
8/14 эт.
6 350 000 Р
Оренбургская обл.,
Оренбург, Салмышская ул.,
67/3, р-н Ленинский
6 сентября 17:44

Показать ещё объявления

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

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2024. Правила Авито. Политика конфиденциальности. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту. Авито использует рекомендательные технологии.

Сообщения



https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/1-k._kvartira_38_m_317_et_3803115230

3/3



ООО "ОЦЕНКА ПЛЮС"
Проектировано и проинформировано
Количество страниц 71
Ген. директор Е.В. Долгополов
Дата 29.09.2024 2024 г.

