

ОТЧЕТ № 350-163/2025

об оценке квартиры

**Адрес: Свердловская область, г. Верхняя
Пышма, ул. Машиностроителей, д. 6г, кв. 42**

Дата определения стоимости: 16.05.2025

Заказчик: Булкина Светлана Александровна

Исполнитель: ООО «НОВО-СИТИ»

Дата составления: 16.05.2025

Екатеринбург • 2025



Оглавление

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1	Задание на оценку	3
1.2	Применяемые стандарты оценки	4
1.3	Сведения об Оценщике и Заказчике	5
1.4	Основные факты и выводы	6
2	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
3	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
3.1	Описание Объекта оценки	8
3.2	Определение физического износа здания	12
3.3	Место расположения Объекта оценки	13
3.4	Фотоматериалы	14
4	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	16
5	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	27
6	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	29
6.1	Основные этапы процесса оценки	29
6.2	Основные понятия и терминология	29
6.3	Выбор подходов к оценке	30
7	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	35
7.1	Выбор объектов-аналогов	35
7.2	Расположение объекта оценки и объектов-аналогов	37
7.3	Обоснование корректировок	38
7.4	Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости	43
8	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	45
9	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	46
10	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	47
	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ	48
	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	58
	Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ	65

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 50,40 кв. м), расположенное по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Машиностроителей, д. 6г, кв. 42
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 50,40 кв. м), расположенное по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Машиностроителей, д. 6г, кв. 42 Кадастровый/условный номер: 66:36:0102028:3297
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Право собственности/ЕГРН Разворот паспорта (1 стр) Договор
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: Выписка из ЕГРН от 30.03.2017
Наличие ограничений (обременений)	Не зарегистрировано Выписка из ЕГРН
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки для предоставления в органы судопроизводства
Предпосылки стоимости	Для органов судопроизводства
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата оценки	16.05.2025
Специальные допущения / иные существенные допущения	Отсутствуют
Ограничения оценки	Отсутствуют
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Для органов судопроизводства
Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)	Для органов судопроизводства
Форма составления отчета об оценке	Электронный документ
Формы представления итоговой стоимости	В рублях
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Особенности осмотра объекта	Фото предоставлены заказчиком
Препятствия к осмотру объекта	Отсутствуют
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при	Отсутствует

Параметр	Значение
проведении оценки)	

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

1.2 Применяемые стандарты оценки

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

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

1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

Параметр	Значение
Исполнитель	ООО «НОВО-СИТИ», ИНН 6670280450, ОГРН 1106670001426 от 26.01.2010
Место нахождения Исполнителя	620049, г.Екатеринбург, ул.Карла Маркса, д.24 помещение 1-7
Почтовый адрес Исполнителя	620026, г.Екатеринбург, ул.Карла Маркса, д.24
Банковские реквизиты Исполнителя	р/сч 40702810916540007049 Уральский банк ПАО «Сбербанк России», г. Екатеринбург к/сч 30101810500000000674 БИК 046577674
Контактная информация	Тел./факс 8 (343) 206-64-93, email: sluzbabiz@bk.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №№TPL-2400216-96, выдан ООО "АМТ Страхование", страховая сумма: 50 000 000 рублей, дата выдачи: 18.06.2023, срок действия: с 07.07.2024 по 06.07.2025.
Оценщик	Осинцева Ольга Владимировна Почтовый адрес Оценщика: Челябинская обл. гор. Снежинск, ул. Ленина, д. 36, кв. 102 Трудовой договор: № - от - E-mail: oksana.osintseva.96@mail.ru Номер контактного телефона: 89025837464
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	ФГБОУ ВПО "Уральский государственный экономический университет" Институту дополнительного профессионального образования, ПП-1, №399636 от 28.06.2012
Стаж в области оценочной деятельности	С 01.10.2012
Квалификационный аттестат	Аттестат по оценке недвижимости № Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 038264-1 от 07.06.2024 г. ("Оценка недвижимости") Дата выдачи аттестата: 07.06.2024
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация СРОО «СВОД»(620100, г.Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, оф. 13 (отдельный вход)), дата вступления 28.07.2021, дата выдачи св-ва 28.07.2021, номер в реестре СРО 1096
Сведения о страховом полисе Оценщика	ООО "АМТ Страхование", страховой полис №TPL-2400160-96, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 29.05.2024, срок действия полиса: с 30.05.2024 по 29.05.2025
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	Булкина Светлана Александровна
Реквизиты Заказчика	Адрес регистрации: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Машиностроителей, д. 6г, кв. 42

1.4 Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (двухкомнатная квартира 50,40 кв. м), расположенное по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Машиностроителей, д. 6г, кв. 42
Адрес по ФИАС	Свердловская обл, г Верхняя Пышма, ул Машиностроителей, д 6г, кв 42
Кадастровый/условный номер	66:36:0102028:3297
Правообладатели оцениваемого имущества	Булкина Светлана Александровна, Право собственности, дата получения права: 30.03.2017
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано Выписка из ЕГРН
Дата осмотра/фотофиксации	16.05.2025
Дата оценки	16.05.2025
Период проведения оценки	С 16.05.2025 по 16.05.2025
Основание для проведения оценки	Договор № 350-163/2025 от 16.05.2025
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 5 616 000 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	5 616 000 (пять миллионов шестьсот шестнадцать тысяч) рублей

Оценщик

Осинцева Ольга Владимировна

Оценщик, действующий на основании
доверенности № №5 от 10.05.2024

Осинцева Ольга Владимировна

2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является двухкомнатная квартира, расположенная на 5-м этаже дома по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Машиностроителей, д. 6г, кв. 42, кадастровый/условный номер 66:36:0102028:3297.

Характеристика месторасположения	
Транспортная доступность	Хорошая

Описание района расположения Объекта оценки		
Окружающая застройка	Многоквартирные дома	
Наличие и описание улучшений	Парки	Есть
	Скверы	Есть
	Водоем	Нет
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школа	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Есть
	Предприятия службы быта	Есть
	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Есть
	Поликлиника	Есть
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	отсутствуют	
Экологическая обстановка	Благоприятная (http://upn.ru/analytics.htm)	
Престижность района	Средняя (http://www.ekburg.ru/administration/administration-gorod)	
Средняя стоимость данного класса недвижимости, руб./кв. м	105000-120000 (http://upn.ru/analytics.htm)	
Наличие и тип автомобильной парковки	Стихийная	
Ликвидность	Средняя	
Срок экспозиции для оцениваемого объекта, мес.	3	
Состояние прилегающей территории	Хорошее	

Описание здания, подъезда	
Наименование жилого комплекса	-
Год постройки дома	2015
Год последнего капитального ремонта	Не производился
Группа капитальности	I
Физический износ по данным БТИ, %	Нет данных
Физический износ здания, %	7 (определялся исходя из нормативного срока жизни)

Описание здания, подъезда		
	для данного типа домов (150 лет) и результата визуального осмотра)	
Серия дома	Спец проект (https://ekaterinburg.domclick.ru/building/sverdlovskaya-oblast--gorodskoj-okrug-verhnyaya-pyshma--verhnyaya-pyshma--ulica-mashinostroitelej--6G)	
Тип фундамента	Железобетонный	
Этажность дома	9 (https://ekaterinburg.domclick.ru/building/sverdlovskaya-oblast--gorodskoj-okrug-verhnyaya-pyshma--verhnyaya-pyshma--ulica-mashinostroitelej--6G)	
Материал стен	Кирпич (https://ekaterinburg.domclick.ru/building/sverdlovskaya-oblast--gorodskoj-okrug-verhnyaya-pyshma--verhnyaya-pyshma--ulica-mashinostroitelej--6G)	
Характеристика перекрытий	Железобетонные (https://ekaterinburg.domclick.ru/building/sverdlovskaya-oblast--gorodskoj-okrug-verhnyaya-pyshma--verhnyaya-pyshma--ulica-mashinostroitelej--6G) https://ekaterinburg.domclick.ru/building/sverdlovskaya-oblast--gorodskoj-okrug-verhnyaya-pyshma--verhnyaya-pyshma--ulica-mashinostroitelej--6G	
Состояние подъезда	Хорошее	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Есть
	Мусоропровод	Нет
	Охрана	Домофон
Состояние кровли	Хорошее	
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	
Наличие информации об участии здания в программе «Реновация»	Не включен в программу, Источник информации: https://stroj.mos.ru/novaia-programma-rienovatsii-piatietazhiek	
Здание является объектом культурного наследия	Не является, Источник информации: -	

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	5
Количество квартир на этаже	-
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	2
Площадь Объекта оценки, кв. м	50,40 (согласно документам БТИ)
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	Нет данных
Площадь летних помещений, кв. м	Нет данных
Жилая площадь, кв. м	27,60 (согласно документам БТИ)
Площадь кухни, кв. м	Нет данных

Описание Объекта оценки	
Площади комнат, кв. м	16.3, 11.3
Наличие балкона/лоджии	Балкон (согласно документам БТИ)
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	Нет данных
Кол-во и тип санузлов	Раздельный (согласно документам БТИ)
Вид из окна	На улицу
Высота потолков, м	Нет данных
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет

Инженерное оборудование дома		
Холодное водоснабжение	Централизованное	
Горячее водоснабжение	Централизованное (газовая колонка отсутствует)	
Канализация	Централизованная	
Электроснабжение	Централизованное	
Газоснабжение	Отсутствует	
Отопление	Централизованное	
Кухонная плита	Электрическая	
Сантехника/состояние	Стандарт/Хорошее	
Обустройство кухни	Стандарт	
Слаботочное обеспечение	Телефон	Нет
	Интернет	Есть
	Радио	Нет
	ТВ-антенна	Нет
	Другое	отсутствует

Описание внутренней отделки Объекта оценки	
Конструктивные элементы	Описание
Полы	Плитка / Ламинат
Потолок	Окрашен
Стены	Обои
Окна	Пластиковые стеклопакеты
Входная дверь / внутренние двери	Металлическая / Деревянные МДФ
Общее состояние	Хорошее состояние

Юридический статус, согласно представленной документации	
Правообладатель	Булкина Светлаана Александровна
Вид права	Право собственности, дата получения права: 30.03.2017
Обременения	Не зарегистрировано Выписка из ЕГРН

Юридический статус, согласно представленной документации	
Текущее использование Объекта оценки	В качестве объекта жилого фонда

Описание планировки Объекта оценки	
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Фактическая планировка Объекта оценки соответствует поэтажному плану БТИ
Поэтажный план (по документам БТИ)	 The image shows a detailed architectural floor plan of an apartment unit. The plan includes several rooms with their respective dimensions: a large living area (3.01), a kitchen (2.94), a bathroom (1.83), and a bedroom (3.01). There are also smaller rooms and corridors with dimensions like 1.07, 4.82, 1.87, 2.94, 1.68, 4.23, 3.43, 16.3, 1.37, 5.46, and 4.2. The plan is drawn in a standard architectural style with lines representing walls, doors, and furniture placement.

Источник: открытые источники сети Интернет, данные Заказчика, фотовидеоматериалы

3.2 Определение физического износа здания

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

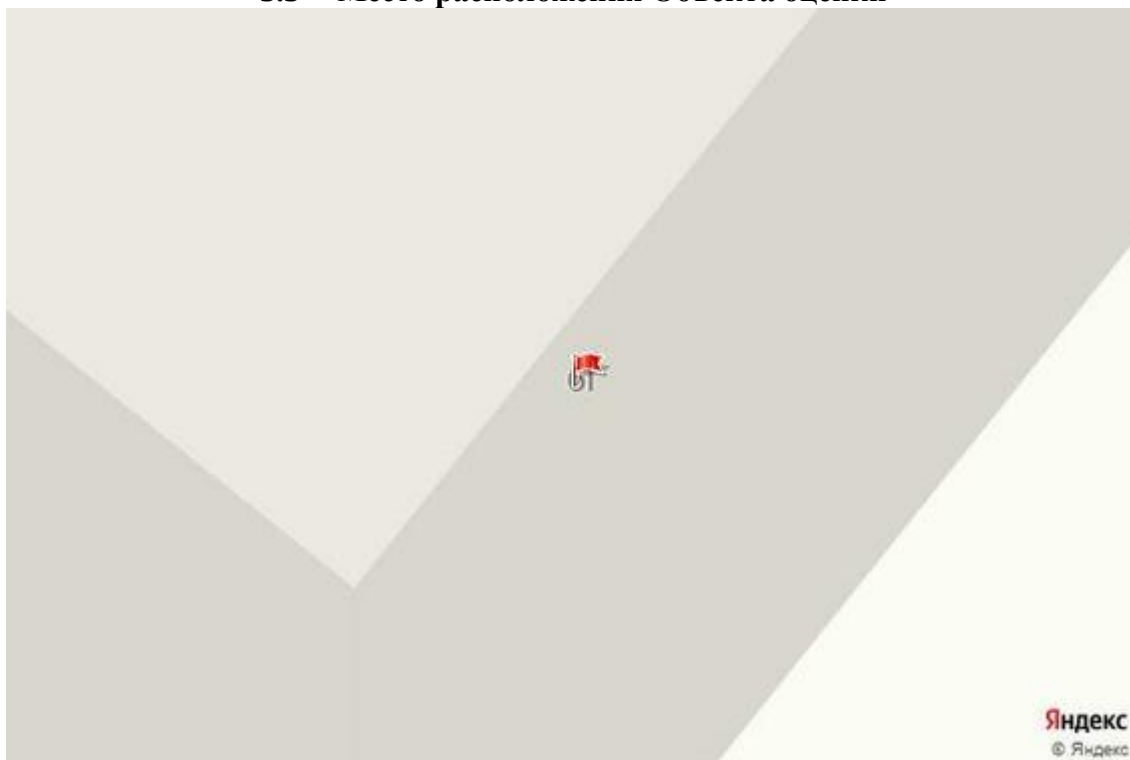
где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

Таблица 3.2.2. Расчет физического износа дома

Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание, в котором расположен Объект оценки	150	140	10	7%

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа эффективного возраста в процентном выражении, составляет округленно 7%.

3.3 Место расположения Объекта оценки



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Свердловская обл, Верхняя Пышма, Машиностроителей ул, 6г, кв 42	Объект оценки

3.4 Фотоматериалы

1. Фотографии объекта оценки



2. Фотографии объекта оценки



3. Фотографии объекта оценки



4. Фотографии объекта оценки



6. Фотографии объекта оценки



5. Фотографии объекта оценки



7. Фотографии объекта оценки



8. Фотографии объекта оценки



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

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

По оценке Минэкономразвития России, по итогам 11 месяцев 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +3,3% г/г, к уровню двухлетней давности рост на +1,2%. В ноябре 2023 г. ВВП вырос на +4,4% г/г (в октябре +5,1% г/г), а к уровню двухлетней давности – на +2,1% (+1,8% в октябре). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,04% м/м SA после +0,3% м/м SA месяцем ранее.

Рост промышленного производства в ноябре сохранился на высоком уровне – +4,3% г/г после +5,3% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности динамика также остаётся высокой: +3,9% после +3,6% в октябре. С учётом сезонности производство выросло на +0,1% м/м SA, как и месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2023 г. рост ускорился до +3,6% г/г после +3,5% г/г за 10 месяцев 2023 г.

Выпуск в обрабатывающей промышленности в ноябре вырос на +8,1% г/г после +9,5% г/г в октябре. С устранением сезонного фактора рост сохранился, как и в прошлом месяце (+0,1% м/м SA). К уровню двухлетней давности: +8,5% в ноябре после +8,2% в октябре. По итогам 11 месяцев 2023 г. рост ускорился до +7,5% г/г после +7,4% г/г за 10 месяцев 2023 г. Драйвером роста выпуска обрабатывающей промышленности седьмой месяц подряд остаётся машиностроительный комплекс (+4,6 п.п., +0,1 п.п. по сравнению с октябрём). Вместе с химическим и металлургическим комплексами эти три сектора дают около 89% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств.

Машиностроительный комплекс в ноябре продемонстрировал увеличение темпов роста: +28,8% г/г после +28,2% г/г месяцем ранее (без учёта автопроизводства +23,9% г/г после +25,5% г/г). В ноябре продолжился устойчивый рост в основных подотраслях комплекса: производство компьютерного и электронного оборудования (+38,9% г/г), электрооборудования (+22,8% г/г), автопроизводство (+53,1% г/г), прочих транспортных средств (+21,8% г/г), машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+6,5% г/г). По отношению к аналогичному уровню 2021 г. выпуск комплекса сохраняет высокие темпы: +24,3% после +20,2% месяцем ранее.

Рост выпуска продукции металлургического комплекса в ноябре составил +5,7% г/г после +9,4% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,2 п.п. после +2,0 п.п.). При этом продолжился активный рост металлургического производства: +4,9% г/г после +1,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в ноябре в целом по комплексу превышение выпуска на +10,7% после +10,6% месяцем ранее.

Двузначные темпы роста в ноябре продолжает демонстрировать химическая промышленность: +13,8% г/г после +15,0% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,4 п.п. после +1,6 п.п.). Наибольший плюс – в фармацевтической отрасли +28,8% г/г после +13,8% г/г. В производстве химических веществ и продуктов, а также производстве резиновых изделий темпы роста составили +11,7% г/г после +15,6% г/г и +9,9% г/г после +13,7% г/г соответственно. Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в ноябре превышен на +7,4% после +8,6%.

Нефтеперерабатывающий комплекс после двух месяцев спада по итогам ноября вышел в положительную область: +0,1% г/г после -1,9% г/г. К уровню двухлетней давности -1,0% после -1,7% месяцем ранее.

Устойчивым остаётся рост в пищевой промышленности – в ноябре +3,3% г/г после +4,2% г/г месяцем ранее (положительная динамика отмечается на протяжении последних 15 месяцев). В частности, производство пищевых продуктов – +4,5% г/г после +5,7% г/г, напитков – +3,6% г/г после +4,4% г/г. К уровню двухлетней давности динамика в целом по комплексу составила +5,2% после +5,4% месяцем ранее.

Добывающий сектор в ноябре продемонстрировал темпы -0,4% г/г после -0,1% г/г в октябре. При этом опережающий рост в ноябре демонстрировала добыча прочих полезных ископаемых (+26,6% г/г после -15,7% г/г). С устранением сезонного фактора в ноябре в целом по сектору – околонулевая динамика (+0,0% м/м SA). К уровню двухлетней давности -2,2% после -2,1% месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2023 г. динамика добычи полезных ископаемых составила на -1,1% г/г – накопленные темпы практически не меняются в течение 7 месяцев.

Рост объёма строительных работ в годовом выражении в ноябре ускорился до +4,8% г/г (+3,2% г/г месяцем ранее), к уровню двухлетней давности рост на +10,1% (+12,2% в октябре). С исключением сезонности в ноябре объём строительных работ составил -0,3% м/м SA после роста на +0,5% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. объём строительных работ вырос на +7,8% г/г (+8,1% г/г за 10

месяцев 2023 г.).

В ноябре рост объемов оптовой торговли сохранился на высоком уровне в +19,5% г/г после +25,7% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности -5,7% (-3,8% в октябре). С исключением сезонности объёмы оптовой торговли в ноябре составили -0,4% м/м SA после роста на +2,4% м/м SA в октябре. По итогам 11 месяцев оптовая торговля превысила уровень прошлого года на +10,5% г/г (по итогам 10 месяцев 2023 г. рост на +9,6% г/г).

В ноябре грузооборот транспорта вырос на +0,6% г/г после роста на +2,9% г/г в октябре, к уровню двухлетней давности -4,8% (-3,7% месяцем ранее). С исключением сезонности грузооборот транспорта в ноябре -0,4% м/м SA после роста на +0,2% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. темпы улучшились до -0,6% г/г после -0,8% г/г за 10 месяцев 2023 г.

Кредитование экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в ноябре превысило уровень прошлого года на +25,6% г/г после +25,0% г/г в октябре. В месячном выражении с устранением сезонного фактора рост – на +1,9% м/м SA, как и месяцем ранее. Кредитование юридических лиц в рублях в годовом выражении выросло на +26,3% г/г после +25,6% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности рост сохранился на уровне октября: +1,9% м/м SA. Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) ускорилось до +24,3% г/г после +23,8% г/г в октябре. С исключением сезонности рост относительно октября замедлился: +2,0% м/м SA после +2,2% м/м.

Выпуск продукции сельского хозяйства в августе составил -6,8% г/г (снижение на -3,2% г/г в июле) на фоне рекордного урожая зерновых и зернобобовых в прошлом году. Вместе с тем к уровню двухлетней давности в августе рост ускорился до +7,6% (+4,3% месяцем ранее). С устранением сезонности объёмы производства выросли на +2,3% м/м SA (в июле снижение на -5,4% м/м SA). В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства составил -2,4% г/г (за 7 месяцев рост на +1,4% г/г).

Потребительская активность продолжила расти в ноябре.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в ноябре вырос на +8,9% г/г в реальном выражении после +10,8% г/г месяцем ранее (+4,0% к ноябрю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +0,6% м/м SA после +1,1% м/м SA месяцем ранее. За 11 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +5,7% г/г в реальном выражении.

Оборот розничной торговли в ноябре сохраняет двузначные темпы роста: +10,5% г/г в реальном выражении после +12,7% г/г в октябре (+1,8% к уровню ноября 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,6% м/м SA после +1,3% м/м SA месяцем ранее. В целом за 11 месяцев текущего года показатель вырос на +5,9% г/г в реальном выражении. Платные услуги населению в ноябре увеличились на +4,2% г/г после +5,6% г/г в октябре (+7,7% к ноябрю 2021 г.). С исключением сезонного фактора: +0,4% м/м SA после +0,5% м/м SA месяцем ранее. За 11 месяцев текущего года рост в реальном выражении составил +4,3% г/г.

Оборот общественного питания в ноябре был выше уровня прошлого года на +8,6% г/г в реальном выражении после +9,5% г/г месяцем ранее (+25,1% к ноябрю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,9% м/м SA после +1,5% м/м SA в октябре. С начала текущего года общепит вырос на +12,5% г/г в реальном выражении.

С начала года по 25 декабря инфляция составила 7,42% (7,12% на 18 декабря), год к году – 7,59% г/г после 7,48% соответственно. По итогам ноября инфляция составила 7,5 г/г после 6,7% г/г в октябре.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в ноябре +15,1% г/г (в октябре рост на +13,5% г/г). В целом по промышленности в ноябре индекс вырос на +21,9% г/г после +21,6% г/г в октябре.

ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.— ноя.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность												
ВВП	3,3	4,4	5,1	5,5	4,9	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	-1,6	-23,9	5,5	0,5	2,9	2,9	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4	-0,7
Строительство	7,8	4,8	3,2	8,0	9,8	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Оптовая торговля	10,5	19,5	25,7	23,1	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	5,7	8,9	10,8	9,7	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	5,9	10,5	12,7	11,3	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,3	4,2	5,6	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	12,5	8,6	9,5	9,9	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-0,6	0,6	2,9	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	2,4	0,9	2,6	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4
Инвестиции в основной капитал	10,0 ¹	-	-	13,3	12,6	0,7	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	3,6	4,3	5,3	5,3	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,1	-0,4	-0,1	-1,1	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	7,5	8,1	9,5	10,2	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
Инфляция												
Индекс потребительских цен	5,7	7,5/7,59 ²	6,7	5,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей												
Промышленность	2,7	21,9	21,6	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	1,4	52,3	56,9	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	1,8	15,1	13,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения												
Реальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,7 ³	-	9,9	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	13,7 ³	-	17,2	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4 ¹	-	-	4,9	5,4	3,2	-1,5	-0,6	-4,3	-1,7	1,5	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8 ¹	-	-	5,1	5,1	4,6	-1,0	-0,2	-5,3	0,0	2,0	3,3
Численность рабочей силы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	1,5	1,7	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	76,0	76,3	76,3	76,4	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	75,9	76,0	76,0	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых												
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	2,3	2,7	2,6	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,6	74,0	74,1	74,1	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,6	73,6	73,8	73,7	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,7	-18,6	-23,2	-20,6	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,4	2,2	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,4	2,2	2,2	2,3	2,4	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,9	60,9	61,0	61,0	60,9	60,8	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы												
в % к рабочей силе	3,2	2,9	2,9	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,2	2,9	2,9	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Январь—сентябрь 2023 г.

² В ноябре / по состоянию на 25 декабря

³ Январь—октябрь 2023 г.

Источник информации:

https://www.economy.gov.ru/material/file/4e422011d515106d4c9685421645c26c/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_noyabr_dekabr_2023_goda.pdf

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

С 7 по 17 февраля 2023 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2023 г. и далее до 2029 г.

Консенсус-прогноз на 2023–2029 гг. (опрос 7–17 августа 2023 г.)

Показатель	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Реальный ВВП, % прироста	1,8	1,3	1,4	1,4	1,5	1,7	1,7
Уровень безработицы, % рабочей силы	3,3	3,3	3,5	3,5	3,5	3,6	3,5
Реальные располагаемые доходы, % прироста	3,7	1,6	1,3	1,2	1,5	1,3	1,4
Индекс потребительских цен, % прироста	6,0	4,6	4,2	4,1	4,0	4,0	4,1
Ключевая ставка Банка России, % годовых	10,22	8,33	6,64	6,06	5,71	5,58	5,58
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	90,4	91,1	91,2	94,4	94,2	95,1	96,3
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	60,1	63,6	61,7	61,3	62,9	64,2	65,4

Источник информации:

https://www.economy.gov.ru/material/file/4e422011d515106d4c9685421645c26c/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_noyabr_dekabr_2023_goda.pdf

<https://dcenter.hse.ru/>

Рынок недвижимости, как и любой крупный рынок, делится на секторы и сегменты. Не существует жестких критериев сегментации этого рынка. В России традиционно принято разграничивать следующие три крупных рынка: земельный, рынок жилья, рынок нежилых помещений. Иногда в самостоятельную (четвертую) группу выносят рынок производственных помещений (рынок промышленной недвижимости).

Земельный рынок

Земля всегда занимала главное место в составе элементов природы. В экономическом аспекте земля (почва) является основным средством производства в сельском и лесном хозяйстве и пространственным базисом для всех отраслей и сфер деятельности народного хозяйства.

Начало формирования рынка земли связано со снятием ограничений на индивидуальное загородное строительство и появлением строительных кооперативов. Правовой основой для создания земельного рынка послужили Закон о собственности, Земельный кодекс, Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения, другие законы и нормативные акты. На этой основе земля переводится из административно-государственного регулирования в гражданско-правовое.

Земельные участки в качестве объектов купли-продажи подразделяются по функциональному назначению на:

- сельскохозяйственные;
- дачные;
- для индивидуального жилищного строительства (в том числе коттеджного);
- для ведения личного подсобного хозяйства.

В качестве составной части земля входит в любой объект недвижимости. Все, что на земле и под ее поверхностью создано трудом и вложением капитала (здания, строения и сооружения, например, водопровод, канализация, электросети и пр.), относится к ее усовершенствованиям. Любой участок земли в городе, даже если это пустырь без всяких построек и без коммуникаций непосредственно под ним, тем не менее имеет усовершенствования, поскольку вся городская территория пронизана магистральными коммуникациями жизнеобеспечения, дающими возможность воспользоваться ими при освоении данного участка.

Рынок жилья

Рынок жилья — это единственный сегмент рынка недвижимости, который полностью сформировался в крупных городах нашей страны.

К недвижимости в жилищной сфере относятся:

- жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями;
- квартиры;
- земельные участки, с находящимися на них жилыми и хозяйственными постройками, многолетними насаждениями;
- иные жилые помещения, пригодные для постоянного и временного проживания;
- сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы.

Рынок нежилых помещений

Нежилые помещения следует подразделять прежде всего по функциональному назначению на следующие виды:

- офисные;
- торговые;
- складские;
- производственные.

Особую группу недвижимости образуют гостиницы, кемпинги, пансионаты и т.п. С одной стороны, это жилье, но с другой стороны – это производственные фонды в особом виде бизнеса по оказанию услуг.

Вывод: объект оценки относится к рынку жилой недвижимости.

Принцип ценообразования

Стоимость объектов недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые можно разделить на несколько групп:

Объективные факторы.

Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно разделить на:

- макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.);

1. микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

Физические факторы:

- местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения (особенно – близость метро) напрямую влияет на стоимость недвижимости;

- архитектурно-конструктивные решения – в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшаться;

2. состояние объекта недвижимости;
3. наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);
4. экологические и сейсмические факторы (для жилой недвижимости данные санитарно- экологической экспертизы могут значительно снизить стоимость жилья, а наличие лесопарковой зоны, водоемов, парков и пр. может увеличить стоимость квартир).

Факторы, влияющие на цену и скорость продажи квартир:

5. количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно на этот тип квартир именно в этой части города;

6. объективные недостатки объекта (крайние этажи, окна на улицу, плохая планировка, износ и т.п.)
7. престижность района;
8. экологическая обстановка в районе;
9. транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района;
10. социальная однородность дома;
11. характер сделки («прямая» или «альтернативная» продажа);
12. юридическая «чистота» объекта.

При определении стоимости объектов недвижимости сейчас в обязательном порядке учитываются скидки на торг. Среднерыночные показатели дисконтов по тому или иному сегменту определяются на основе анализа информации, полученной в риэлторских агентствах. Эта информация сравнивается с ценами предложения, и на основе этого выявляется рыночная стоимость с поправкой на торг. В период кризиса резко выросли скидки на торг, их значение могло достигать 25-35%. Основной причиной роста скидок в условиях кризиса можно считать неуверенность участников рынка в будущем. Цены на недвижимость, обменные курсы – по всем этим показателям на рынке отсутствует «согласованное» мнение. При этом многие участники рынка оценивали риск дальнейшего снижения цен на недвижимость как высокий. Кроме того, существенную роль сыграла и недоступность заемных средств, и значительное количество предложений, не подкрепленных платежеспособным спросом, ввиду увеличившейся стоимости заемных

средств. В посткризисный период, при постепенном восстановлении экономики, в том числе рынка недвижимости, началось снижение скидок, и на данный момент их значение установилось в диапазоне от 1% до 15%.

Одним из факторов ценообразования можно отнести открывающийся вид из окон. Наибольшим предпочтением пользуется вид на парк, на реку или же на панораму города. Соответственно вид на мусорные контейнеры, гаражи, пустырь, промышленную зону, железнодорожные ветки, шумные магистрали или трубы электростанции, понижают привлекательность района и данной квартиры. Однако покупатели жилья в экономклассе не всегда готовы платить за вид из окон. В бизнес-классе ситуация иная. Объект с хорошим видом из окон может стоить на 20-30% дороже. Однако самый большой отрыв приходится в элитном сегменте: не редкость, когда цена на квартиру, из окон которой открывается красивая панорама, возрастает в 1,5-2 раза.

Рынок жилой недвижимости РФ

Аналитики федерального портала «МИР КВАРТИР» подвели итоги года на рынке вторичных квартир и новостроек. Анализ по 70 крупнейшим городам страны (элитная недвижимость в исследовании не учитывалась) показал, что цена квадратного метра выросла за год на 13,7%, а цена квартиры – на 15,1%. Специалисты отмечают, что главную роль в столь активной динамике цен сыграло повышение ключевой ставки ЦБ и удорожание ипотеки.

Динамика за 4 квартал

С октября по декабрь квадратный метр вторичной недвижимости подорожал во всех исследованных городах, за исключением Краснодара, где снижение составило 0,3%. Самыми подорожавшими оказались Челябинск (+17,8%), Магнитогорск (+14,9%), Махачкала (+14,1%), Набережные Челны (+13,7%), Чебоксары (+13,2%), Нижний Тагил (+13%), Волжский (+12,9%), Владикавказ (+12,8%), Мурманск (+10,7%) и Тольятти (+10,5%).

Меньше всего выросла цена «квадрата» в Сочи (+0,5%), Московской области (+1,2%), Кирове (+1,6%), Якутске (+2,3%), Белгороде (+2,6%), Калуге (+2,6%), Твери (+2,6%), Сургуте (+2,7%), Владивостоке (+2,7%) и Ярославле (+2,9%).

Динамика за год

За истекающий год квадратный метр «вторички» подорожал везде, кроме Сочи (–2,7%).

Особенно – в Челябинске (+44,7%), Магнитогорске (+39,1%), Нижнем Тагиле (+34,2%), Новокузнецке (+31,9%), Владикавказе (+31,7%), Волжском (+31,3%), Чебоксарах (+29,9%), Тольятти (+28,8%), Кемерово (+26,9%) и Кургане (+25,8%).

Меньше всего цены выросли в Краснодаре (+0,3%), Калининграде (+1,7%), Санкт-Петербурге (+2,5%), Ленинградской области (+2,7%), Белгороде (+3,2%), Курске (+4,4%), Московской области (+4,6%), Владивостоке (+4,8%), Севастополе (+5,1%) и Калуге (+6,4%).

В среднем по всем городам прирост «квадрата» составил 13,7%.

Вторичная недвижимость в российских городах в первые три квартала росла равномерно, по 2-3% за квартал, но в четвертом произошел скачок до 6%. Это случилось из-за роста ставок по ипотеке: покупатели старались успеть взять кредиты на старых условиях, и продавцы, пользуясь ажиотажем, стали поднимать цены. Кроме того, в ряде городов спрос на рынок «вторички» стал перетекать с рынка новостроек, где новые условия по льготной ипотеке стали критичны для покупателей. В новом году рост цен на вторичные квартиры, скорее всего, примет свои обычные, скромные значения. Падения цен мы не ожидаем: во-первых, из-за растущей инфляции, во-вторых, из-за того, что регулярный рынок хорошо конкурирует с первичным по ценам.

Рынок новостроек в крупных городах, поддержанный со стороны государства льготными ипотечными программами и вбросом больших сумм денег в экономику, в этом году бодро «ехал» на высоком спросе и повышал цены. метр новостроек подорожал на 16,2%, средний лот – на 16,5%

Динамика за 4 квартал

Сначала посмотрим динамику цен за последний квартал 2023 года. За эти три месяца квадратный метр новостроек подорожал во всех городах, кроме Грозного, где снижение составило символические 0,8%.

Больше всего выросли в цене за квартал Набережные Челны (+25,2%), Нижний Тагил (+24,3%), Череповец (+18,9%), Челябинск (+18,5%), Магнитогорск (+17,8%), Воронеж (+15,5%), Астрахань (+15,1%), Киров (+15,1%), Иркутск (+14,9%) и Саранск (+14,9%).

Менее других подорожали Мурманск (+0,1%), Чита (+0,5%), Сочи (+0,9%), Владивосток (+1,3%), Ленинградская область (+1,9%), Калуга (+2,8%), Курган (+2,9%), Ярославль (+3,1%), Севастополь (+3,1%) и Липецк (+3,2%).

В Москве метр «потяжелел» на 4,2%, до 347 776 рублей, в Подмосковье – на 6,4%, до 186 366 рублей, в Санкт-Петербурге – на 4,8%, до 240 991 рубля.

Динамика за год

За 2023 год цена квадратного метра на рынке новостроек выросла везде, кроме Ленинградской области (–0,9%).

Наиболее заметное подорожание коснулось Махачкалы (+116,7%), Нижнего Тагила (+48,9%), Магнитогорска (+47,8%), Челябинска (+38,5%), Набережных Челнов (+37,6%), Мурманска (+34,9%), Кирова (+31%), Иванова (+30,7%), Нижнего Новгорода (+28,6%) и Кемерово (+28,4%).

Меньше всего метр подорожал в Калининграде (+3%), Калуге (+4,3%), Чите (+5%), Грозном (+5,3%), Волжском (+5,9%), Владивостоке (+6,1%), Севастополе (+6,6%), Пензе (+6,8%), Санкт-Петербурге (+7,3%) и Симферополе (+7,4%).

В Москве он вырос на 9,8%, в Московской области – на 7,6%.

А в целом по всем городам – на 16,5% за год.

В этом году, как и в прошлом, спрос и цены на рынке новостроек поддерживала льготная ипотека. И, хотя условия по ней ужесточились, они все же остались приемлемыми для большинства городов, так что в первом полугодии, до отмены этой программы, возможен дальнейший рост цен. В Москве и еще нескольких городах, где кредита в 6 млн для покупки квартиры в новостройке недостаточно, будет падение спроса. Немалая его часть перейдет на рынок аренды квартир, которая будет закономерно дорожать.

Приложение

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом Министерства строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации
от «16» декабря 2023 г. № 888/нф

**Показатели средней рыночной стоимости одного квадратного
метра общей площади жилого помещения по субъектам
Российской Федерации на I квартал 2024 года (в рублях)**

Центральный федеральный округ

1	Белгородская область	83 992
2	Брянская область	73 224
3	Владимирская область	83 736
4	Воронежская область	83 113
5	Ивановская область	72 915
6	Калужская область	94 594
7	Костромская область	70 633
8	Курская область	75 488
9	Липецкая область	85 442
10	Московская область	146 628
11	Орловская область	72 794
12	Рязанская область	86 786
13	Смоленская область	67 629
14	Тамбовская область	72 265
15	Тверская область	86 666
16	Тульская область	93 721
17	Ярославская область	85 403
18	Город федерального значения Москва	170 578

Северо-Западный федеральный округ

19	Республика Карелия	105 185
20	Республика Коми	90 893
21	Архангельская область	101 758
22	Вологодская область	76 231
23	Калининградская область	97 388
24	Ленинградская область	138 407
25	Мурманская область	91 948

Уральский федеральный округ

59	Курганская область	63 393
60	Свердловская область	107 612
61	Тюменская область	106 757
62	Челябинская область	80 467
63	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра	102 641
64	Ямало-Ненецкий автономный округ	129 557

Сибирский федеральный округ

65	Республика Алтай	114 202
66	Республика Тыва	120 683
67	Республика Хакасия	84 904
68	Алтайский край	92 848
69	Красноярский край	97 326
70	Иркутская область	101 333
71	Кемеровская область – Кузбасс	96 436
72	Новосибирская область	107 190
73	Омская область	94 881
74	Томская область	98 815

Дальневосточный федеральный округ

75	Республика Саха (Якутия)	139 313
76	Камчатский край	151 440
77	Приморский край	158 909
78	Хабаровский край	127 058
79	Амурская область	136 216
80	Магаданская область	148 266
81	Сахалинская область	156 994
82	Еврейская автономная область	83 949
83	Чукотский автономный округ	155 442
84	Республика Бурятия	86 335
85	Забайкальский край	139 735
86	Луганская Народная Республика	97 547
87	Донецкая Народная Республика	97 547
88	Запорожская область	97 547
89	Херсонская область	97 547

26	Новгородская область	69 621
27	Псковская область	70 606
28	Ненецкий автономный округ	95 276
29	Город федерального значения Санкт-Петербург	165 315
Южный федеральный округ		
30	Республика Адыгея (Адыгея)	88 481
31	Республика Калмыкия	64 723
32	Республика Крым	120 948
33	Краснодарский край	151 594
34	Астраханская область	87 896
35	Волгоградская область	76 784
36	Ростовская область	97 802
37	Город федерального значения Севастополь	120 885
Северо-Кавказский федеральный округ		
38	Республика Дагестан	73 893
39	Республика Ингушетия	48 676
40	Кабардино-Балкарская Республика	45 908
41	Карачаево-Черкесская Республика	59 200
42	Республика Северная Осетия – Алания	66 568
43	Чеченская Республика	63 996
44	Ставропольский край	81 164
Приволжский федеральный округ		
45	Республика Башкортостан	104 947
46	Республика Марий Эл	69 906
47	Республика Мордовия	72 009
48	Республика Татарстан (Татарстан)	133 129
49	Удмуртская Республика	83 318
50	Чувашская Республика – Чувашия	90 269
51	Пермский край	100 440
52	Кировская область	82 969
53	Нижегородская область	121 660
54	Оренбургская область	66 745
55	Пензенская область	76 065
56	Самарская область	92 700
57	Саратовская область	74 299
58	Ульяновская область	83 605

Источник информации: <http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202312220031>

Прогноз

Недвижимость надо четко разделять на первичный рынок (новостройки) и вторичный рынок. Каждый из них существует по своим «законам» и ценообразование на них определяется по своим правилам. А значит что будет с ценами надо анализировать в разрезе каждого сегмента.

Вторичный рынок недвижимости в первом полугодии 2024 года

Рост ставок по ипотеке неминуемо приведет к снижению спроса на вторичную недвижимость, так как многие клиенты отложат покупку или «развернутся» в сторону первичного рынка, где еще действуют программы с государственной поддержкой. И снижение спроса будет значительным, так как сейчас больше половины сделок на вторичном рынке происходят с ипотекой. По принятой статистике при росте ставок по ипотеке на 1%, спрос падает примерно на 10%. А значит только на осенних повышениях ключевой ставки рынок потеряет до 30% сделок.

При сохранении высокой ключевой ставки и дальше цены на вторичном рынке в начале 2024 года начнут снижаться. Это будет еще связано с тем, что в начале года всегда идет сезонный спад продаж, а также влияет тот факт, что 70% сделок на рынке являются альтернативными, когда человеку для покупки нового жилья необходимо продать старое. И у них не будет времени ждать покупателя по желаемой цене, так как тот объект, который они хотят купить, их ждать тоже не будет. И вот в этой ситуации людям придется снижать стоимость на свою недвижимость, чтобы продать быстрее.

Прогнозировать какой-то определенный процент снижения стоимости на вторичке сложно, но можно сказать точно, что это не будет обвал цен.

Рынок новостроек в первом полугодии 2024 года

Первичный рынок в первой половине 2024 года будет чувствовать себя более уверенно, так как ипотечные льготные программы еще будут действовать и это в любом случае будет играть положительную роль. При этом может быть мы даже увидим рост цен, так как спрос на новостройки будет подпитываться новостями и пиаром застройщиков о том, что скоро программы с государственной поддержкой закончатся и больше таких ставок не будет, а значит надо успеть купить сейчас. И такой рекламы будет очень много, такое мы тоже видели в 2022 году перед тем, как льготные программы продлили до 2024 года.

Вероятно, за этот период мы увидим повышение ставок на ипотеку с господдержкой, так как текущие ставки создают огромную нагрузку на бюджет страны, который должен компенсировать банкам разницу между льготными и рыночными ставками. При этом ЦБ РФ своей работой старается охладить рынок недвижимости, заставляя банки повышать минимальный первый взнос по льготным ипотечным программам на новостройки и отменять в своей линейке программы с упрощенной подачей заявок на ипотеку (программы «по паспорту» или «по двум документам»). Такое антистимулирование не даст ценам сильно расти вверх.

Что будет с ценами на недвижимость во второй половине 2024 года не сможет сказать никто. Огромное количество неизвестных факторов, в том числе ключевая ставка, выборы президента, события в мире, курс валют и т.д. А одним из решающих факторов в данном вопросе будет то, в каком виде продолжат существовать льготные ипотечные программы.

Самым вероятным сценарием будет рост ставок по государственным программам, а также их урезание, чтобы сделать их еще более точечными. В данном случае это приведет к снижению спроса, но вряд ли повлияет на цену на новостройки. Поскольку клиенты при покупке новостроек размещают деньги на эскроу-счетах, а застройщики получают эти деньги только после сдачи дома в эксплуатацию, при этом строительство идет на деньги банков. А если, к примеру, сдача объекта в эксплуатацию произойдет только через два года, то застройщикам нет смысла снижать цены сейчас на несколько месяцев, чтобы получить деньги с эскроу только через пару лет, это просто не логично.

Полной отмены программ с государственной поддержкой ждать не стоит, так как сейчас сделки с ипотекой на первичном рынке составляет 2/3 от общего количества сделок. И если отменить такие программы полностью, то продажа первички просто остановится.

Цены на вторичную недвижимость начнут расти только со снижением ключевой ставки и восстановлением спроса. И если на протяжении почти трех последних лет мы наблюдали картину как растет спрос на новостройки, но падает спрос на вторичку, то во второй половине 2024 года мы можем увидеть обратную динамику, при которой спрос на вторичную недвижимость будет расти, а интерес к новостройкам снижаться.

Итоги

Текущий год станет моментом истины для ипотеки — в первую очередь льготной. Известно, что программа господдержки работает до 1 июля 2024 года. До этого времени рынок будет развиваться без каких-либо резких изменений, а вот что произойдет дальше — большой вопрос.

Льготную ипотеку могут заменить на другую, трансформировать, сделать более адресной, направленной на поддержку каких-то отдельных категорий. Например, расширят семейные программы либо усилят военную ипотеку. Но если ее не продлят, то появятся новые предложения и инструменты, стимулирующие покупку жилья.

Если к середине 2024 года ключевая и рыночные ставки по кредитам не снизятся до приемлемых значений (условно говоря, ниже 10% годовых), то властям придется принимать решение о продлении субсидирования. Без поддержки спроса, с учетом низких доходов населения строители не смогут достичь обозначенной президентом цели — 120 млн кв. м нового жилья в год.

В новом году эксперты ожидают роста популярности сделок с обменом. Популярность такого формата уже повышалась на вторичном рынке в 2014–2015 годах, и в 2024 году этот тренд может вновь активизироваться.

Есть и еще один вариант развития событий. Недоступность ипотеки по новым ставкам приведет к тому, что многие потенциальные покупатели вторичного жилья переключатся на поиск квартир от застройщиков, прежде всего вариантов в готовых, но также и в строящихся домах.

Ипотеку будут использовать очень ограниченно, на небольшие суммы в рамках альтернативных сделок. Предложение ликвидных квартир на вторичном рынке будет сокращаться.

А если дорожает первичный рынок, то вслед за ним тянутся и цены на «вторичку», потому что многие для покупки жилья в новостройке сперва продают свои старые квартиры. Таким образом, во всех смыслах дорогая ипотека первичного рынка влияет абсолютно на всё.

На сегодняшний день условия в банках таковы, что по ним сдерживаются поток оформления ипотечных договоров. То есть если выражаться простым языком, ключевым фактором для застройщиков станет динамика строительства и равномерное пополнения эскроу счетов (Специальный счет в банке, который открывается для взаимодействия между застройщиком и покупателями квартир). Для застройщиков банковская ставка будет всегда на минимуме, потому что они работают по проектному финансированию. Но объем проектов стал ниже по сравнению с прошлым годом, это связано с ростом ключевой ставки, а так же выделением средств под новые земли. Будет ли спрос на недвижимость? Конечно будет, вопрос только в цифрах, дома строятся всегда.

Источники информации:

<http://publication.pravo.gov.ru/>

<https://www.mirkvartir.ru/journal/analytics/2024/01/22/vtorichnye-kvartiry/>

<https://www.mirkvartir.ru/journal/analytics/2023/12/26/itogi-goda-po/>

<https://vc.ru/s/1151037-nedvizhimost/919741-ceny-na-nedvizhimost-v-moskve-v-2024-godu-kak-izmenitsya-stoimost-nedvizhimosti?ysclid=lrj4t5lqqf90494798>

<https://mfd.ru/blogs/posts/view/?id=216511&ysclid=lrj4w1hxp224382827>

5 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

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

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

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

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

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

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

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Учитывая юридическую разрешенность, финансовую оправданность, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование в качестве жилого помещения.

6 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

6.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

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

6.2 Основные понятия и терминология

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

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

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

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки.

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

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

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

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

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В рамках настоящего Отчета используется следующая градация.

Таблица 6.2.1. Градация ликвидности имущества

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

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

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

6.3 Выбор подходов к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

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

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

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

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

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

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

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

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

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

Основные этапы доходного подхода:

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

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

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

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

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

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

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

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

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

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

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

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

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

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

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта, расположенного в многоквартирном доме, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятого помещения является объективно невозможным. Расчет же рыночной стоимости объекта пропорционально его объему в общем строительном объеме здания дает в высшей степени спорные результаты, т. к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы).

7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

7.1 Выбор объектов-аналогов

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

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

<http://upn.ru/analytics.htm>

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

Таблица 7.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристик

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес	Верхняя Пышма, Свердловская обл, г Верхняя Пышма, ул Орджоникидзе, д 9	Верхняя Пышма, Свердловская обл, г Верхняя Пышма, Успенский пр-кт, д 18	Верхняя Пышма, Свердловская обл, г Верхняя Пышма, Успенский пр-кт, д 1136	Верхняя Пышма, Свердловская обл, г Верхняя Пышма, ул Машиностроителей, д 7
Источник информации	https://ekb.cian.ru/sale/flat/316438528/	https://ekb.cian.ru/sale/flat/311095834/	https://ekb.cian.ru/sale/flat/315608611/	https://ekb.cian.ru/sale/flat/316472107/
Контактная информация	+7 912 622-37-14	+7 912 234-29-12	+7 912 662-58-06	+7 982 731-02-05
Цена предложения, руб.	5 800 000	6 380 000	6 000 000	6 400 000
Цена за 1 кв. м, руб.	111 969	114 542	118 577	120 755
Вид сделки	Чистая	Чистая	Чистая	Чистая
Населенный пункт	Верхняя Пышма	Верхняя Пышма	Верхняя Пышма	Верхняя Пышма
Тип дома (материал стен)	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит
Этаж	9	6	4	5
Площадь, кв. м	51,80	55,70	50,60	53,00
Сан. узел	Совмещенный	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный
Летние помещения	Балкон	Балкон	Лоджия	Балкон
Физическое состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние

A map of the city of Verkhnyaya Pyshma. The map shows several streets including ul. Машиностроителей, ул. Шевченко, ул. Уральских Рабочих, ул. Дзержинского, ул. Крупской, ул. Музышевская, ул. Геологов, ул. Чкалова, ул. 40 лет Октября, ул. Талыкова, ул. Калинина, ул. Кривоусова, ул. Свердлова, ул. Красноармейская, ул. Миловановича, ул. Калинина, ул. Успенский просп., ул. Гальянова, ул. Охотников, ул. Сварщикова, и ул. Отнеупорщиков. There are four blue location pins numbered 1 through 4. Pin 1 is near the intersection of ul. Свердлова and ul. Кривоусова. Pin 2 is near the intersection of ul. Кривоусова and ул. Успенский просп. Pin 3 is near the intersection of ул. Успенский просп. and ул. Гальянова. Pin 4 is near the intersection of ул. Машиностроителей and ул. Шевченко. Other landmarks include the ЦГБ им. П.Д. Бородина (Central City Hospital) marked with a red cross icon, and the Дворец ледовых видов спорта (Ice Sports Palace). The Yandex logo is visible in the bottom right corner.

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Свердловская обл, Верхняя Пышма, Машиностроителей ул, 6г, кв 42	Объект оценки
1	Верхняя Пышма, Свердловская обл, г Верхняя Пышма, ул Орджоникидзе, д 9	1
2	Верхняя Пышма, Свердловская обл, г Верхняя Пышма, Успенский пр-кт, д 18	2
3	Верхняя Пышма, Свердловская обл, г Верхняя Пышма, Успенский пр-кт, д 113б	3
4	Верхняя Пышма, Свердловская обл, г Верхняя Пышма, ул Машиностроителей, д 7	4

7.3 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

Рынок недвижимости, в т.ч. жилой, имеет специфику, при которой цена предложения и цена сделки могут отличаться. Это связано в первую очередь с возможностью торга между продавцом и покупателем. Поскольку для определения рыночной стоимости анализируемой квартиры были использованы цены предложений, то эти цены необходимы скорректировать. Как следует из анализа рынка, в настоящее время скидки на торг находятся в пределах 1-15%.

Размер корректировки зависит от текущей экономической ситуации, а также от сегмента рынка жилой недвижимости. Величина корректировки получена по данным таблицы 198 "Справочника оценщика недвижимости - 2018. Жилая недвижимость" (под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г.) для сегмента рынка жилой недвижимости "массовое современное жилье" и составила -5% по расширенному интервалу для активного рынка.

Корректировка на вид сделки.

В данном анализе условия продажи отличаются сложностью цепочки продажи (чистая продажа и обмен). Предпочтение отдаётся объектам, выставленным в чистой продаже. Размер корректировки определен исходя из анализа рынка, в результате консультаций с информационно-аналитическими и риэлтерскими агентствами («Уральская палата недвижимости», ГК «Новосёл» (тел. (343) 222-0-151), КБ «Ярмарка» (тел. (343) 355-55-50), ЦН «МАН» (тел. (343) 371-2000) определено, что квартиры в обмене стоят дешевле в среднем на 2 %, таким образом, размер корректировки на условие сделки (чистая продажа или обмен) принимаем равным 2%.

Корректировка на материал стен дома.

Согласно исследованиям на предмет определения размера корректировки на материал стен на российском рынке недвижимости, приведены в справочных материалах расчетных данных для проведения корректировок в книге «Практика оценки недвижимости», Москва: Техносфера, 2014 г. – 504 с., Е.Е. Яскевича. Размер корректировки на материал стен в переходе с кирпичных стен на бетонные составляет 2%.

Корректировка на этаж.

На стоимость квартиры оказывает влияние этаж, на котором она расположена. Стоимость квартир, расположенных на первых и последних этажах при прочих равных условиях ниже стоимости квартир, расположенных на средних этажах. В результате консультаций с информационно-аналитическими и риэлтерскими агентствами («Уральская палата недвижимости», ГК «Новосёл» (тел. (343) 222-0-151), КБ «Ярмарка» (тел. (343) 355-55-50), ЦН «МАН» (тел. (343) 371-2000) размер корректировки для первых этажей был установлен на уровне 2%, последних – 1%.

Корректировка на общую площадь.

Корректировка по площади учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Вносится только в случае, если площадь объекта оценки отклоняется от площади аналога более чем на 10 кв. м (меньшие расхождения ничтожны). По данным, полученным в результате консультаций с риэлторами региона, диапазон поправки составляет 2% за каждые 10 кв. м разницы в площади.

Корректировка на площадь кухни.

Корректировка на площадь кухни вводится в том случае, если площадь кухни оцениваемого объекта отклоняется от площади кухни аналога более чем на 2 кв. м. Величина корректировки рассчитана с учетом мнения экспертов-оценщиков и специалистов ведущих агентств недвижимости. Поправка принимается в размере 1% за каждые 2 кв. м разницы в площади.

Корректировка на сан. узел.

Количество и тип санузлов влияет на стоимость квартиры. Так, например, отдельный санузел предпочтительнее совмещенного, так же предпочтительнее наличие нескольких санузлов квартире сопоставимой площади. Размер корректировки определен исходя из анализа рынка, в результате консультаций с информационно-аналитическими и риэлтерскими агентствами («Уральская палата недвижимости», ГК «Новосёл» (тел. (343) 222-0-151), КБ «Ярмарка» (тел. (343) 355-55-50), ЦН «МАН» (тел. (343) 371-2000). Результат опроса показал, что квартиры с совмещенным санузлом стоят дешевле в среднем на 1 %, таким образом, размер корректировки на наличие дополнительного санузла принимаем равным 1%.

Корректировка на летние помещения.

Поскольку наличие дополнительных балконов и лоджий может влиять на стоимость квартиры, то необходимо учесть данный фактор. На основе анализа рынка наличие дополнительных балконов и лоджий может повлиять на стоимость кв. м. квартиры в рамках 1-3%.

Корректировка на качество отделки.

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

Таблица 7.3.1. Корректировки на состояние внутренней отделки, руб./кв. м

Аналог/Объект	Без отделки / требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	Отличное (евроремонт)	Ремонт премиум класса
Без отделки / требуется капитальный ремонт	от 0	от -5000	от -9000	от -14000	от -20000	от -26000
Под чистовую отделку	от 5000	от 0	от -4000	от -9000	от -15000	от -21000
Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	от 9000	от 4000	от 0	от -5000	от -11000	от -17000
Хорошее состояние	от 14000	от 9000	от 5000	от 0	от -6000	от -12000
Отличное (евроремонт)	от 20000	от 15000	от 11000	от 6000	от 0	от -6000
Ремонт премиум класса	от 26000	от 21000	от 17000	от 12000	от 6000	от 0

Описание ремонтных работ

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

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

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

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

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

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

Внесение весовых коэффициентов

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

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

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S_i – общее количество корректировок i-ого аналога;

7.4 Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости

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

5 616 324 (пять миллионов шестьсот шестнадцать тысяч триста двадцать четыре) рубля.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.4.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Группы элементов сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Расчет рыночной стоимости объекта оценки							
		Аналог № 1		Аналог № 2		Аналог № 3		Аналог № 4	
Адрес	Свердловская обл, Верхняя Пышма, Машиностроителей ул, 6г, кв 42	Верхняя Пышма, Свердловская обл, г Верхняя Пышма, ул Орджоникидзе, д 9		Верхняя Пышма, Свердловская обл, г Верхняя Пышма, Успенский пр-кт, д 18		Верхняя Пышма, Свердловская обл, г Верхняя Пышма, Успенский пр-кт, д 1136		Верхняя Пышма, Свердловская обл, г Верхняя Пышма, ул Машиностроителей, д 7	
Цена предложения, руб.	—	5 800 000		6 380 000		6 000 000		6 400 000	
Цена за 1 кв. м, руб.	—	111 969		114 542		118 577		120 755	
Уторговывание	—	-5,0%		-5,0%		-5,0%		-5,0%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб.	—	106 371		108 815		112 648		114 717	
Вид сделки	Чистая продажа	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%
Тип дома (материал стен)	Кирпич	Монолит	0,0%	Монолит	0,0%	Монолит	0,0%	Монолит	0,0%
Этаж	5	9	0,0%	6	0,0%	4	0,0%	5	0,0%
Площадь, кв. м	50,40	51,80	0,0%	55,70	0,0%	50,60	0,0%	53,00	0,0%
Санузел	Раздельный	Совмещенный	1,0%	Раздельный	0,0%	Совмещенный	1,0%	Совмещенный	1,0%
Летние помещения	Балкон	Балкон	0,0%	Балкон	0,0%	Лоджия	0,0%	Балкон	0,0%
Общая процентная поправка		-4,0%		-5,0%		-4,0%		-4,0%	
Физическое состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	0	Хорошее состояние	0	Хорошее состояние	0	Хорошее состояние	0
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		107 490		108 815		113 834		115 925	
Весовые коэффициенты		0.2424		0.2727		0.2424		0.2425	
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.								111 435	
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.								5 616 324	

8 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

Таблица 8.1.1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение, округленно
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	5 616 324	1,0	5 616 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты ООО «НОВО-СИТИ»

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Машиностроителей, д. 6г, кв. 42, составляет: 5 616 000 (пять миллионов шестьсот шестнадцать тысяч) рублей

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

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

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

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

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

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

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

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

10 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Право собственности/ЕГРН;
- Разворот паспорта (1 стр);
- Договор;

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

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

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

Научная литература:

- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГТУ, 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
- Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.

Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«28» июля 2021 г. №1096
Дата включения в реестр членов Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

ОСИНЦЕВА ОЛЬГА ВЛАДИМИРОВНА

Свердловская область, г. Екатеринбург
Паспорт 75 17 №945073, выдан Отделением УФМС России по Челябинской области
в гор. Снежинске 04.05.2017 г.

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

Президент
Ассоциации СРОО «СВОД»

Дата выдачи свидетельства 28.07.2021 г.



А.В. Лебедев

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

ПОЛИС/Договор № TPL-2400160-96 от «29» мая 2024г.

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА	
СТРАХОВЩИК	ООО «АМТ Страхование» Юридический адрес: 125124, г. Москва, 3-я ул. Ямского поля, д.2, к.26, эт.3, пом.VIII, ком.59 ИНН 6317021441; КПП 771401001; БИК 044525187; р/с 40701810500020000868; к/с 30101810700000000187; тел.: 8 (495) 637-6645 Лицензия СИ № 0436 от 11.05.2021 г., выданная ЦБ РФ
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Осинцева Ольга Владимировна (ФИО полностью)
ИНН	ИНН 742300267282
СРО, членом которой является Страхователь	Саморегулируемая организация – ассоциация СРО «СВОД»
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы Страхователя, связанные с риском установления ответственности за причинение ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Установление вступившим в законную силу решением арбитражного суда гражданской ответственности Страхователя за ущерб, причиненный имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности (с учетом положений п.4.4 Правил страхования)
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ	В соответствии с разделом 5 Правил страхования
СТРАХОВАЯ СУММА (агрегатная)	5 000 000 (Пять миллионов) рублей 00 коп. (цифрами и прописью)
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	5 000 000 (Пять миллионов) рублей 00 коп. по одному и каждому страховому случаю (цифрами и прописью)
ФРАНШИЗА	Не применяется безусловная, по каждому страховому случаю (цифрами и прописью)
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	1 500 (одна тысяча пятьсот) рублей 00 коп. (цифрами и прописью)
ПОРЯДОК УПЛАТЫ (нужное отметить X):	Последствия неуплаты страховой премии (страхового взноса) – в соответствии с п.7.7 Правил страхования
Единовременно	X
СРОК СТРАХОВАНИЯ	Дата начала «30» мая 2024 г. Дата окончания «29» мая 2025 г. но в любом случае не ранее момента вступления Полиса в силу всегда с учетом п.п.8.3.2 – 8.3.4 Правил страхования
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки со Страхователем, и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие проведения оценки Страхователем, но всегда с учетом п.2.4 Правил страхования
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ	

СТРАХОВЩИК

СТРАХОВАТЕЛЬ

1. Настоящий Полис подтверждает факт заключения договора страхования на основании Заявления на страхование и в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «АМТ Страхование» от 25.04.2024 (именуемые в настоящем Полисе – Правила страхования, размещены на официальном сайте Страховщика www.amt-insurance.com). Заявление на страхование и Правила страхования являются неотъемлемыми частями настоящего Полиса. Во всем, что не урегулировано настоящим Полисом, Стороны руководствуются Правилами. Положения настоящего Полиса являются приоритетными перед положениями Правил. 2. Заключая договор страхования (принимая настоящий Полис) и уплачивая первый страховой взнос, Страхователь подтверждает, что Полис и Правила им получены, Правила доведены до его сведения, с условиями, содержащимися в настоящем Полисе и в Правилах, он ознакомлен и согласен. 3. Страховая выплата производится в денежной форме, в т.ч. путем безналичного перечисления денежных средств на банковский счет, указанный получателем страховой выплаты, или иным способом по согласованию Сторон. 4. При наступлении события, которое может повлечь страховую выплату, Страхователь обязан совершить действия и представить Страховщику документы, предусмотренные разделами 11, 12 Правил страхования. 5. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает свое согласие на обработку (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование и уничтожение), в том числе автоматизированную, своих персональных данных в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных» с целью включения их в клиентскую базу данных Страховщика, для информационных рассылок маркетинговых и рекламных акций и телефонных опросов. Подписывая настоящий Полис, Страхователь выражает свое согласие на получение рекламы о новых продуктах и акциях Страховщика по телефону и /или электронной почте. Настоящее согласие на указанные выше действия дано на срок действия Полиса и период хранения данных по Полисам в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем по его письменному заявлению. 6. Настоящий Полис вступает в силу с «29» мая 2024г., но в любом случае не ранее дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого страхового взноса при уплате в рассрочку).	
ПРИЛОЖЕНИЯ	1. Правила страхования ответственности оценщиков от 25.04.2024г.; 2. Заявление на страхование.
СТРАХОВЩИК	Гилева Ольга Юрьевна Руководитель регионального офиса в г. Екатеринбург ФИО, должность/представитель по доверенности <i>Доверенность №6/н от 16.02.2024г.</i>  (подпись, печать (при наличии))
СТРАХОВАТЕЛЬ	С полным текстом Правил страхования ответственности оценщиков ознакомлен и согласен. Указанные Правила получены Оценщик Осинцева Ольга Владимировна ФИО  (подпись)

СТРАХОВЩИК

СТРАХОВАТЕЛЬ

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 038264-1

« 07 » июня 20 24г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

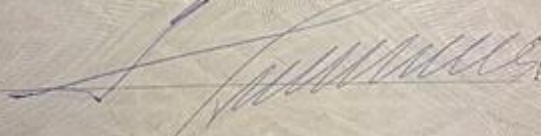
«Оценка недвижимости»

выдан **Осинцевой Ольге Владимировне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 07 » июня 20 24г. № 352

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 07 » июня 20 27 г.

АО «Федеральный ресурсный центр»



Ассоциация саморегулируемая организация
оценщиков «Свободный Оценочный
Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»)

ОГРН 1126600002429, ИНН 6685993767

Юридический адрес: 620100, г. Екатеринбург,
ул. Ткачей, д. 23, офис 13

Фактический адрес: 620075, г. Екатеринбург,
ул. Горького, д. 26, офис 303/1

тел./факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-87-38

сайт: www.srosvod.ru, mail: info@srosvod.ru

19.08.2024 г. № 591-В/2024

На № 388-З/2024 от 19.08.2024

Адресат:

Осинцева Ольга Владимировна

ВЫПИСКА
из реестра членов
Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013 г.) выдана по запросу Осинцевой Ольги Владимировны о том, что **Осинцева Ольга Владимировна** является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», включен(а) в реестр членов Ассоциации СРОО «СВОД» «28» июля 2021 года за регистрационным номером 1096.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола
038264-1	07.06.2024	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр»	07.06.2027	

Данные сведения предоставлены по состоянию на 19.08.2024 г.

Дата составления выписки 19.08.2024 г.

Специалист
Отдела по контролю
за оценочной деятельностью членов и
ведению реестра Ассоциации СРОО «СВОД»



А.А. Слепухина

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1554



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 399636

Настоящий диплом выдан

Анне Владимировне
Осинцевой

в том, что она(а) с 19- января 2011 г. по 11- июня 2012 г.

прошла(а) профессиональную переподготовку в (на)

«Финансовый университет прикладных экономических наук»

направление профессионального образования «Финансы

по «Специальности «Финансы»

«Финансы» (бизнес)

Государственная аттестационная комиссия решением от 11- июня 2012 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Осинцевой

Анне Владимировне

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

отдельности предприятия (бизнеса)



Председатель государственной
аттестационной комиссии
Рязань (подпись) Осинцевой

Город Санкт-Петербург 10-июня 2012

АИИТ. Гомель. 1996.

ООО «НОВО - СИТИ»

620026 г. Екатеринбург, ул. Карла Маркса, д. 24 пом. 1-7 тел: (343)222-0-151

ИНН 6670280450/КПП 668501001

ОГРН 1106670001426

Р/с 40702810916540007049 Уральский банк ПАО «Сбербанк России» в г. Екатеринбурге

К/с 30101810800000000674, БИК 046577674

10.05.2024.

г. Екатеринбург

ДОВЕРЕННОСТЬ № 5

Общество с ограниченной ответственностью «НОВО-СИТИ» (ОГРН 1106670001426; ИНН 6670280450; КПП 668501001; Юридический адрес 620026, г. Екатеринбург, ул. Карла Маркса, д. 24 пом. 1-7; Фактический адрес 620026, г. Екатеринбург, ул. Карла Маркса, д. 24 пом. 1-7) в лице директора Теплоухова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает гражданку Осинцеву Ольгу Владимировну, паспорт: 7517 945073, Выдан Отделением УФМС России по Челябинской области гор. Снежинске 05.04.2017. код подразделения 740-047, зарегистрированный по адресу: Челябинская область, г. Снежинск ул. Ленина д. 36, кв. 102

Обладать полномочиями подписывать от лица компании ООО «НОВО-СИТИ» отчеты об оценке.

Настоящая доверенность выдана сроком до 31.12.2025 года.

Полномочия по настоящей доверенности не могут быть переданы третьим лицам.

Подпись _____ удостоверяю.

Подпись доверенного лица

Директор ООО «НОВО-СИТИ»



Д.В. Теплоухов



Россия, 125124, Москва
3-я ул. Ямского Поля, дом 2
ИНН 6317021441
тел.: +7 495 637 66 45
факс: +7 495 637 66 49
www.amt-insurance.com
info@amt-insurance.com

ПОЛИС/Договор №TPL-2400216-96 от «18» июня 2024г

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
СТРАХОВЩИК	ООО «АМТ Страхование» Юридический адрес: 125124, г. Москва, 3-я ул. Ямского поля, д.2, к.26, эт.3, пом.VIII, ком.59 ИНН 6317021441; КПП 771401001; БИК 044525187; р/с 40701810500320000888; к/с 30101810700000000187; тел.: 8 (495) 637-6645 Лицензия СИ № 0436 от 11.05.2021 г., выданная ЦБ РФ
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «НОВО-СИТИ» ИНН 6670280450
Должность, ФИО руководителя/ представителя по доверенности (реквизиты доверенности)	Теплоухов Дмитрий Викторович, директор на основании Устава
Юридический адрес / Адрес для уведомлений, e-mail, телефон	Юридический адрес: 620026, г. Екатеринбург, ул. Карла Маркса, д. 24 пом. 1-7 Фактический адрес: 620026 г. Екатеринбург, ул. Белинского, д. 35
Застрахована ответственность	по всем видам оценочной деятельности, осуществляемым Страхователем
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы Страхователя, связанные с риском установления его ответственности за нарушение договора на проведение оценки и 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
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Установление вступившим в законную силу решением арбитражного суда гражданской ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и за ущерб, причиненный имущественным интересам Выгодоприобретателей 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 (с учетом положений п.4.4 Правил страхования)
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ	В соответствии с разделом 5 Правил страхования
СТРАХОВАЯ СУММА (агрегатная)	50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей 00 коп. (цифрами и прописью)
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей 00 коп. (цифрами и прописью) по одному и каждому страховому случаю
ФРАНШИЗА	Не применяется (цифрами и прописью) безусловная, по каждому страховому случаю
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	21 000 (Двадцать одна тысяча) рублей 00 коп. (цифрами и прописью)
ПОРЯДОК УПЛАТЫ (нужное отметить X):	Последствия неуплаты страховой премии (страхового взноса) – в соответствии с п.7.7 Правил страхования
Единовременно	X по «25» июня 2024 (исключительно)
СРОК СТРАХОВАНИЯ	Дата начала «07» июля 2024 г. Дата окончания «06» июля 2025 г. но в любом случае не ранее момента вступления Полиса в силу всегда с учетом п.п.8.3.2 – 8.3.4 Правил страхования

СТРАХОВЩИК

СТРАХОВАТЕЛЬ

ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ	Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем, и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб вследствие проведения оценки сотрудниками Страхователя, но всегда с учетом п.2.4 Правил страхования	
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ		
1. Настоящий Полис подтверждает факт заключения договора страхования на основании Заявления на страхование и в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «АМТ Страхование» от 25.04.2024 (именуемые в настоящем Полисе – Правила страхования, размещены на официальном сайте Страховщика www.amt-insurance.com). Заявление на страхование и Правила страхования являются неотъемлемыми частями настоящего Полиса. Во всем, что не урегулировано настоящим Полисом, Стороны руководствуются Правилами. Положения настоящего Полиса являются приоритетными перед положениями Правил. 2. Заключая договор страхования (принимая настоящий Полис) и уплачивая первый страховой взнос, Страхователь подтверждает, что Полис и Правила им получены, Правила доведены до его сведения, с условиями, содержащимися в настоящем Полисе и в Правилах, он ознакомлен и согласен. 3. Страховая выплата производится в денежной форме, в т.ч. путем безналичного перечисления денежных средств на банковский счет, указанный получателем страховой выплаты, или иным способом по согласованию Сторон. 4. При наступлении события, которое может повлечь страховую выплату, Страхователь обязан совершить действия и представить Страховщику документы, предусмотренные разделами 11, 12 Правил страхования. 5. Настоящий Полис вступает в силу с «07» июля 2024г., но в любом случае не ранее дня, следующего за днем уплаты страховой премии.		
ПРИЛОЖЕНИЯ	1. Правила страхования ответственности оценщиков от 25.04.2024г.; 2. Заявление на страхование	
СТРАХОВЩИК	Гилева Ольга Юрьевна Руководитель регионального офиса в г. Екатеринбург ФИО, должность/представитель по доверенности <i>Доверенность №61/н от 16.02.2024г.</i> 	
СТРАХОВАТЕЛЬ	С полным текстом Правил страхования ответственности оценщиков ознакомлен и согласен. Указанные Правила получил Теплоухов Дмитрий Викторович, Директор ООО «НОВО-СИТИ» ФИО, должность/представитель по доверенности 	



СТРАХОВЩИК 

СТРАХОВАТЕЛЬ 

Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Право собственности/ЕГРН



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области
(техническое наименование органа регистрации прав)

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

Раздел

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
30.03.2017				
Кадастровый номер:		66:36:0102028:1378		
Номер кадастрового квартала:		66:36:0102028		
Дата присвоения кадастрового номера:		31.08.2015		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Машиностроителей, д. 6г, кв. 42		
Площадь, м²:		50,4		
Наименование:		Жилое помещение		
Назначение:		Жилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 5		
Вид жилого помещения:		Квартира		
Кадастровая стоимость (руб.):		2209450,32		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		66:36:0102028:3297		
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют		
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"		
Особые отметки:		данные отсутствуют		
Получатель выписки:		Булкина Светлана Александровна		
Главный специалист-эксперт		Е. В. Решина		

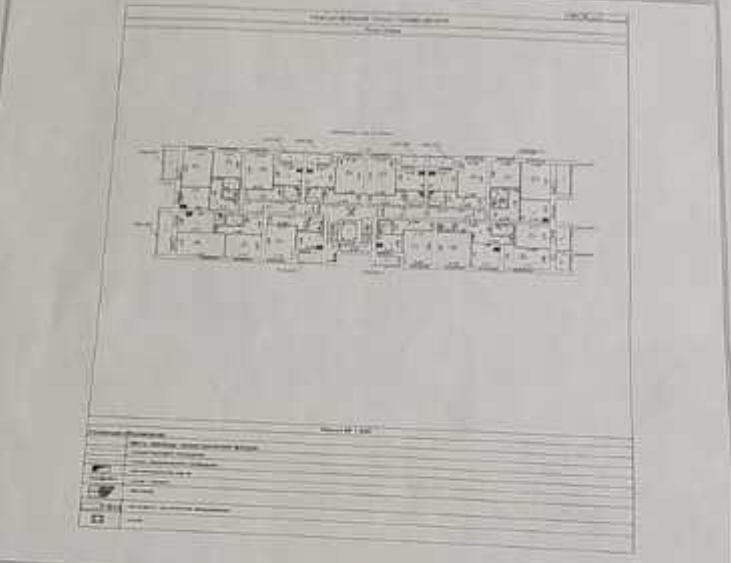
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещений, машинно-места на этаже (планы этажа)

Рисунок 5

Помещение				
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
	5	5		
Календарный номер			66:26:0102028:3378	
30.03.2017				

Номер этажа (этажей) Этаж № 5



Масштаб 1: данные отсутствуют

Главный специалист-эксперт

Е.В. Репина

М.П.

Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(код объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего листов выписки
30.03.2017			
Кадастровый номер:		66:36:0102028:3378	

1. Правообладатель (правообладатели) 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права 3. Документы-основания 4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости 5. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	1. Букина Светлана Александровна, ~~индивидуально~~ рождения. Место рождения: Краснодарский край, гор.Новокубанск. Гражданство: Россия, СНИЛС: 080-919-421 75. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия ~~0000000000~~, дата выдачи: ~~00.00.0000~~ г., выданный документ: ~~ОСЖК~~ ~~0000000000~~ район. 2.1 собственность: 66-36-0102028:3378-66:029/2017-2, 30.03.2017 г. 3.1 Договор купли-продажи от 27.02.2017 г. не зарегистрировано данные отсутствуют данные отсутствуют
--	--

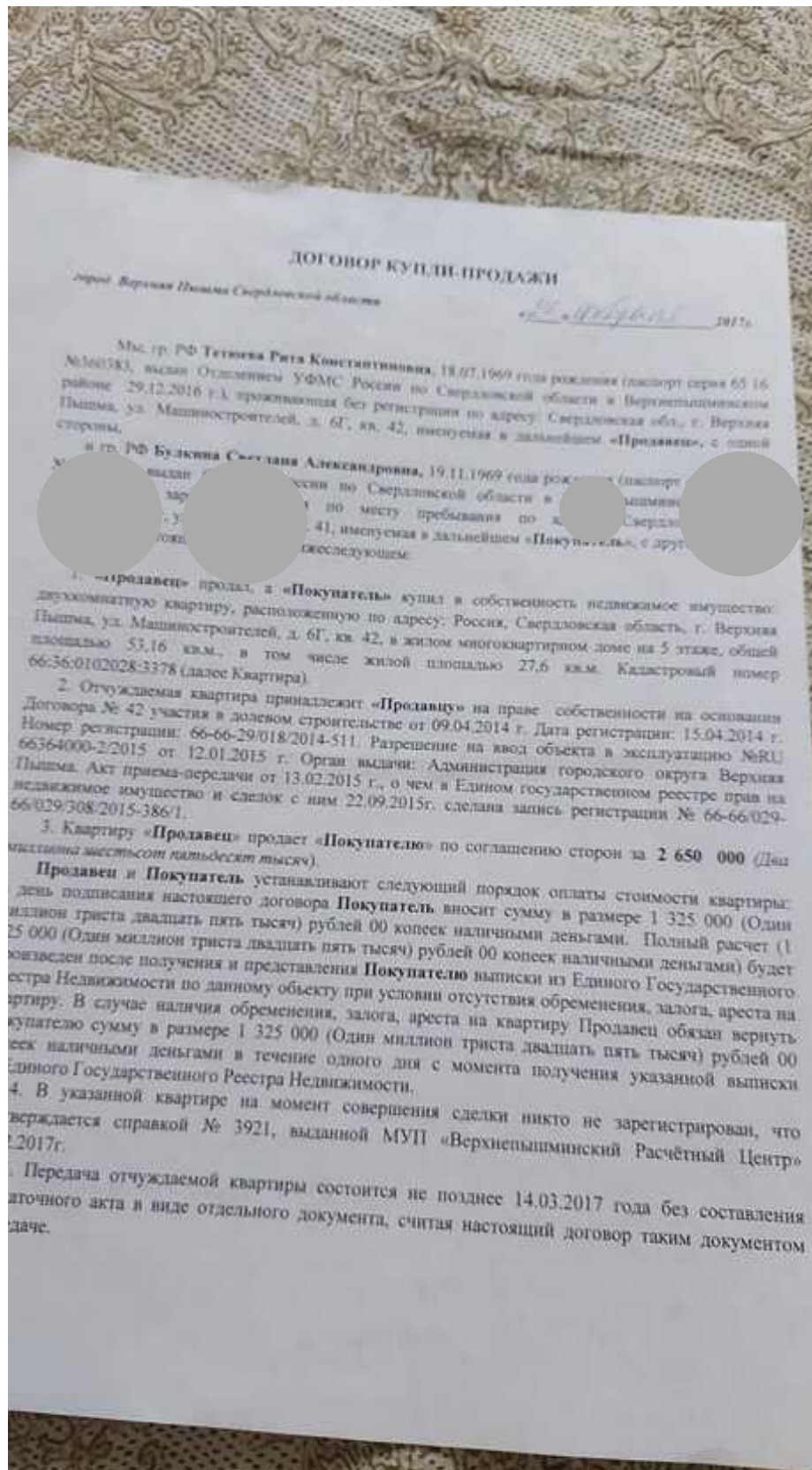
Главный специалист-эксперт _____

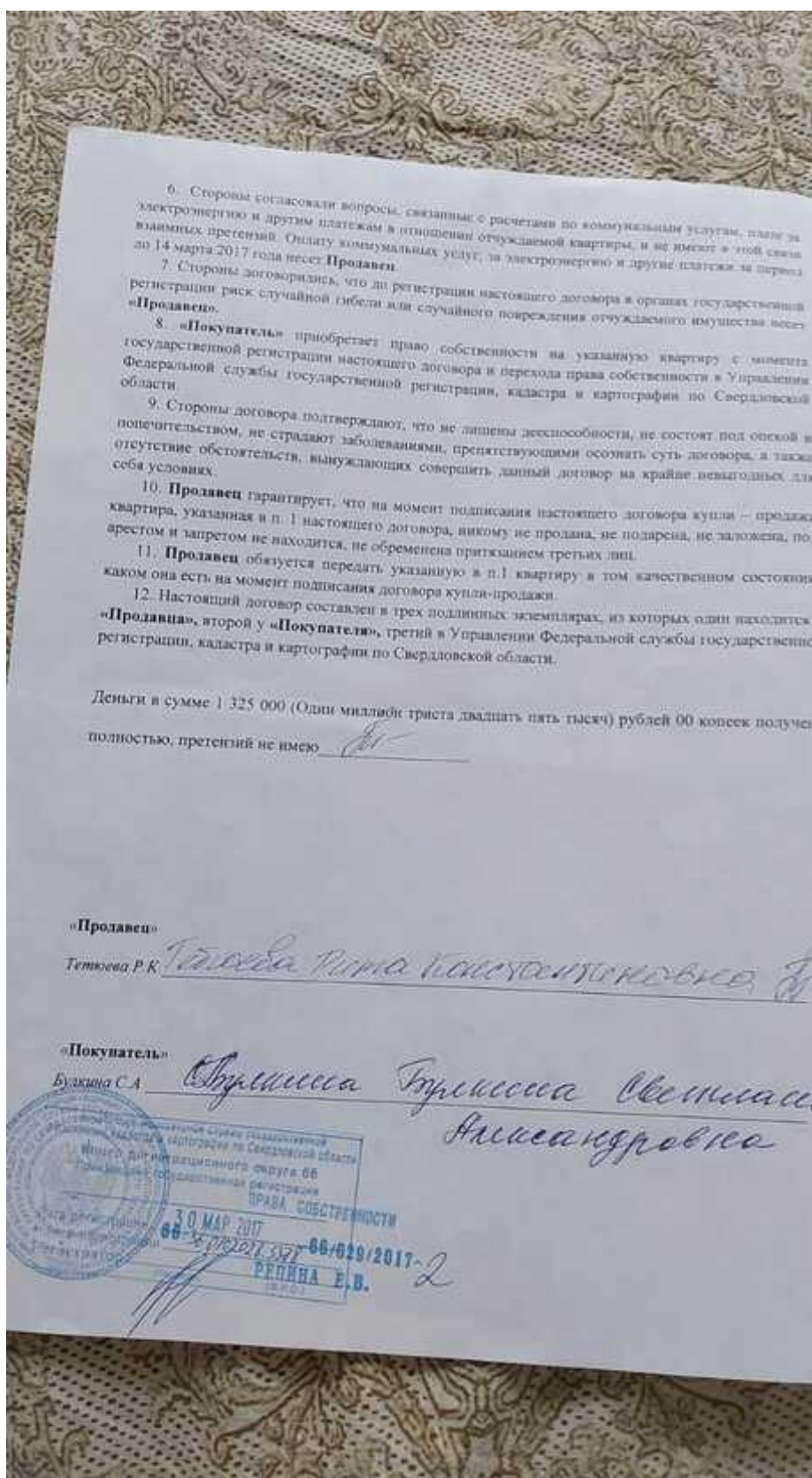
Е. В. Репина

Разворот паспорта (1 стр)



Договор





Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

Аналог 1

циан

Получить вы 9 Р Войти

АрендаПродажаНовостройкиКоммерческаяИпотекаМой домСделкаСервисыПриложение ЦианTEN девелопмент

Недвижимость в Екатеринбурге > Продажа > Продажа 2-комнатных квартир в Свердловской области > Верхняя Пышма > улица Софьиновская

Обновлено: 17 апр. 17:55 · 233 просмотра · 2 за сегодня · 86 уникальных

Листать слай

Продается 2-комн. квартира, 51,8 м²
в ЖК «Садовый»

Свердловская область, Верхняя Пышма, ул. Софьиновская, 9. На карте

Сравнить

Пожаловаться



12 фото

Общая площадь
51,8 м²

Этаж
9 из 10

Жилая площадь
31,2 м²

Подогрев
2011

Площадь кухни
8,3 м²

Объект N 191374. Продается светлая квартира, в хорошем доме. Квартира с очень удобной планировкой. Один из санузлов переделан в кладовую. Закрытый двор с большой детской площадкой. Рядом расположены школа, детский сад, магазины, ТЦ, рестораны, парки, ледовая арена, и бассейн.

Открыть в сайте

5 800 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например: 5 436 000

Выгодная ипотека

Ипотека

Цена за метр111 969 Р/м²

Условия сделкисвободная продажа

Ипотекавозможна

Пожалуйста телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

агентство недвижимости

Новосёл

Документы проверены

На сайте11 лет

Объекты в работе508

агентство

Новосёл В.Пышма

ЖК «Новый ВПИ»

Уникальная архитектура. Большая закрытая территория. Эргономичные планировки. Цены от 3,9 млн руб.



65

ОТЧЕТ 350-163/2025 от 16.05.2025

