



428003, г.Чебоксары, улКМаркса,д52, корпус 1 офис 2Б, Тел. (8352) 59-05-91, +7 (969) 759-05-91, Email: ocenka@cbx@mail.ru, http://ocenka21.com



Основан в 1997 году

накопленная база ценовой информации
крупнейший в Чувашии
более 5000 документов в год

УТВЕРЖДАЮ

Директор ООО "РЦПОиЭ",

Руководитель регионального представительства
Ассоциации "Саморегулируемая организация
оценщиков ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ"



Кудряшов Д.Г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № О-0037/2025

Вид стоимости: Рыночная и ликвидационная

Дата оценки: 28 января 2025 г.

Объект оценки: Квартира

Расположен по адресу: Ленинградская область, р-н. Сланцевский, г. Сланцы, пер. Почтовый, д. 13, кв. 51

Рамочное соглашение №: 50005105349 от 28 декабря 2024 г.

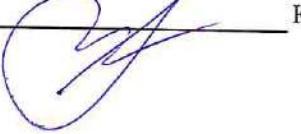
Заказчик: Сервисный центр "Снабжение" Объединенного сервисного центра "Москва" Дирекция
сервисных центров ПАО Сбербанк

Исполнитель: ООО "РЦПОиЭ", ИНН 2129027683

телефон: +7 969 759 05 91

электронная почта: ocenka.cbx@mail.ru

сайт: ocenka--expertiza.ru

Оценщик:  Кудряшов Д.Г.



Участник проекта

Исследование рынка недвижимости
Выполнено под эгидой Банка России



Банк России

Чебоксары, 2025



428003, г.Чебоксары, ул К.Маркса, д.52, корпус 1, офис 215, Тел (8352) 59-05-91 +7(969) 759-05-91, Email:оценка21@yandex.ru, http://оценка21.com
исх. № О-0037/2025 от 28.01.2025 г.

Начальнику Отдела снабжения "Урал"
Сервисного центра "Снабжение"
ОСЦ "Москва" ПАО Сбербанк
г-же Мильковой Г.С.

Уважаемая Галина Сергеевна!

На основании рамочного соглашения № 50005105349 от 28 декабря 2024 г., нами проведена оценка прав на объект, включающий в себя следующее имущество (ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ):

Наименование	квартира
Площадь общая, кв.м.	71,80
Адрес (местоположение)	Ленинградская область, р-н. Сланцевский, г. Сланцы, пер. Почтовый, д. 13, кв. 51

Заданием на оценку определены следующие параметры:

Имущественные права на объект оценки (оцениваемые права)	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости для принятия управленческих решений, установления начальной продажной стоимости имущества при проведении торгов в целях погашения задолженности по кредитному договору
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы для принятия управленческих решений, а также для утверждения начальной стоимости имущества при проведении торгов
Вид стоимости	рыночная и ликвидационная стоимость
Дата оценки	28 января 2025 г.

Обращаю внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и

Произведенные ниже расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что стоимость прав на ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ составляет:

Рыночная стоимость, руб.	3 360 000,00	Три миллиона трехста шестьдесят тысяч рублей 00 копеек
Ликвидационная стоимость, руб.	2 490 000,00	Два миллиона четыреста девяносто тысяч рублей 00 копеек

Возможные границы интервала, в которых находится итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, с учетом округления составляют: от 2 860 000,00 руб. до 3 860 000,00 руб. или ±15% от итоговой стоимости объекта (согласно данным Учебника Каминского А.В., Ильина М.О., Лебединского В.И. и др. Экспертиза отчетов об оценке, стр.43, Таблица 6. Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объекта оценки)

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ и стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200 (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI), Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611 (ФСО №7), Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327 (ФСО №9) об утверждении Федеральных стандартов оценки.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам по адресу: г. Чебоксары, ул.К.Маркса, д.52, корп.1, 2 этаж, тел: (8352) 59-05-91, +7(969)759-05-91

Благодарим за оказанное доверие!

Директор, руководитель регионального
представительства Ассоциации
"Саморегулируемая организация
оценщиков "ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ"
М.П.



Кудряшов Д.Г.

СОДЕРЖАНИЕ

	стр.
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	5
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	5
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	5
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	5
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	7
5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	7
6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
6.1. Сведения о заказчике оценки	7
6.2. Сведения об оценщике	8
6.2.1. Сведения об исполнителе (юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор)	9
6.2.2. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке	9
7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	9
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	10
9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
9.1. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы	10
9.2. Прочие документы	10
10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	10
11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	11
11.1. Общие понятия и определения	11
11.2. Этапы проведения оценки	12
12. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
12.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	13
12.1.1. Сведения об имущественных правах	13
12.1.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	13
12.1.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки	13
12.1.3.1. Количественные характеристики объекта оценки	13
12.1.3.2. Качественные характеристики объекта оценки	13
12.1.3.2.1. Характеристика местоположения объекта оценки	13
12.1.3.2.2. Характеристики здания, в котором находится объект оценки	14
12.1.3.2.3. Прочие качественные характеристики объекта оценки	15
12.1.4. Сведения об износе	15
12.1.5. Сведения об устареваниях	15
12.1.5.1. Признаки функционального устаревания	15
12.1.5.2. Признаки экономического устаревания	15
12.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	16
12.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	16
13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	17
13.1. Анализ узкого сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки	17
13.2. Основные показатели рынка жилой недвижимости Ленинградской обл. (в т.ч. информация об объектах, которые могут быть созданы в ближайшее время на данном сегменте рынка, норме прибыли, данные об уровне спроса и предложения, прогнозы развития сегмента рынка)	24
13.3. Информация о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	28
14. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	28
15. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29

15.1.	Затратный подход	29
15.2.	Сравнительный подход	30
15.2.1.	Выбор методики расчета в рамках сравнительного подхода	30
15.2.2.	Выбор объектов аналогов	32
15.2.3.	Выбор параметров сравнения	32
15.2.4.	Выбор единиц сравнения	32
15.2.5.	Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов по всем элементам сравнения	32
15.2.6.	Обоснование корректировок	32
15.2.7.	Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов	32
15.2.8.	Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам	32
15.3.	Доходный подход	33
16.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	33
16.1.	Описание процедуры соответствующего согласования	33
16.2.	Обоснование выбора использованных весов	34

Приложение 1. Основные факты и выводы

Приложение 2. Расчеты сравнительным подходом

Приложение 3. Копии использованных документов (устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки; правоустанавливающие и правоподтверждающие документы; документы технической инвентаризации; заключения специальных экспертиз; другие документы по объекту оценки)

Приложение 4. Сведения об оценщике и исполнителе

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

таблица 1.1

Порядковый номер отчета	О-0037/2025
Дата составления отчета	28 января 2025 г.
Дата обследования объекта оценки	28 января 2025 г.
Дата (период) проведения оценки	28 января 2025 г.
Дата оценки	28 января 2025 г.

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

таблица 1.2

Объект оценки	квартира
Площадь общая, кв.м.	71,80
Адрес (местоположение):	Ленинградская область, р-н. Сланцевский, г. Сланцы, пер. Почтовый, д. 13, кв. 51
Кадастровый (или условный) номер	47:28:0000000:2506

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

таблица 1.3

Результаты оценки, полученные при применении затратного подхода, руб.	не применялся (обоснование отказа см. в п. 15.1)
Результаты оценки, полученные при применении сравнительного подхода, руб.	3 360 000,00
Результаты оценки, полученные при применении доходного подхода, руб.	не применялся (обоснование отказа см. в п. 15.3)

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

таблица 1.4

Итоговая величина рыночной стоимости, руб.	3 360 000,00	Три миллиона трехста шестьдесят тысяч рублей 00 копеек
Итоговая величина ликвидационной стоимости, руб.	2 490 000,00	Два миллиона четыреста девяносто тысяч рублей 00 копеек

Возможные границы интервала, в которых находится итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, с учетом округления составляют: от 2 860 000,00 руб. до 3 860 000,00 руб. или ±15% от итоговой стоимости объекта (согласно данным Учебника Каминского А.В., Ильина М.О., Лебединского В.И. и др. Экспертиза отчетов об оценке, стр.43, Таблица 6. Примеры уровня существенности , % от итоговой стоимости объекта оценки)

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

таблица 2.1

Основание для проведения оценки	Рамочное соглашение № 50005105349 от 28 декабря 2024 г.
--	---

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

таблица 3.1

Объект оценки, включая права на объект оценки	Трехкомнатная квартира, с кад.№ 47:28:0000000:2506, назначение - жилое, общей площадью 71,8 кв.м., расположенная по адресу: Ленинградская область, р-н. Сланцевский, г. Сланцы, пер. Почтовый, д. 13, кв. 51 Права на объект оценки: <i>Право собственности</i> субъект права - Бободжонова Мутабар Раҳматовна <i>Обременение: ипотека в силу закона в ПАО "Сбербанк России" на 16.01.2025 г.</i>
--	--

Объект оценки, включая права на объект оценки	<p><i>Специальные допущения:</i></p> <p>1) оценка должна основываться на документах, предоставленных Заказчиком, которые считаются достоверными;</p> <p>2) права на ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ оценивать как свободные от каких-либо обременений;</p> <p>3) расчет ликвидационной стоимости производить с учетом ускоренного срока экспозиции, равного 120 календарных дней.</p>
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей (при наличии)	<i>Указаны в документах, перечисленных в Приложении 2 к Рамочному соглашению на проведение оценки от 28.12.2024 г. и п. 9 Отчета (копии представлены в Приложении 3 Отчета)</i>
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<i>Трехкомнатная квартира, с кад.№ 47:28:0000000:2506, назначение - жилое, общей площадью 71,8 кв.м., расположенная по адресу: Ленинградская область, р-н. Сланцевский, г. Сланцы, пер. Почтовый, д. 13, кв. 51</i>
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	<p><i>Право собственности</i></p> <p><i>Ограничения (обременения) при расчете стоимости не учитываются</i></p>
Цель оценки	<i>Результаты оценки будут использованы для принятия управленческих решений, а также для утверждения начальной стоимости имущества при проведении торгов</i>
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	<i>Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</i>
Вид стоимости	<i>Рыночная стоимость и ликвидационная стоимость</i>
Предпосылки ликвидационной стоимости	<i>Сделка в условиях вынужденной продажи при сроке экспозиции – 120 календарных дней (чрезвычайные обстоятельства, вынуждающие продавца продавать объект способом, не соответствующим рыночным, обращение взыскания на предмет залога)</i>
Дата оценки	<i>28 января 2025 г.</i>
Специальные допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>1) оценка должна основываться на документах, предоставленных Заказчиком, которые считаются достоверными;</p> <p>2) права на ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ оценивать как свободные от каких-либо обременений;</p> <p>3) расчет ликвидационной стоимости производить с учетом ускоренного срока экспозиции, равного 120 календарных дней.</p>
Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	<i>Отсутствуют</i>
Иные существенные допущения	<i>Отсутствуют</i>
Ограничения оценки	<i>Отсутствуют</i>
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	<i>Отсутствуют</i>

Указание на форму составления отчета об оценке	<i>Отчет составляется в форме бумажного документа в 2-х экземплярах</i>
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	<i>Отсутствуют</i>
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов информации	<i>в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты начала оказания услуг</i>
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	<i>- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2025-11885379 от 16.01.2025 г.</i>
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	<i>Отсутствует</i>
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	<i>Возможными/допустимыми пользователями результатами оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) являются лица, на права и интересы которых, влияет такой результат оценки и/или отчет об оценке при реализации/достижении установленной цели оценки</i>
Формы представления итоговой стоимости	<i>В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях. Оценка стоимости приводится с указанием возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость</i>
Специфические требования к отчету об оценке	<i>Отсутствуют</i>

4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. На наш взгляд оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ, федеральными стандартами оценки и стандартами и правилами саморегулируемой организации оценщиков.

Оценщик

Кудряшов Д.Г.

5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

таблица 5.1

№	Содержание и объем работ	Источник
1	Данные Госкомстата г. Санкт-Петербурга о состоянии рынка жилой недвижимости	https://78.rosstat.gov.ru/folder/29081

6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И О ОЦЕНЩИКЕ

6.1. Сведения о заказчике оценки

таблица 6.1

Организационно-правовая форма, полное наименование	<i>Сервисный центр "Снабжение" Объединенного сервисного центра "Москва" Дирекция сервисных центров ПАО Сбербанк</i>
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	<i>1027700132195</i>
Прочие реквизиты	<i>ИНН/КПП: 7707083893/784243001</i>
Адрес регистрации	<i>Место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, Почтовый адрес: 191124, г. Санкт-Петербург, ул. Красного Текстильщика, 2, литер А</i>

6.2. Сведения об оценщике

таблица 6.2

Фамилия Имя Отчество	Кудряшов Дмитрий Германович
Номер контактного телефона	8 (969)759-05-91
Почтовый адрес	428003, ЧР, г.Чебоксары, ул.К.Маркса, д.52, корп.1, оф. 215
Адрес электронной почты	оценка.cbx@mail.ru
Должность	Оценщик 1 категории, судебный эксперт, директор ООО «Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы» (крупнейшая в Чувашии, в Республике Марий Эл и в Республике Мордовия оценочно-экспертная организация имеющая наивысший рейтинговый индекс A+++1++1++, в год порядка 5000 документов о стоимости. На счету проведения крупнейших экспертиз в Чувашии, таких как «Ледовый дворец «Чебоксары-Арена», Этническая деревня «Парк Амазония», Переход на Марпосадском шоссе и многие др.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Действующий эксперт СРО Ассоциация "Экспертный совет", основание: Решение Общего собрания Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» №8 от 17.01.2014 г. и №11 от 12.01.2017 г. Действительный член СРО Ассоциация "Экспертный совет", 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1 (Дом общественных организаций), свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 565 от 13.09.2016, номер в реестре №565 от 20.01.2012 г. Эксперт Союза судебных экспертов «Экспертный совет», Реестровый номер 26 от 01.02.2017 г.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Чувашский государственный университет им.И.Н.Ульянова, г.Чебоксары от 22.06.1995 г. ЭВ №224490, по специальности "Металлорежущие станки и инструменты", рег.№3232; Диплом ОУ "Московский университет потребительской кооперации" г.Москва, от 03.07.2002 г. №ДВС 0905590, по специальности - Юриспруденция, рег.№62967; Диплом ФБГОУ ВО «Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова» г. Москва, от 04.02.2016 г. диплом №107718 0473210, программа магистратуры по направлению «38.04.01 Экономика»(Специализация-экспертиза отчетов об оценке), рег. №84; Диплом Московский автомобильно-дорожный институт (МАДИ), г.Чебоксары от 2002 г. ПП №458111, программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», рег.№009; Диплом Московский автомобильно-дорожный институт (МАДИ), г.Чебоксары от 2002 г. ПП №397588, программа «Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств», рег.№019 Диплом Московский финансово-промышленный университет «Синергия» г.Москва от 2012 г. ПП-І, № 932866, программа «Независимая техническая экспертиза транспортных средств», рег.№0242 НОУ ВПО «Рязанский институт бизнеса и управления», г.Рязань от 2013 г. №06/13, программа «Трасологическая экспертиза».
Сведения о квалификационной аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №036160-1 от 12.04.2024 г., срок действия до 12.04.2027 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Профессиональная деятельность оценщика застрахована: в САО "РЕКО-Гарантia" №922/2632562305 от 21.06.2024 г. срок действия с 07.07.2024 г. по 06.07.2025 г. (страховая сумма 100 000 000 руб.)
Стаж работы в оценочной деятельности	с 1997г.; трудовой договор №б/н от 09.01.2007 г. с ООО "РЦПОиЭ"
Сведения о независимости оценщика	В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещественных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки ни в коем случае не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

6.2.1. Сведения об исполнителе (юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор)

таблица 6.3

Организационно-правовая форма, полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы"
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1022101279485
Дата присвоения ОГРН	08.11.2002 г.
Место нахождения	428003, ЧР, г.Чебоксары, ул.К.Маркса, д.52, корп.1, оф. 215
Прочие реквизиты	ИНН/КПП 2129027683/213001001 р/с 40702810111010000149 в Чувашском РФ АО Россельхозбанк г.Чебоксары, к/с 30101810600000000752, БИК 049706752, телефон (8352) 59-05-91, +7(969)759-05-91, эл.почта осенка.cbx@mail.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью "Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы" подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

6.2.2. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях, специалистах и сотрудниках

таблица 6.4

Информация о привлекаемых организациях и специалистах		
Наименование организации/ Ф.И.О. специалиста	Квалификация	Степень участия
не привлекались		

7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

Ниже следующие условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

1. Общие условия
Настоящий отчет достоверен в полном объеме и лишь в указанных в отчете целях. Ни одна из Сторон не может использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
2. Положения об ответственности
В своих действиях Оценщик выступал как независимый исполнитель. При проведении оценки Оценщик исходил из того, что предоставленная ему информация является точной и достоверной, и не проводил ее проверки. Размер вознаграждения Оценщика ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемых объектов.
3. Освобождение от ответственности
От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу оцененного имущества, кроме как на основании официального вызова суда.
4. Описание имущества
Права владельца на оцениваемое имущество подтверждены правоустанавливающими документами (см. раздел 9.1.)
В то же время Оценщики не могут нести всей ответственности за юридическое описание прав на ОБЪЕКТ оценки и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, так как права определялись Оценщиками на основании документов, представленных заказчиком.
Права собственности на ОБЪЕКТ оценки предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально (см. раздел 9.1.)
Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, не находится под арестом, в залоге, не обложено сервитутами, кроме, оговоренных в отчете.
Оценщик не производил измерительных работ на местности и не принимает на себя ответственности за таковые.

5. Скрытые характеристики и дефекты

Оценщик не несет ответственности за оценку состояния объекта, скрытые характеристики и дефекты, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычным визуальным осмотром или путем изучения планов и спецификаций.

6. Заключительные положения

Информация, оценки и мнения, полученные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из достоверных, по мнению Оценщика, источников. Тем не менее Оценщик не может принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, он делает ссылки на источник информации.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или правительственные изменения, которые могут произойти после этой даты, отразиться на рыночных факторах и таким образом повлиять на суждение Оценщика.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины рыночной стоимости собственности. Это не является гарантией того, что собственность будет продана согласно величине оцененной стоимости.

7. Конфиденциальность

Без письменного согласия Оценщика Заказчик должен принять условие сохранять конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Оценщика. Согласно установленным профессиональным стандартам, привлекаемые к работе эксперты Оценщика также сохраняют конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Заказчика, или рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

таблица 8.1

№	Данные	Источник
1	Годовые нормы износа по основным фондам учреждений и организаций, состоящих на Государственном бюджете СССР (утв. Госпланом СССР, Минфином СССР, Госстроем СССР и ЦСУ СССР от 11 ноября 1973 г. №824)	Постановление СМ СССР от 11 ноября 1973 г. №825
2	Параметры аналогов	- Специализированные сайты: https://domclick.ru/ , https://www.avito.ru/ , и др.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, но не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания информации данных источников.

9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы

таблица 9.1

Наименование документа	Серия, номер	Дата выдачи
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	№КУВИ-001/2025-11885379	16.01.2025 г.

9.2. Прочие документы

таблица 9.2

Наименование документа	Серия, номер	Дата выдачи
-	-	-

При проведении настоящей оценки также были использованы данные визуального осмотра ОБЪЕКТА оценки. Все вышеперечисленные документы предоставлены Заказчиком.

Использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводилась в соответствии с действующими законодательными актами:

1. Гражданский кодекс РФ;
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
3. Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.

При осуществлении оценочной деятельности оценщик применял действующие на дату оценки стандарты:

таблица 10.1

№	Наименование документа	Обоснование применения
1	<i>Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)</i>	<i>Приказ МЭР РФ №200 от 14.04.2022 г.</i>
2	<i>Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости" (ФСО II)</i>	<i>Приказ МЭР РФ №200 от 14.04.2022 г.</i>
3	<i>Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки" (ФСО III)</i>	<i>Приказ МЭР РФ №200 от 14.04.2022 г.</i>
4	<i>Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку" (ФСО IV)</i>	<i>Приказ МЭР РФ №200 от 14.04.2022 г.</i>
5	<i>Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V)</i>	<i>Приказ МЭР РФ №200 от 14.04.2022 г.</i>
6	<i>Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке" (ФСО VI)</i>	<i>Приказ МЭР РФ №200 от 14.04.2022 г.</i>
7	<i>Федеральный стандарт оценки №7 "Оценка недвижимости" (ФСО-7)</i>	<i>Приказ МЭР РФ №611 от 25.09.2014 г.</i>
8	<i>Федеральный стандарт оценки №9 "Оценка для целей залога" (ФСО-9)</i>	<i>Приказ МЭР РФ №327 от 01.06.2015 г.</i>
9	<i>Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации оценщиков "Экспертный совет"</i>	<i>Решение Совета Некоммерческого партнерства оценщиков "Экспертный совет" от «31» августа 2010г., протокол №4/2010г.</i>

11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

11.1. Общие понятия и определения

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

Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

Согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ под **рыночной стоимостью объекта оценки** понимается 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, т.е. когда:

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

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершающейся 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.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

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

Степень ликвидности – характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В рамках настоящего отчета используется следующая градация:

Степень ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Нижне средней	Низкая
Прим. срок реализации, мес.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Износ имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Функциональное устаревание или функциональный износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким размерам как размер, стиль, срок службы и т. д.

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым.

Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае износ считается неустранимым.

Экономическое устаревание вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т. д. Обусловлен в основном двумя факторами:

- не самым выгодным с экономической точки зрения расположением (может быть выявлен путем сравнения аналогичной по своим строительным и функциональным характеристикам отличающейся расположением. В качестве объектов сравнения выбирается доходность недвижимости, расположенной в стабильных экономических условиях);
- общим спадом спроса на здания определенного назначения, обусловлен общим спадом в отрасли или производства в целом (может быть выявлен путем сопоставления соотношения действительных цен по сделкам со стоимостью, рассчитанной затратным подходом, не учитывающей внешнего износа, обусловленного снижением спроса на здания того или иного назначения).

Наиболее эффективное использование - физически возможное, законодательно разрешенное, финансово целесообразное использование объекта недвижимости, приводящее к его максимальной стоимости на рынке.

11.2. Этапы проведения оценки

Проведение оценки включает следующие этапы (п.1 ФСО III):

1. Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе государственного контракта на оценку объекта оценки (далее - государственный контракт на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от государственного контракта на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
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).

12. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

12.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание объектов оценки произведено на основании:

- правоподтверждающих документов (сведения об имущественных правах);
- данных взятых из открытых источников <https://dom.mingkh.ru>, <https://yandex.ru/maps> (качественные характеристики объекта)
- выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (качественные и количественные характеристики объекта);
- визуального осмотра (качественные характеристики объекта);

12.1.1. Сведения об имущественных правах

таблица 12.1

Анализ правоустанавливающих документов	
Зарегистрированные права	<i>Право собственности</i>
Субъект (субъекты) права	<i>Бободжонова Мутабар Рахматовна</i>
Выводы анализа имеющихся прав на объект оценки	<i>Оцениваемые права зарегистрированы в соответствии с действующим законодательством</i>
	<i>Сведения, указанные в документах, оцениваются как достоверные</i>
Имущественные права на объект оценки (оцениваемые права)	<i>Право собственности</i>

12.1.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

таблица 12.2

Выявленные обременения	<i>ипотека в силу закона в ПАО "Сбербанк России" на 16.01.2025 г.</i>
Влияние выявленных обременений на определяемую стоимость	<i>влияние обременений на стоимость (даже при их наличии) не учитывается в соответствии с заданием на оценку</i>
Возможные ограничения в использовании объекта оценки (памятники истории, культуры; сервитуты и т.п.)	<i>не выявлены</i>
Арендаторы и условия аренды	<i>-</i>

12.1.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки

12.1.3.1. Количественные характеристики объекта оценки

таблица 12.3

Общая площадь, кв.м.	<i>71,80</i>
Жилая площадь, кв.м.	<i>-</i>
Вспомогательная площадь, кв.м.	<i>-</i>
Площадь кухни, кв.м.	<i>предполагается, что 7-10</i>
Высота потолков, м.	<i>предполагается, что 2,5</i>
Количество жилых комнат	<i>3</i>

12.1.3.2. Качественные характеристики объекта оценки

12.1.3.2.1. Характеристика местоположения объекта оценки

таблица 12.4

Округ, микрорайон	<i>Ленинградская область, р-н. Сланцевский, г. Сланцы</i>
Местоположение в микрорайоне	<i>В западной части г. Сланцы</i>
Преобладающая застройка микрорайона	<i>Многоэтажные жилые дома</i>
Престижность микрорайона	<i>Уровень цен на недвижимость средний по городу</i>
Плотность застройки	<i>Многоэтажная застройка высокой плотности</i>
Степень ликвидности	<i>Средняя</i>
Транспортная доступность	<i>До остановки общественного транспорта "Больничный городок" 3-5 мин.</i>

Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	<i>Хорошая (автобусы)</i>
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1км.)	<i>Хорошая, в ближайшем окружении - территория детских садов и школ, магазины и др.соц.объекты.</i>
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	<i>Хорошая, район с развитой инфраструктурой</i>
Экологическая обстановка района	<i>Экологическая обстановка благоприятная</i>
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	<i>Объекты с экологически вредным производством в ближайшем окружении отсутствуют</i>
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	<i>Хорошее</i>
Наличие зеленых насаждений на прилегающей территории	<i>есть</i>
Наличие детской площадки во дворе	<i>есть</i>
Близость опорного пункта полиции	<i>В пределах 500 м.</i>
Общая оценка местоположения объекта оценки	<i>Хорошее</i>
Дополнительная существенная информация	<i>-</i>

12.1.3.2.2. Характеристики здания, в котором находится объект оценки

таблица 12.5

Тип здания, серия дома	<i>Многоквартирный многоподъездный панельный жилой дом</i>
Год постройки	<i>1985</i>
Год последнего капитального ремонта	<i>не производился</i>
Материал наружных стен	<i>панельный</i>
Материал перекрытий	<i>железобетонные</i>
Тип фундамента	<i>ж/бетон</i>
Количество этажей в здании	<i>5</i>
Состояние здания (субъективная оценка)	<i>хорошее</i>
Состояние подъезда (субъективная оценка)	<i>хорошее</i>
Организованная стоянка личного а/т или подземный гараж	<i>возможность парковки во дворе дома</i>
Сведения о ветхости, аварийности	<i>снос или реконструкция дома с отселением не предполагается (Источник информации: https://www.reformagkh.ru)</i>
Сведения о предстоящих капитальных ремонтах	<i>отсутствуют</i>
Дополнительная существенная информация	<i>-</i>

таблица 12.6

Техническое обеспечение:		Наличие	Фактическое подключение
	хол. водоснабжение	<i>есть</i>	<i>подключено</i>
	гор. водоснабжение	<i>есть</i>	<i>подключено</i>
	канализация	<i>есть</i>	<i>подключено</i>
	отопление	<i>есть</i>	<i>подключено</i>
	электроснабжение	<i>есть</i>	<i>подключено</i>
	газоснабжение	<i>есть</i>	<i>есть</i>
	кухонный очаг	<i>газовая плита</i>	<i>подключено</i>
	мусоропровод	<i>нет</i>	<i>нет</i>
Слаботочное обеспечение	радио	<i>нет</i>	<i>нет</i>
	телефон	<i>нет</i>	<i>нет</i>
	ТВ-антенна	<i>есть</i>	<i>подключено</i>
	лифт	<i>нет</i>	<i>нет</i>
	сигнализация	<i>нет</i>	<i>нет</i>
	дополнительные системы безопасности	<i>домофон</i>	<i>есть</i>
	прочее	<i>-</i>	<i>-</i>

12.1.3.2.3. Прочие качественные характеристики объекта оценки

таблица 12.7

Этаж расположения	2
Расположение на этаже	<i>нет данных</i>
Вспомогательные и подсобные помещения	<i>кухня, коридор, санузел</i>
Санузел	количество
	<i>есть (1 шт.)</i>
Санузел	совмещенный / раздельный
	<i>совмещенный</i>
Лоджия (балкон)	<i>есть (лоджия)</i>
Вид из окон	<i>во двор</i>
Ориентир на стороны света (восток, запад - солнечная сторона)	<i>западная и восточная стороны</i>
Дополнительные системы безопасности	<i>металлическая дверь и домофон в подъезде, металлическая дверь на входе в квартиру</i>
Состояние объекта (субъективная оценка)	<i>хорошее</i>
Внутренняя отделка	<i>стандартная</i>
Общая оценка внутренней отделки	<i>хорошая</i>
Видимые дефекты внутренней отделки	<i>отставания кромок обоев местами</i>
Необходимость ремонта	<i>не требует</i>
Данные о планировке	<i>"старая"</i>
Данные о перепланировке	<i>анализ фактической планировки и технических документов не проводился</i>
Отражение перепланировки в технической документации	
Текущее использование объекта оценки	<i>для проживания</i>
Дополнительная существенная информация	<i>-</i>

12.1.4. Сведения об износе

таблица 12.8

Износ по данным технической инвентаризации, %	<i>нет данных</i>
Износ здания рассчитанный оценщиком на дату оценки (см. таблицу 12.9)*, %	<i>33</i>

* - Расчет износа здания выполнен методом срока жизни.

таблица 12.9

Наименование	Типичный срок физической жизни (ФЖ)	Дата проведения оценки (До)	Год постройки (Гстр)	Хронологический возраст здания (ХВ)	Износ (И)
Тарасевич Е.И. "Методы оценки недвижимости" Спб, 1995 / $I = (XB/FJ) * 100$	Александров В.Т. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений: Учебно-методическое пособие. - С.-П.: ПИНО, 1997.	Задание на Оценку	ТП на объект оценки	До-Гстр	XB/FJ
Размерность	г.	г.	г.	г.	%
Значение	<i>120</i>	<i>2025</i>	<i>1985</i>	<i>40</i>	<i>33</i>

12.1.5. Сведения об устареваниях**12.1.5.1. Признаки функционального устаревания**

Объект оценки по своим техническим характеристикам, конструктивному решению и планировке полностью соответствуют современным требованиям и нормативам (функциональным свойствам аналогичных (использованных при оценке) объектов), таким образом, в данном случае признаки функционального устаревания отсутствуют.

12.1.5.2. Признаки экономического устаревания

При расчетах стоимости использованы в качестве аналогов объекты, расположенные в идентичных внешних условиях, поэтому экономическое устаревание в данном отчете принимается равным 0%.

12.2. Количествоные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

таблица 12.10

№ квартиры	Назначение помещений	Форма	Площадь, кв.м				Примечание	
			Общая	Квартиры с лодж., балконами (с коэффиц.)	в том числе		Площадь фактическая без понижающего коэффициента, кв.м	балкона / лоджии общая
					Жилая	Подсобная		
51	Коридор	неправильная	-	-	-	-		
	Санузел	неправильная	-	-	-	-		
	Жилая	прямоугольная	-	-	-	-		
	Жилая	прямоугольная	-	-	-	-		
	Жилая	прямоугольная	-	-	-	-		
	Кухня	прямоугольная	-	-	-	-		
	Лоджия	прямоугольная		-		-	-	-
	Итого:		71,8	-	-	-	-	-

* В соответствии со ст. 15 (п.5) "Жилищного кодекса РФ" площадь лоджий и балконов в общую площадь не включается

таблица 12.11

№ квартиры	Назначение помещений	Описание конструктивных элементов*						Эл. и сан.-тех. устр-ва
		Полы	Стены	Потолок	Окна	Двери		
51	Коридор	ламинат	обои	панели	-	филенчатые	импорт.	
	Санузел	керамическая плитка	керамическая плитка	панели	-	филенчатые	импорт.	
	Жилая	ламинат	обои	покраска	пластиковые	филенчатые	импорт.	
	Жилая	ламинат	обои	покраска	пластиковые	филенчатые	импорт.	
	Жилая	ламинат	обои	покраска	пластиковые	филенчатые	импорт.	
	Кухня	ламинат	обои, стеновые панели	панели	пластиковые	отсутствующим	импорт.	
	Лоджия	-	-	-	пластиковые	-	-	

* Источник информации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, фото, визуальный осмотр (см.Приложения)

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

Не выявлены.

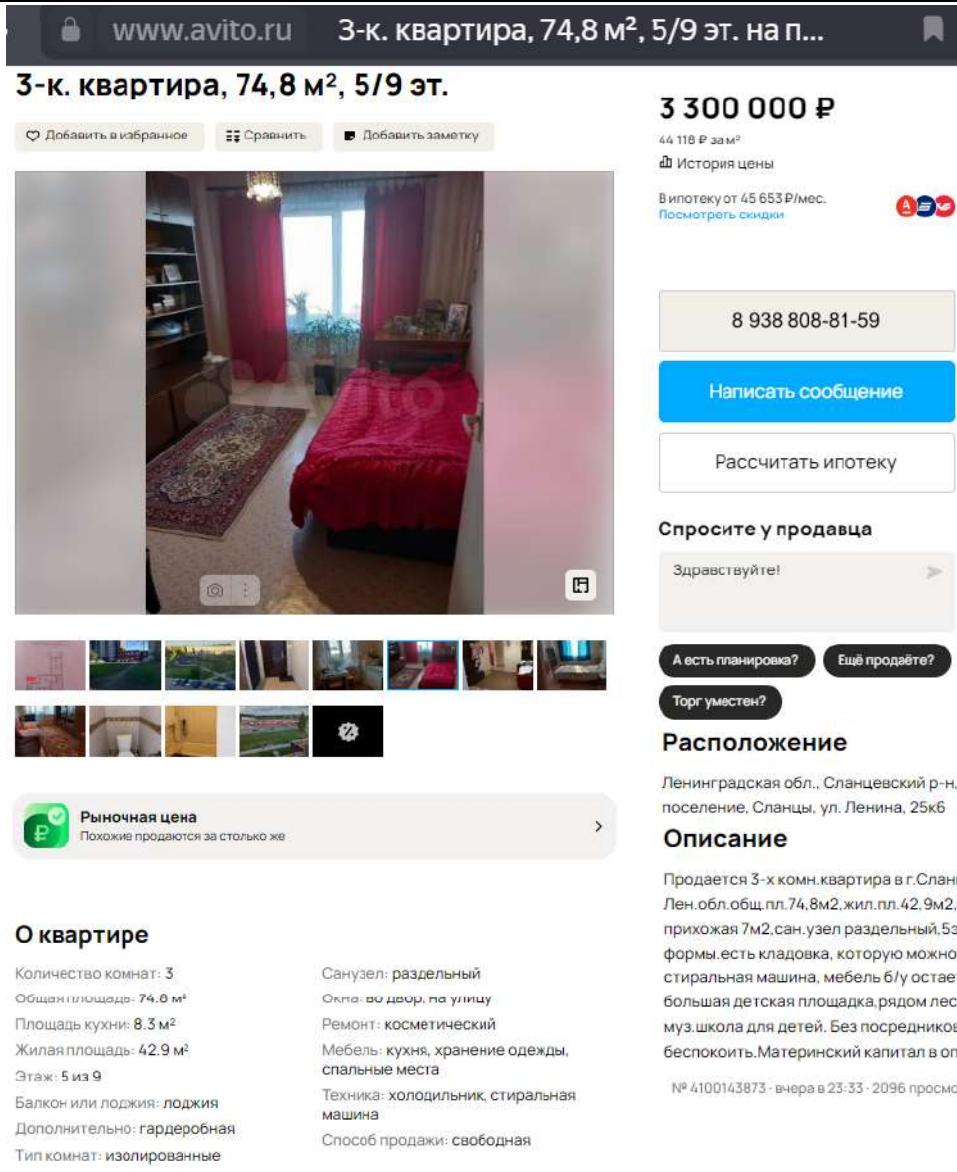
13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

13.1. Анализ узкого сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки

Объект оценки - трехкомнатная квартира в доме советской застройки, расположенная в г.Сланцы. Ближайшее окружение объекта оценки – спальные микрорайоны среднеэтажной застройки. Имеет хорошую доступность общественным транспортом, доступность личным автотранспортом - без ограничений. На дату оценки - 28.01.2025 года выявлено несколько предложений продажи аналогичных объектов в г.Сланцы, сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Ниже приведены выявленные предложения продажи. В связи с недостатком количества предложений продаж аналогичных однокомнатных квартир, оценщиком было принято решение расширить диапазон рынка до 1-х комнатных квартир.

таблица 13.1

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоймость предложения, тыс. руб.	Стоймость предложения, тыс.руб./кв.м.	Источник
1	2	3	4	5	6
1	Ленинградская область, р-н Сланцевский, г.Сланцы, ул.Ленина, д.25, корп.6	74,8	3 300,00	44,118	m.8-938-808-81-59, https://www.avito.ru/slantsy/kvartiry/3-k_kvartira_748_m_59_et_4100143873



3-к. квартира, 74,8 м², 5/9 эт.

3 300 000 ₽

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

44 118 ₽/м²
История цены
В ипотеку от 45 653 ₽/мес.
Посмотреть скидки

8 938 808-81-59

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёт?

Торг уместен?

Расположение

Ленинградская обл., Сланцевский р-н, Сланцевское городское поселение, Сланцы, ул. Ленина, 25к6

Описание

Продается 3-х комн.квартира в г.Сланцы
Лен.обл.общ.пл.74,8м2,жил.пл.42,9м2,комнаты:17,2м2+12,9м2+12,8м2,кухня8,3м2, прихожая7м2,сан.узел раздельный.5этаж 9-ти эт.дома .комнаты правильной формы.есть кладовка, которую можно использовать под гардероб.холодильник, стиральная машина, мебель б/у остается.стационарный телефон.во дворе большая детская площадка.рядом лес, гипермаркет Магнит, художественная и муз.школа для детей. Без посредников.Агентов просьба не беспокоить.Материнский капитал в оплату не рассматриваю.

Рыночная цена
Похожие продаются за столько же

О квартире

Количество комнат: 3
Общая площадь: 74,8 м²
Площадь кухни: 8,3 м²
Жилая площадь: 42,9 м²
Этаж: 5 из 9
Балкон или лоджия: лоджия
Дополнительно: гардеробная
Тип комнат: изолированные

Санузел: раздельный
Окна: во двор, на улицу
Ремонт: косметический
Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места
Техника: холодильник, стиральная машина
Способ продажи: свободная

№ 4100143873 · вчера в 23:33 · 2096 просмотров (+11 сегодня)

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоймость предложения, тыс. руб.	Стоймость предложения, тыс.руб./кв.м.	Источник
1	2	3	4	5	6
2	Ленинградская область, р-н Сланцевский, г.Сланцы, ул.Максима Горького, д.26	73,7	3 250,00	44,098	m.8-958-603-05-56, https://www.avito.ru/slantsy/kvartiry/3-k_kvartira_737_m_55_et_3631834292

www.avito.ru З-к. квартира, 73,7 м², 5/5 эт. на п...

З-к. квартира, 73,7 м², 5/5 эт.

3 250 000 ₽

44 098 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 44 961 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)



8 958 603-05-56

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!



А есть планировка?

Ещё продаёт?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Зинаида

Агентство

На Авито с апреля 2016



Документы проверены

Подписаться на продавца

Описание

Отличная трехкомнатная квартира очень теплая , в центре города с отличной инфраструктурой: детский садик -напротив, школа с бассейном в шаговой доступности, рядом баня с бассейном. Комната раздельные, натяжные потолки, стеклопакеты, лоджия утеплена, коридор- 10,3. Имеются две кладовые: 1,2 и 4 кв.м. Остается встроенная кухня. Хорошие соседи и хозяева , продаётся впервые. Прямая продажа. Рассмотрим все варианты.

О квартире

Количество комнат: 3

Высота потолков: 265 м

Общая площадь: 73,7 м²

Санузел: раздельный

Площадь кухни: 8,3 м²

Окна: во двор, на улицу

Жилая площадь: 47,5 м²

Ремонт: евроП

Этаж: 5 из 5

Мебель: кухня

Балкон или лоджия: лоджия

Способ продажи: свободная

Дополнительно: гардеробная

Вид сделки: возможна ипотека

Тип комнат: изолированные

Расположение

Ленинградская обл., Сланцевский р-н, Сланцевское городское поселение, Сланцы, ул. Максима Горького, 26

№ 3631834292 · 23 января в 10:36 · 2264 просмотра (+4 сегодня)

О доме

Тип дома: панельный

В доме: газ

Год постройки: 1987

Двор: детская площадка

Этажей в доме: 5

Парковка: открытая во дворе

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоймость предложения, тыс. руб.	Стоймость предложения, тыс.руб. /кв.м.	Источник
1	2	3	4	5	6
3	Ленинградская область, р-н Сланцевский, г.Сланцы, пер.Почтовый, д.13	36,9	1 900,00	51,491	m.8-958-419-92-54, https://www.avito.ru/slantsy/kvartiry/1-k_kvartira_369_m_55_et_4692275280

www.avito.ru 1-к. квартира, 36,9 м², 5/5 э...



О квартире

Количество комнат: 1
Общая площадь: 36,9 м²
Площадь кухни: 9 м²
Жилая площадь: 17 м²
Этаж: 5 из 5

Балкон или лоджия: лоджия
Санузел: раздельный
Окна: на солнечную сторону
Ремонт: косметический
Способ продажи: свободная

Расположение

Ленинградская обл., Сланцевский р-н, Сланцевское городское поселение, Сланцы, Почтовый пер., 13

Описание

Продаётся однокомнатная квартира площадью 36,90 кв.м. Один взрослый собственник. Никто не прописан. Без обременений. В квартире установлены стеклопакеты, заменены входная и межкомнатная дверь. Пол - виниловая плитка. Произведена замена радиаторов отопления. Квартира в центре города, городская инфраструктура в шаговой доступности.

О доме

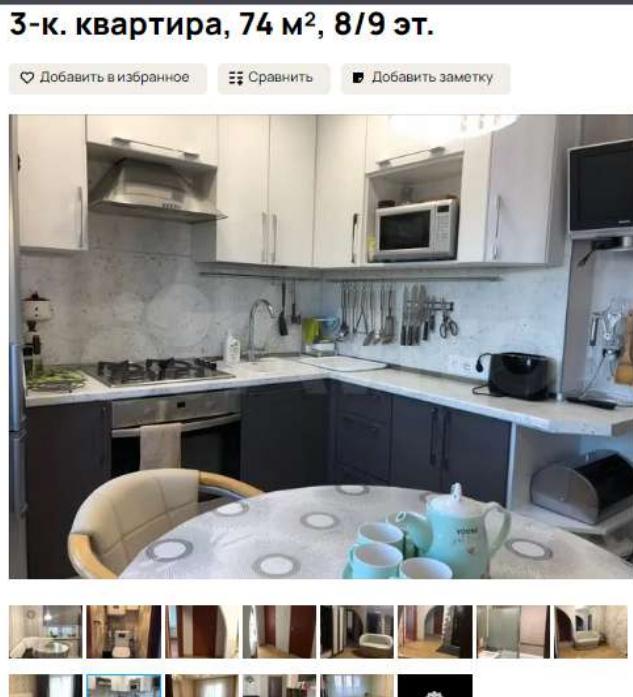
Тип дома: панельный
Год постройки: 1985
Этажей в доме: 5

Пассажирский лифт: нет
В доме: газ
Парковка: открытая во дворе

№ 4692275280 · 17 января в 20:36 · 285 просмотров (+4 сегодня)

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоймость предложения, тыс. руб.	Стоймость предложения, тыс. руб. /кв.м.	Источник
1	2	3	4	5	6
4	Ленинградская область, р-н Сланцевский, г.Сланцы, ул.Ленина, д.25, корп.4	74	4 190,00	56,622	m.8-938-807-19-44, https://www.avito.ru/slantsy/kvartiry/3-k_kvartira_74_m_89_et._4553900540

www.avito.ru 3-к. квартира, 74 м², 8/9 эт. на про...



4 190 000 ₽

56 622 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 57 966 ₽/мес.
Посмотреть скидки

8 938 807-19-44

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Татьяна
Частное лицо
На Авито с мая 2019

Подписаться на продавца

О квартире

Количество комнат: 3

Санузел: раздельный

Общая площадь: 74 м²

Окна: во двор, на улицу, на солнечную сторону

Площадь кухни: 8,5 м²

Ремонт: евроН

Этаж: 8 из 9

Тёплый пол: есть

Балкон или лоджия: лоджия

Мебель: кухня

Дополнительно: гардеробная

Способ продажи: свободная

Тип комнат: изолированные

Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Ленинградская обл., Сланцевский р-н, Сланцевское городское поселение, Сланцы, ул. Ленина, 25к4

Описание

Продается квартира, в отличном состоянии, теплая, комфортная, чистый подъезд, хорошие соседи. Рядом д/сады, школы, магазины! Удобная парковка во дворе, детская площадка «Яблоневый сад», музыкальная и художественная школа. Мебель в квартире частично остается (по договоренности), в квартире имеется пол с подогревом, стеклопакеты во всех комнатах, застеклен балкон, гардеробная, есть закрытая зона для хранения велосипедов и прочего.. По всем вопросам звоните, пишите.

О доме

Тип дома: панельный

Пассажирский лифт: 1

Год постройки: 1990

Двор: детская площадка

Этажей в доме: 9

Парковка: открытая во дворе

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоймость предложения, тыс. руб.	Стоймость предложения, тыс.руб./кв.м.	Источник
1	2	3	4	5	6
5	Ленинградская область, р-н Сланцевский, г.Сланцы, ул.Ленина, д.25, корп.8	72,4	4 200,00	58,011	m.8-958-414-58-17, https://www.avito.ru/slantsy/kvartiry/3-k_kvartira_724_m_99_et._3220095584

www.avito.ru 3-к. квартира, 72,4 м², 9/9 эт. на п...

3-к. квартира, 72,4 м², 9/9 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



4 200 000 ₽
58 011 ₽ за м².
История цены
В ипотеку от 58 104 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 958 414-58-17

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! >

А есть планировка? Ещё продаёт?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Оксана
Агентство
На Авито с августа 2014

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Денис

О квартире

Количество комнат: 3
Общая площадь: 72,4 м²
Площадь кухни: 9 м²
Этаж: 9 из 9
Балкон или лоджия: лоджия
Тип комнат: изолированные

Санузел: раздельный
Ремонт: евроПримечание: евроТёплый пол: есть
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Ленинградская обл., Сланцевский р-н, Сланцевское городское поселение, Сланцы, ул. Ленина, 25к8

Описание

Продам квартиру состояние хорошее

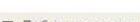
О доме

Тип дома: панельный
Этажей в доме: 9

Пассажирский лифт: 1
В доме: газ

№ 3220095584 · 3 января в 11:33 · 3202 просмотра (+0 сегодня)

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, тыс. руб.	Стоимость предложения, тыс.руб./кв.м.	Источник
1	2	3	4	5	6
6	Ленинградская область, р-н Сланцевский, г.Сланцы, ул.Ленина, д.30Б	73,7	2 930,00	39,756	m.8-958-410-49-94, https://www.avito.ru/slantsy/kvartiry/3-k_kvartira_737_m_45_et_3785242434

[www.avito.ru](#)**3-к. квартира, 73,7 м², 4/5 эт. на п...****3-к. квартира, 73,7 м², 4/5 эт.**[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)**2 930 000 ₽**39 756 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 40 534 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)**8 958 410-49-94**[Рассчитать ипотеку](#)

Ирина

Агентство

На Авито с июля 2014



Документы проверены

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Ирина Рада Вам

**О квартире**

Количество комнат: 3
 Общая площадь: 73,7 м²
 Площадь кухни: 8,4 м²
 Жилая площадь: 47,6 м²
 Этаж: 4 из 5
 Балкон или лоджия: лоджия
 Дополнительно: гардеробная

Тип комнат: изолированные
 Высота потолков: 2,6 м
 Санузел: раздельный
 Окна: во двор
 Ремонт: дизайнерский
 Способ продажи: альтернативная
 Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Ленинградская обл., Сланцевский р-н, Сланцевское городское поселение, Сланцы, ул. Ленина, 30Б

№ 3785242434 · 25 января в 17:53 · 1570 просмотров (+3 сегодня)

Описание

До нашего города хорошая транспортная развязка. каждый час отходит от М.Автово) маршрутка 851). Стоимость 650 ₽ в одну сторону.

У нас зелёный город на берегу реки Плюсса. дом расположен в новом районе рядом школа 6 (с бассейном единственная в городе), и садик 22, гипермаркет Магнит, "Пятерочка", мебельный магазин, музыкальная и художественная школа),..

Комнаты раздельные(17.3+17.4+12.9).

Кухня-8.4

Коридор-10.6

Сан.узел раздельный.один стеклопакет.

За домом шикарная детская площадка!

Пол часа езды до Чудского озера, леса щедры грибами, ягодами, а озера рыбой совместно с тишиной и душевностью красивых, озеленённых мест!!!

Долгов нет.

2 взрослых собственника вступили в наследство.

Зарегистрированных лиц нет.

На встречную покупку нужна 1 комн.кв.хрущёвка в Сланцах).

Звоните, пожалуйста, заранее, чтобы записаться на просмотр! *

О доме

Тип дома: панельный	Грузовой лифт: нет
Год постройки: 1985	В доме: газ
Этажей в доме: 5	Двор: детская площадка, спортивная площадка
Пассажирский лифт: нет	Парковка: открытая во дворе

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, тыс. руб.	Стоимость предложения, тыс.руб./кв.м.	Источник
1	2	3	4	5	6
7	Ленинградская область, р-н Сланцевский, г.Сланцы, ул.Кирова, д.12Б	73,1	3 000,00	41,040	m.8-911-034-19-35, https://www.avito.ru/slantsy/kvartiry/3-k_kvartira_731_m_45_et_4170487358

www.avito.ru 3-к. квартира, 73,1 м², 4/5 эт. на п...

3-к. квартира, 73,1 м², 4/5 эт.

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



3 000 000 ₽
41 040 ₽ за м²
История цены
В ипотеку от 41 503 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 911 034-19-35

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте! >

А есть планировка? Ещё продаёт?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Арина
Частное лицо
На Авито с ноября 2013
Эковклад: -1,02 тонн CO₂

20 объявлений пользователя
[Подписаться на продавца](#)

Рыночная цена
Похожие продаются за столько же >

О квартире

Количество комнат: 3
Общая площадь: 73,1 м²
Площадь кухни: 9 м²
Жилая площадь: 47,5 м²
Этаж: 4 из 5

Балкон или лоджия: лоджия
Тип комнат: изолированные
Санузел: раздельный
Ремонт: требует ремонта
Способ продажи: свободная

Расположение

Ленинградская обл., Сланцевский р-н, Сланцевское городское поселение, Сланцы, ул. Кирова, 12Б

Описание

Развитая инфраструктура. В шаговой доступности школа, детский сад, магазины, общественный транспорт.
Раздельные комнаты.
Большая прихожая и кухня 9,0кв.м. Во всех комнатах и на лоджии стеклопакеты.
Большая кладовая комната.
До порта Усть-Луга 115км, до ст.м Ленинский проспект - 175км.
Квартира без каких-либо обременений.

Nº 4170487358 · 6 января в 10:36 · 933 просмотра (=3 сегодня)

В ходе проведения анализа цен предложений к продаже аналогичной недвижимости в районе расположения объекта оценки было установлено, что разброс цен на подобную недвижимость за рассматриваемый период составляет диапазон 39,756 - 58,011 тыс.руб./кв.м. (без учёта скидки на торг) в зависимости от местонахождения, площади и пр.

13.2. Основные показатели рынка жилой недвижимости Ленинградской обл. (в т.ч. информация об объектах, которые могут быть созданы в ближайшее время на данном сегменте рынка, норме прибыли, данные об уровне спроса и предложения, прогнозы развития сегмента рынка)

**Ввод в действие жилых домов в Ленинградской области
в январе-ноябре 2024 года**

	Введено общей площади, тыс. м ²	В % к итогу январю- ноябрю 2023		Введено квартир, единиц	В % к итогу январю- ноябрю 2023
Всего организациями всех форм собственности:	3733,6	100	96,4	48017	100
российской из нее: частной	1056,8	28,3	72,8	27286	56,8 ¹⁾
совместной	1053,8	28,2	72,9	27212	56,7
российской и					
иностранный					
населением за счет собственных и привлеченных средств	3,0	0,1	98,6	74	0,2
	2676,8	71,7	110,5	20731	43,2
					113,4

¹⁾Расхождение между итогом и суммой слагаемых объясняется округлением данных.

Источник информации - https://78.rosstat.gov.ru/Construction_lenobl

Цены на квартиры в Ленинградской области вторичное жилье

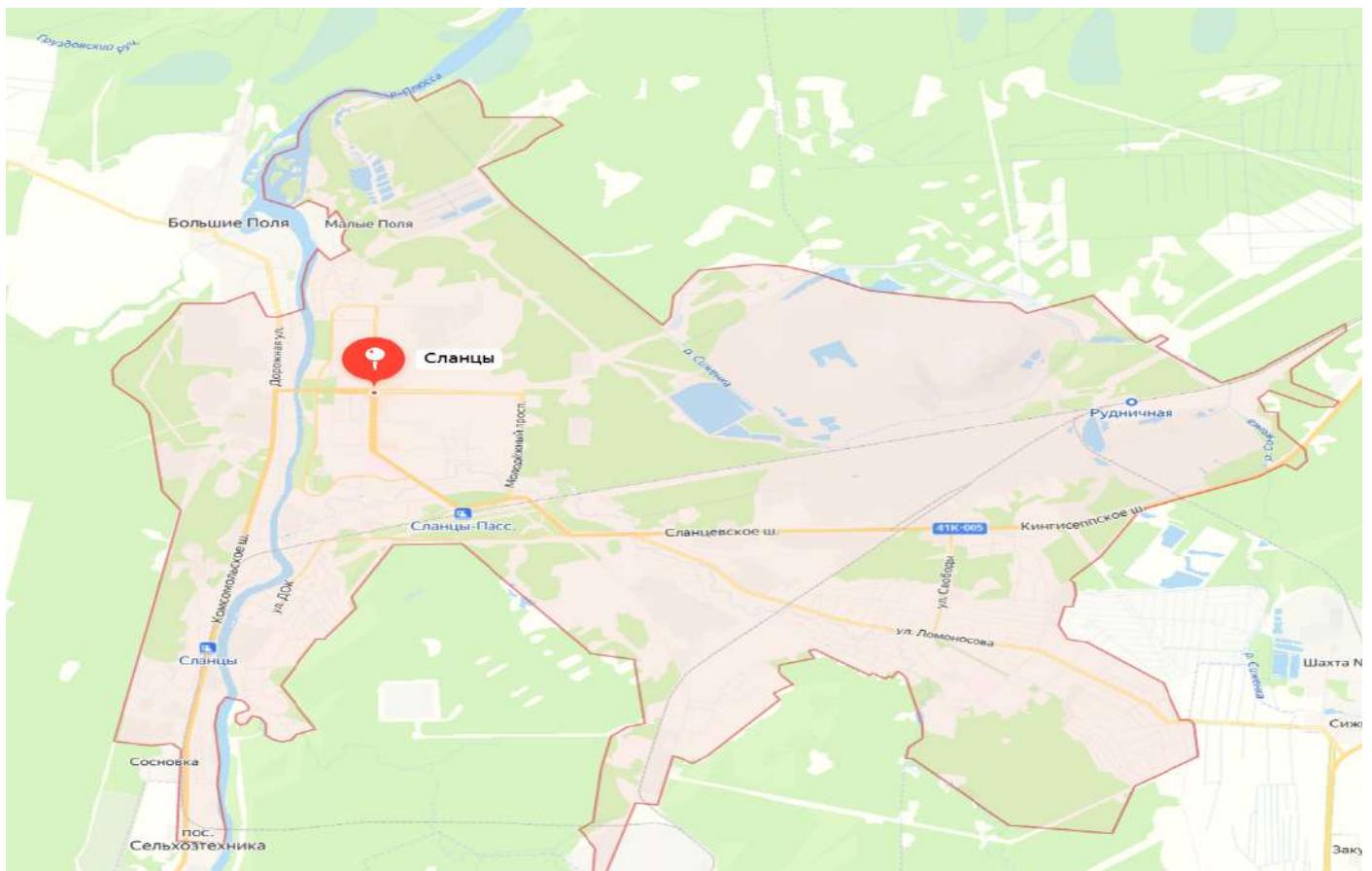
Средняя цена за январь 2025

	119 645 ₽/м ²	↓ 0,06%	База недорогих квартир	↑ 1,10%
Однокомнатные	4 861 414 ₽	↑ 2,32%	134 344 ₽/м ²	↑ 1,10%
Двухкомнатные	5 241 379 ₽	↑ 0,52%	106 315 ₽/м ²	↑ 0,75%
Трехкомнатные	6 253 103 ₽	↓ 0,48%	94 889 ₽/м ²	↓ 1,07%
Многокомнатные (4+)			94 308 ₽/м ²	↑ 5,63%

Динамика стоимости квартир в Ленинградской области

Период	Цена за м ²	Изменение цены за м ²
январь 2025	119 645 ₽	↓ 0,06%
декабрь 2024	119 720 ₽	↑ 0,55%
ноябрь 2024	119 063 ₽	↓ 2,63%
октябрь 2024	122 282 ₽	↓ 0,91%
сентябрь 2024	123 406 ₽	↓ 0,43%
август 2024	123 942 ₽	↑ 1,16%
июль 2024	122 510 ₽	↓ 0,61%
июнь 2024	123 275 ₽	↓ 0,82%
май 2024	124 297 ₽	↓ 0,04%
апрель 2024	124 353 ₽	↑ 0,32%
март 2024	123 953 ₽	↓ 0,76%
февраль 2024	124 905 ₽	↓ 2,05%
январь 2024	127 530 ₽	

Источник информации -<https://www.realtymag.ru/leningradskaya-oblast/kvartira/prodazha/prices>



Карта города – <https://yandex.ru/maps>

Прогнозы и тенденции

Сегодня российский рынок недвижимости находится в условиях высокой неопределенности. Хотя большинство экспертов ожидают ухудшения ситуации, её развитие во многом зависит от предстоящих экономических и политических событий. Мнения российских экспертов разделились, но большинство склоняется к тому, что цены в 2025 г. будут постепенно снижаться. И скорость этой тенденции зависит от нескольких факторов: уровня ключевой ставки ЦБ РФ, социально-политической ситуации, объема предложения. Ажиотажный спрос на вторичную недвижимость, вызванный опасениями потребителей из-за ослабления рубля и ужесточения условий ипотечного кредитования, постепенно сходит на нет. Это уже привело к замедлению динамики цен: за месяц средний показатель по стране увеличился на 1,5–1,6%. Угнетение потребительской активности, вероятно, приведет к росту числа дисконтов и снижению стоимости объектов, но заметно это будет через несколько месяцев, считают на рынке.

Средняя стоимость вторичной недвижимости на 18 крупнейших региональных рынках России (16 городовмиллионников, Московская и Ленинградская области) в сентябре составила 132,3 тыс. руб. за 1 кв. м, увеличившись на 1,6% к августу. Эксперты констатируют небольшое замедление роста цен.

Зависимость стоимости от основных характеристик недвижимости*:

1. Местоположение в пределах города

Таблица 27

Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный 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, зоны точечной застройки	0,90	0,89 0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,85	0,83 0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,77 0,81
Окраины городов, промзоны	0,67	0,65 0,69
4. Жилье повышенной комфортности		
Культурный и исторический центр	1,00	1,00 1,00
Центры деловой активности города, зоны точечной застройки	0,91	0,89 0,92
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,85	0,83 0,87
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,80	0,78 0,82
Окраины городов, промзоны	0,70	0,68 0,72

2. Близость к остановкам общественного транспорта

Таблица 39

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры, в доме непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановок	1,06	1,05	1,07

3. Материал стен

Таблица 56

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный 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	0,97	0,99
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,91	0,90	0,92
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,72	0,71	0,72
Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,79	0,78	0,80

4. Видовые характеристики

Таблица 93

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры с хорошими видовыми характеристиками к удельной цене такой же квартиры без видовых характеристик	1,08	1,06	1,09

5. Этаж

Таблица 81

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный 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	0,93	0,92	0,94
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,93	0,95
Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,92	0,90	0,94
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,86	0,83	0,89

6. Общая площадь (фактор масштаба)

Таблица 70

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки		
Отношение удельной цены квартиры площадью 40 кв. м к удельной цене такой же квартиры площадью 30 кв. м	0,94	0,92 0,96
Отношение удельной цены квартиры площадью 65 кв. м к удельной цене такой же квартиры площадью 40 кв. м	0,92	0,91 0,93
3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры площадью 60 кв. м к удельной цене такой же квартиры площадью 40 кв. м	0,93	0,91 0,94
Отношение удельной цены квартиры площадью 95 кв. м к удельной цене такой же квартиры площадью 60 кв. м	0,91	0,89 0,93

7. Площадь кухни

Таблица 111

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры с кухней 7-10 кв.м к удельной цене такой же квартиры с кухней до 7 кв.м	1,03	1,02 1,04
Отношение удельной цены квартиры с кухней 10-15 кв.м к удельной цене такой же квартиры с кухней до 7 кв.м	1,08	1,07 1,09
Отношение удельной цены квартиры с кухней 15-30 кв.м к удельной цене такой же квартиры с кухней до 7 кв.м	1,13	1,11 1,14
Отношение удельной цены квартиры с кухней более 30 кв.м к удельной цене такой же квартиры с кухней до 7 кв.м	1,11	1,10 1,12

8. Высота потолков

Таблица 177

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		
Отношение удельной цены квартиры с потолками 2,5-2,7 м. к удельной цене квартиры с потолками до 2,5 м.	1,03	1,02 1,04
Отношение удельной цены квартиры с потолками 2,7-2,9 м. к удельной цене квартиры с потолками до 2,5 м.	1,06	1,05 1,07
Отношение удельной цены квартиры с потолками 2,9-3,2 м. к удельной цене квартиры с потолками до 2,5 м.	1,09	1,08 1,10
Отношение удельной цены квартиры с потолками более 3,2 м. к удельной цене квартиры с потолками до 2,5 м.	1,09	1,08 1,10

9. Наличие балкона или лоджии

Таблица 96

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		
Отношение удельной цены квартиры без балкона (лоджии) к удельной цене такой же квартиры с балконом (лоджией)	0,95	0,94 0,96

10. Тип санузла

Таблица 123

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартир с несколькими санузлами к удельной цене такой же квартиры с совмещенным санузлом	1,06	1,05	1,07
Отношение удельной цены квартиры с раздельным санузлом к удельной цене такой же квартиры с совмещенным санузлом	0,99	0,98	1,00

11. Внутренняя отделка

Таблица 108

Вид ремонта (уровень отделки)	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+материалы), руб./кв. м
Требуется капитальный ремонт	6 761	3 583	10 345
Требуется косметический ремонт	3 244	1 719	4 963
Современный	6 121	3 244	9 366
Комфортный	8 983	4 761	13 743
Элитный	14 551	7 712	22 262

*Источник информации - "Справочник оценщика недвижимости"-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертиз оценок.// под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020"

13.3. Информация о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

С учетом того, что стоимость объекта оценки рассчитывалась на основе данных, относящихся к узкому сегменту рынка (населенный пункт - г.Сланцы) влияние политических, экономических, социальных, экологичных и прочих факторов не рассматривалось. Как и не приводилась не используемая в расчетах (по указанной выше причине) информация о общих экономических, социальных, демографических и др. показателей региона.

14. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И 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 зонированию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

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

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

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость. В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

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

15. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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.

15.1. Затратный подход

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения 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 воспроизведения 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 воспроизведения (стоимость воспроизведения) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизведения 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 воспроизведение) 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

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).

15.2. Сравнительный подход

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).

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 аналогами (при необходимости);
- 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.

15.2.1. Выбор методики расчета в рамках сравнительного подхода

Теория оценки предоставляет достаточное количество методик расчета рыночной стоимости объекта при применении подхода с точки зрения сравнения продаж. В их числе методы, указанные в таблице 15.1.

Наименование и описание, методики	Преимущества методики	Недостатки методики, ограничения в использовании	Приемлемость методики для расчета стоимости оцениваемого объекта
Расчет размера поправок			
качественные методы	Метод парных сравнений - заключается в сопоставлении объектов с аналогом (имеющим лишь одно отличие) и расчетом зависимости цены от отличающегося параметра	Простота использования	Требует наличие аналогов, отличных от объекта оценки лишь одним параметром Нет аналогов для расчета корректировок
	Метод многофакторной регрессии - заключается в прогнозировании стоимости объекта с использованием определенных математических инструментов и построением формулы, отражающей зависимость стоимости от выбранных факторов	Практически не содержит субъективных расчетов, расширяет возможности при подборе аналогов	Требует использования определенного количества аналогов (обычно в 3-5 раз больше, чем кол-во параметров) Не используется при наличии достоверных данных из анализа рынка недвижимости
Расчет стоимости объекта			
качественные методы	Метод экспертных оценок (ранговый анализ или относительного качественного анализа) - сопоставление с аналогичными объектами, имеющими как худшие, так и лучшие характеристики по определенному признаку. Путем согласования результатов полученного диапазона стоимостей определяется стоимость объекта оценки	Позволяет использовать для сравнения не конкретный аналог, а группу худших и лучших по определенному признаку аналогов, что расширяет возможности при подборе сопоставляемых сделок	Основан преимущественно на субъективных расчетах и оценках и потому требует очень <u>высокой квалификации</u> Не используется при наличии достоверных данных из анализа рынка недвижимости
	Метод анализа иерархий - математический расчет влияния фактора на стоимость с учетом его важности	Расширяет возможности при подборе аналогов	Более сложен, также содержит субъективные оценки, пригоден для использования <u>специалистами с высокой квалификацией</u> Не используется при наличии достоверных данных из анализа рынка недвижимости
	Экспертный метод, использование данных анализа рынка жилой недвижимости	Простота использования	Часто данные отсутствуют +
качественные методы	Метод прямого сравнительного анализа продаж (прямого сравнения продаж) - заключается в сопоставлении объекта с аналогами и внесении корректировок на отличии в параметрах сравнения	Простота использования	Требует расчета корректировок по всем ценообразующим факторам +
	Метод валового рентного мультипликатора - заключается в сопоставлении доходности объекта оценки и аналогов	Простота использования	Требует наличия достоверной информации о доходности аналогов Недостаточно исходных данных
качественные методы	Метод многофакторной регрессии	см. выше	см. выше Субъективен, чаще используется при невозможности использования иных (калич-ных) методов
	Метод экспертных оценок	см. выше	см. выше Субъективен, чаще используется при невозможности использования иных (калич-ных) методов
	Метод анализа иерархий	см. выше	см. выше Субъективен, чаще используется при невозможности использования иных (калич-ных) методов

15.2.2. Выбор объектов аналогов

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную таблицу, которая приведена в приложениях к Отчёту.

15.2.3. Выбор параметров сравнения

В соответствии с данными анализа рынка жилой недвижимости на стоимость жилья влияют следующие параметры недвижимости:

- местоположение;
- транспортная доступность;
- тип дома/планировка;
- конструктивное решение дома;
- этаж расположения квартиры;
- площадь квартиры;
- площадь кухни;
- высота потолка;
- наличие и состояние коммуникаций;
- наличие балкона/лоджии;
- санузел (раздельный/совмещенный);
- уровень отделки и состояние квартиры; - вид из окна.

Отобранные предложения совпадают с объектом оценки по следующим признакам:

- передаваемые права;
- соответствие стандартным условиям финансирования;
- соответствие стандартным условиям прямой продажи;
- дата продажи/предложения.

15.2.4. Выбор единиц сравнения

В качестве сравниваемой единицы использована единица площади квартиры без учета лоджий и балконов (коэффи-т учета площади лоджий и балконов в общ. площади - 0,5) - 1 кв.м. (что соответствует сложившейся практике на рынке аналогичной недвижимости).

15.2.5. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов по всем элементам сравнения

На день оценки Оценщик располагает необходимой информацией о сделках с аналогами (Источник - реестры риэлтерских агентств, указанные в таблице источники), сопоставимых с рассматриваемым объектом и предполагающих передачу права собственности. Как уже отмечалось, используемые сведения относятся к сделкам/предложениям, относящимся к тому же периоду времени, что и дата оценки, предполагают стандартные рыночные условия и не требует корректировки на объем передаваемых прав, время и условия продажи.

Сравнительный анализ приведен в таблице в приложении к отчету.

15.2.6. Обоснование корректировок

Для определения размера корректировки использованы аналитические данные "Справочник оценщика недвижимости"-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертических оценок// под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020". Обоснование значений корректировок приведены в приложении к Отчёту.

15.2.7. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Расчеты и обоснование значений корректировок приведены в приложении к отчету.

15.2.8. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Определение стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом должно строиться с учетом весовых коэффициентов, наибольшее значение которых придаются для тех сопоставимых объектов, которые в наибольшей степени соответствуют по своим характеристикам оцениваемому объекту (чем больше размер корректировок, тем меньше вес результата).

Используя полученные значения весовых коэффициентов определяем средневзвешенное значение цены объектов-аналогов, которое в нашем случае равно результату расчетов сравнительным подходом.

Расчеты сравнительным подходом приведены в таблице в приложении к Отчёту.

15.3. Доходный подход

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.

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.

16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

16.1. Описание процедуры соответствующего согласования

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

16.2. Обоснование выбора использованных весов

Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке (затратный и доходный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием существующих методик оценки, Оценщик определил стоимость ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, которая с учетом округления составляет:

Рыночная стоимость, руб.	3 360 000,00	Три миллиона трехста шестьдесят тысяч рублей 00 копеек
--------------------------	--------------	--

Возможные границы интервала, в которых находится итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, с учетом округления составляют: от 2 860 000,00 руб. до 3 860 000,00 руб. или ±15% от итоговой стоимости объекта (согласно данным Учебника Каминского А.В., Ильина М.О., Лебединского В.И. и др. Экспертиза отчетов об оценке, стр.43, Таблица 6. Примеры уровня существенности , % от итоговой стоимости объекта оценки)

Оценщик

 /Кудряшов Д.Г./

Директор, руководитель регионального представительства
Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков
"ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ"



 /Кудряшов Д.Г./

17. РАСЧЕТ 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:

$$C_l = \frac{C_p}{(1 + \frac{i}{t_d} \times m)} \times K_e$$

где,

C_l – ликвидационная стоимость объекта исследования, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции (t_ϕ), который короче разумно долгого периода экспозиции (ден. ед.);

C_p – рыночная стоимость объекта исследования (ден. ед.);

t_d – продолжительность периода дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

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

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

Величина t_d , в свою очередь, рассчитывается по формуле:

$$t_d = t_{pd} - t_\phi$$

где,

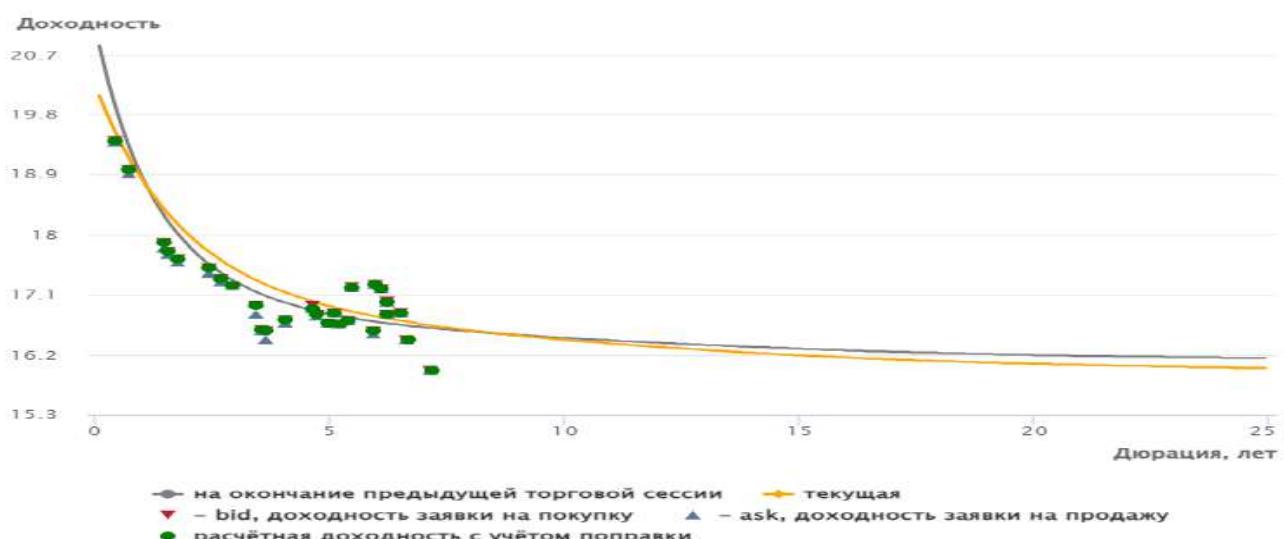
t_d – продолжительность периода дисконтирования (лет);

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

t_ϕ – продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (лет).

В качестве годовой ставки дисконта принята среднерыночная среднесрочная ставка доходности рынка ГКО и ОФЗ на дату исследования, которая составляет 15,95% (Московская биржа. <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>)

Графики и значения КБД Московской биржи



Функционал графика:

- отключение отображения объектов на графике путем нажатия на соответствующее изображение в легенде
- переход в карточку ценной бумаги при нажатии на соответствующую ей точку на графике

Выбрать дату:

29.01.2025



Значения КБД Московской биржи 29.01.2025

Срок, лет	0.25	0.5	0.75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
Y(t), %	19,83	19,45	19,12	18,84	18	17,48	16,93	16,65	16,42	16,19	16,06	15,95

Поиск значения КБД Московской биржи 29.01.2025

Срок, лет (до 30 лет)	30
Значение КБД Московской биржи Y(t)	15,95

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 17.1

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 17.2

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 исследования характеризуется средним количеством покупателей (степень ликвидности – средняя) и средней степенью специализации. Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене, составит 0,76.

Расчет ликвидационной стоимости объекта исследования представлен ниже:

Наименование	Значение
Рыночная стоимость (СР), руб.	3 360 000,00
Количество периодов начисления процентов в течение года (m)	12
Годовая ставка дисконта (i), %	15,95%
Продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (трд), лет (6 месяца)	0,5
Продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (тп), лет (120 дней)	0,33
Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене	0,76
Ликвидационная стоимость (Сл), руб. (округленно)	2 490 000,00

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

Таким образом стоимость ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ с учетом округления составляет:

Ликвидационная стоимость, руб.	2 490 000,00	Два миллиона четыреста девяносто тысяч рублей 00 копеек
--------------------------------	--------------	---

На основании информации, изложенной в Отчёте, принимая во внимание стабильный потребительский спрос на жильё, Оценщик сделал вывод, что при сохранении существующей динамики развития рынка недвижимости в г.Чебоксары объект оценки останется ликвидным, а его стоимость значительно не изменится.

Оценщик

/Кудряшов Д.Г./

Директор, руководитель регионального представительства
Ассоциации "Саморегулируемая организация оценщиков
"ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ"
М.П.



/Кудряшов Д.Г./

18. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г.
3. Федеральные стандарты оценки (ФСО №№ I-VI, 7,9).
4. «Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства оценщиков "Экспертный совет"».
5. "Международные стандарты оценки" Международного комитета по стандартам оценки, русское издание, под. ред. Г.И. Микерина, Москва, 2003 г.
6. Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
7. ВСН 53-86(р) "Правила оценки физического износа жилых зданий" Утверждены Приказом №446 Госгражданстроя от 24 декабря 1986 г.
8. В.С.Болдырев, А.С.Галушка, А.Е.Федоров, учебник «Введение в теорию оценки недвижимости», Москва, 1998г.
9. Александров В.Т. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений: Учебно-методическое пособие. - С.-П.: ПИНО, 1997.
10. Мелкумов Я.С. Теоретическое и практическое пособие по финансовым вычислениям. М., ИНФА-М, 1996.
11. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПбГТУ, СПб., 1997.
12. Т. Саати. Принятие решений. Подход анализа иерархий //М. «Радио и связь», 1993.
13. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.М. Рутгайзера, М., «Дело», 1998.
14. Генри С. Харрисон. «Оценка недвижимости». Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрополиграфиздата, 1994.
15. 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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Основные факты и выводы

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ О-0037/2025 от 28.01.2025 г.

Основные факты и выводы

Наличие неутвержденной перепланировки		Кол-во комнат 3	Этаж 2	Общая площадь, кв. м 71,80	Жилая площадь, кв. м -	Площадь кухни, кв. м -
Характер обременений		Ипотека в силу закона в ПАО "Сбербанк России" (не учитывается в соответствии с заданием на оценку)		Физический износ здания, %		
Описание здания		Тип/серия дома панельный	Этажность 5	Год постройки/год ввода в эксплуатацию 1985	Год капитального ремонта не производится	нет данных согласно данным технической инвентаризации с учетом срока amortизации по даннымоценочной компании
Адрес объекта оценки		Субъект РФ Ленинградская обл.	Район Сланцевский	Наименование города г.Сланцы	Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв пер. Почтовый, д. 13, кв. 51	Физический износ здания, % 33%
Цель оценки		Определение рыночной стоимости для принятия управленических решений, установления начальной арендной стоимости имущества при проведении торгов в целях погашения задолженности по кредитному договору		Место нахождения: 117997, г. Москва, ул.Бавилова, д. 19, ИНН/КПП: 77070833893/784243001 Сервисный центр "Снабжение" Объединенного сервисного центра "Москва" АО Сбербанк		
Заказчик оценки		Почтовый адрес: 191124, г. Санкт-Петербург, ул.Красного Текстильщика, 2, литер А		Место нахождения: 117997, г. Москва, ул.Бавилова, д. 19, реквизиты соглашения: №50005105349 от 28.12.2024 г.		
Основание оценки		Результаты оценки будут использованы для принятия управленческих решений, а также для утверждения начальной стоимости имущества при проведении торгов		Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица		
Исполнитель оценки		Форма ООО	Наименование / Ф.И.О. (для ИП) "Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы"	Место нахождения, контактная информация 428003, ЧР г.Чебоксары, ул.К.Маркса, д.52, корп.1, оф. 215, т.(8357) 59-05-91, +7(969)759-03-91.	ОГРН, дата присвоения ОГРН 1022101279485 от 08.11.2002 г.	Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица № 922/26687088578 от 26.09.2024 г. АО Страховое Общество "РЕСО-ГАРАНТИЯ", действителен с 11.10.2024 г. по 10.10.2025 г. (страховая сумма 100 000 000 руб.)
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку		Стаж работы (лет) Кудряшов Дмитрий Германович	Номер в реестре членов СРО 1	Краткое наименование СРО Действительный член СРО Ассоциация "Экспертный совет", 101000, г. Москва, Погонный пар., д. 16/5, стр. 1, свидетельство о членстве в саморегулируемой организации № 565	Полиса обязательного страхования гражданской ответственности от 13.09.2016 г.	Реквизиты документов оценщика: Диплом Чувашский государственный Университет им.И.Н.Ульянова, г. Чебоксары от 22.06.1995 г. № 24-490, по специальному профилю "Металлорежущие станки и инструменты", рег.№3232; Диплом ОУ "Московский университет потребительской кооперации" г. Москва, от 03.07.2002 г. №4ДВС-0905590, по специальному профилю - "Користрудации", рег.№86267; Диплом ФГБОУ ВО «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова» г. Москва, от 04.02.2016 г. диплом №107718/0473210, программа магистратуры по направлению «28.04.01 Экономика»;Специализация-экспертиза по направлению «28.04.01 Экономика»;Диплом Московского автомобильно-дорожного института (МАДИ), г.Чебоксары от 2002 г. ПП №458111, программа «Оценка стоимости предпринятия (бизнеса)», рег.№009; Диплом Московского автомобильно-дорожного института (МАДИ), г.Чебоксары от 2002 г. ПП №397588, программа «Оценка стоимости машины, оборудования и транспортных средств», рег.№019; Диплом Московского финансово-промышленного университета «Синергия» г. Москва от 2012 г. ПП-г. № 932866, программа «Независимая техническая экспертиза транспортных средств», рег.№0242 НОУ ВПО «Рязанский институт бизнеса и управления», г.Рязань от 2013 г. №06/13, программа «Прасологическая экспертиза».
Даты		Основателя объекта 28 января 2025 г.	Оценки 28 января 2025 г.	Составление отчета 28 января 2025 г.		
Результаты расчета рыночной стоимости при применении		Сравнительного подхода (в рублях) 3 360 000,00	Доходного подхода (в рублях) нет	Затратного подхода (в рублях) нет		
Итоговое значение стоимости		Рыночная стоимость (в рублях) 3 360 000,00	Ликвидационная стоимость (в рублях) 2 490 000,00	Цену оценки 2 490 000,00		

Отчету выполнил и подготовил отчет оценщик(и)
Кудряшов Д.Г.Отчет утвержден Директором ООО "РПОИЭ", Руководитель
регионального представительства Ассоциации "Саморегулируемая
организация оценщиков "ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ"

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Расчеты сравнительным подходом

Расчеты сравнительным подходом

Анализ рынка проводился в разделе 13.1. Анализ узкого сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки. В результате Оценщиком из 7 предложений отобрано 4 объекта-аналога наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом.

Обоснование значений корректировок

Для определения размера корректировки использованы корректирующие коэффициенты по данным источника: "Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертических оценок." под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020"

1. Передаваемые права

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.
Корректировка не применялась.

2. Соответствие стандартным условиям финансирования

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.
Корректировка не применялась.

3. Соответствие стандартным условиям прямой продажи

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.
Корректировка не применялась.

4. Дата продажи/предложения

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.
Корректировка не применялась.

5. Местонахождение в пределах города

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.
Корректировка не применялась.

6. Транспортная доступность (удаленность от остановок общ. транспорта)/субъективная оценка

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.
Корректировка не применялась.

7. Тип дома/планировка

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.
Корректировка не применялась.

8. Конструктивное решение дома

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.
Корректировка не применялась.

9. Этаж расположения жилого помещения (первый, средний, последний, цокольный, мансардный)

Объект оценки и выбранные аналоги имеют различия по данному признаку:

Этаж расположения объекта оценки - средний,

аналога №1 - средний,

аналога №2 - последний,

аналога №3 - последний,

аналога №4 - средний.

Согласно "Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертических оценок." под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020" размер поправки в данном случае составляет:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье	0,93	0,92	0,94
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,93	0,95
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,92	0,90	0,94
Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,86	0,83	0,89

Таким образом:

к аналогу №1 корректировка не применялась

к аналогу №2 применена повышающая поправка в размере 6%

к аналогу №3 применена повышающая поправка в размере 6%

к аналогу №4 корректировка не применялась

10. Площадь жилого помещения(до 30 кв.м.,30-40 кв.м.,40-50 кв.м.,50-65 кв.м., 65-80 кв.м.,более 80 кв.м.)

Объект оценки и выбранные аналоги имеют различия по данному признаку:

Площадь объекта оценки - 65-80,

аналога №1 - 65-80,

аналога №2 - 65-80,

аналога №3 - 30-40,

аналога №4 - 65-80.

Согласно "Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертиз оценок.// под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020" размер поправки в данном случае составляет:

Таблица 72

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки							
Площадь, кв.м	аналог	<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80
		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,21
	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17
	40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,10	1,12
	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,07
	65-80	0,84	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02
	≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 73

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м	аналог	<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,14	1,21	1,28	1,31
	30-50	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,13	1,16
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

Таким образом:

к аналогу №1 корректировка не применялась

к аналогу №2 корректировка не применялась

к аналогу №3 применена понижающая поправка в размере (-13%)

к аналогу №4 корректировка не применялась

11. Площадь кухни (до 7 кв.м., 7-10 кв.м., 10-15 кв.м., 15-30 кв.м., более 30 кв.м.)

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка не применялась.

12. Высота потолка (менее 2,5 м., 2,5-2,8 м., более 2,8 м.)

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка не применялась.

13. Наличие и состояние коммуникаций:- + дополн. (сигнал., кондиц. и др.); -стандарт./ частичн.; -только электроосвещ.;-отсутствуют

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка не применялась.

14. Наличие балкона/лоджии

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка не применялась.

15. Санузел (раздельный/совмещенный)

Объект оценки и выбранные аналоги имеют различия по данному признаку:

Санузел объекта оценки - совмещенный,

аналога №1 - раздельный,

аналога №2 - раздельный,

аналога №3 - раздельный,

аналога №4 - раздельный.

Согласно "Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспериментальных оценок// под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020" размер поправки в данном случае составляет:

Таблица 123

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры с несколькими санузлами к удельной цене такой же квартиры с совмещенным санузлом	1,06	1,05	1,07
Отношение удельной цены квартиры с раздельным санузлом к удельной цене такой же квартиры с совмещенным санузлом	0,99	0,98	1,00

Таким образом:

к аналогу №1 применена повышающая поправка в размере 1%

к аналогу №2 применена повышающая поправка в размере 1%

к аналогу №3 применена повышающая поправка в размере 1%

к аналогу №4 применена повышающая поправка в размере 1%

16. Уровень отделки и состояние жилого помещения/субъективная оценка: без отделки; требует капитального ремонта; под чистовую отделку; требует косметического ремонта; современный; комфортный; элитный

Объект оценки и выбранные аналоги имеют различия по данному признаку:

Отделка объекта оценки - современный,

аналога №1 - требует косметического ремонта,

аналога №2 - современный,

аналога №3 - современный,

аналога №4 - комфортный.

Согласно "Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспериментальных оценок// под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020" размер поправки в данном случае составляет:

Таблица 110

объект оценки	Состояние отделки объекта	объект-аналог						
		Без отделки	Требует капитального ремонта	Под чистовую отделку	Требует косметического ремонта	Современный	Комфортный	
	Без отделки	0	979	-4 449	-4 963	-9 366	-13 743	-22 262
	Требует капитального ремонта	-979	0	-5 428	-5 942	-10 345	14 722	-23 241
	Под чистовую отделку	4 449	5 428	0	-514	-4 917	-9 295	-17 814
	Требует косметического ремонта	4 963	5 942	514	0	-4 403	-8 780	-17 299
	Современный	9 366	10 345	4 917	4 403	0	-4 377	-12 896
	Комфортный	13 743	14 722	9 295	8 780	4 377	0	-8 519
	Элитный	22 262	23 241	17 814	17 299	12 896	8 519	0

Таким образом:

к аналогу №1 применена повышающая поправка в размере 4,4 тыс.руб./кв.м.

к аналогу №2 корректировка не применялась

к аналогу №3 корректировка не применялась

к аналогу №4 применена понижающая поправка в размере (-4,38 тыс.руб./кв.м.)

17. Вид из окна/субъективная оценка (отличное, очень хорошее, хорошее, удовлетворительное, плохое)

Объект оценки и выбранные аналоги идентичны по данной характеристике.

Корректировка не применялась.

Таблица 1.

Параметры/аналог	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Исходная информация					
Источник информации					
Адрес	Ленинградская область, р-н Сланцевский, г Сланцы, пер. Почтовый, д.13	Ленинградская область, р-н Сланцевский, г.Сланцы, ул.Ленина, д.25, корп.6	Ленинградская область, р-н Сланцевский, г.Сланцы, ул.Максима Горького, д.26	Ленинградская область, р-н Сланцевский, г.Сланцы, пер.Почтовый, д.13	Ленинградская область, р-н Сланцевский, г.Сланцы, ул.Ленина, д.25, корп.4
Этаж/этажность дома	2 в 5	5 в 9	5 в 5	5 в 5	8 в 9
Жилая площадь, кв.м.	-	42,90	47,50	17,00	43,00
Общая площадь, кв.м.	71,80	74,80	73,70	36,90	74,00
Площадь жилого помещения с учетом лоджий и балконов (коэффи-т учета площади лоджий и балконов в общ.площади - 0,5)*	-				
Площадь жилого помещения с учетом лоджий и балконов (коэффи-т учета площади лоджий и балконов в общ.площади - 1,0)*	-				
Цена предложения без учета торга, тыс. руб.		3300,00	3250,00	1900,00	4190,00
Скидка на уторговывание, %**	-	-5,30%	-5,30%	-5,30%	-5,30%
Цена предложения с учетом торга, тыс. руб.		3130,00	3080,00	1800,00	3970,00
Единица сравнения					
Цена предложения 1 кв.м. <u>общей</u> площади/площади с учетом балконов и лоджий (коэффи-0,5)/площади с учетом балконов и лоджий коэффи-1,0) (с учетом торга), тыс.руб./кв.м.	-	41,84	41,79	48,78	53,65
Разница между максимальным и минимальным значениями			28,37%		
Поправки на объем передаваемых прав, условия продажи и финансирования (вносятся последовательно)					
1. Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>поправка, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>скорректированная стоимость, тыс.руб.</i>		41,84	41,79	48,78	53,65

Параметры/аналог	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
2. Соответствие стандартным условиям финансирования	+	+	+	+	+
поправка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		41,84	41,79	48,78	53,65

* - в зависимости от типа квартир в предложениях и сделках с недвижимостью используются разные показатели площади квартиры: - на первичном рынке чаще всего используется показатель площади квартиры с учетом балконов и лоджий (коэффициент - 1,0), на вторичном рынке - общая площадь или площадь квартиры с учетом лоджий и балконов (коэффициент - 0,5)

3. Соответствие стандартным условиям прямой продажи	+	+	+	+	+
поправка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		41,84	41,79	48,78	53,65
4. Дата продажи/предложения	28.01.2025 г.	актуально на дату оценки			
поправка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		41,84	41,79	48,78	53,65

Поправки на местоположение недвижимости

5. Местонахождение в пределах города	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки				
поправка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		41,84	41,79	48,78	53,65
6. Транспортная доступность (удаленность от остановок общ. транспорта)/субъективная оценка	на удалении от остановки общественного транспорта				
поправка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		41,84	41,79	48,78	53,65

Поправки на физические и технические характеристики недвижимости

7. Тип дома/планировка	"старая"	"старая"	"старая"	"старая"	"старая"
поправка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		41,84	41,79	48,78	53,65
8. Конструктивное решение дома	панельный	панельный	панельный	панельный	панельный
поправка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
скорректированная стоимость, тыс.руб.		41,84	41,79	48,78	53,65

Параметры/аналог	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
9. Этаж расположения жилого помещения (первый, средний, последний, цокольный, мансардный)	средний	средний	последний	последний	средний
поправка, %		0,00%	6,00%	6,00%	0,00%
корректированная стоимость, тыс.руб.		41,84	44,30	51,71	53,65
10. Площадь жилого помещения(до 30 кв.м., 30-40 кв.м., 40-50 кв.м., 50-65 кв.м., 65-80 кв.м., более 80 кв.м.)	65-80	65-80	65-80	30-40	65-80
поправка, %		0,00%	0,00%	-13,00%	0,00%
корректированная стоимость, тыс.руб.		41,84	44,30	44,99	53,65
11. Площадь кухни (до 7 кв.м., 7-10 кв.м., 10-15 кв.м., 15-30 кв.м., более 30 кв.м.)	7-10 кв.м.	7-10 кв.м.	7-10 кв.м.	7-10 кв.м.	7-10 кв.м.
поправка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
корректированная стоимость, тыс.руб.		41,84	44,30	44,99	53,65
12. Высота потолка (менее 2,5 м., 2,5-2,8 м., более 2,8 м.)	2,5-2,8 м	2,5-2,8 м	2,5-2,8 м	2,5-2,8 м	2,5-2,8 м
поправка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
корректированная стоимость, тыс.руб.		41,84	44,30	44,99	53,65
13. Наличие и состояние коммуникаций:- + дополн. (сигнал., кондиц. и др.); -стандарт./ частичн.; - только электроосвещ.;-отсутствуют	стандартно	стандартно	стандартно	стандартно	стандартно
поправка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
корректированная стоимость, тыс.руб.		41,84	44,30	44,99	53,65
14. Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
корректированная стоимость, тыс.руб.		41,84	44,30	44,99	53,65
15. Санузел (раздельный/совмещенный)	совмещенный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
поправка, %		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
корректированная стоимость, тыс.руб.		42,26	44,74	45,44	54,19
16. Уровень отделки и состояние жилого помещения/субъективная оценка:без отделки;требует капитального ремонта;под чистовую отделку;требует косметического ремонта;современный;комфортный; элитный	современный	требует косметического ремонта	современный	современный	комфортный
поправка, тыс.руб./кв.м.		4,40	0,00	0,00	-4,38
корректированная стоимость, тыс.руб.		46,66	44,74	45,44	49,81

Параметры/аналог	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
17. Вид из окна/субъективная оценка (отличное, очень хорошее, хорошее, удовлетворительное, плохое)	хор.	хор.	хор.	хор.	хор.
<i>поправка, %</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>скорректированная стоимость, тыс.руб.</i>		46,66	44,74	45,44	49,81
Разница между максимальным и минимальным значениями			11,32%		
Результаты расчетов					
Сумма абсолютных значений корректировок аналога, %	-	1,00%	7,00%	20,00%	1,00%
Скорректированная стоимость единицы сравнения, тыс. руб./кв.м.	-	46,66	44,74	45,44	49,81
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	-	0,99	0,93	0,83	0,99
Весовой коэффициент аналога (с учетом размера примененных корректировок)		26,42%	24,93%	22,23%	26,42%
Средневзвешенная стоимость единицы площади объекта оценки, тыс.руб./кв.м.			46,74		
Средневзвешенная стоимость объекта оценки, тыс.руб.			3356,01		
Итоговая стоимость объекта оценки с учетом округления, тыс.руб.			3360,00		
Ликвидационная стоимость объекта оценки с учетом округления, тыс.руб.			2490,00		

Таблица 146

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

** - скидка на уторговывание определена согласно "Справочнику оценщика недвижимости" (Лейфер Л. А.), др. дополнительная информация определены в результате переговоров с продавцом.

Источник информации о поправках - см. раздел 13.2

Аналог 1

www.avito.ru 3-к. квартира, 74,8 м², 5/9 эт. на п...

3-к. квартира, 74,8 м², 5/9 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



44 118 ₽ за м²
История цены
В ипотеку от 45 653 ₽/мес.
Посмотреть скидки

A B C

3 300 000 ₽

8 938 808-81-59

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёт?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Svetlana
Частное лицо
На Avito с октября 2009
Эковклад: ~94 кг CO₂

13 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О квартире

Количество комнат: 3
Общая площадь: 74,8 м²
Площадь кухни: 8,3 м²
Жилая площадь: 42,9 м²
Этаж: 5 из 9
Балкон или лоджия: лоджия
Дополнительно: гардеробная
Тип комнат: изолированные

Санузел: раздельный
Окна: во двор, на улицу
Ремонт: косметический
Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места
Техника: холодильник, стиральная машина
Способ продажи: свободная

Описание

Продается 3-х комн.квартира в г.Сланцы
Лен.обл.общ.пл.74,8м2,жил.пл.42,9м2,комнаты:17,2м2+12,9м2+12,8м2,кухня8,3м2,
прихожая7м2,сан.узел раздельный,5этаж 9-ти эт.дома.комнаты правильной
формы.есть кладовка, которую можно использовать под гардероб.холодильник,
стиральная машина, мебель б/у остается.стационарный телефон.во дворе
большая детская площадка,рядом лес, гипермаркет Магнит, художественная и
муз.школа для детей. Без посредников.Агентов просьба не
беспокоить.Материнский капитал в оплату не рассматриваю.

Расположение

Ленинградская обл., Сланцевский р-н, Сланцевское городское поселение, Сланцы, ул. Ленина, 25к6

№ 4100143873 - вчера в 23:33 - 2096 просмотров (+11 сегодня)

https://www.avito.ru/slantsy/kvartiry/3-k._kvartira_748_m_59_et._4100143873

Аналог 2

www.avito.ru 3-к. квартира, 73,7 м², 5/5 эт. на п...

3-к. квартира, 73,7 м², 5/5 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



44 098 ₽ за м²
История цены
В ипотеку от 44 961 ₽/мес.
Посмотреть скидки 

3 250 000 ₽

8 958 603-05-56

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

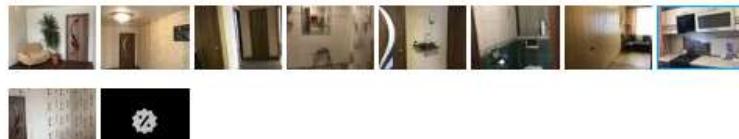
Спросите у продавца

Здравствуйте! 

А есть планировка? Ещё продаёт?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?



О квартире

Количество комнат: 3
Общая площадь: 73,7 м²
Площадь кухни: 8,3 м²
Жилая площадь: 47,5 м²
Этаж: 5 из 5
Балкон или лоджия: лоджия
Дополнительно: гардеробная
Тип комнат: изолированные

Высота потолков: 265 м
Санузел: раздельный
Окна: во двор, на улицу
Ремонт: евроП
Мебель: кухня
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

Зинаида
Агентство
На Авито с апреля 2016
[Документы проверены](#)



Подписаться на продавца

Расположение

Ленинградская обл., Сланцевский р-н, Сланцевское городское поселение, Сланцы, ул. Максима Горького, 26

Описание

Отличная трехкомнатная квартира очень теплая, в центре города с отличной инфраструктурой: детский садик -напротив, школа с бассейном в шаговой доступности, рядом баня с бассейном. Комната раздельные, натяжные потолки, стеклопакеты, лоджия утеплена, коридор- 10,3. Имеются две кладовые: 1,2 и 4 кВ.м. Остается встроенная кухня. Хорошие соседи и хозяева, продается впервые. Прямая продажа. Рассмотрим все варианты.

№ 3631834292 · 23 января в 10:36 · 2264 просмотра (+4 сегодня)

https://www.avito.ru/slantsy/kvartiry/3-k._kvartira_737_m_55_et._3631834292

Аналог 3

Я ⏪ 🔒 www.avito.ru 1-к. квартира, 36,9 м², 5/5 э...

1-к. квартира, 36,9 м², 5/5 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

1 900 000 ₽

51 491 ₽ за м²
История цены

В ипотеку от 26 285 ₽/мес.
Посмотреть скидки

8 958 419-92-54

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➤

А есть планировка? Ещё продаёт?

Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Ирина
Частное лицо
На Авито с февраля 2024

Подписаться на продавца

Количество комнат: 1
Общая площадь: 36,9 м²
Площадь кухни: 9 м²
Жилая площадь: 17 м²
Этаж: 5 из 5

Балкон или поджия: лоджия
Санузел: раздельный
Окна: на солнечную сторону
Ремонт: косметический
Способ продажи: свободная

О квартире

Количество комнат: 1	Балкон или поджия: лоджия
Общая площадь: 36,9 м ²	Санузел: раздельный
Площадь кухни: 9 м ²	Окна: на солнечную сторону
Жилая площадь: 17 м ²	Ремонт: косметический
Этаж: 5 из 5	Способ продажи: свободная

Расположение

Ленинградская обл., Сланцевский р-н, Сланцевское городское поселение, Сланцы, Почтовый пер., 13

Описание

Продаётся однокомнатная квартира площадью 36,90 кв.м. Один взрослый собственник. Никто не прописан. Без обременений.. В квартире установлены стеклопакеты, заменены входная и межкомнатная дверь . Пол - виниловая плитка. Произведена замена радиаторов отопления. Квартира в центре города, городская инфраструктура в шаговой доступности.

О доме

Тип дома: панельный	Пассажирский лифт: нет
Год постройки: 1985	В доме: газ
Этажей в доме: 5	Парковка: открытая во дворе

№ 4692275280 · 17 января в 20:36 · 285 просмотров (+4 сегодня)

https://www.avito.ru/slantsy/kvartiry/1-k._kvartira_369_m_55_et._4692275280

Аналог 4

www.avito.ru 3-к. квартира, 74 м², 8/9 эт. на про...

3-к. квартира, 74 м², 8/9 эт.

4 190 000 ₽

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

56 622 ₽ за м²
История цены
В ипотеку от 57 966 ₽/мес.
Посмотреть скидки

A = ✓

8 938 807-19-44

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаёт?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Татьяна
Частное лицо
На Авито с мая 2019

Подписаться на продавца

О квартире

Количество комнат: 3	Санузел: раздельный
Общая площадь: 74 м ²	Окна: во двор, на улицу, на солнечную сторону
Площадь кухни: 8.5 м ²	Ремонт: евроНе ремонтировался
Этаж: 8 из 9	Тёплый пол: есть
Балкон или лоджия: лоджия	Мебель: кухня
Дополнительно: гардеробная	Способ продажи: свободная
Тип комнат: изолированные	Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

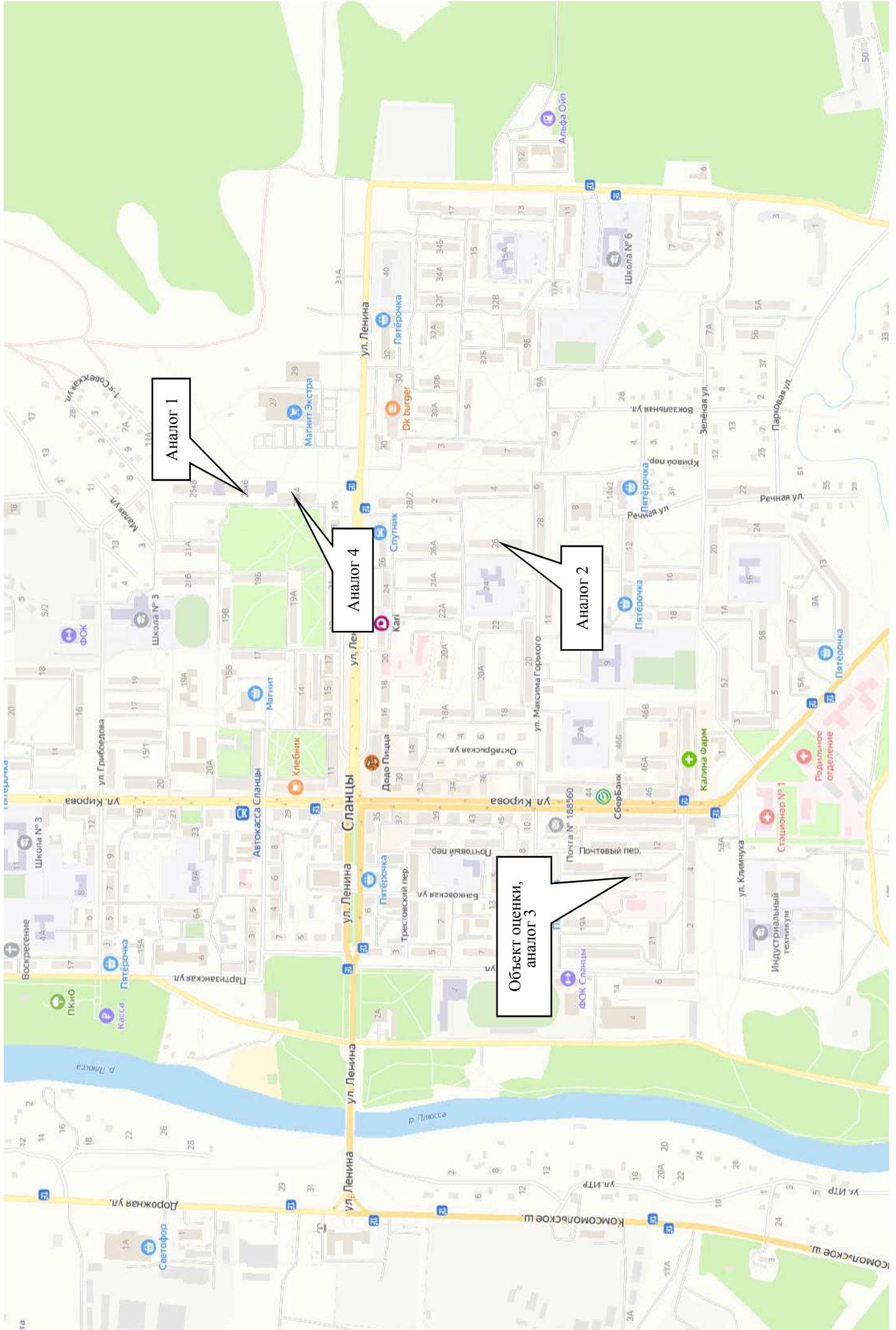
Ленинградская обл., Сланцевский р-н, Сланцевское городское поселение, Сланцы, ул. Ленина, 25к4

Описание

Продается квартира, в отличном состоянии, теплая, комфортная, чистый подъезд, хорошие соседи. Рядом д/сады, школы, магазины! Удобная парковка во дворе, детская площадка «Яблоневый сад», музыкальная и художественная школа. Мебель в квартире частично остается (по договоренности), в квартире имеется пол с подогревом, стеклопакеты во всех комнатах, застеклен балкон, гардеробная, есть закрытая зона для хранения велосипедов и прочего.. По всем вопросам звоните, пишите.

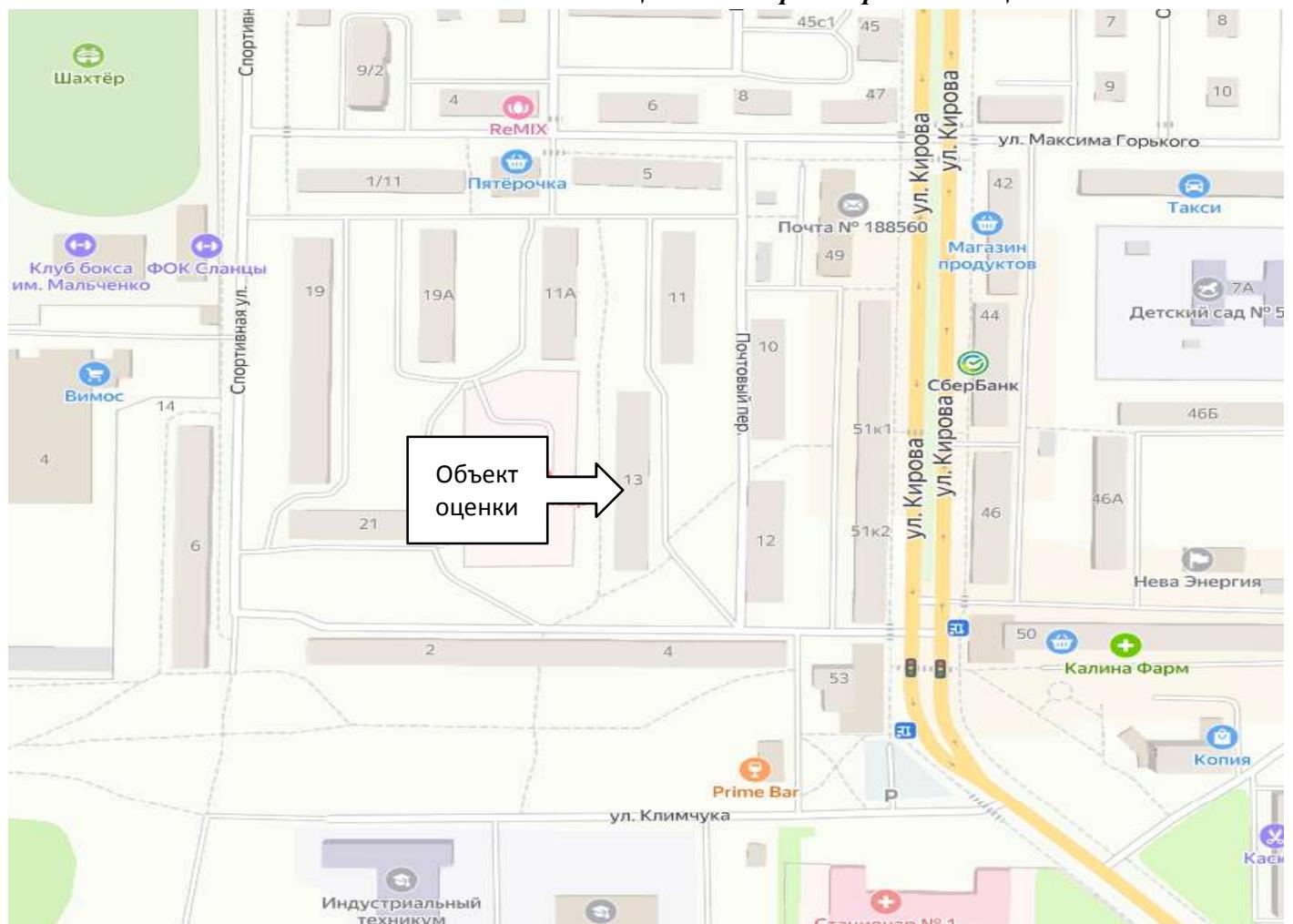
№ 4553900540 - 5 января в 13:27 - 2011 просмотров (+4 сегодня)

https://www.avito.ru/slantsy/kvartiry/3-k._kvartira_74_m_89_et._4553900540



ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Копии использованных документов
(устанавливающие количественные и качественные
характеристики объекта оценки; правоустанавливающие и
правоподтверждающие документы; документы технической
инвентаризации; заключения специальных экспертиз; другие
документы по объекту оценки)

Местоположение объекта оценки на карте города Сланцы



Фасад дома, где расположен объект оценки, с указанием адресного указателя



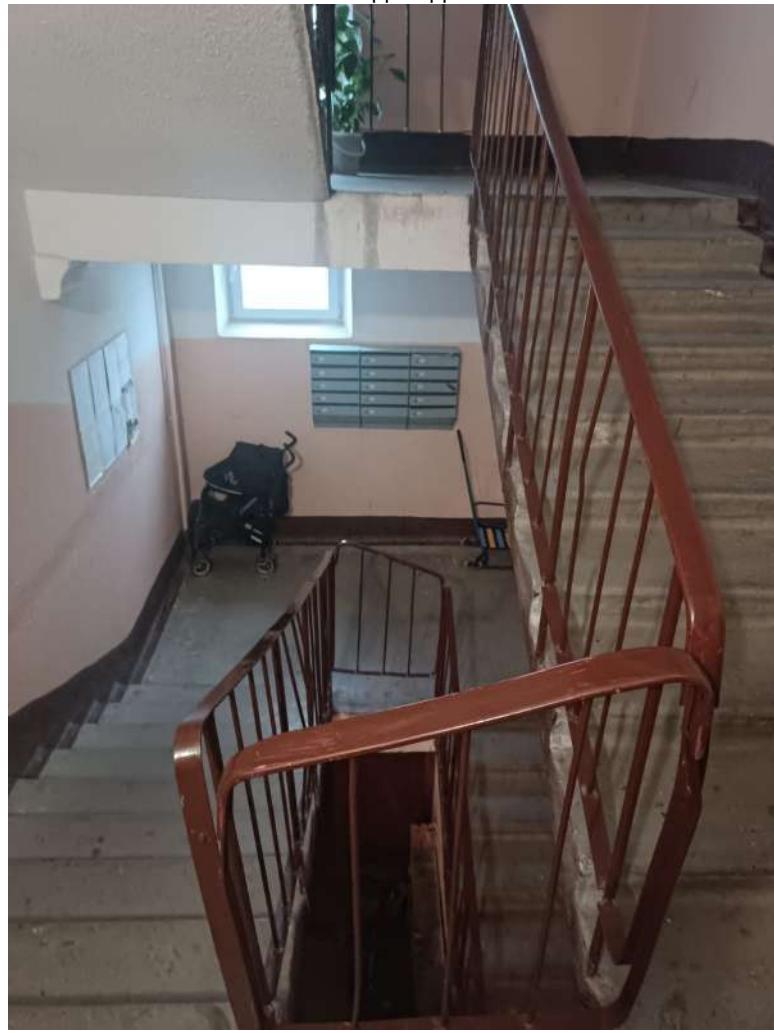
Фасад дома



Вход в подъезд



Подъезд



Дверь в квартиру



Коридор фото 1



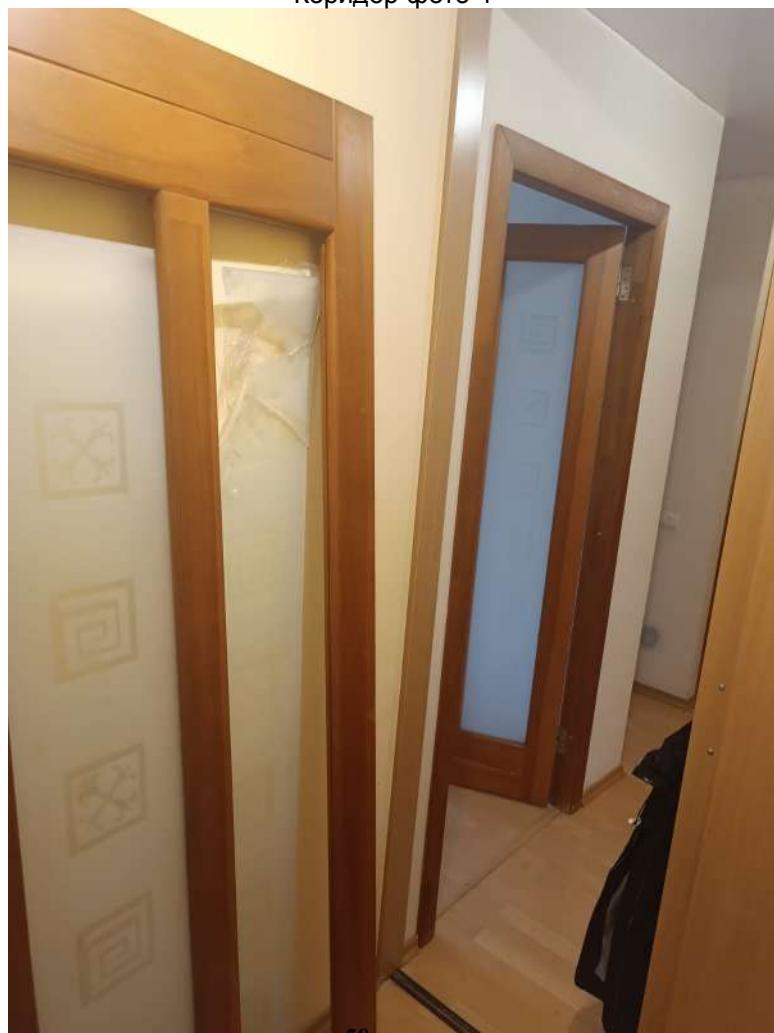
Коридор фото 2



Коридор фото 3



Коридор фото 4



Коридор фото 5



Коридор фото 6



Кухня фото 1



Кухня фото 2



Кухня фото 3



Кухня фото 4



Санузел фото 1



Санузел фото 2



Жилая 1 фото 1



Жилая 1 фото 2



Жилая 2 фото 1



Жилая 2 фото 2



Жилая 3 фото 1



Жилая 3 фото 2



Лоджия фото 1



Лоджия фото 2



Вид из окна фото 2



Окружение





Сведения о характеристиках объекта недвижимости

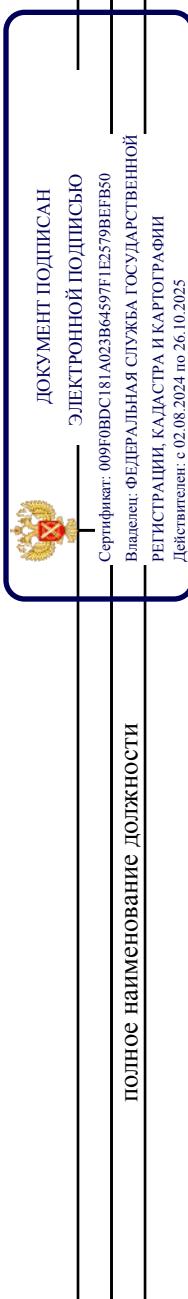
На основании запроса от 16.01.2025, поступившего на рассмотрение 16.01.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 4
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
16.01.2025г. № КУВИ-001/2025-11885379	
Кадастровый номер:	47:28:0000000:2506
Номер кадастрового квартала:	47:28:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	08.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 604; Условный номер 47-33-1/1998-7642
Местоположение:	Ленинградская область, р-н. Сланцевский, г. Сланцы, пер. Почтовый, д. 13, кв. 51
Площадь:	71.8
Назначение:	Жилое
Наименование:	квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 02
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	2106529.29
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	47:28:0000000:1479
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 05.08.1985

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC18A023B64597FE2579WBFB0	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Полное наименование должности	инициалы, фамилия
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

		Помещение		
		вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 1		Всего листов раздела 1: 2		Всего разделов: 2
16.01.2025г. № КУВИ-001/2025-118885379				Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:		47:28:0000000:2506		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:		Смолиннова Надежда Равильевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Публичное акционерное общество "Сбербанк России", 7707083893		



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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
16.01.2025г. № КУВИ-001/2025-11885379			
Кадастровый номер:	47:28:0000000:2506		
1 Правообладатель (правообладатели):	1.1 Бободжонова Мутлабар Раҳматовна, 26.02.1982, ВАХШСКИЙ Р-Н КУРГАН-ТЮБИНСКАЯ ОБЛ. ТАДЖИКСКАЯ ССР, Российская Федерация, СНИЛС 204-833-442-42 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 40 18 №238225, выдан 24.01.2019, ГУ МВД РОССИИ по г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ г. Санкт-Петербург, просп. Витебский, д.21, корп.4, кв.96		
2 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1 данные отсутствуют		
3 Сведения об осуществлении государственной регистрации права:	2.1 Собственность 47:28:0000000:2506-47/026/2020-2 26.08.2020 08:52:43		
4 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	3.1 данные отсутствуют		
4.1 вид:	Ипотека в силу закона		
дата государственной регистрации:	26.08.2020 08:55:53		
номер государственной регистрации:	47:28:0000000:2506-47/026/2020-3		
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.08.2020 с 24.08.2020 до полного выполнения сторонами своих обязательств		
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195		
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартиры, выдан 17.08.2020		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости согласия третичного лица, органа:	данные отсутствуют		
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC18A023B4597FE2579WBFB50	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Полное наименование должности	инициалы, фамилия
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

		Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2
16.01.2025г. № КУВИ-001/2025-11885379		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:		47:28:0000000:2506	Всего листов выписки: 4
Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвижнной документарной закладной или электронной закладной:			
Сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
5 Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
7 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
8 Сведения о возражении в отношении зарегулированного 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 Правоприязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости.	отсутствуют		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC18A023B64597FE2579BFB0 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
Полное наименование должности инициалы, фамилия	

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. Сведения об оценщике и исполнителе



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

13.09.2016 г.

№ 565

**Кудряшов
Димитрий Германович**

Паспорт 97 16 246977, выдан Отделом УФМС России по Чувашской Республике в
Калининском районе г. Чебоксары.

Дата выдачи 25.08.2016 г. Код подразделения 210-024

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 20.01.2012 г. за № 565

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 19.01.2012 г.

Первый вице-президент

В. И. Лебединский



002738

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»



ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ

Ассоциация

Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1
(495) 626-29-50, (800) 200-29-50
ИНН 7709443904
р/с 40703810938000002435 в ПАО СБЕРБАНК
к/с 30101810400000000225, БИК 044525225
www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

Руководителю организации

Об изменении наименования

Настоящим письмом уведомляем Вас о том, что с 20.04.2017 г. НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ "ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ" в соответствии с действующим законодательством и с вступлением в силу поправки в главу 4 части 1 ГК РФ внесло изменения в наименование «Некоммерческое партнерство» на «Ассоциация».

Все остальные реквизиты организации остаются неизменными за исключением наименования, которое меняется с НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ "ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ" (НП «СРОО «ЭС») на АССОЦИАЦИЯ "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ "ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ" (Ассоциация «СРОО «ЭС»).

Также обращаем Ваше внимание на то, что в силу действующего гражданского законодательства Российской Федерации, а также сложившейся судебной практики (в частности Определения ВАС РФ от 22.06.2007 № 7002/07 и Постановления Президиума ВАС РФ от 30.10.2007 № 8105/07) изменения в учредительных документах организации, в том числе связанные с изменение наименования, не являются основанием для изменения заключенных (действующих) договоров. Соответственно подписывать дополнительное соглашение к нашему договору (контракту) не нужно, о соответствующих изменениях достаточно уведомить контрагента.



Президент

А.В. Каминский

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2687088578

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г.Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Нагорный, проезд Нагорный, д. 6, стр. 9, Этаж 3, комната 1; 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 **«26» сентября 2024 г.**

Валюта страхования: **Российские рубли**

Страхователь:	ООО «Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы» 428000, г. Чебоксары, ул. К.Маркса, д.52, к.1 р/с 40702810875020034439 в «ПАО СБЕРБАНК» Г.ЧЕБОКСАРЫ к/с 30101810300000000609 БИК 049706609 ИНН 2129027683
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 11.10.2024 г. по 24 часа 00 минут 10.10.2025 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 11.10.2019 г.
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:	100 000 000,00 (Сто миллионов) Рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2687088578 от 26.09.2024 г. - Правила страхования.
Представитель Страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

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



ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2632562305

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный проезд, д. 6 стр. 9, эт. 3 ком. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «21» июня 2024 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Кудряшов Дмитрий Германович гор.Чебоксары, ул.Константина Иванова, д.94, кв.87 Паспорт серия 9716 № 246977 Выдан в Отделом УФМС России по Чувашской Республике в Калининском районе гор.Чебоксары
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 07.07.2024 г. по 24 часа 00 минут 06.07.2025 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 07.07.2021г
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2632562305 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми
Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь


(подпись)



Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 019

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

о професиональной переподготовке

ПП № 458111

Настоящий диплом выдан

*Кудряшову
Дмитрию Германовичу*
в том, что он(а) с 24 февраля 2002 г. по 30 августа 2002
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Московском
автомобильно-дорожном институте (Государственном
педагогическом университете), Высшая школа
"Ученая стажировки
предприятия (Факультет)*

Государственная аттестационная комиссия решением от 30 августа 2002

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Кудряшова
Дмитрия Германовича*

на ведение профессиональной деятельности в сфере *ученые
стажировки предприятия (Факультет)*

Город Чебоксары 30.08.2002
Генеральный директор (подпись)
А.Н. Рахимов (директор)

ИДФ Гомон, 1396

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 059

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о повышении квалификации

Настоящее свидетельство выдано *Кудряшову
Дмитрию Германовичу*
в том, что он(а) с 17 декабря 2002 г. по 17 февраля 2003 г.
повышал(а) свою квалификацию в (на) *Московском автомобильно-
дорожном институте (ГАУ), Волжский филиал*
по *программе: «Оценка сплошности
предприятия (Физнеса)»*

в объеме 108 часов
За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам
программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Обеспечительные мероприятия	74	
2. Дисциплины по теме	34	
3. Четырехдневный комплексный экзамен		отлично

Прошел(а) стажировку в (на) *ЧМД*

выполнил(а) работу по теме *ЧМД*

Город Чебоксары 30.08.2002

ИДФ Гомон, 1396



СЕРТИФИКАТ

участника интегрированного рейтинга

Экспертно-аналитической и информационно-рейтинговой компании

«ЮНИПРАВЭКС»

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ПРИВОЛЖСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ

Чувашская Республика, г. Чебоксары

ООО «Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы»

под руководством директора

Кудряшова Дмитрия Германовича,

является участником 31 и 32 рейтинговых циклов федерального интегрированного рейтинга ведущих оценочных организаций и групп, по итогам 2018 г., включая первое полугодие 2018 г.

подтвержден наивысший рейтинговый индекс

A+++ 1+++ 1+++ [%]

ООО «Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы» - одна из ведущих оценочных организаций в Приволжском федеральном округе и крупнейшая среди оценочных и экспертных компаний в Республике Чувашия и Марий Эл, представляет собой современный высокоеффективный универсальный инновационно-активный интеллектуальный творческий клиентоориентированный российский бренд, отличается динамичным развитием, за что была награждена «Золотым сертификатом» как лидер рынка деловых услуг в рейтинговых номинациях: «Оценка» UNi(Oц), «Консалтинг» UNi(Кон), «Юридический консалтинг» UNi(Юр), «Инвестиционный консалтинг» UNi(Инвест), «Строительная экспертиза» UNi(СтрЭксп), «Землеустроительная экспертиза» UNi(ЗемлЭксп), «Атоэкспертиза» UNi(АвтоЭксп).

Объединяет опытных, успешных и ответственных специалистов, стремится совершенствовать качество оценочных и экспертных услуг и развивать их широкий спектр.

С целью повышения качества оценочных работ разработана и внедрена внутренняя система контроля качества отчетов по оценке имущества, утвержденная приказом № 01/2017 от 11.01.2017 г. Ответственный за систему контроля качества: Д.Г. Кудряшов. Каждый отчет об оценке проходит процедуру контроля качества.

Безупречная деловая репутация опытного, надежного и предсказуемого партнера подтверждена многочисленными рекомендациями, положительными отзывами и благодарственными письмами клиентов, дипломами, свидетельствами и сертификатами.

Имеет эксклюзивный корпоративный ресурс, более чем 21-летний опыт успешной работы на рынке оценки, высокие темпы развития, признание профессионального сообщества, доверие и признательность своих клиентов, наивысшее конкурентное преимущество, привлекательный положительный корпоративный имидж, максимально высокий коэффициент деловой активности. Что было достигнуто усилиями профессионального кадрового состава – экспертов в своей области, наличием стабильной клиентской базы.

Характеризуется на рынке деловых услуг как успешная, перспективная, финансово-устойчивая, динамично развивающаяся организация, стablyно входящая с 2006 г. в состав рейтингового индекса UNi(Oц) крупнейших оценочных организаций и групп России, заметно выделяясь в конкурентной среде своей высокой эффективностью и творческим подходом к решению самых сложных задач на основе инновационных технологий.

Главным конкурентным и интеллектуальным преимуществом является комплекс лучших деловых качеств, а именно: современная мощная материально-техническая база и программное обеспечение; собственная информационная база с лицензионными программными продуктами по оценке и финансовому анализу; умение работать с очень большими объемами информации; наличие положительных экспертных заключений по отчетам об оценке; глубокое понимание отраслевой специфики, широкое региональное присутствие, транспарентное ценообразование; оптимальное соотношение «оценка/качество/цена»; постоянная подготовка и переподготовка кадров, систематическое повышение квалификации и специальных знаний сотрудников.

Активно, грамотно и умело использует информационные технологии, ключевые конкурентные преимущества официального Интернет-сайта - <http://www.оценкавсем.рф> – удобство в использовании, возможность эффективной индексации поисковыми системами, быстрая загрузка. Для посетителей сайта предусмотрены специальные сервисы, позволяющие получить максимально полную информацию о компании и предоставляемых услугах. Заслуживает внимания клиентский сервис обратной связи – «Перезвоним за 28 секунд!», востребованный заказчиками.

Качественный состав устойчивой клиентской базы в истекшем рейтинговом периоде насчитывал 4300 заказчиков (в первом полугодии - 2000) из ведущих отраслей экономики, включая: пищевую промышленность, строительство, производство строительных материалов, розничную торговлю. Самые крупные заказчики: ООО НПП «ЭКРА», «ABS-Холдинг» (приобростроение), «Концерн Тракторные заводы» (машиностроение), Корпорация Проект-Техника, ОАО «Лента» (легкая промышленность), Национальный банк ЧР, ПАО ВТБ, ПАО СБЕРБАНК, АО Россельхозбанк, ПАО Промсвязьбанк, ПАО Газпромбанк, ПАО Росбанк и др. (банковский сектор), приоритетным направлением для которых являлись следующие виды услуг: оценка жилой недвижимости для ипотечного кредитования; оценка имущества юридических лиц для кредитования.

Являясь постоянным и активным участником всех рейтинговых циклов, в данном рейтинговом периоде подтверждает свой наивысший рейтинговый индекс, характеризующий стабильно приоритетное положение в конкурентной среде.

Генеральный директор
Экспертно-аналитической
и информационно-рейтинговой
компании «ЮНИПРАВЭКС»
ООО «ЮНИПРАВЭКС»
ИПН 7702193557
www.unipravex.ru

Вилин Виктор Алексеевич



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ

О СДАЧЕ ЕДИНОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000233-001

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

Кудряшову Дмитрию Германовичу

(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, сдавшего единый квалификационный экзамен, в дательном падеже)

на основании протокола от « 25 » ноября 2013 г. № 0267

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного Негосударственным
образовательным учреждением высшего профессионального образования
образовательной организации высшего образования, зарегистрированной на территории Российской Федерации
«Московский финансово-промышленный университет «Синергия»
и аккредитованной Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, в творительном падеже
(№ Р/91 от 15 августа 2013 г.)

(в скобках указываются реквизиты свидетельства об аккредитации)

на неограниченный срок.



Председатель аттестационной комиссии

Леднев В.А.

М.П.

Признается экспертом саморегулируемой организации оценщиков – членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков.¹

¹ (Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 43).



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

об избрании в состав Экспертного совета
саморегулируемой организации оценщиков

07.10.2022 г.

№0565/4

**Кудряшов
Димитрий Германович**

Основание: Решение Общего собрания Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», протоколы:

- № 8 от 17.01.2014 г.
- № 11 от 12.01.2017 г.
- № 15 от 11.10.2019 г.
- № 18 от 06.10.2022 г.

Председатель Экспертного совета
Ассоциации «СРОО «ЭС»

В. И. Лебединский



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 036160-1

« 12 » апреля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Кудряшову Дмитрию Германовичу

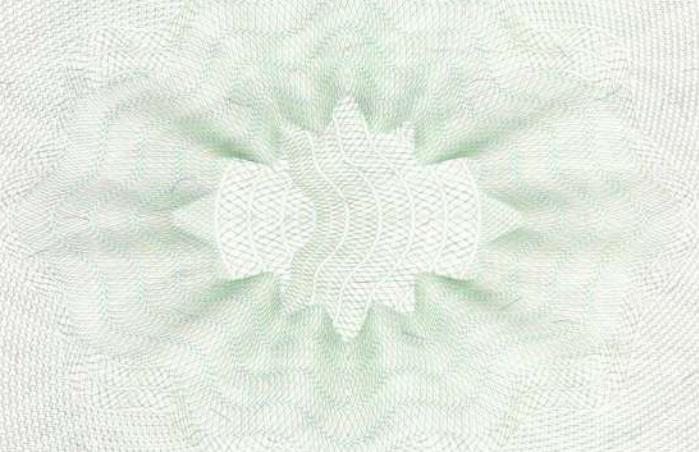
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 12 » апреля 20 24 г. № 343

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 12 » апреля 20 27 г.



022174 - KA1



ООО «Информ-
оценка»

Исследование рынка недвижимости применительно к анализу цен и арендных ставок объектов

выполнено по заказу Банка России



Банк России

Главная

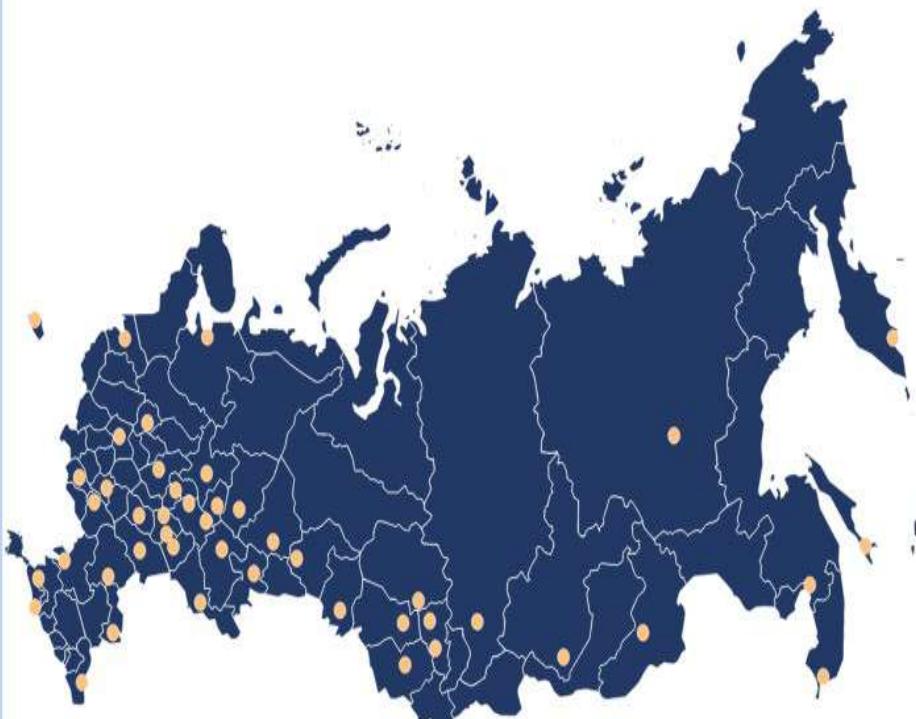
Цены и ставки арендной платы

Сроки экспозиций

Как пользоваться?

Контакты

Архангельск
Астрахань
Барнаул
Владивосток
Волгоград
Воронеж
Екатеринбург
Ижевск
Иркутск
Калининград
Кемеровская
область
Киров
Краснодарский
край
Красноярск
Курск
Липецк
Махачкала



Общие сведения о проекте

8,000,000
количество объектов в базе
на текущий момент

20
Сегментов рынка
коммерческой и жилой
недвижимости

45
Городов

512,000
Объектов обновляется
еженедельно

В обзоре представлены результаты исследований цен и арендных ставок
по сегментам (подсегментам) коммерческой недвижимости в городах
России, в том числе:

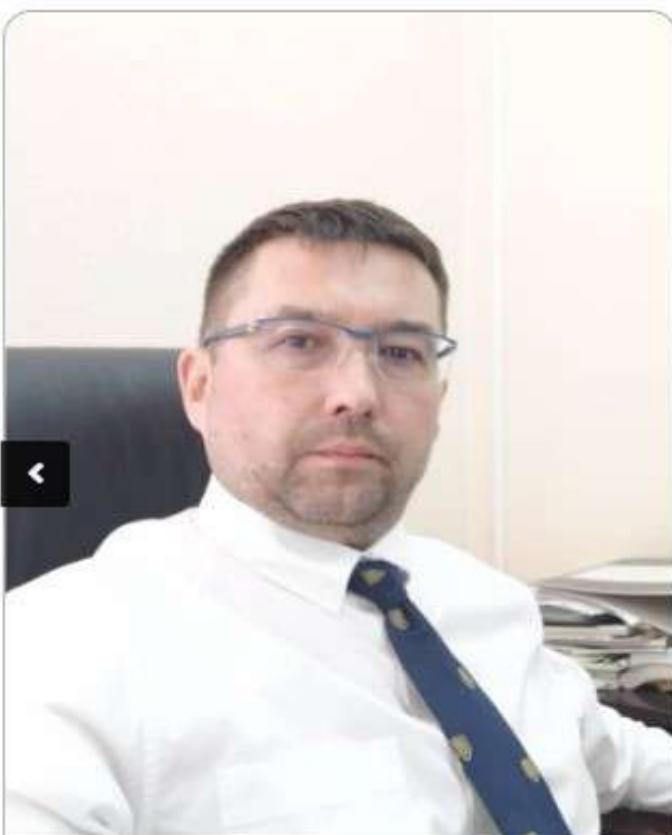
- ДИАПАЗОН СРЕДНЕРЫНОЧНЫХ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЙ, ЗНАЧЕНИЯ МЕДИАНЫ И СРЕДНЕГО.
- ДИАПАЗОН СРЕДНЕРЫНОЧНЫХ СТАВОК АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ, ЗНАЧЕНИЯ МЕДИАНЫ И СРЕДНЕГО.
- ИНДЕКСЫ ИЗМЕНЕНИЯ СРЕДНЕРЫНОЧНЫХ ЦЕН.
- ИНДЕКСЫ ИЗМЕНЕНИЯ СРЕДНЕРЫНОЧНЫХ СТАВОК АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.
- ОПИСАНИЕ И ССЫЛКИ НА МЕТОДИКИ, ПРОЦЕДУРЫ И ТЕХНОЛОГИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ РАЗРАБОТКЕ ИССЛЕДОВАНИЯ



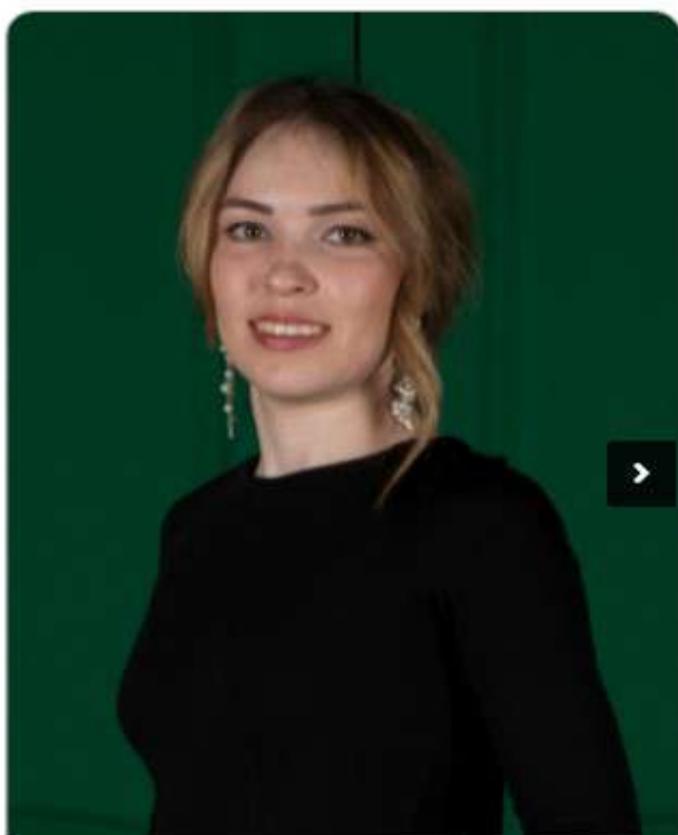
Исполнители проекта в части, относящейся к субъектам РФ

Для реализации целей и задач проекта были приглашены эксперты из соответствующих городов и субъектов страны. Исполнители проекта подбирались с учетом наличия практического опыта ведения оценочной деятельности. Также одним из основополагающих факторов во время подбора экспертов была хорошая осведомленность конъюнктуры своего города и особенностей развития рынка коммерческой недвижимости.

Для проведения качественного и всестороннего анализа рынка недвижимости мы сотрудничаем со специалистами, ведущими свою непосредственную деятельность в крупнейших городах страны. Это позволяет обеспечить надежность данных, а также высокую степень их достоверности. Информация об экспертах по каждому из городов представлена ниже:



Кудряшов Дмитрий
г. Чебоксары



Прокопьева Ксения
г. Чебоксары

Кудряшов Дмитрий

ООО «Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы».
Директор.

Стаж работы в оценочной деятельности – 25 лет.

Территориальное зонирование г. Чебоксары, подготовка базы данных и аналитической справки по соответствующей территории.

Контакты ООО «Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы»:
Телефон: 8(969) 759-05-91
Сайт: <http://ocenka21.com>, <http://оценкавсем.рф>

Прокопьева Ксения

ООО «Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы». Оценщик

Стаж работы в оценочной деятельности – 8 лет.

Территориальное зонирование г. Чебоксары, подготовка базы данных и аналитической справки по соответствующей территории.

Контакты ООО «Региональный центр профессиональной оценки и экспертизы»:
Телефон: 8(969) 759-05-91
Сайт: <http://ocenka21.com>, <http://оценкавсем.рф>

ИНТЕГРИРОВАННЫЙ РЕЙТИНГ

Экспертно-аналитической и информационно-рейтинговой
компании «ЮНИПРАВЭКС»



ЗОЛОТОЙ СЕРТИФИКАТ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Чувашская Республика, г. Чебоксары

ООО «Региональный центр
профессиональной оценки и экспертизы»
директор

Кудряшов Дмитрий Германович

Более 20 лет успешно работает на рынке деловых услуг,
стабильно лидирует в рейтинговых номинациях

«Оценка» UNi(Оц), «Консалтинг» UNi(Кон), «Юридический консалтинг» UNi(Юр),
«Инвестиционный консалтинг» UNi(Инвест), «Строительная экспертиза» UNi(СтрЭксп),
«Землеустроительная экспертиза» UNi(ЗемлЭксп), «Автоэкспертиза» UNi(АвтоЭксп)
каждое полугодие подтверждает наивысший рейтинговый индекс

A+++ 1+++ 1+++ [%]

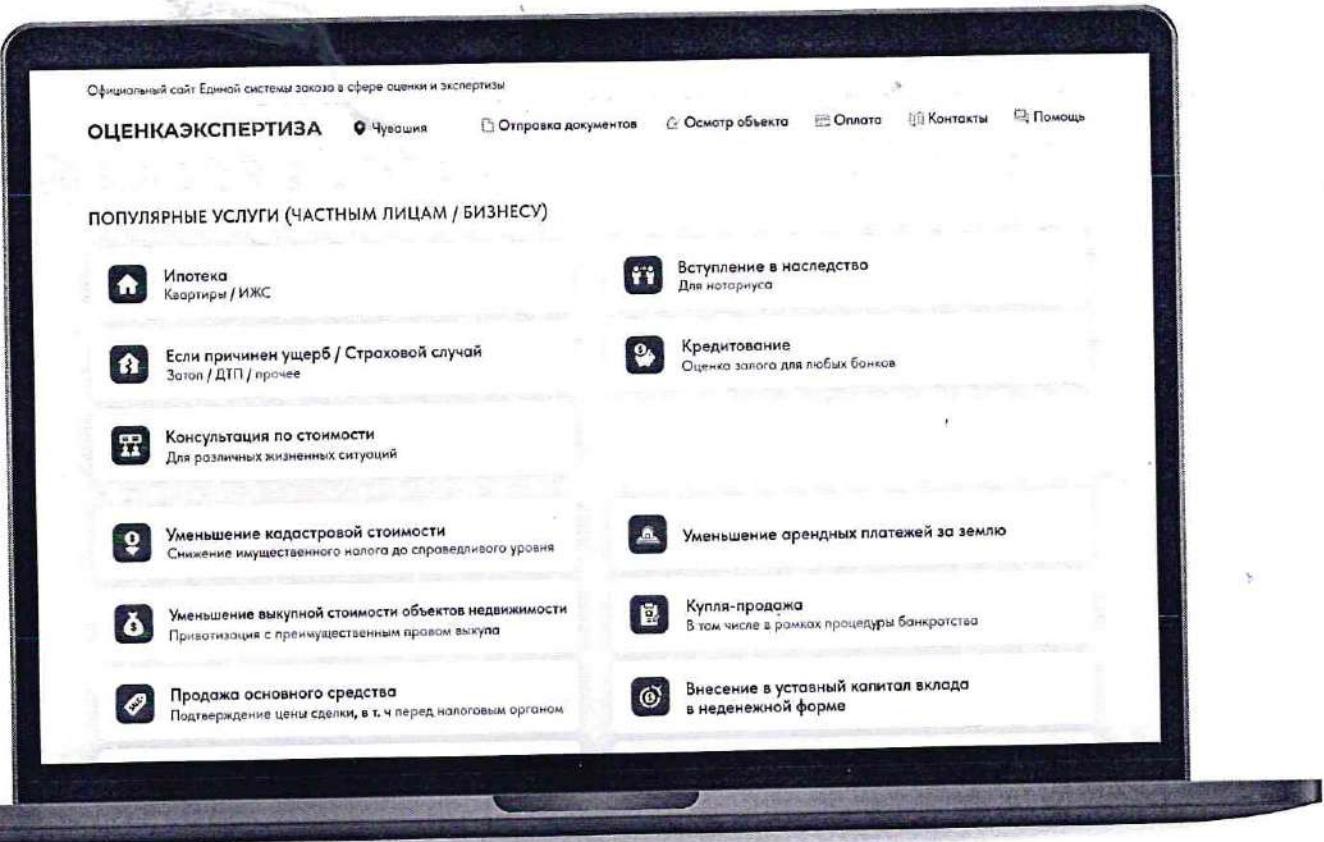
Генеральный директор
Экспертно-аналитической
и информационно-рейтинговой
компании «ЮНИПРАВЭКС»



Зимин
Виктор Алексеевич

V. Zimin





Удобнее заказывать оценку/экспертизу на сайте
оценка--expertiza.ru



Наведите камеру на QR-код, чтобы перейти на сайт