VSCONSULT
ОЦЕНКА ДЛЯ БИЗНЕСА
с 2017 года

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 03-250926

Заказчик: Думенко Александр Викторович в лице финансового управляющего Атояна Гарегина Григоровича
Дата оценки: 25.09.2026 г.
Дата составления: 28.09.2026 г.



ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 3
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки 3
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 3
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки 3
РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ 4
РАЗДЕЛ 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ 6
РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 8
4.1. Сведения о Заказчике оценки 8
4.2. Сведения об Исполнителе 8
4.3. Сведения об Оценщике 9
РАЗДЕЛ 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 10
5.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 10
5.2. Характеристика местоположения объекта оценки 12
РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 15
6.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки 15
6.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки 19
6.3. Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен 20
6.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов 24
6.5. Выводы по анализу рынка 30
РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 32
РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО, ДОХОДНОГО И ЗАТРАТНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 33
8.1. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке 33
8.2. Выбор подходов 37
РАЗДЕЛ 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 38
РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 51
РАЗДЕЛ 11. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ 52
РАЗДЕЛ 12. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ 54
12.1. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки 56
РАЗДЕЛ 13. СТЕПЕНЬ УЧАСТИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ 57
ПРИЛОЖЕНИЕ 58

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Жилое помещение (квартира), общая площадь 36,8 кв.м., адрес: Российская Федерация, Удмуртская Республика, г.о. город Ижевск, г. Ижевск, ул. Баранова, д. 69, кв. 4, кадастровый номер 18:26:040561:1654
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор № 03-250926 от 25.09.2026 года
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Целью оценки по Договору является определение реальной рыночной стоимости для реализации имущества с торгов в рамках процедуры банкротства. Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости Объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.
Дата оценки:	25.09.2026 г.

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

Наименование объекта оценки	Ориентир рыночной стоимости, не округленно		
	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Жилое помещение (квартира), общая площадь 36,8 кв.м., адрес: Российская Федерация, Удмуртская Республика, г.о. город Ижевск, г. Ижевск, ул. Баранова, д. 69, кв. 4, кадастровый номер 18:26:040561:1654	3 973 259 (Три миллиона девятьсот семьдесят три тысячи двести пятьдесят девять)	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п. 8.2. настоящего Отчета)	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п. 8.2. настоящего Отчета)

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Наименование объектов оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. не округленно	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. округленно
Жилое помещение (квартира), общая площадь 36,8 кв.м., адрес: Российская Федерация, Удмуртская Республика, г.о. город Ижевск, г. Ижевск, ул. Баранова, д. 69, кв. 4, кадастровый номер 18:26:040561:1654	3 973 259 (Три миллиона девятьсот семьдесят три тысячи двести пятьдесят девять)	3 973 000 (Три миллиона девятьсот семьдесят три тысячи)

РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки, включая права на объект оценки:	Жилое помещение (квартира), общая площадь 36,8 кв.м., адрес: Российская Федерация, Удмуртская Республика, г.о. город Ижевск, г. Ижевск, ул. Баранова, д. 69, кв. 4, кадастровый номер 18:26:040561:1654. Права на объект оценки: право собственности. Правообладатель: Думенко Александр Викторович (дата рождения: 08.12.2000 г., паспортные данные: серия 4521 № 137216, выдан ГУ МВД России по г. Москве, дата выдачи 29.01.2021 г.). Номер, дата государственной регистрации права: № 18:26:040561:1654-18/072/2025-6 от 20.03.2025 г.
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	Жилое помещение (квартира), общая площадь 36,8 кв.м., адрес: Российская Федерация, Удмуртская Республика, г.о. город Ижевск, г. Ижевск, ул. Баранова, д. 69, кв. 4, кадастровый номер 18:26:040561:1654
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики:	Жилое помещение (квартира), общая площадь 36,8 кв.м., адрес: Российская Федерация, Удмуртская Республика, г.о. город Ижевск, г. Ижевск, ул. Баранова, д. 69, кв. 4, кадастровый номер 18:26:040561:1654
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки:	Право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». Согласно п.7. ФСО №7 «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), 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.» В соответствии с предполагаемым использованием оценка проводится без учета каких-либо обременений.
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор № 03-250926 от 25.09.2026 г.
Цель оценки:	Целью оценки по Договору является определение реальной рыночной стоимости для реализации имущества с торгов в рамках процедуры банкротства.
Указание на соблюдение требований Закона об оценке:	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид стоимости:	Рыночная стоимость В ст. 3, Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: • одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторон не обязана принимать исполнение; • стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; • объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; • цена сделки представляет собой, разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; • платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Дата оценки:	25.09.2026 г.
Срок проведения оценки:	25.09.2026 г. – 28.09.2026 г.
Дата составления и порядковый номер Отчета:	28.09.2026 г., № 03-250926
Специальные допущения:	Не предусмотрено
Иные существенные допущения:	Не предусмотрено
Ограничения оценки:	Осмотр объекта оценки не проводился. Фотографии предоставлены Заказчиком.

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации:	**Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.**
Указание на форму составления отчета об оценке:	**Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа.**
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки:	**Сведения из Единого государственного реестра недвижимости (предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861), заявление № 7531129764, данные актуальны на 15.06.2026 г.**
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов:	**Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует.**
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	**Оценщику не известны.**
Формы представления итоговой стоимости:	**В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях. Оценщик не должен приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки.**
Специфические требования к отчету об оценке:	**Отсутствуют**
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки:	**Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.**

Таблица 1. Вид стоимости и предпосылки стоимости

Вид стоимости		Рыночная стоимость
Предполагается сделка с объектом оценки 1) п.3 ФСО II		Да
Использование объекта оценки без совершения сделки с ним 1) п.3 ФСО II		Да
Участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами 2) п.3 ФСО II		Нет
Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники) 2) п.3 ФСО II		Да
Дата оценки 3) п.3 ФСО II		25.09.2026 г.
Предполагаемое использование объекта 4) п.3 ФСО II	наиболее эффективное использование	Да
	текущее использование	Да
	ликвидация	Нет
	иное конкретное использование	-
Характер сделки 5) п.3 ФСО II	добровольная сделка в типичных условиях	Да
	сделка в условиях вынужденной продажи	Нет

РАЗДЕЛ 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1) Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Исполнителя, рассматривалась как достоверная.

2) Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Право на оцениваемое имущество считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.

3) Исполнитель не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

4) Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого имущества, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

5) Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

6) Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Государственным контрактом на оказание услуг.

7) Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

8) Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

9) Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложение является неотъемлемой частью Отчета.

10) Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложения не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Исполнителю наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

11) Все расчеты производились Исполнителем в программном продукте «Microsoft Excel». Отдельные числовые данные использованы в Отчете после предварительного округления, даже если это специально не оговорено. При этом Исполнитель имеет основания полагать, что подобное округление не оказывает существенного влияния на окончательный результат. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут не совпасть с указанными в Отчете данными.

12) В соответствии со ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

13) Оценщик не проводит в Отчете описание юридических прав на объекты оценки, данные представлены в приложенных к Отчету документах.

14) Осмотр объекта оценки не проводился. Фотографии предоставлены Заказчиком.

15) Более частные предположения, допущения и ограничивающие условия приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

16) Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объекта оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

- опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера;

- наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки;
- допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).

17) Заказчик подтверждает подлинность и достоверность переданной оценщику информации в виде электронных документов, сканированных копий документов, документов в печатной форме, информацию в устной форме. Данная информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

4.1. Сведения о Заказчике оценки

Заказчик:	Думенко Александр Викторович (дата рождения: 08.12.2000 г., паспортные данные: серия 4521 № 137216, выдан ГУ МВД России по г. Москве, дата выдачи 29.01.2021 г.), в лице финансового управляющего Атояна Гарегина Григоровича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 12.02.2026 г. по Делу № А40-309105/25-81-751Ф)

4.2. Сведения об Исполнителе

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью
Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ВС Консалт»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1204300002180
Дата присвоения ОГРН:	28 февраля 2020 г.
Юридический адрес:	610020, г. Киров, ул. Владимирская, д. 18А
Почтовый адрес:	г. Москва, проезд Русанова, д.25, корп.1, кв.313
ИНН/КПП:	4345500146/ 434501001
Координаты Исполнителя:	Тел: 8 (912) 714-72-82 e-mail: vs-consult@bk.ru
Директор:	Шеин Владислав Владимирович
Сведения о соблюдении требований к лицу, с которым Заказчик заключил договор на проведение оценки:	• ООО «ВС Консалт» соблюдает требования Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивает соблюдение указанных требований своими работниками; • ООО «ВС Консалт» обеспечивает сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки и предоставляет копии отчетов и копии документов, полученных от заказчика, третьих лиц и использованных при проведении оценки объекта оценки, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета; • ООО «ВС Консалт» известит Заказчика о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки; • ООО «ВС Консалт» не разглашает информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности, и которая получена от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации; • ООО «ВС Консалт» предоставляет саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, для проведения контроля за осуществлением им оценочной деятельности доступ к отчетам, документам и материалам, на основании которых проводилась оценка, за исключением информации, которая составляет коммерческую тайну юридического лица или заказчика, либо иной информации, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности. • ООО «ВС Консалт» предоставляет в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованиям.
Сведения о страховании юридического лица при осуществлении оценочной деятельности:	Ответственность ООО «ВС Консалт» застрахована на основании страхового полиса № 72-3/2026(А), выдан АО «Страховая компания «ПАРИ», действителен с 05 апреля 2026 г. по 04 апреля 2027 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) руб., дата выдачи: 10.03.2026 г.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

4.3. Сведения об Оценщике

Ф.И.О. Оценщика:	Докучаева Анастасия Александровна
СНИЛС:	152-732-991 73
ИНН:	482424055810
Сведения о профессиональном образовании:	• Диплом Автономной некоммерческой организации «Современный институт дополнительного профессионального образования» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» 622412833896, регистрационный номер: №003071 от 04.12.2020 г. • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности: «Оценка недвижимости» № 036123-1 от 12.04.2024 г.
Членство в саморегулируемой организации оценщиков:	Действительный член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (ОГРН 1107799012584) регистрационный номер №2913 от 23.07.2021 г. Адрес: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1 (Дом общественных организаций), 4 этаж.
Информация о страховании гражданской ответственности:	Полис № 0991R/776/50501/26 страхования ответственности оценщика, срок действия договора с 16.08.2026 г. по 15.08.2027 г., страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей
Место нахождения оценщика:	Липецкая обл., г. Липецк, ул. Артемова, д. 3А, кв. 87
Почтовый адрес:	Липецкая обл., г. Липецк, ул. Артемова, д. 3А, кв. 87
Контактные сведения:	+7 (985) 773-10-80, e-mail: vs-consult@bk.ru
Сведения о независимости Оценщика:	• Настоящим оценщик Докучаева Анастасия Александровна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. • Оценщик Докучаева Анастасия Александровна 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 Докучаева Анастасия Александровна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. • Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

РАЗДЕЛ 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для описания объекта оценки Оценщиком были использованы следующие документы:

Документы, подтверждающие право собственности на объект оценки, документы, устанавливающие количественны и качественные характеристики объекта оценки:	Сведения из Единого государственного реестра недвижимости (предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861), заявление № 7531129764, данные актуальны на 15.06.2026 г.

5.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание объекта оценки приводится оценщиком на основании данных заказчика и документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Согласно заданию на оценку (Раздел 2 настоящего Отчета) Объектом оценки является: жилое помещение (квартира), общая площадь 36,8 кв.м., адрес: Российская Федерация, Удмуртская Республика, г.о. город Ижевск, г. Ижевск, ул. Баранова, д. 69, кв. 4, кадастровый номер 18:26:040561:1654.

Права на объект оценки: право собственности. Правообладатель: Думенко Александр Викторович (дата рождения: 08.12.2000 г., паспортные данные: серия 4521 № 137216, выдан ГУ МВД России по г. Москве, дата выдачи 29.01.2021 г.). Номер, дата государственной регистрации права: № 18:26:040561:1654-18/072/2025-6 от 20.03.2025 г.

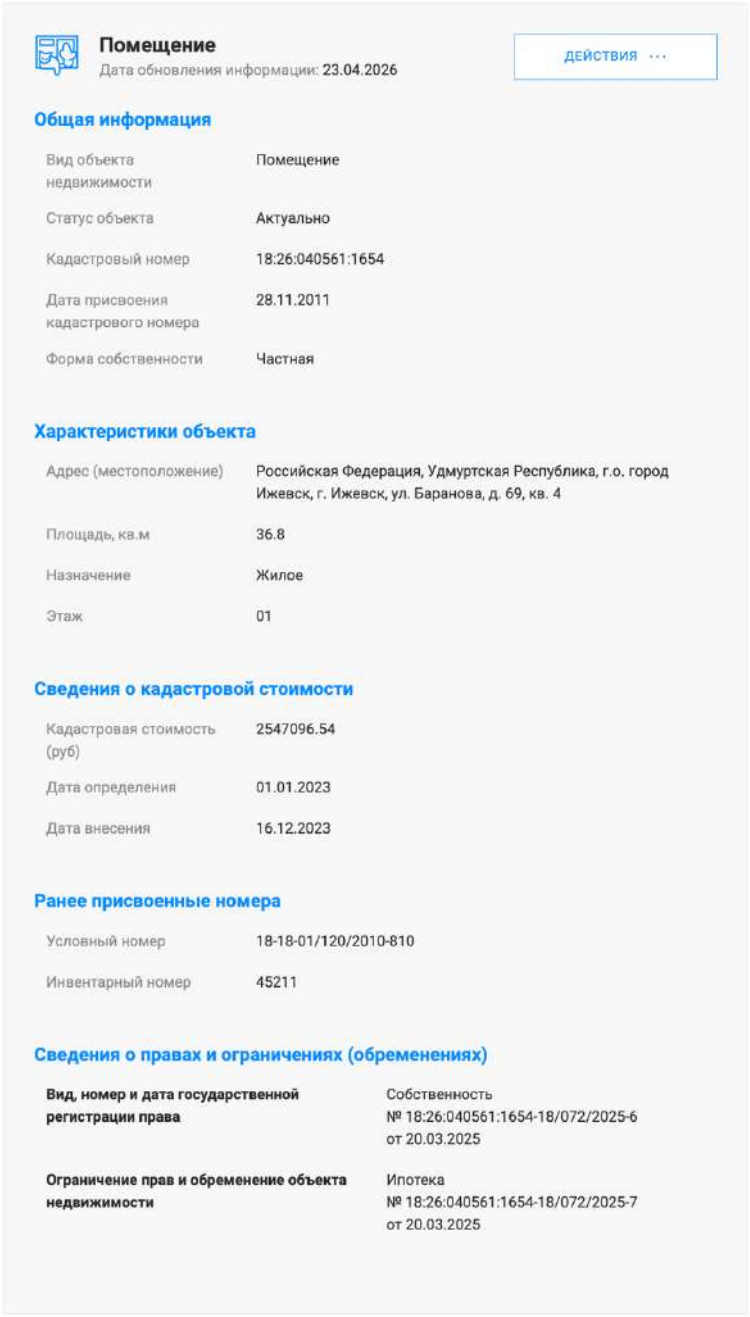
Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Согласно п.7. ФСО №7 «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), 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.»

При оценке не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

Таблица 2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Жилое помещение (квартира)
Кадастровый номер	18:26:040561:1654
Адрес	Российская Федерация, Удмуртская Республика, г.о. город Ижевск, г. Ижевск, ул. Баранова, д. 69, кв. 4
Расположение в жилом комплексе	Нет
Расположение относительно остановки общественного транспорта	5 мин пешком от станции метро «Селтинская улица» (500 метров)
Наличие огороженной территории	Нет
Наличие парковки	Стихийная
Площадь, кв.м.	36,8
Количество комнат	1 комната
Этаж расположения	1 /10 этаж
Тип санузла	Совмещенный
Наличие лоджии / балкона	Да
Тип отделки	Типовой ремонт
Качество прав	Право собственности
Собственник	Думенко Александр Викторович
Номер и дата государственной регистрации права	№ 18:26:040561:1654-18/072/2025-6 от 20.03.2025 г.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 18:26:040561:1654-18/072/2025-7 от 20.03.2025 г.



Помещение
Дата обновления информации: 23.04.2026

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	18:26:040561:1654
Дата присвоения кадастрового номера	28.11.2011
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Удмуртская Республика, г.о. город Ижевск, г. Ижевск, ул. Баранова, д. 69, кв. 4
Площадь, кв.м	36.8
Назначение	Жилое
Этаж	01

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2547096.54
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	16.12.2023

Ранее присвоенные номера

Условный номер	18-18-01/120/2010-810
Инвентарный номер	45211

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 18:26:040561:1654-18/072/2025-6 от 20.03.2025
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 18:26:040561:1654-18/072/2025-7 от 20.03.2025

Рисунок 1. Данные об объекте оценки. Источник: https://rosreestr.ru

Таблица 3. Общая характеристика объекта недвижимости, в котором расположен объект оценки

Показатель	Характеристика
Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	18:26:040561:62
Адрес	Российская Федерация, Удмуртская Республика, г.о. город Ижевск, г. Ижевск, ул. Баранова, д. 69
Расположение в жилом комплексе	Нет
Расположение относительно остановки общественного транспорта	5 мин пешком от станции метро «Селтинская улица» (500 метров)
Наличие огороженной территории	Нет
Наличие парковки	Стихийная
Год введения в эксплуатацию	2008
Материал наружных стен	Кирпичные
Этажность	10 этажей, 1 подземный
Техническое состояние здания	Хорошее
Инженерные коммуникации	Обеспечен необходимыми коммуникациями

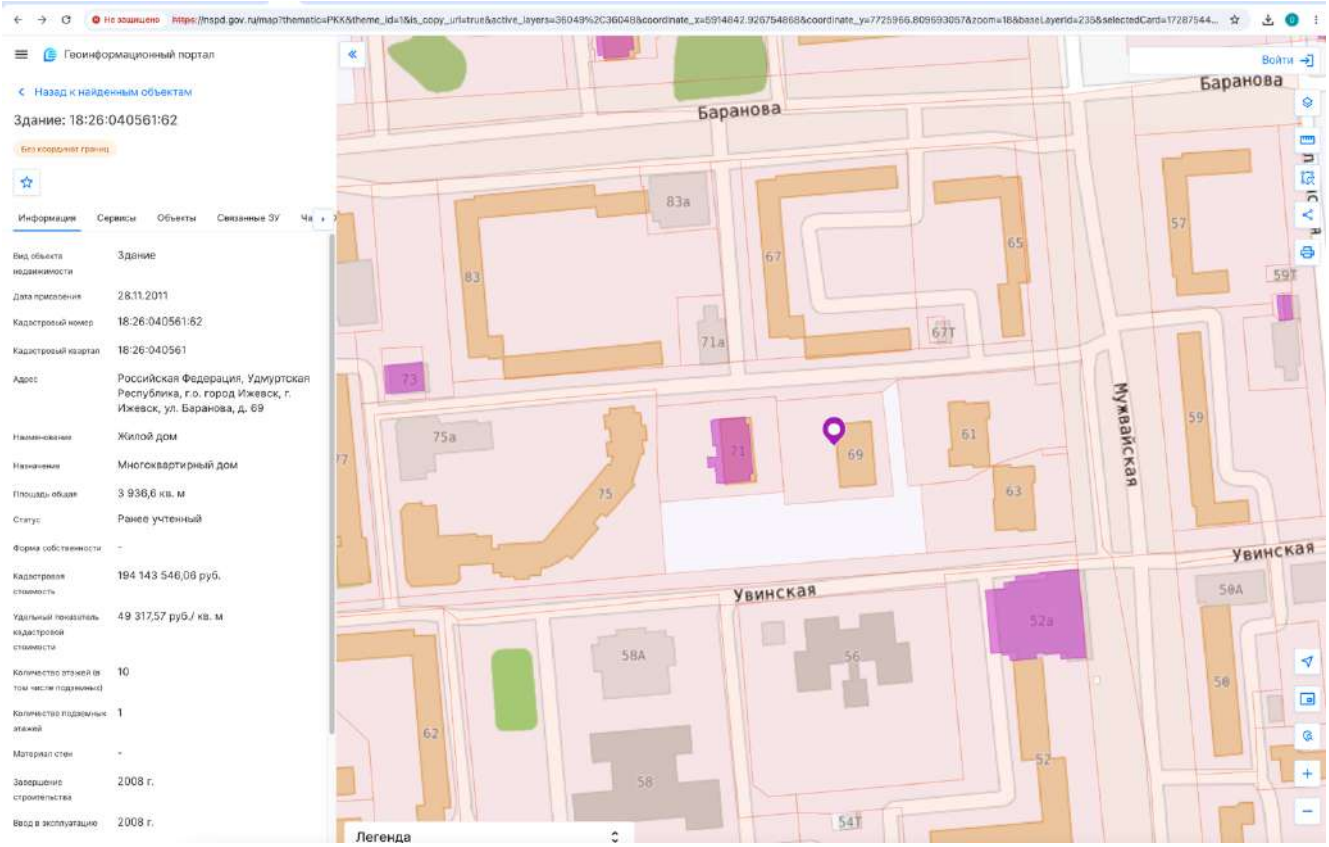


Рисунок 2. Характеристика объекта недвижимости, в котором расположен объект оценки. Источник информации: https://nspd.gov.ru/

5.2. Характеристика местоположения объекта оценки

Оцениваемый объект находятся по адресу: Российская Федерация, Удмуртская Республика, г.о. город Ижевск, г. Ижевск, ул. Баранова, д. 69, кв. 4.

Удмуртия, или Удмуртская Республика [1] **— субъект Российской Федерации, республика в её составе.**

Столица — город Ижевск. Входит в состав Приволжского федерального округа, является частью Уральского экономического района. Граничит на западе и севере с Кировской областью, на востоке — с Пермским краем, на юге — с Татарстаном, на юго-востоке — с Башкирией.

Государственные языки — русский и удмуртский.

Административно-территориальное деление Удмуртской Республики определяется конституцией Удмуртской Республики. Всего в Удмуртской Республике в настоящее время — 5 городов республиканского значения и 25 районов, 11 посёлков городского типа, 262 села. В рамках муниципального устройства, в их границах образованы 5 городских округов и 25 муниципальных районов.

Удмуртская Республика — регион с развитой промышленностью и многоотраслевым сельскохозяйственным производством. В республике самая высокая в России концентрация оборонных предприятий.

[1] **Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A3%D0%B4%D0%BC%D1%83%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%8F**

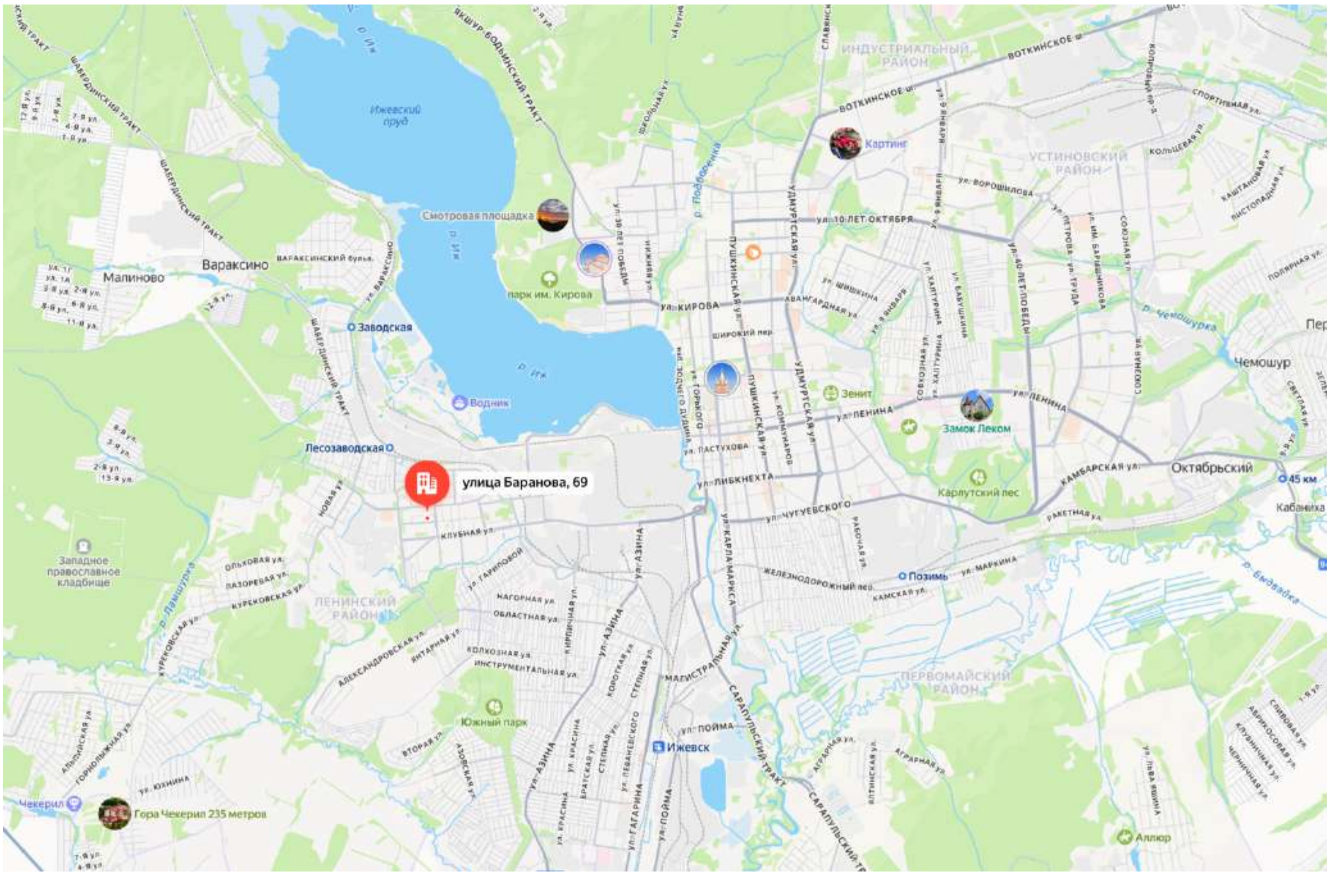


Рисунок 3. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты Удмуртской Республики. Источник: https://yandex.ru/maps

Ижевск [2] — двадцать второй по численности населения город Российской Федерации, крупный промышленный, торговый, научно-образовательный и культурный центр Поволжья и Предуралья, столица Удмуртии. Образует городской округ город Ижевск.

Знаменит оборонным и машиностроительным производствами. Носит неофициальное звание «оружейной столицы» Российской Федерации и звание города трудовой славы. В 2010 году Ижевск занял 3-е место в конкурсе Росстроя «Самый благоустроенный город России» в I категории.

Указом Президента Российской Федерации от 2 июля 2020 городу было присвоено звание «Город трудовой доблести».

Город располагается в восточной части Восточно-Европейской равнины, в междуречье Вятки и Камы, на несудоходной реке Иж, правом притоке реки Камы. Главный водоём города — созданный во второй половине XVIII века Ижевский пруд, площадь акватории которого составляет 2 200 га.

Ижевск находится на расстоянии 1198 км от Москвы. Примерные расстояния между Ижевском и крупнейшими городами Приволжского федерального округа: Набережные Челны — 200 км, Пермь — 279 км, Уфа — 341 км, Казань — 390 км, Киров — 426 км, Самара — 561 км, Ульяновск — 576 км, Нижний Новгород — 786 км, Саратов — 1026 км.

[2] Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%98%D0%B6%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA

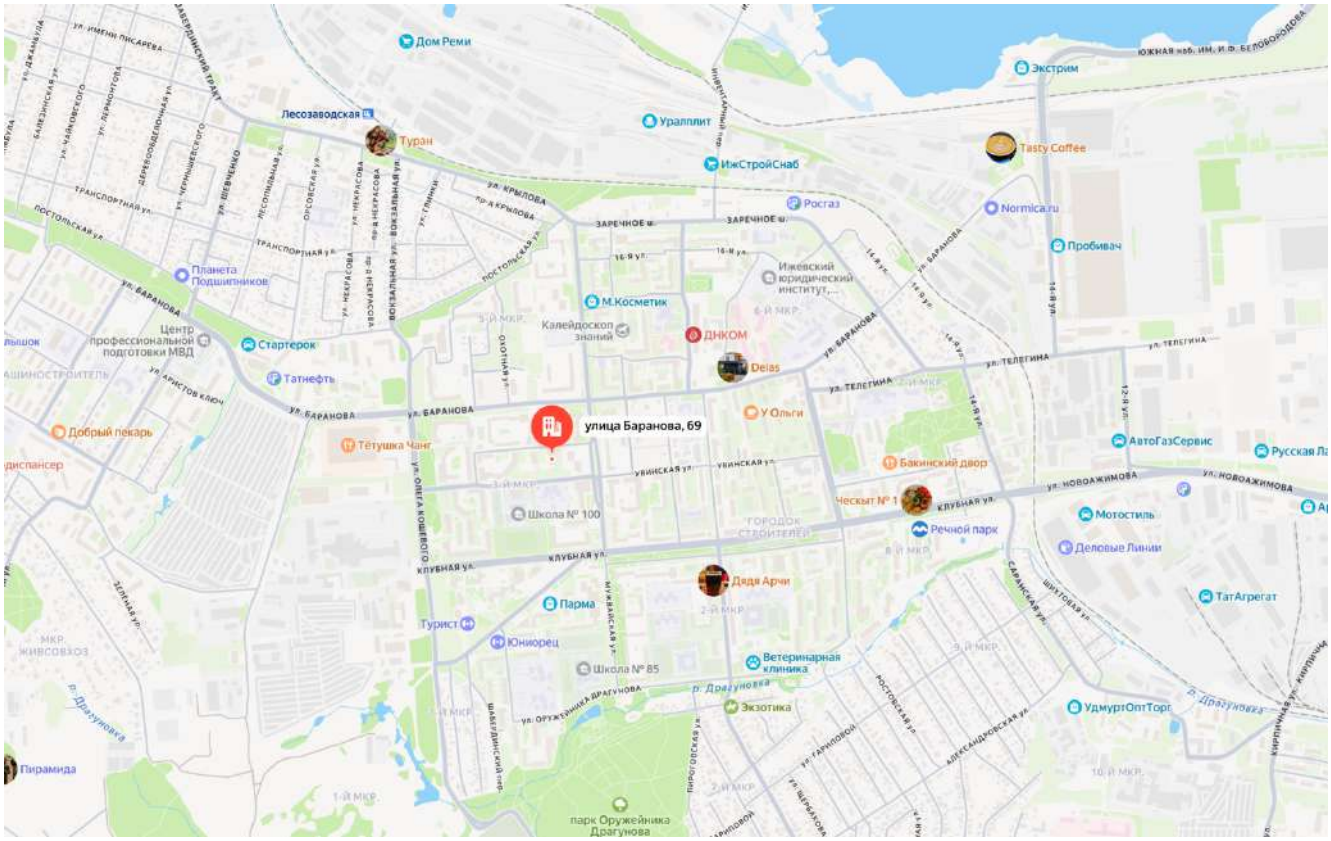


Рисунок 4. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты г. Ижевск. Источник: https://yandex.ru/maps

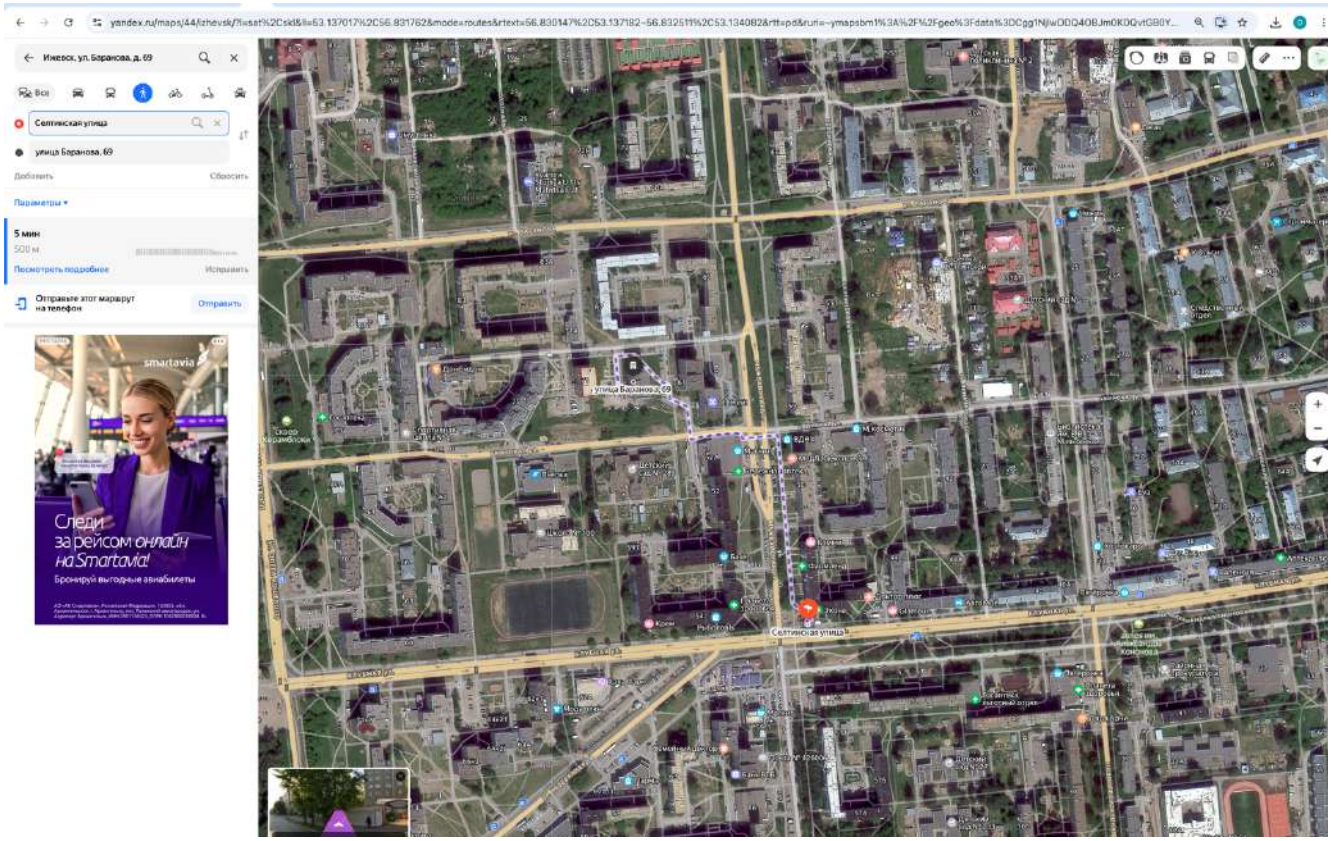


Рисунок 5. Локальное местоположение оцениваемого объекта, удаленность оцениваемого объекта от остановки общественного транспорта. Источник: https://yandex.ru/maps

РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

На ценность того или иного объекта недвижимости существенно влияют различные группы факторов.

Таблица 4. Группы факторов, влияющих на стоимость недвижимости[3]

Группа	Характеристика факторов	Факторы
Экономические	Общие	состояние мировой экономики; экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; финансовое состояние предприятий
	Факторы спроса	уровень занятости; платежеспособность; наличие адекватных источников финансирования; ставки процента и аренды; издержки при формировании продаж
	Факторы предложения	площадь продаваемой земли; число объектов, выставленных на продажу; затраты на строительство; доходность девелопера; финансирование, налоги
Социальные		базовые потребности в приобретении земли, объектов недвижимости, предприятий, в варианте землепользования; тенденции изменения численности населения, омоложение или старение; стиль и уровень жизни
Политические, административные и юридические		налоговая, финансовая политика; предоставление разного рода льгот; контроль землепользования, ставок арендной платы; зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное; строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные; услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство транспорт, школы, охрана здоровья и т.д.; правовые нормы и правила

6.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события[4]

Представлены наиболее значимые макроэкономические показатели, прямо или косвенно характеризующие состояние, динамику и перспективу экономики в целом, ключевых отраслей, доходы и задолженности по кредитам населения и бизнеса, влияющие на рынок недвижимости в Российской Федерации.

Таблица 5. Социально-экономическое показатели

-	1 полуг.26/24		25/24
		+/- % г/г	+/- %
Валовой внутренний продукт, трлн. руб.	102	+0,6	+1,0
Инвестиции в основной капитал, трлн. руб.	16,2	-9,9	-2,3
Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховых)	-	+1,5	+7,4

Таблица 6. Социально-экономическое показатели

-	Январь-июль 2026	Январь-июль 26/25	25/24
	-	+/- %	+/- %
Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		+0,1	+0,9
Промышленное производство		+0,1	+0,8
Продукция сельского хозяйства, трлн.руб.	2,8	-1,6	+4,9
Строительство всего, трлн. руб.	9,3	-3,9	+2,5
Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.			+3,0

[3] Источник: http://www.aup.ru/books/m94/3_3.htm
[4] Источник: https://statrielt.ru/arkhiv-analizov

-	Январь-июль 2026	Январь-июль 26/25	25/24
	-	+/- %	+/- %
- жилых помещений, млн. кв.м.	50,6	-15,0	+1,6
- нежилых помещ., млн. кв.м. (в 1 кв.2026), в т.ч.			+7,8
- промышленных			+3,0
- сельскохозяйственных			+7,0
- других			+34,3
Грузооборот транспорта, млрд. т-км.	3 204,6	-0,3	-0,7
Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км.	294,8	-1,1	-0,6
Оборот розничной торговли, трлн. руб.	38,3	+5,4	+2,6
Оборот общественного питания, трлн. руб.	3,45	+6,2	+8,7
Объем платных услуг населению, трлн. руб.	12,8	+2,4	+2,7
Инфляция, %			
- промышленная		+2,8	+1,9
- потребительская		+5,8	+8,7
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций - реальная (минус инфляция) янв-июнь		+6,5	+6,5

Таблица 7. Социально-экономическое показатели

-	Январь-июнь 2026	Январь-июнь 26/25г, %	25/24г., %
Задолженность по кредитам физических лиц на 01.07.2026, млрд.руб.	37,2	+6,8	-1,0
- в т.ч. задолженность по жилищным кредитам, трлн.руб.	21,6	+10,6	+7,1
(из них просроченная задолженность)	0,25	в 1,7 раза	в 2,1 раза
Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.07.2026, трлн.руб..	157,8	+16,8	+16,9
(из них просроченная задолженность)	0,489	+29,6	+39,3
Сальдо прибылей-убытков организаций (кроме МСП, кредитных и государственных) до налогообложения, трлн. руб.	11,7	-10,7	
доля убыточных организаций в общем количестве этих организаций, %	33,5	+10,2	
Внешнеторговый оборот (январь-июнь), млрд. долл. США			
- экспорт	219,5	+11,9	+3,2
- импорт	146,1	+10,8	+6,6
Сальдо счета текущих операций платежного баланса за 1 кв. 2026 года, млрд. долл. США	12,6	+17,1	-39,0
Международные резервы России (ЗВР), на 28.08.2026г:,млрд. долл. США (учитывая переоценку золотого запаса)	774,2	+12,9	+25,6
Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за январь-июнь 2026 года, трлн.руб.	-5,45	+10,0	+1,75 раза
Государственный внешний долг, на 01.08.2026г., млрд. долл. США	57,0	+5,7	+7,5

Таблица 8. Социально-экономическое показатели

Другие показатели	11.09.2026	01.01.2026
Ключевая ставка ЦБР с 27.07.26г., %	14,00	16,0
Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	84,35	77,45
Нефть Brent (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)	101,30	61,96

Состояние и перспективы российской экономики

По данным Росстата ключевые показатели показывают снижение активности экономики: инвестиций, промышленности, сельского хозяйства, строительства, транспорта. При этом, сохранились тенденции ухудшения финансовых показателей: рост убыточных компаний, рост задолженностей по кредитам организаций и физических лиц, рост дефицита госбюджета.

Высокая ключевая ставка центробанка привели к резкому удорожанию коммерческих кредитов и падению объема оборотных средств предприятий, как следствие - к снижению объемов производства, повышению задолженностей и расходов по обслуживанию займов. Рост ставок по депозитам делает невыгодным производство и привел к изъятию денег из производства в пользу банковского бизнеса. Это обусловило снижение объемов производства, снижение деловой активности, снижение спроса, низкую инвестиционную активность бизнеса, снижение уровня автоматизации и производительности труда в промышленных отраслях. Вместе с этим, высокие банковские ставки привели к значительному росту прибыли банковского сектора, невыгодность отечественного производства стимулирует вывоз сырья и денег за рубеж.

При всём этом, пока сохраняется рост торговли, услуг и общественного питания.

Тенденции на рынке недвижимости

В условиях ухудшения финансово-экономических показателей растет роль сохранения сбережений и накоплений. Драгоценные металлы, земля и другие долговечные объекты недвижимости в силу их ограниченности остаются востребованными в перспективе при любом состоянии экономики и любом экономическом укладе. В результате, в 2023-2024 гг. на фоне низких ипотечных ставок и отсутствия других инвестиционных возможностей сначала возник ажиотажный спрос на жилую недвижимость, когда рост цен, объёмы строительства и рост сделок существенно превышали низкий рост экономики, производительности труда и реальных доходов населения и бизнеса. Это стимулировало строительную и другие связанные отрасли и, в некоторой мере, поддерживало рост ВВП. После резкого повышения Банком России ключевой ставки в июле 2024 года с 7,5% до 21% и прекращения некоторых ипотечных госпрограмм значительно повысились и процентные ставки коммерческих банков, что остановило рост экономики: повысилась себестоимость производства и строительства, подорожали все товары, стройматериалы и новые объекты недвижимости, что остановило спрос во всех сегментах рынка недвижимости.

По данным Росреестра, за январь-июнь 2026 года в России заключено 328 496 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 4 % больше, чем за январь-июнь 2025 года (315 206).

Рост удельных цен объектов недвижимости за январь – июнь 2026 года в среднем по РФ составил:

- новых квартир - на 3,0%,
- квартир вторичного рынка – на 3,0%,
- индивидуальных домов – на 3,0%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 3,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 3,0%
- земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 3,0%,
- земельных участков промышленного назначения – на 2,0%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 2,0%,
- торговых помещений и зданий – на 2,0%,
- административных помещений и зданий – на 3,0%,
- складских помещений и зданий – на 3,0%,
- производственных помещений и зданий – на 3,0%.

Драйвером рынка недвижимости и строительной отрасли, как и прежде, остается рынок новостроек. Остановка роста экономики, спроса и объема сделок на первичном рынке жилья сопровождалось замедлением необоснованного роста цен, наблюдаемого в 2023-2024 гг. При удорожании кредитов и оборотных средств, при росте себестоимости строительства цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности, но остаются завышенными и неприемлемыми для большей части населения и бизнеса в силу значительного расслоения доходов. На фоне снижения спроса, падения объёмов строительства и ввода в эксплуатацию новых площадей снизились и стабилизировались цены рынка и обозначился незначительный рост объема сделок. Цены рынка в целом следуют за уровнем обесценивания денег.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентируется на рынок новостроек. Ранее рост цен и объемов продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. Теперь, когда цены стабилизировались, замедлился первичный рынок с его высокими ценами и высокими ставками кредитования, и на вторичном рынке наблюдается стабилизация спроса.

В условиях дорогих кредитов и нехватки оборотных средств для бизнеса рынок коммерческой недвижимости стабильно низкоактивен, прослеживается тренд роста цен и низкий спрос, обусловленные обесцениванием рубля и необходимостью сохранения накоплений. Низкоактивны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно низкоактивным рынок складской недвижимости. Рынок офисной недвижимости малоактивен и претерпевает трансформацию в части снижения востребованности традиционных офисных зданий и помещений и роста новых форматов офисов (гибрид, коворкинг, agile-пространства, BTS-формат). Пока ещё востребованы объекты недвижимости сельскохозяйственной отрасли: склады, овощехранилища, обслуживания сельхозтехники, фермы современных форматов.

В условиях низких инвестиционных возможностей в производственных отраслях рынок земельных участков по инерции развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства, особенно, в части комплексной застройки территорий: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства, социально-культурной и инженерной инфраструктуры. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы лишь в пригородных зонах и в рамках проектного финансирования бизнеса, развития дорожной сети и инженерной инфраструктуры. С 01.03.2026 и с 01.01.2027 года ужесточается перевод земель сельхозназначения в другие категории, что ведёт к ограничению предложения и некоторому росту цен на уже освоенные участки в существующих населенных пунктах.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают огромную возможность инвестирования и развития в России энергоёмких производств, машиностроения, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, развития информационной сферы и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов.

Коррекция и баланс цен на рынке недвижимости способствуют здоровой конкуренции, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а небольшой рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, будет способствовать восстановлению деловой активности, стабильности доходов и восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости.

Учитывая тенденции экономики, отсутствие направлений и перспектив инвестирования и развития бизнеса, а также высокий и длительный уровень инфляции, ожидается незначительный рост спроса, *объема сделок и равномерный рост цен всех сегментов рынка недвижимости.*

Источники:

Социально-экономическое положение России https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2026.pdf,

https://cbr.ru/key-indicators/, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,

https://cbr.ru/collection/collection/file/54999/bbs2412r.pdf,

https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/~svedeniya--analiticheskie-otchety-ca/svedeniya-po-pokazatelyam-kolichestvo-zaregistrirovannykh-ddu-kolichestvo-zaregistrirovannykh-ddu,

https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=l,

https://glazev.ru/razorvat-porochnyy-krug-kakimi-dolzhny-byt-prioritety-makrojekonomicheskoy-politiki-gosudarstva/.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 11.09.2026 года.

Основные показатели социально-экономического развития города Ижевска за 1 полугодие 2026 года [5]

Таблица 9. Социально-экономическое показатели

Показатель	1 полугодие 2026 года	Темп роста, в % к АППГ
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ, оказано услуг собственными силами по чистым видам экономической деятельности по крупным и средним промышленным предприятиям (без организаций с численностью работников менее 15 чел.), млн. руб., в том числе	297 242,0	106,3
- добыча полезных ископаемых, млн. руб.	7 425,5	35,8
- обрабатывающие производства, млн. руб.	261 628,5	112,5
- обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха, млн. руб.	24 054,3	108,6
- водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений, млн. руб.	4 133,8	101,7
Прибыль, полученная крупными и средними организациями города Ижевска (по сопоставимому кругу организаций), млн. руб.	32 289,4	60,5
Инвестиции в основной капитал по «чистым» видам экономической деятельности по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства (по сопоставимому кругу организаций), млн. руб.	33 867,1	90,8
Ввод в действие жилья, тыс. кв. м	303,3	77,8
Среднесписочная численность работников организаций города Ижевска, не относящихся к субъектам малого предпринимательства (со среднесписочной численностью работников более 15 человек), тыс. чел.	177,7	100,8
Численность официально зарегистрированных безработных на 01.07.2026 г., чел.*	823	147,0
Уровень регистрируемой безработицы на 01.07.2026 г., %*	0,21	-
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций города Ижевска, не относящихся к субъектам малого предпринимательства (по сопоставимому кругу организаций) (со среднесписочной численностью работников более 15 человек), руб.	103 949,8	114,5
Величина прожиточного минимума в Удмуртской Республике с 1 января по 31 декабря 2026 года в расчете на душу населения**, руб.	16 856,0	106,8

[5] Источник: https://www.izh.ru/i/page-view?obj=30706

** - с 01.03.2026 в связи с изменением Закона о занятости населения Российской Федерации данные указываются по городу Ижевску и Завьяловскому району; ** - в соответствии с Постановлением Правительства Удмуртской Республики от 29.10.2025 № 628 «Об установлении величины прожиточного минимума на душу населения и по основным социально-демографическим группам населения в Удмуртской Республике на 2026 год».*

Информация подготовлена на основе оперативных данных, предоставленных Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Удмуртской Республике, казенным учреждением Удмуртской Республики «Республиканский центр занятости населения».

6.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

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

1. **Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).**
2. **Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, складские здания, гостиницы, рестораны).**
3. **Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).**
4. **Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).**
5. **Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).**

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. **Доходная недвижимость.**
2. **Условно доходная недвижимость.**
3. **Бездоходная недвижимость.**

В зависимости от степени представленности объектов:

1. **Уникальные объекты.**
2. **Редкие объекты.**
3. **Широко распространенные объекты.**

В зависимости от экономической активности регионов:

1. **Активные рынки недвижимости.**
2. **Пассивные рынки недвижимости.**

В зависимости от степени готовности:

1. **Незастроенные земельные участки.**
2. **Готовые объекты.**
3. **Не завершенные строительством объекты.**
4. **Объекты, нуждающиеся в реконструкции.**

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Объект оценки относится к рынку жилой недвижимости (квартира). По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.

6.3. Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен

Анализ рынка недвижимости включает в себя анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен. Оценщиком был проанализированы сайты https://www.avito.ru, https://www.cian.ru/ и пр. На основании источников Оценщик выбрал объявления о продаже объектов, наиболее подходящих по своим характеристикам к объекту оценки, и заполнил таблицу ниже.

Таблица 10. Выборка предложений по продаже квартир в месте расположения объекта оценки

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Удельная стоимость, руб./кв. м
https://www.avito.ru/izhevsk/kvartiry/1-k._kvartira_316_m_610_et._8416309267	Удмуртская Республика, Ижевск, ул. Баранова, 71	Арт. 144357933 Уютная квартира 31.6 м² с ремонтом и парковкой! Продается отличная квартира на 6-м этаже 10-этажного дома (2012 года постройки). Дом современной постройки, ухоженный, с развитой инфраструктурой и высоким уровнем комфорта. Главные преимущества квартиры: Общая площадь: 31.6 кв.м — эргономичная и удобная планировка. Ремонт: Хороший ремонт, можно заезжать и жить без дополнительных вложений. Лоджия: Огромная 6-метровая лоджия — отличное пространство для отдыха или хранения. Мебель и техника: Готовы оставить по договоренности с реальным покупателем. Кому подойдет: Идеальный вариант как для первого собственного жилья, так и готовый арендный бизнес под сдачу в аренду. Безопасность и комфорт в доме: Видеонаблюдение по всему периметру территории и в подъезде. Консьерж на первом этаже — порядок и безопасность гарантированы. Свое ТСЖ — оперативное решение всех коммунальных вопросов и идеальная чистота в подъездах. Низкие коммунальные платежи благодаря грамотному управлению дома! Свое парковочное место — у вас всегда будет гарантированное место для автомобиля. Расположение: Адрес: ул. Баранова, 71. Район с развитой инфраструктурой: множество продуктовых магазинов, пункты выдачи всех известных маркетплейсов. До остановок общественного транспорта 3 минуты пешком. Самый большой торговый центр в Ижевске "Матрица" Звоните или пишите прямо сейчас, чтобы записаться на просмотр! Такие ликвидные варианты долго не задерживаются на рынке.	31,6	4 700 000	148 734
https://www.avito.ru/izhevsk/kvartiry/1-k._kvartira_345_m_712_et._8064566912	Удмуртская Республика, Ижевск, ул. Баранова, 63	СРОЧНО!!! Продаётся уютная и светлая квартира в развитом и экологически чистом районе Ижевска! ✨Это не просто жильё — это ваше новое комфортное пространство, куда будет приятно возвращаться после долгого дня! 🏡✨ Квартира расположена на удобном 7 этаже, откуда открывается великолепный вид на восток!...Представьте себе, как вы наслаждаетесь утренним кофе на просторной лоджии, любуясь красивыми восходами, когда солнце окутывает всё вокруг золотистым светом! ☀️✨ Здесь вас ждёт просторная кухня площадью 7,5 кв.м., где можно собираться с близкими, готовить вкусные ужины и проводить вечера в уютной атмосфере! ✨ Грамотная планировка идеально подходит для проживания 1-2 человек — будь то студент, который мечтает о собственном уголке или молодая семья, готовая создать новые воспоминания! ✨Огромную , 6-тиметровую лоджию, при желании, можно утеплить и увеличить жилое пространство комнаты. А, для любителей садоводства, на широких подоконниках хватит места для рассады! ✨ Внутри квартиры предусмотрена гардеробная площадью 2 кв.м., где вы сможете аккуратно разместить все свои вещи. ✅ Это идеальное решение для тех, кто ценит порядок и уют! ✨ Квартира уже находится в предремонтном состоянии — это значит, что вы можете создать пространство своей мечты, наполненное индивидуальностью и стилем! ✨ Инфраструктура района просто великолепна: в шаговой доступности находятся детский сад, школа, магазины и остановки общественного	34,5	3 870 000	112 174

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Удельная стоимость, руб./кв. м
		транспорта.🚌✨ Двор находится под видеонаблюдением — здесь вы будете чувствовать себя в безопасности, зная, что ваши близкие под надежной защитой! ✨ Она в собственности у одного владельца, без долгов и обременений! 🏡 Эта квартира — не просто недвижимость, это место, где начинается ваша новая жизнь! ❗❗❗ Успейте воспользоваться возможностью - стать хозяином этого замечательного уголка! 📲 Звоните прямо сейчас и я с радостью покажу вам эту квартиру в любое время! *** Возможен торг. *** Подходит под ипотеку. ***Рассмотрим вариант обмена.			
https://www.avito.ru/izhevsk/kvartiry/1-k._kvartira_32_m_55_et._8045487194	Удмуртская Республика, Ижевск, Клубная ул., 64	Продаётся однокомнатная квартира на пятом этаже кирпичного дома, построенного в 1988 году. Дом расположен в районе с развитой инфраструктурой (торговый центр Матрица, школа 100) рядом есть детская площадка и открытая парковка во дворе. Из окон открывается вид на улицу. Квартира требует ремонта (не голые стены! пишите в личку,скину фото)что позволяет сделать её по своему вкусу. В доме имеется газоснабжение, что обеспечивает удобство в быту. Совмещённый санузел добавляет функциональности пространству.	32	3 700 000	115 625
https://www.avito.ru/izhevsk/kvartiry/1-k._kvartira_331_m_35_et._8421481637	Удмуртская Республика, Ижевск, Клубная ул., 64	Продается светлая и уютная однокомнатная квартира улучшенной планировки на третьем этаже настоящего кирпичного дома 1994 года постройки. Окна и трубы пластиковые, в санузле кафель, на кухне кухонный гарнитур, который останется новым хозяевам. Балкон застеклен и утеплен. Дом очень удачно расположен в тихом спокойном месте. Рядом остановки общественного транспорта, школы, детские сады, магазины, ТЦ "Матрица" и многое другое для комфортной жизни. Квартира без долгов и обременений, один взрослый собственник.	33,1	4 000 000	120 846
https://www.avito.ru/izhevsk/kvartiry/1-k._kvartira_282_m_59_et._8416231942	Удмуртская Республика, Ижевск, Клубная ул., 70	Здравствуйте. Продам квартиру в хорошем состоянии. Пластиковые окна и трубы. Большая гардеробная. Остается кух. Гарнитур, и вся техника и мебель, что есть на фото. Хорошие соседи. Без насекомых. Развитая инфраструктура(остановки,торговый центр,банки,школы,детские сады,магазины) все в шаговой доступности. Очень светлая, теплая, уютная квартира. Заезжай и живи.	28,2	3 150 000	111 702
https://www.avito.ru/izhevsk/kvartiry/1-k._kvartira_32_m_49_et._8318911431	Удмуртская Республика, Ижевск, Клубная ул., 64к2	Арт. 140129693 Продаётся 1-комнатная квартира, 32 кв. м, г. Ижевск, ул. Клубная, д. 64, корп. 2 Тип сделки: прямая продажа Ипотека: подходит Основные характеристики количество комнат: 1; общая площадь: 32 кв. м; год постройки дома: 1986; материал стен: кирпич; этажность дома: 9 этажей; подъезд: 1; лифт: 1 пассажирский (грузового нет); мусоропровод: есть, расположен на лестничной клетке; В пешей доступности: школы: № 100 им. вице-адмирала В. Г. Старикова, № 85, социально-экономический лицей № 45; детские сады: № 289, 268, 213, 233, 27; магазины: «Магнит», «Бристоль», «Эко продукты»; аптеки: «Клюква», «Апрель», «Планета здоровья»; кафе и рестораны: «Гранд», «Зебра»; салоны красоты; спортивная школа: СШОР по биатлону им. генерал-майора А. М. Демидова (расположена на 1-м этаже дома); парковка: открытая парковка во дворе; детская площадка: есть во дворе. Юридические детали собственники: 2 взрослых; обременения: отсутствуют; документы готовы к сделке; подходит для ипотеки.	32	3 350 000	104 688

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Удельная стоимость, руб./кв. м
		Почему стоит купить эту квартиру надёжный дом: кирпичный дом 1986 года постройки в удовлетворительном состоянии, не признан аварийным; удобное расположение: всё необходимое рядом — школы, сады, магазины, спортшкола в доме; транспортная доступность: остановки общественного транспорта в нескольких минутах ходьбы; комфорт: чистый подъезд, спокойные соседи, детская площадка и парковка во дворе; прозрачная сделка: 2 взрослых собственника, без обременений, документы проверены. Идеальный вариант для первого жилья, сдачи в аренду или инвестиций! Записывайтесь на просмотр! Покажем квартиру в удобное для вас время.			
https://www.avito.ru/izhevsk/kvartiry/1-k._kvartira_31_m_15_et._8461071809	Удмуртская Республика, Ижевск, Новостроительная ул., 29А	Отличное местоположение дома, 1984 года постройки, находится в центре мкр. Строитель. Прекрасная инфраструктура, рядом школы, детские сады, больницы, магазины, торговые центры, рынки, светлый, ухоженный двор, чистый подъезд, адекватные, дружелюбные соседи.Остается новый кухонный гарнитур,четырехкомфорочная варочная панель, стиральная машина .На днях меняют окна, появятся стеклопакеты"Рехау",в квартире требуется незначительный косметический ремонт.	31	3 200 000	103 226
https://www.avito.ru/izhevsk/kvartiry/1-k._kvartira_33_m_39_et._8394608853	Удмуртская Республика, Ижевск, Клубная ул., 68к4	Уютная 1-к квартира в самом сердце Строителя с большим тамбуром в кирпичном доме! 🏡✨ Ищете готовое жилье, где можно сразу жить и радоваться? 😍 Представляю вашу идеальную однокомнатную квартиру 🔑 📍 Почему стоит выбрать именно эту квартиру: · Идеальный этаж: 3-й этаж в кирпичном 9-этажном доме. Золотая середина — не высоко, не низко. · Пластиковые окна: Современные стеклопакеты — тепло зимой, прохладно летом, никаких сквозняков и уличного шума. ❄️☀️ · Чистота и порядок: Квартира действительно чистая, с приятным косметическим ремонтом. Ничего делать срочно не нужно — заезжайте и обустраивайтесь! 🛋️ · Удачная планировка: Ванная и туалет — отдельно! Это огромный плюс для утренних сборов. ⏰ · Пространство для хранения: В квартире есть кладовая и антресоль, куда можно спрятать все запасы, инструменты или сезонные вещи. А большой тамбур обеспечит дополнительное место для хранения колясок и велосипедов 🚲 · Юридическая чистота: Есть детские доли. Вся история прозрачна, готовы к любой проверке и быстрому выходу на сделку. 🤝	33	3 200 000	96 970
https://www.avito.ru/izhevsk/kvartiry/1-k._kvartira_33_m_818_et._8354764080	Удмуртская Республика, Ижевск, ул. Баранова, 82	🏠 Продаётся уютная 1,5-комнатная квартира — заезжай и живи! 🏠 Хотите переехать без лишних хлопот и трат? Тогда эта квартира — идеальный вариант! Всё готово для комфортной жизни: вся мебель и техника остаются новому собственнику. Никаких дополнительных вложений — просто забирайте ключи в день сделки и празднуйте новоселье! 🎉 📍 Адрес: г. Ижевск, ул. Баранова, 82, ЖК «Смуглянка». 🌆 Этаж: 8-й — шикарный вид, много естественного света, окна не упираются в стену соседнего дома. ✨ Что вы получаете: ✅Общая площадь квартиры — 33 м². ✅Огромная кухня-гостиная — 13 м²: здесь спокойно разместится кухонный гарнитур, обеденный стол, ТВ-зона и диван. ✅Отдельная спальня — 10 м²: хватит места для большой кровати, шкафа и зоны отдыха. ✅Просторный совмещённый санузел — 4,3м². ✅Прихожая — 3,7м². ✅Большая лоджия — около 3м²: отличная возможность обустроить лаунж-зону или уютный кабинет. 🔐 Безопасность и комфорт в доме:	33	6 100 000	184 848

Источник	Местоположение	Описание	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Удельная стоимость, руб./кв. м
		👌видеокамеры по периметру и в подъездах; 👌умный домофон; 👌колясочные; 👌современная детская площадка; 👌места для отдыха и парковка. 🛍️ Инфраструктура района — на высоте: 🔑в пешей доступности — ТЦ «Молл Матрица»; 🔑рядом — продуктовые магазины, аптеки и бытовые сервисы; 🔑поблизости — детские сады, школы, поликлиника; 🔑спортивные объекты: ФОК «Пчёлка» с бассейном, детские спортивные площадки. 🚌 Удобная транспортная доступность: рядом остановки общественного транспорта — легко добраться в любой район Ижевска. 📸 На фото — именно то, что останется новому владельцу. Вживую квартира производит ещё более приятное впечатление: особенно радуют просторная кухня, отдельная спальня, большая лоджия и открытый вид с 8-го этажа. 🤝 Готова полностью сопроводить сделку, помочь с оформлением ипотеки. Квартира подходит под все виды расчётов. 📲 Хотите посмотреть? Пишите или звоните — договоримся о просмотре в удобное для вас время!			
https://izhevsk.cian.ru/sale/flat/333864342/	Удмуртская респ., Ижевск, р-н Ленинский, мкр. Строитель, Клубная ул., 62к1	Продается однокомнатная квартира с прекрасными видовыми характеристиками. Кирпичный дом располагается в районе с развитой инфраструктурой, все необходимое рядом: ТРЦ Матрица, супермаркеты Магнит и Пятерочка, Экорынки, множество других магазинов продовольственного и бытового назначения, спортзалы и салоны красоты. Рядом остановки общественного транспорта, 30 минут без пересадок и вы в центре города. Квартира готова к проживанию, сделан косметический ремонт. Можно заехать и жить, остается кухонный гарнитур в хорошем состоянии и всё, что вы видите на фотографиях. В квартире никто не проживает, ключи в день окончательных расчетов. Один взрослый собственник, обязательств по выделению детских долей нет, обременений нет. Арт. 144332665	28	3 450 000	123 214

Диапазон цен предложений продажи сопоставимых по основным характеристикам квартир в районе расположения объекта оценки составляет от 96 970 до 184 848 руб./кв.м., среднее значение: 122 203 руб./кв.м. без учета скидки на торг. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: местоположение объекта, общая площадь, этаж расположения, состояние отделки и др.

6.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Скидки к ценам предложений

Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции мы называем «скидка на торг».

Таблица 530. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

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

Источник: «Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2025 год, стр. 490

Условия заключения сделки (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Корректировки на условия сделки обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия сделки существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если арендодателю срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам. Отличаться цены сделок будут и в том случае, если они предусматривали разные формы оплаты, например, оплаты наличными или безналичными деньгами. В первом случае, очевидно, цена объекта недвижимости будет ниже, чем во втором. Данный фактор также имеет как повышающее влияние на цену, так и понижающее влияние, и его влияние на размер арендных ставок от -5% до 5%.

Условия рынка (Изменения цен за период между датами сделки и оценки, Динамика сделок на рынке, иные условия)

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Иногда несколько экономических и градостроительных факторов могут совместно повлиять на изменение цен. Например, спад экономики может привести к снижению цен на все или на некоторые

типы недвижимости. Однако это снижение для разных типов может проявиться по-разному. Проблема анализа влияния рыночных условий может осложняться тем, что в период экономического спада порою сложно найти заключенные сделки. Корректировку на рыночные условия часто называют корректировкой на время.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Отличие качества реализуемых прав проявляется в случаях, когда Правообладатель при сделке передает покупателю право собственности, либо право аренды на жилое помещение. Право аренды бывает краткосрочным и долгосрочным. Право собственности является более привлекательным для потенциального покупателя.

Местоположение

Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости.

Таблица 43. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,93	0,92	0,94
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,87	0,85	0,88
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,80	0,78	0,82
Окраины городов, промзоны	0,70	0,67	0,72
4. Жилье повышенной комфортности			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,93	0,92	0,94
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,82	0,80	0,84
Окраины городов, промзоны	0,73	0,70	0,76

Источник: «Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2025 год, стр. 147

Расположение в жилом комплексе

Обычно под жилым комплексом (ЖК) понимают несколько корпусов зданий, расположенных на ограниченной территории и построенных по единой архитектурной идее. Управление ЖК и содержание инфраструктуры ведется управляющей компанией. Внутренняя инфраструктура комплекса предназначается для его жителей. Часто дома в жилом комплексе объединяются двором.

Совокупность параметров, характеризующих жилой комплекс, таких, как облагороженный двор, хорошие подъездные пути, видеонаблюдение дома и придомовой территории, наличие подземного паркинга, гостевой автостоянки (для ЖК повышенной комфортности), консьерж, наличие нескольких лифтов, уровень сервиса и степень известности управляющей компании и т.п., в целом повышает стоимость квартиры, расположенной в жилом комплексе.

Жилые комплексы, которые включают в себя несколько жилых домов с достаточным количеством жителей, также могут иметь отдельный детсад, школу и больницу.

Таблица 105. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение в жилом комплексе», усредненные по городам России.

3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог	
		внутри ЖК	точечная застройка
объект оценки	внутри ЖК	1,00	1,06
	точечная застройка	0,94	1,00

Источник: «Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2025 год, стр. 208

Расположение относительно остановки общественного транспорта

Удаленность от остановки общественного транспорта является одним из важнейших факторов при оценке объекта недвижимости в зависимости от его местоположения. Данный элемент сравнения определяет доступность общественного транспорта и время, затраченное на передвижение в пункт назначения. Близость к остановкам общественного транспорта характеризует объект исследования с точки зрения удобства его жильцов, не имеющих личного транспорта. Близость определяется, как правило, временем за которое можно добраться пешком до остановки общественного транспорта.

Таблица 77. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта (метров), усреднённые данные по России.

Расстояние до ближайшей остановки, м		аналог				
		<125	от 125 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1500	>1500
объект оценки	<125	1,00	1,04	1,06	1,10	1,18
	от 125 до 250	0,96	1,00	1,02	1,06	1,14
	от 250 до 500	0,94	0,98	1,00	1,03	1,11
	от 500 до 1500	0,91	0,94	0,97	1,00	1,07
	>1500	0,85	0,88	0,90	0,93	1,00

Источник: «Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2025 год, стр. 186

Наличие огороженной территории

Благоустройство придомовой территории - один из факторов, положительно влияющий на стоимость квартиры. К благоустройству, как правило, относят озелененность и ухоженность двора, наличие детских площадок, и мест для отдыха, наличие удобных внутридворовых проездов, а также огороженной территории.

Огороженная территория в домах из классов «массовое современное жилье» и «жилье повышенной комфортности» чаще всего сопровождается наличием видеонаблюдения, шлагбаума. При этом доступ на огороженную территорию может быть свободен или возможен только для жильцов или гостей дома. Нередко огораживается не конкретный дом, а территория жилого комплекса.

Таблица 122. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие огороженной территории», усредненные по городам России.

3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог	
		огороженная территория	без ограждения
объект оценки	огороженная территория	1,00	1,05
	без ограждения	0,95	1,00

Источник: «Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2025 год, стр. 218

Тип парковки

Данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- **местоположение объекта, уровень деловой активности, престижности микрорайона, в котором располагается квартира;**
- **тип парковки;**
- **количество парковочных мест.**

Таблица 140. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие организованной парковки у дома», усредненные по городам России.

3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог	
		организованная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,10
	без парковки	0,91	1,00

Источник: «Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2025 год, стр. 228

Общая площадь

В соответствии со Справочником оценщика и судебного эксперта в данном сборнике приведены данные, отражающие соотношения цен для сходных объектов, различающихся только по величине площади. Эти коэффициенты позволяют увидеть, как снижается цена одного квадратного метра, если увеличивается площадь объекта недвижимости.

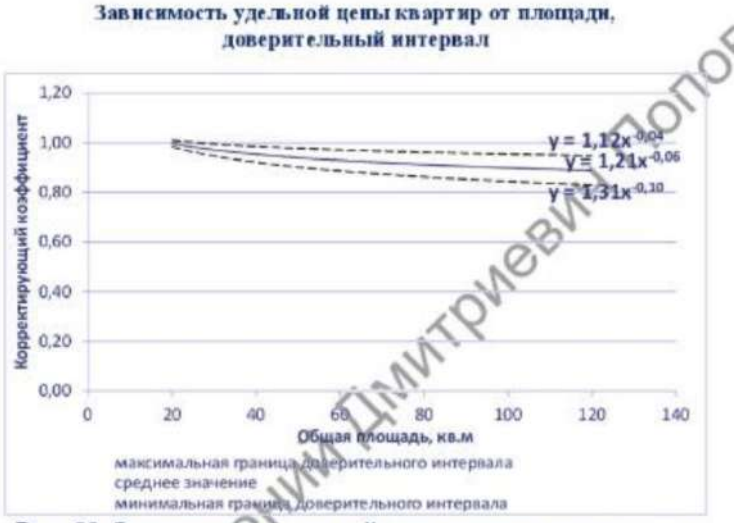


Рис. 55. Зависимость удельной цены квартир от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал[56].

Источник: «Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2025 год, стр. 286

K=(1,21 * xo ^(-0,06))/(1,21* xa ^(-0,06))

где: K – корректировка;

xa– общая площадь объекта-аналога, кв.м.;

xo– общая площадь объекта оценки, кв.м.

Количество комнат

Данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- **общая площадь;**
- **класс жилья;**
- **спрос на квартиры с данным количеством комнат (ликвидность);**
- **количество и площадь санузлов;**
- **площадь кухни;**
- **наличие подсобных помещений;**
- **количество квартир на этаже.**

Таблица 207. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Количество комнат», усредненные по городам России.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		1-комнатная	2-3-комнатная	4- и более комнатная
объект оценки	1-комнатная	**1,00**	1,10	1,16
	2-3-комнатная	0,91	**1,00**	1,06
	4- и более комнатная	0,86	0,95	**1,00**

Источник: «Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2025 год, стр. 270

Этаж расположения

Данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- **год постройки здания**
- **этажность жилого дома**
- **класс (группа) жилья**
- **возможность переоборудования квартиры (расположенной на первом этаже) под коммерческое использование**
- **наличие технического этажа над квартирой, расположенной на последнем этаже.**

Таблица 248. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	**1,00**	1,02	1,11
	последний этаж	0,98	**1,00**	1,09
	первый этаж	0,90	0,92	**1,00**

Источник: «Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2025 год, стр. 311

Наличие балкона / лоджии

Данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- **этаж расположения объекта;**
- **материал стен;**
- **площадь балкона / лоджии;**
- **внутренняя отделка балкона / лоджии (остекление, утепление и пр.)**

Таблица 306. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие балкона или лоджии», усредненные по городам России.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	**1,00**	1,06
	нет	0,94	**1,00**

Источник: «Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2025 год, стр. 344

Тип санузла

Данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- **общая площадь квартиры;**
- **площадь санузла;**
- **класс (группа) жилья).**

Таблица 414. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип санузла», усредненные по городам России.

1.Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности		аналог	
		раздельный санузел	совмещенный санузел
объект оценки	раздельный санузел	1,00	1,02
	совмещенный санузел	0,98	1,00

Источник: «Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2025 год, стр. 426

Материал стен дома

Данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- **влияние материала стен на характеристики объекта, значимые при его эффективном использовании**
- **характеристики материала стен (звуконепроницаемость, энергетические параметры и пр.)**
- **нормативная долговечность материала и год постройки жилого дома**
- **состояние материала (наличие трещин и пр.)**

Таблица 181. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,04	1,09
	монолитные стены	0,96	1,00	1,05
	панельные стены	0,91	0,95	1,00

Источник: «Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2025 год, стр. 249

Физическое состояние

Данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- **год постройки жилого дома;**
- **дата последней реконструкции;**
- **качество строительных материалов;**
- **состояние конструктивных элементов;**
- **среда эксплуатации.**

Таблица 324. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние дома», усредненные по городам России.

1.Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,18	1,41
	удовл.	0,85	1,00	1,20
	неудовл.	0,71	0,84	1,00

Источник: «Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2025 год, стр. 355

Состояние отделки

Данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- **площадь;**
- **наличие и масштаб дефектов отделки;**
- **срок, прошедший после проведения ремонта;**
- **фактическое качество отделки;**
- **качество используемых для отделки материалов;**
- **уровень дизайна;**
- **класс жилья;**
- **местоположение жилого дома.**

Таблица 358. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Состояния отделки		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	**1,00**	1,13	1,22	1,36
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	**1,00**	1,07	1,20
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,82	0,93	**1,00**	1,12
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,74	0,90	1,00	**1,00**

Евгений Дмитриевич

Источник: «Справочник оценщика и судебного эксперта – 2025. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2025 год, стр. 380

Наличие мебели и техники

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

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

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

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

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,01	1,04	1,03

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2026-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/385-korrektirovki-kvartir-opublikovano-13-07-2026-g/4232-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-na-01-07-2026-goda

6.5. Выводы по анализу рынка

- **На ценность объекта недвижимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают рыночную обстановку, которая и формирует цены на объекты недвижимого имущества.**
- **Рынок недвижимого имущества традиционно подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.**

- **Определяющими факторами спроса на недвижимое имущество являются доступность источников финансирования, кредитная политика банков, ставки процентов, величина доходов и др.**
- **Объект оценки относится к рынку жилой недвижимости (квартира). По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.**
- **Диапазон цен предложений продажи сопоставимых по основным характеристикам квартир в районе расположения объекта оценки составляет от 96 970 до 184 848 руб./кв.м., среднее значение: 122 203 руб./кв.м. без учета скидки на торг. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: местоположение объекта, общая площадь, этаж расположения, состояние отделки и др.**

РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов его альтернативного использования. Список вариантов формируется, как правило, с учетом интересующих участников рынка возможностей полного или частичного изменения функционального назначения, конструктивных решений (например, ремонт, реконструкция, снос, новое строительство), изменения состава прав, других параметров, а также с учетом разрешенных вариантов использования земельного участка.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется и отражается в отчете путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- **отбор вариантов использования объекта оценки, соответствующих действующему законодательству;**
- **проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на физическую осуществимость;**
- **проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на экономическую целесообразность;**
- **выбор варианта экономически целесообразного использования, при котором стоимость объекта оценки может быть максимальной;**
- **формирование вывода о признанном оценщиком варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.**

Результатом анализа рыночной ситуации и анализа НЭИ объекта является позиционирование объекта оценки на рынке в его текущем и наиболее эффективном использовании с выводами о типичном покупателе, среднерыночном периоде экспозиции недвижимости данного типа на открытом рынке и возможном характере будущего использования объекта.

Отбор вариантов использования объекта оценки, соответствующих действующему законодательству.

Использование имущества, не разрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться как наиболее эффективное. Даже в случае юридически допустимого и физически возможного использования подобное использование должно быть вероятным по разумным соображениям. После того как анализ покажет, что, по разумным соображениям, один или несколько вариантов использования являются вероятными, проверяется их обоснованность с финансовой точки зрения. То использование, при котором оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость и которое отвечает другим требованиям, считается наиболее эффективным использованием.

Вывод по разделу: после проведенного анализа Оценщик пришел к выводу, что наилучшим использованием объекта оценки, с учетом законодательно разрешенного, физически осуществимого, финансово обоснованного, и обеспечивающего наивысшую доходность, является его использование по назначению. Других вероятных потребностей в альтернативном использовании не выявлено.

РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО, ДОХОДНОГО И ЗАТРАТНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

8.1. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. определяет три подхода, из которых:

Сравнительный подход

1. 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.

2. 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).**

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

4. 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.

5. 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.**

6. Основные этапы сравнительного подхода:

- **определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;**
- **выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;**
- **сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;**
- **внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);**
- **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.**

7. В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- **учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;**

- использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 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

1. 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.

2. 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).

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

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

5. 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.

6. Основные этапы доходного подхода:

- 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;
- определение денежного потока.
  - В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.
  - В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:
    - определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
    - прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
    - определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
- определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

7. На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

8. При выборе прогнозного периода учитываются:

- оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- период, на который доступна информация для составления прогноза;
- период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

9. При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

10. Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

- срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);
- потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;
- заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;
- циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

11. При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

- модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;
- метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

12. Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- допущения оценки;
- вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
  - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
  - сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
  - срок полезного использования объекта оценки;
  - специфические риски объекта оценки.

13. В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

Затратный подход

1. 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.

2. 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.

3. В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

4. 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.

5. 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.

6. Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

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

7. 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.

8. Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

9. При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

- на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;
- на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
- на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

10. Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

- физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
- функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;
- экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

Согласование результатов

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

8.2. Выбор подходов

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

Затратный подход

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Согласно п. 24в ФСО №7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Таким образом, с учетом того, что рынок купли-продажи жилой недвижимости развит достаточно хорошо (на рынке существует достаточно большое количество предложений, как о продаже, так и о покупке аналогичных объектов), а также согласно ФСО № 7 п.24 а) при применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения: «а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений», для определения рыночной стоимости жилого помещения (квартиры) Оценщик считает допустимым отказаться от применения методов затратного подхода в рамках настоящего расчета.

Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Поскольку рынок купли-продажи жилой недвижимости развит достаточно хорошо (на рынке существует некоторое количество предложений о продаже аналогичных объектов жилой недвижимости), то для определения рыночной стоимости жилого помещения (квартиры) Оценщик считает возможным применение методов сравнительного подхода. В рамках настоящего Отчета сравнительный подход реализуется методом сравнительного анализа продаж.

Доходный подход

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода Оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

При применении доходного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи, Оценщику не известны планы собственника в отношении возможной сдачи квартиры в аренду. В силу этих обстоятельств использование доходного подхода не актуально и необоснованно.

РАЗДЕЛ 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В рамках данного Отчета для определения рыночной стоимости квартиры используется ***метод сравнения продаж/предложений.***

Метод сравнения продаж/предложений является основным методом в рамках сравнительного подхода. Метод основан на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими подобными ему объектами (объектами-аналогами), которые были недавно проданы/выставлены на продажу.

Преимущества метода таковы: он является наиболее простым методом; статистически обоснованным; допускается применение методов корректировки величин стоимости объектов-аналогов; обеспечивает получение данных для применения в других подходах к оценке имущества.

Недостатки метода: требует активного развитого сегмента рынка имущества данного вида (сегмента, к которому относится объект оценки); сравнительные данные не всегда имеются; требует внесения поправок (корректировок), большое количество которых может оказывать влияние на достоверность результатов; основан на прошлых событиях, не принимает в расчет будущие ожидания.

Метод сравнительного анализа продаж основывается на сравнении объекта оценки с сопоставимыми объектами, которые недавно были проданы или предложены к продаже на рынке, с внесением корректировок по параметрам, по которым объект оценки и сопоставимые объекты отличаются друг от друга. Сопоставимыми объектами являются объекты аналогичного с оцениваемым объектом функционального назначения, соответствующие принципу наиболее эффективного использования и отвечающие признаку наибольшей близости с объектом оценки набором и величинами характеристик ценообразующих факторов.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. В результате устанавливается продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и объект недвижимости. Откорректированные цены по сопоставимым объектам недвижимости после их согласования позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.
- Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода парных продаж, регрессионного анализа и других методов.
- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Применение метода сравнительного подхода – метод сравнительного анализ продаж

Выбор единицы сравнения

В рамках настоящего Отчета в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость за 1 кв.м. общей площади объектов, выраженная в рублях. Можно выделить следующие три основных критерия выбора единицы сравнения:

- данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»);
- данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения.

В используемых оценщиком изданиях также рекомендуется использование в качестве единицы сравнения именно показатель удельной цены.

Согласно ФСО – 7, п. 22г: для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать следующие причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения:

- данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам;
- данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов;
- имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке квартир, которая характеризуется преобладающим количеством предложений недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения за 1 кв.м. общей площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

Выбор объектов-аналогов

Оценщик провел исследование рынка аналогичных объектов, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым. Было выбрано 4 объекта-аналога, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым. Признак сопоставимости основан, прежде всего, на местоположении. А также сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. Прочие аналоги не использовались в расчетах, в силу значительного расхождения в ценах за 1 кв. м и ценообразующих факторах, с наиболее подходящей для расчета выборкой объектов, попадающих в среднерыночный диапазон цен, выявленный в рамках обзора рынка.

Данные об объектах аналогах представлены в таблице ниже.

Таблица 11. Данные об объекте оценки и объектах-аналогах

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации		https://www.avito.ru/izhevsk/kvartiry/1-k._kvartira_316_m_610_et._8416309267	https://izhevsk.cian.ru/sale/flat/333864342/	https://www.avito.ru/izhevsk/kvartiry/1-k._kvartira_331_m_35_et._8421481637	https://www.avito.ru/izhevsk/kvartiry/1-k._kvartira_345_m_712_et._8064566912
Цена предложения, руб.		4 700 000	3 450 000	4 000 000	3 870 000
Цена предложения, руб./кв.м.		148 734	123 214	120 846	112 174
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Дата публикации	25.09.2026	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Функциональное назначение объекта	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
Местоположение	Российская Федерация, Удмуртская Республика, г.о. город Ижевск, г. Ижевск, ул. Баранова, д. 69, кв. 4	Российская Федерация, Удмуртская Республика, г.о. город Ижевск, г. Ижевск, ул. Баранова, д. 71	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Клубная, д. 62, корп. 1	Российская Федерация, Удмуртская Республика, г.о. город Ижевск, г. Ижевск, ул. Клубная, д. 64	Российская Федерация, Удмуртская Республика, г.о. город Ижевск, г. Ижевск, ул. Баранова, д. 63
Расположение в жилом комплексе	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Расположение относительно остановки общественного транспорта	5 мин пешком от станции метро "Селтинская улица" (500 метров)	4 мин пешком от станции метро "Завод Керамблоков" (470 метров)	2 мин пешком от станции метро "Завод Керамблоков" (195 метров)	2 мин пешком от станции метро "Завод Керамблоков" (187 метров)	4 мин пешком от станции метро "Селтинская улица" (360 метров)
Наличие огороженной территории	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Общая площадь, кв.м.	36,8	31,6	28,0	33,1	34,5
Количество комнат	1 комната	1 комната	1 комната	1 комната	1 комната
Этаж расположения / этажность	1 / 10 этаж	6 / 10 этаж	13 / 14 этаж	3 / 5 этаж	7 / 12 этаж
Наличие балкона / лоджии	Да	Да	Да	Да	Да
Материал стен	Кирпичные	Смешанные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип санузла	Совмещенный санузел	Совмещенный санузел	Совмещенный санузел	Совмещенный санузел	Совмещенный санузел
Наличие мебели и техники	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Состояние отделки	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Требует косметического ремонта

Из имеющейся в открытом доступе базы данных по продаже объектов недвижимости Оценщиком выбираются объекты, которые наиболее близки к Объекту оценки по количественным и качественным характеристикам: местоположению, использованию, по значениям ценообразующих факторов. Ценообразующими факторами в расчетной модели признаются те факторы, по которым объекты-аналоги имеют отличия друг от друга.

Оценщик использует следующие правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов:

- выборка аналогов должна быть однородной, что определяет достоверность расчетов;
- не должно быть значительных различий скорректированных цен аналогов.

С целью проверки однородности выборки и дальнейшей ее применимости для расчетов был произведен статистический анализ выборки. Результаты представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 12. Статистический анализ выборки объектов-аналогов

Показатель	Значение
Среднее значение	126 242
Максимальное значение	148 734
Минимальное значение	112 174
Размах вариации	36 560
Медиана	122 030
Стандартное отклонение	15 728
Коэффициент вариации, %	12,5%

Показатели, используемые в таблице:

Среднее значение – Простое среднее значение, рассчитанное как сумма всех значений, поделенное на общее количество значений в выборке;

Медиана, или срединная точка, которую можно вычислить как для упорядоченных категорий, так и для чисел. Это значение, которое располагается посередине; половина элементов в наборе данных больше этого значения, а вторая половина – меньше.

Стандартное отклонение – это число, описывающее, насколько значения данных обычно отличаются от среднего.

Размах вариации – разница между максимальным и минимальным значением в выборке данных.

Коэффициент вариации – это результат деления стандартного отклонения на среднее значение.

Представленная в таблице выборка характеризуется однородностью (коэффициент вариации – 12,5%, что ниже нормируемого значения – 33%). Поэтому Оценщиком принято решение о применении данных выборок для расчета рыночной стоимости объектов оценки.

Методы внесения корректировок

В целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов, сопоставимых по характеристикам, и объекта оценки применялись корректировки.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

- метод парных продаж;
- статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- анализ издержек;
- анализ вторичных данных;
- экспертный метод.

Согласно методу анализа парных продаж, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (методы анализа парных продаж, статистический анализ).

Анализ издержек. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта, можно сделать заключение о величине поправки.

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок, опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту аналогу. Такие данные обычно содержаться в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные или процентные поправки, но есть рыночная информация о различиях между оцениваемым и сопоставимым объектами. Экспертный метод предполагает индивидуальные опросы профессионалов и осведомленных лиц, что позволяет собрать информацию, которая может быть полезна при проведении корректировок.

Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается, таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения.

Оценщик применял корректировки экспертно на основании данных общепризнанных источников — регулярных специализированных печатных и электронных изданий, аналитических обзоров компаний, специализирующихся на консультационных услугах в сфере недвижимости.

Объяснение вносимых поправок

Классификация вводимых поправок основана на учёте разных способов расчёта и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом. Поправки вносятся путём изменения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на величину в процентном выражении, отражающую степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то вносится повышающая поправка к аналогу, если хуже – понижающая поправка.

Обоснование последовательности внесения корректировок

Имеющаяся исходная информация об объектах-аналогах позволяет использовать метод последовательных корректировок.

Последовательные корректировки (корректируется всякий раз уже откорректированная на предыдущем шаге цена продажи объекта сравнения). Эти поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке. При расчетах далее используются последовательные (кумулятивные) корректировки, так как все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и объект оценки. Также при применении данного метода внесения корректировок, порядок их внесения и последовательность расчетов более понятна.

Независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости. В данном случает независимые корректировки не применятся, так как данный метод менее понятен пользователям Отчета, а также больше вероятность допустить ошибку в расчетах, либо не учесть какой-либо из ценообразующих факторов.

Корректировка на торг

Данная поправка учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов жилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как цена предложения, как правило, изначально завышена на так называемый «торг». Кроме того, в цену предложения, как правило «заложены» комиссионные риэлторов. Однако, в ряде случаев, цена предложения и цена сделки могут совпадать. Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения.

В рамках настоящего Отчета значение корректировки на торг определялось на основании данных источника: «Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2025 год, стр. 490 для квартир массового современного жилья в размере 0,953 (=1-0,047).

Таблица 530. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

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

Таблица 13. Расчет корректировки на торг

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Сделка/ предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		0,953	0,953	0,953	0,953

Передаваемые имущественные права, обременения (ограничения) этих прав

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному ценообразующему фактору, корректировка не требуется.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием кредита с процентной ставкой ниже рыночной. В данном случае покупатель оплачивает более высокую цену за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. Наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

Проанализировав информацию о предложении на продажу объектов-аналогов, Оценщик пришел к выводу, что условия финансирования, по выбранным объектам-аналогам, соответствуют рыночным. В данном случае корректировка не требуется.

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).

Данный элемент сравнения позволяет скорректировать объекты из ряда сравниваемых при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределенных нетипичной мотивацией приобретения объектов.

Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами, в связи с чем, в настоящей оценке введение данной корректировки не требуется.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, иные условия).

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Иногда несколько экономических и градостроительных факторов могут совместно повлиять на изменение цен. Например, спад экономики может привести к снижению цен на все или на некоторые типы недвижимости. Однако это снижение для разных типов может проявиться по-разному. Проблема анализа влияния рыночных условий может осложняться тем, что в период экономического спада порою сложно найти заключенные сделки. Корректировку на рыночные условия часто называют корректировкой на время. Предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки, корректировка не требуется.

Тип объекта и функциональное назначение

Объектом оценки является жилое помещение (квартира), как и объектами-аналогами. Объект оценки объекты-аналоги сопоставимы по данному ценообразующему фактору, корректировка не требуется.

Местоположение

Под местоположением понимается степень привлекательности расположения объекта относительно удобства подъезда, удаленности от центра города, экологической обстановкой района, и др. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному ценообразующему фактору (расположены в непосредственной близости друг от друга), корректировка не требуется.

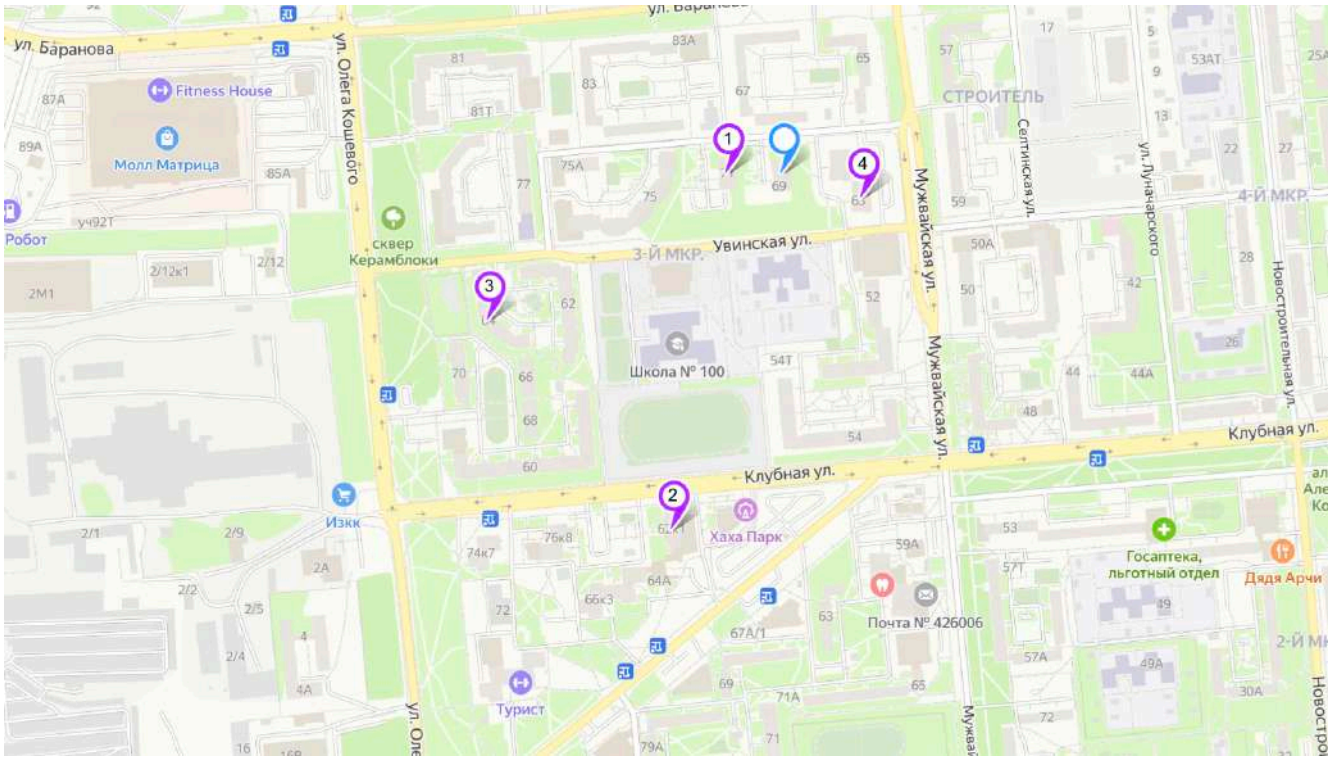


Рисунок 6. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов. Источник: https://yandex.ru/map-constructor/

Расположение в жилом комплексе

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному ценообразующему фактору, корректировка не требуется.

Расположение относительно остановки общественного транспорта

Корректировка вводится на основании данных «Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2025 год, стр. 186.

Таблица 77. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта (метров), усреднённые данные по России.

Расстояние до ближайшей остановки, м		аналог				
		<125	от 125 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1500	>1500
объект оценки	<125	1,00	1,04	1,06	1,10	1,18
	от 125 до 250	0,96	1,00	1,02	1,06	1,14
	от 250 до 500	0,94	0,98	1,00	1,03	1,11
	от 500 до 1500	0,91	0,94	0,97	1,00	1,07
	>1500	0,85	0,88	0,90	0,93	1,00

Таблица 14. Расчет корректировки на расположение относительно остановки общественного транспорта

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение относительно остановки общественного транспорта	5 мин пешком от станции метро "Селтинская улица" (500 метров)	4 мин пешком от станции метро "Завод Керамблоков" (470 метров)	2 мин пешком от станции метро "Завод Керамблоков" (195 метров)	2 мин пешком от станции метро "Завод Керамблоков" (187 метров)	4 мин пешком от станции метро "Селтинская улица" (360 метров)
Корректировка на расположение относительно остановки общественного транспорта		1,00	0,98	0,98	1,00

Наличие огороженной территории

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному ценообразующему фактору, корректировка не требуется.

Наличие парковки

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному ценообразующему фактору, корректировка не требуется.

Общая площадь

Корректировка вводится на основании данных «Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2025 год, стр. 286.

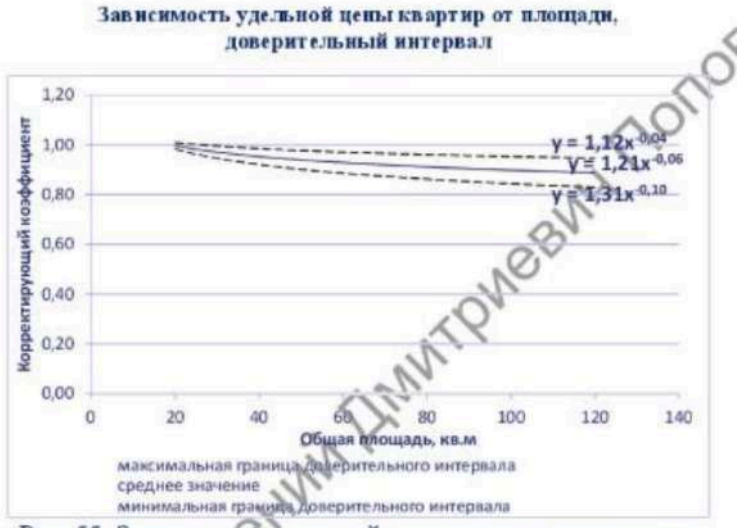


Рис. 55. Зависимость удельной цены квартир от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал[56].

Евгений Дмитриевич Попов

K=(1,21 * xo ^(-0,06))/(1,21* xa ^(-0,06))

где: K – корректировка;

xa– общая площадь объекта-аналога, кв.м.;

xo– общая площадь объекта оценки, кв.м.

Таким образом, корректировка составит:

Таблица 15. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв.м.	36,8	31,6	28,0	33,1	34,5
Корректировка на общую площадь		0,991	0,984	0,994	0,996

Количество комнат

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному ценообразующему фактору, корректировка не требуется.

Этаж расположения

Корректировка вводится на основании данных «Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2025 год, стр. 311.

Таблица 248. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,11
	последний этаж	0,98	1,00	1,09
	первый этаж	0,90	0,92	1,00

Таблица 16. Расчет корректировки на этаж расположения

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Этаж расположения / этажность	1 / 10 этаж	6 / 10 этаж	13 / 14 этаж	3 / 5 этаж	7 / 12 этаж
Корректировка на этаж расположения		0,90	0,90	0,90	0,90

Наличие балкона / лоджии

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному ценообразующему фактору, корректировка не требуется.

Материал стен дома

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному ценообразующему фактору, корректировка не требуется.

Физическое состояние

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному ценообразующему фактору, корректировка не требуется.

Тип санузла

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному ценообразующему фактору, корректировка не требуется.

Наличие мебели и техники

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника). Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному ценообразующему фактору, корректировка не требуется.

Состояние отделки

Корректировка вводится на основании данных «Справочника оценщика и судебного эксперта – 2025. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2025 год, стр. 380.

Таблица 358. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Состояния отделки		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметичес-кого ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,13	1,22	1,36
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,07	1,20
	требует косметичес-кого ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,82	0,93	1,00	1,12
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,74	0,90	1,00	1,00

Таблица 17. Расчет корректировки на состояние отделки

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Состояние отделки	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Требует косметического ремонта
Корректировка на состояние отделки		1,00	1,00	1,00	1,07

По всем остальным критериям объекты-аналоги сопоставимы либо совпадают с объектом оценки.

Веса аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная величине корректировок по i-ому аналогу плюс 1,0, величина обратная величине корректировок по i-ому аналогу рассчитывается произведением всех вводимых корректировок по i-ому аналогу;

2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам;

3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

Расчёт весовых коэффициентов по размеру введенных корректировок проводился по формуле:

$$D = \frac{\frac{1}{(n+1)}}{\sum_{i=1}^{n} \frac{1}{(n_i+1)}}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – размер коэффициента корректировки аналогов, использованных при расчётах;

n – размер коэффициента корректировок по данному аналогу.

Произведение средневзвешенной стоимости единицы площади на площадь оцениваемого объекта определяет рыночную стоимость объекта оценки.

Таблица 18. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации		https://www.avito.ru/izhevsk/kvartiry/1-k._kvartira_316_m_610_et._8416309267	https://izhevsk.cian.ru/sale/flat/333864342/	https://www.avito.ru/izhevsk/kvartiry/1-k._kvartira_331_m_35_et._8421481637	https://www.avito.ru/izhevsk/kvartiry/1-k._kvartira_345_m_712_et._8064566912
Цена предложения, руб.		4 700 000	3 450 000	4 000 000	3 870 000
Цена предложения, руб./кв.м.		148 734	123 214	120 846	112 174
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		0,953	0,953	0,953	0,953
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		141 744	117 423	115 166	106 902
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		141 744	117 423	115 166	106 902
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		141 744	117 423	115 166	106 902
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		141 744	117 423	115 166	106 902
Дата публикации	25.09.2026	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		141 744	117 423	115 166	106 902
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на тип объекта		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		141 744	117 423	115 166	106 902
Функциональное назначение объекта	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
Корректировка на функциональное назначение объекта		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		141 744	117 423	115 166	106 902
Местоположение	Российская Федерация, Удмуртская Республика, г.о. город Ижевск, г. Ижевск, ул. Баранова, д. 69, кв. 4	Российская Федерация, Удмуртская Республика, г.о. город Ижевск, г. Ижевск, ул. Баранова, д. 71	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Клубная, д. 62, корп. 1	Российская Федерация, Удмуртская Республика, г.о. город Ижевск, г. Ижевск, ул. Клубная, д. 64	Российская Федерация, Удмуртская Республика, г.о. город Ижевск, г. Ижевск, ул. Баранова, д. 63

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на местонахождение в пределах города		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		141 744	117 423	115 166	106 902
Расположение в жилом комплексе	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на расположение в жилом комплексе		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		141 744	117 423	115 166	106 902
Расположение относительно остановки общественного транспорта	5 мин пешком от станции метро "Селтинская улица" (500 метров)	4 мин пешком от станции метро "Завод Керамблоков" (470 метров)	2 мин пешком от станции метро "Завод Керамблоков" (195 метров)	2 мин пешком от станции метро "Завод Керамблоков" (187 метров)	4 мин пешком от станции метро "Селтинская улица" (360 метров)
Корректировка на расположение относительно остановки общественного транспорта		1,00	0,98	0,98	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		141 744	115 075	112 863	106 902
Наличие огороженной территории	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие огороженной территории		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		141 744	115 075	112 863	106 902
Наличие парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка на наличие парковки		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		141 744	115 075	112 863	106 902
Общая площадь, кв.м.	36,8	31,6	28,0	33,1	34,5
Корректировка на общую площадь		0,991	0,984	0,994	0,996
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		140 468	113 234	112 186	106 474
Количество комнат	1 комната	1 комната	1 комната	1 комната	1 комната
Корректировка на количество комнат		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		140 468	113 234	112 186	106 474
Этаж расположения / этажность	1 / 10 этаж	6 / 10 этаж	13 / 14 этаж	3 / 5 этаж	7 / 12 этаж
Корректировка на этаж расположения		0,90	0,90	0,90	0,90
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		126 421	101 911	100 967	95 827
Наличие балкона / лоджии	Да	Да	Да	Да	Да
Корректировка на наличие балкона / лоджии		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		126 421	101 911	100 967	95 827
Материал стен	Кирпичные	Смешанные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		126 421	101 911	100 967	95 827
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		126 421	101 911	100 967	95 827
Тип санузла	Совмещенный санузел	Совмещенный санузел	Совмещенный санузел	Совмещенный санузел	Совмещенный санузел
Корректировка на тип санузла		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		126 421	101 911	100 967	95 827

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие мебели и техники	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие мебели и техники		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		126 421	101 911	100 967	95 827
Состояние отделки	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Требует косметического ремонта
Корректировка на состояние отделки		1,00	1,00	1,00	1,07
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		126 421	101 911	100 967	102 535
Итоговая корректировка		0,84998	0,82710	0,83550	0,91407
Коэффициент вариации	11,4%				
Весовые коэффициенты		0,2508	0,2540	0,2528	0,2424
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	**107 969**				
Рыночная стоимость, руб.	**3 973 259**				

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Для подобранных объектов аналогов коэффициент вариации составил менее 30%, что считается хорошей выборкой.

Таким образом, рыночная стоимость жилого помещения (квартиры), общей площадью 36,8 кв.м., адрес: Российская Федерация, Удмуртская Республика, г.о. город Ижевск, г. Ижевск, ул. Баранова, д. 69, кв. 4, кадастровый номер 18:26:040561:1654, полученная в рамках сравнительного подхода на дату оценки (25.09.2026 г.) составляет:

3 973 259

(Три миллиона девятьсот семьдесят три тысячи двести пятьдесят девять) руб.

РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

П. 1 ФСО V: 1. 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. 2. 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.

Согласно п.1 ФСО V: 3. При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, 2 указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно итоговой стоимости оцениваемых объектов. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

В рамках настоящего Отчета при оценке рассматриваемого объекта недвижимости был применен только сравнительный подход. Согласование результатов не требуется.

Таблица 19. Результаты оценки

Наименование объекта оценки	Ориентир рыночной стоимости, не округленно		
	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Жилое помещение (квартира), общая площадь 36,8 кв.м., адрес: Российская Федерация, Удмуртская Республика, г.о. город Ижевск, г. Ижевск, ул. Баранова, д. 69, кв. 4, кадастровый номер 18:26:040561:1654	3 973 259 (Три миллиона девятьсот семьдесят три тысячи двести пятьдесят девять)	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п. 8.2. настоящего Отчета)	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п. 8.2. настоящего Отчета)

Таблица 20. Итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки

Наименование объектов оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. не округленно	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. округленно
Жилое помещение (квартира), общая площадь 36,8 кв.м., адрес: Российская Федерация, Удмуртская Республика, г.о. город Ижевск, г. Ижевск, ул. Баранова, д. 69, кв. 4, кадастровый номер 18:26:040561:1654	3 973 259 (Три миллиона девятьсот семьдесят три тысячи двести пятьдесят девять)	3 973 000 (Три миллиона девятьсот семьдесят три тысячи)

РАЗДЕЛ 11. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Оценочная деятельность осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 26.04.2016) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г., и Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

№ п/п	Использование в отчете	Краткое название	Полное название	Нормативный акт, утвердивший стандарт
1	Применяется	ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
2	Применяется	ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
3	Применяется	ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
4	Применяется	ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
5	Применяется	ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
6	Применяется	ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
7	Применяется	ФСО N 7	Оценка недвижимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611
8	Не применяется	ФСО N 8	Оценка бизнеса	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 326
9	Не применяется	ФСО N 9	Оценка для целей залога	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 327
10	Не применяется	ФСО N 10	Оценка стоимости машин и оборудования	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 328
11	Не применяется	ФСО N XI	Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов	Приказ Минэкономразвития РФ от 30.11.2022 N 659

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Кроме того, в Отчете применяется «Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»».

Применение ФСО и Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»» обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков.

Используемая литература

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации Части 1 и 2.
2. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года №136-ФЗ.
3. Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный стандарт оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
5. Федеральный стандарт оценки № II «Виды стоимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
6. Федеральный стандарт оценки № III «Процесс оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
7. Федеральный стандарт оценки № IV «Задание на оценку», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
8. Федеральный стандарт оценки № V «Подходы и методы оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
9. Федеральный стандарт оценки № VI «Отчет об оценке», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;

10. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
11. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости», Москва, «Финансы и статистика», 2002 год.
12. Ковалев А.П. «Как оценить имущество предприятия», Финстатинформ, Москва, 1996.
13. Статистика: учебно-практическое пособие/М.Г.Назаров, В.С. Варагин, Т.Б.Великанов (и др.); под ред. д-ра экон.наук, проф., акад. Межд.акад.информ. и РАЕН М.Г.Назарова. - М.:КНОРУС, 2006
14. Тарасевич Е.И. «Анализ инвестиций в недвижимость», МКС, Санкт-Петербург, 2000.
15. Федотова М.А., Уткин Э.А. «Оценка недвижимости и бизнеса», Ассоциация авторов и издателей «Тандем», Москва, 2000.
16. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости», Москва, «Финансы и статистика», 2008.
17. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2023 г.)»

Источники информации

18. http://www.cbr.ru
19. http://www.sroroo.ru
20. http://portal.rosreestr.ru
21. http://economy.gov.ru
22. http://pkk5.rosreestr.ru
23. https://yandex.ru/maps
24. и другие.

РАЗДЕЛ 12. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

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.

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

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

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.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

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

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

1) рыночная стоимость;

2) равновесная стоимость;

3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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.

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

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

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. 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 – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

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

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик

анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

12.1. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Этапы проведения оценки приведены в Федеральном стандарте оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Проведение 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 (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
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).

РАЗДЕЛ 13. СТЕПЕНЬ УЧАСТИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценка рыночной стоимости имущества представляет собой совокупность последовательно проводимых действий (этапов).

В рамках подготовки настоящего Отчета были выполнены следующие этапы, реализованные специалистами

1. **Согласование целей и задач оценки с Заказчиком – Докучаева А. А.**
2. **Сбор и анализ общих данных о рынке, объектах-аналогах – Оценщик Докучаева А. А.**
3. **Проведение расчетов рыночной стоимости объекта оценки – Оценщик Докучаева А. А.**
4. **Подготовка и оформление Отчета – Оценщик Докучаева А. А.**

Заявление о соответствии

Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Общим стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200), специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 25 сентября 2014 г. №611) обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, а также Стандартам и правилам оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»».

Отчет соответствует требованиям Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»». Заявление о соответствии подтверждает, что:

1. **Факты, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях Оценщика;**
2. **Анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями;**
3. **Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;**
4. **Гонорар Оценщика не зависит от любых аспектов отчета;**
5. **Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;**
6. **Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям;**
7. **Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;**
8. **Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;**
9. **Отчет является конфиденциальным для Оценщика и пользователя, Оценщик не несет никой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на отчет;**
10. **Запрещается публикация отчета целиком или по частям, или публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика без письменного согласия Оценщика.**
11. **Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве**
12. **Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.**

Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.



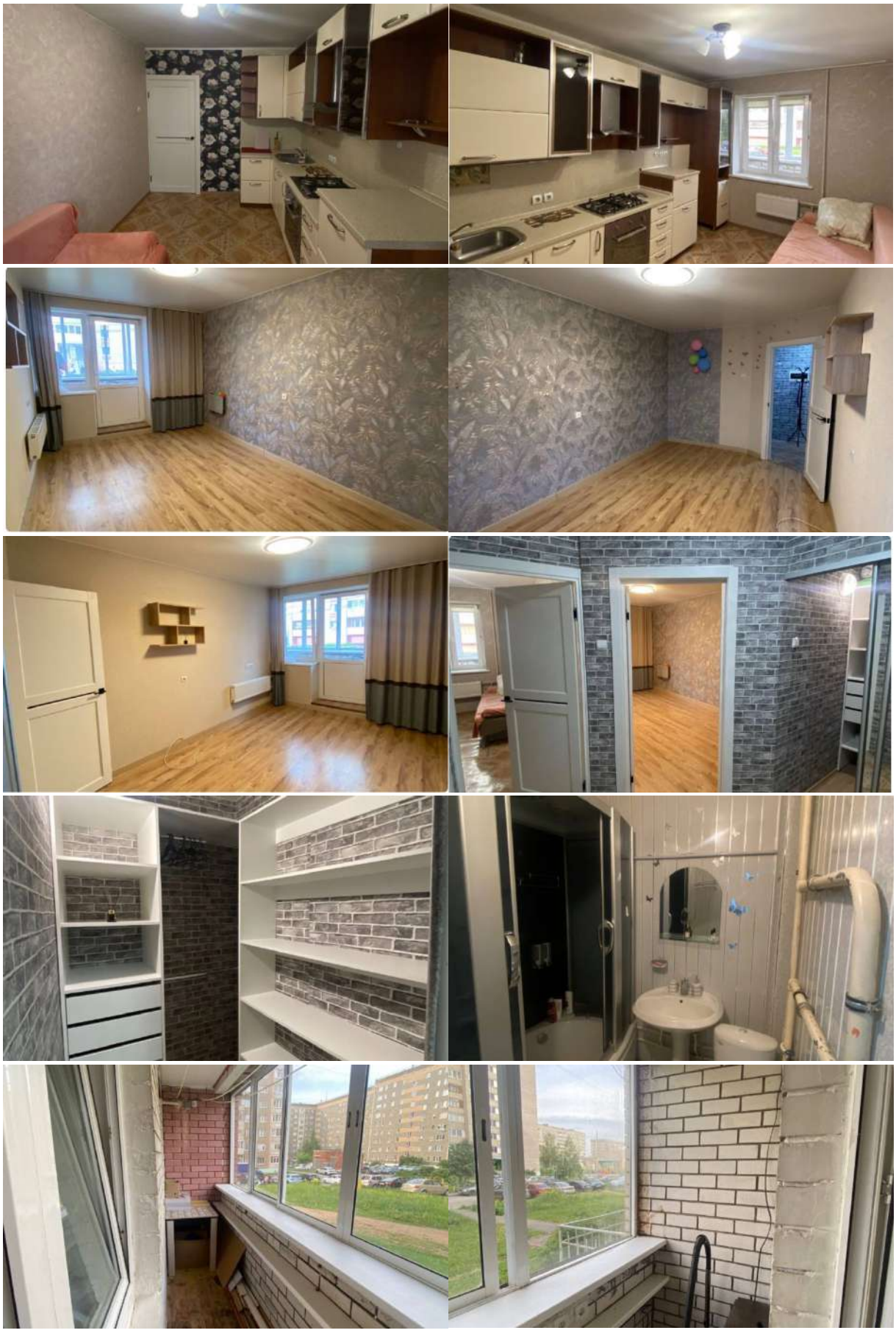
Оценщик _____ / **Докучаева А. А.**

Директор _____ / **Шеин В. В.**

М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №7531129764

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	18:26:040561:1654

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Номер кадастрового квартала	18:26:040561
Дата присвоения кадастрового номера	28.11.2011
Ранее присвоенный государственный учётный номер	Вид номера: Условный номер, Номер: 18-18-01/120/2010-810, Организация, присвоившая номер: Данные отсутствуют, Дата присвоения: Данные отсутствуют Вид номера: Инвентарный номер, Номер: 45211, Организация, присвоившая номер: Данные отсутствуют, Дата присвоения: Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Удмуртская Республика, г.о. город Ижевск, г. Ижевск, ул. Баранова, д. 69, кв. 4
Номер, тип этажа	01 Этаж
Площадь, м²	36.8
Назначение	Жилое
Наименование	квартира
Вид жилого помещения	Квартира
Кадастровая стоимость, руб	2547096.54
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	18:26:040561:62
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	Данные отсутствуют
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7fb994cefa22df2f3117559734fb23f5
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 03.04.2026 по 27.06.2027

Данные актуальны на 15.06.2026

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №7531129764

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	18:26:040561:1654
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наёмного дома социального использования или наёмного дома коммерческого использования	Данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Думенко Александр Викторович

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7fb994cefa22df2f3117559734fb23f5
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 03.04.2026 по 27.06.2027

Данные актуальны на 15.06.2026

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	18:26:040561:1654

Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях

1.1	Правообладатель (правообладатели)	ДУМЕНКО АЛЕКСАНДР ВИКТОРОВИЧ, 08.12.2000, СНИЛС 182-059-529 75, Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 4521, номер: 137216, выдан: ГУ МВД РОССИИ ПО Г. МОСКВЕ 29.01.2021
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 18:26:040561:1654-18/072/2025-6, 20.03.2025
	Основание государственной регистрации	Договор купли-продажи недвижимого имущества с использованием кредитных средств ПАО "Совкомбанк", 19.03.2025
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Право на недвижимость действующее
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7fb994cefa22df2f3117559734fb23f5
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 03.04.2026 по 27.06.2027

Вид объекта		Помещение
Кадастровый номер		18:26:040561:1654
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
2.1	Вид, номер и дата государственной регистрации	Ипотека, 18:26:040561:1654-18/072/2025-7, 20.03.2025
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 20.03.2025, срок: на 120 месяцев
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СОВКОМБАНК", ИНН 4401116480 , ОГРН 1144400000425
	Основание государственной регистрации	Договор купли-продажи недвижимого имущества с использованием кредитных средств ПАО "Совкомбанк", 19.03.2025

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7fb994cefa22df2f3117559734fb23f5
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 03.04.2026 по 27.06.2027

Вид объекта		Помещение
Кадастровый номер		18:26:040561:1654
1.2	Правообладатель (правообладатели)	Белкина Снежана Сергеевна, 07.05.1996
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 18:26:040561:1654-18/075/2021-2, 21.05.2021
	Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	20.03.2025, 18:26:040561:1654-18/072/2025-5
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7fb994cefa22df2f3117559734fb23f5
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 03.04.2026 по 27.06.2027

госуслуги Сведения из Единого государственного реестра недвижимости
Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861
Заявление №7531129764

Вид объекта		Помещение
Кадастровый номер		18:26:040561:1654
1.3	Правообладатель (правообладатели)	Закиров Фарит Фатыхович, 28.04.1947
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 18-18-01/120/2010-810, 15.12.2010
	Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	21.05.2021, 18:26:040561:1654-18/075/2021-1
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют

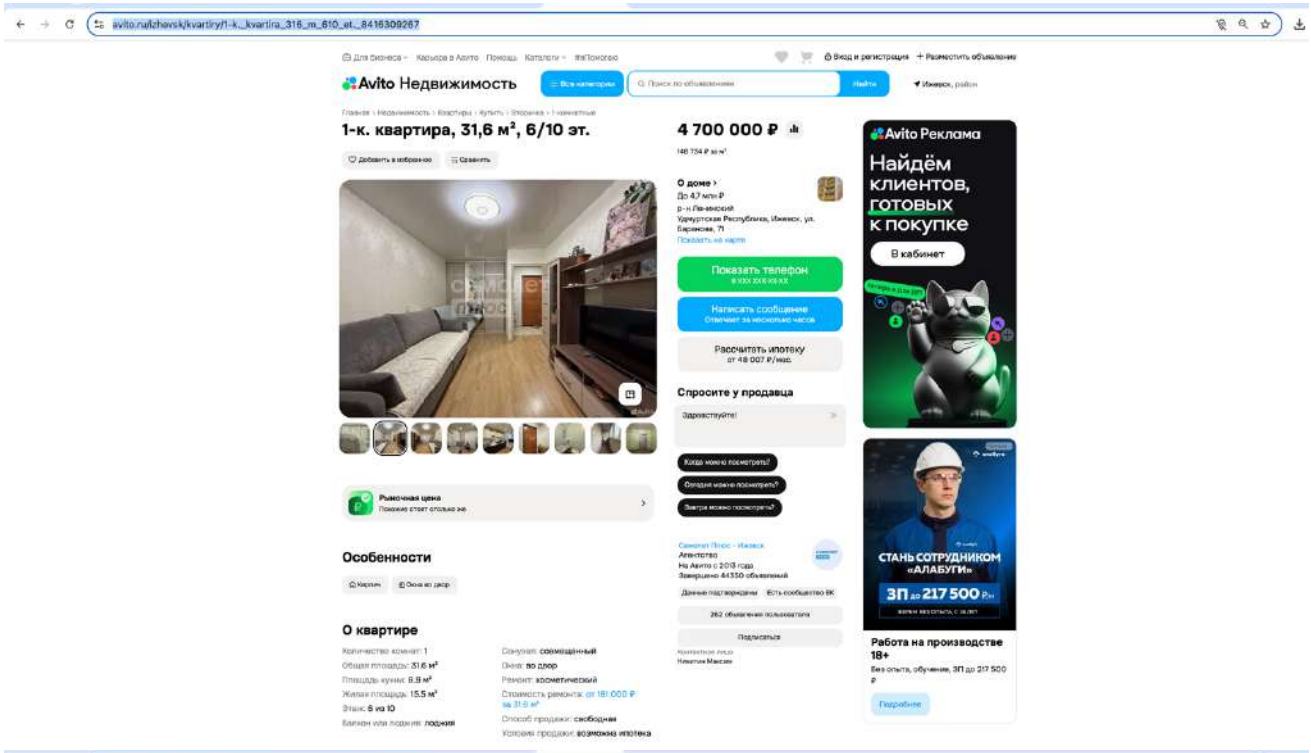
Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу

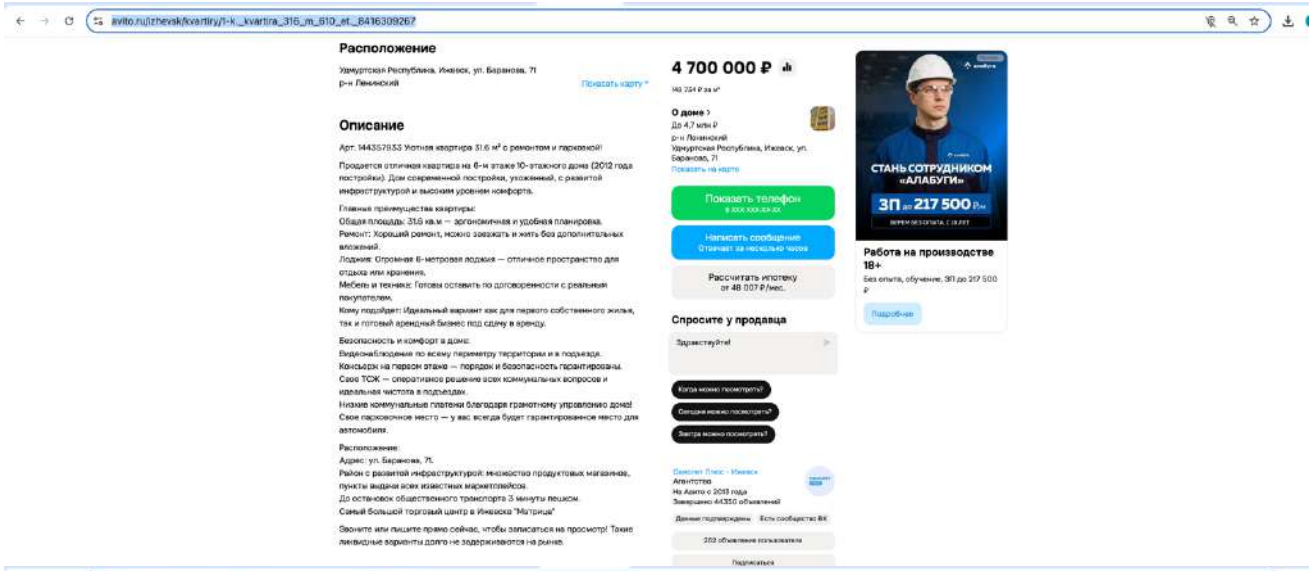
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

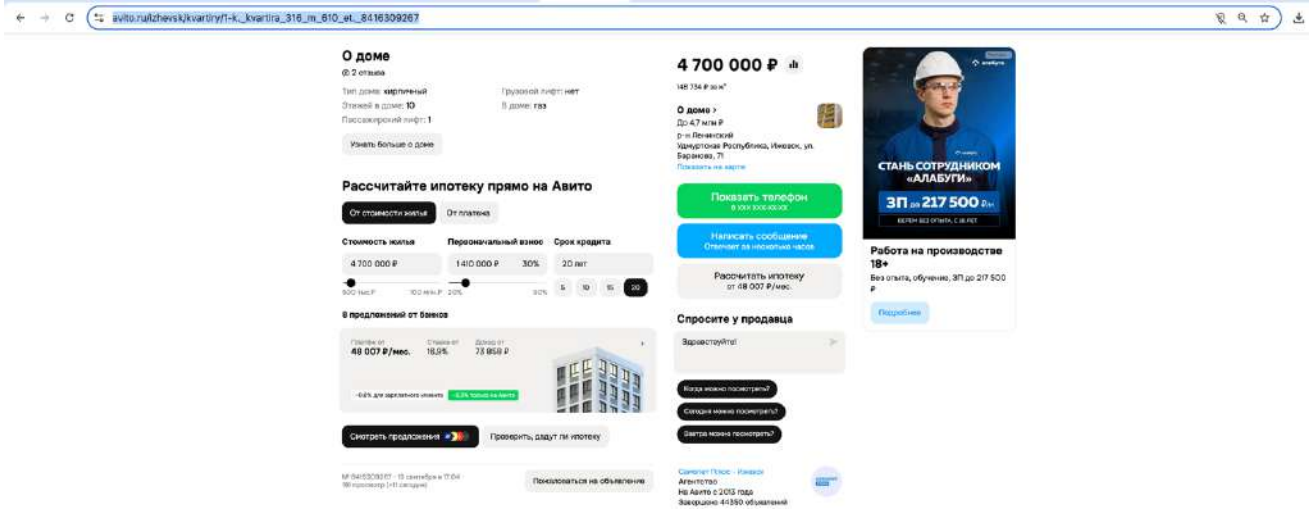
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7fb994cefa22df2f3117559734fb23f5
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 03.04.2026 по 27.06.2027

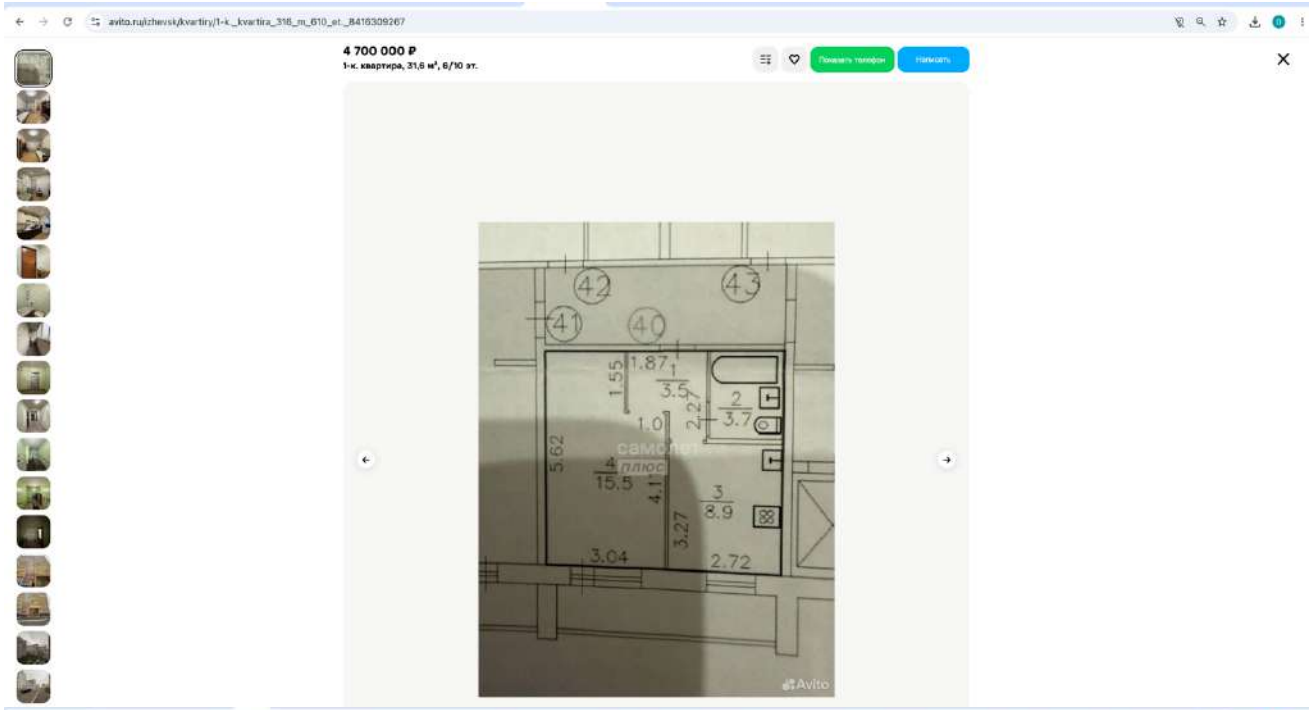
ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА

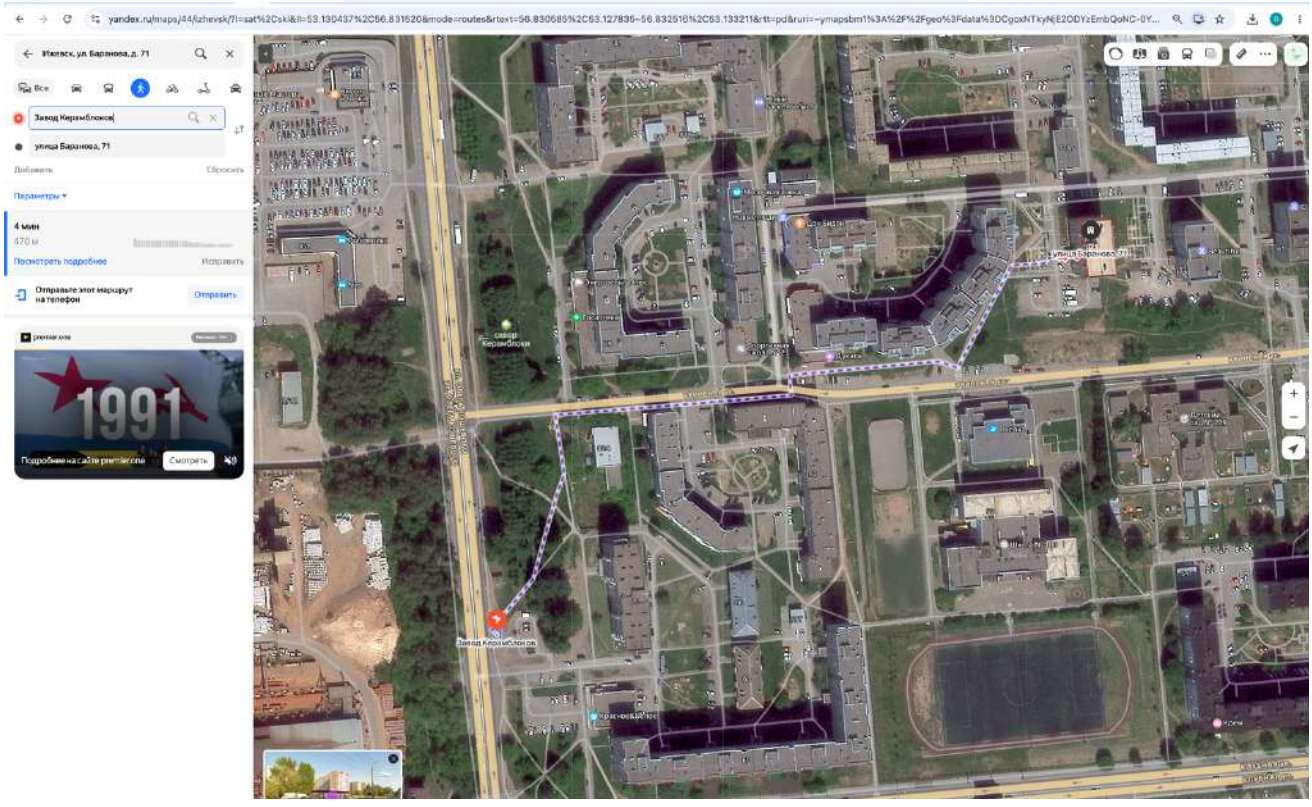
Аналог №1

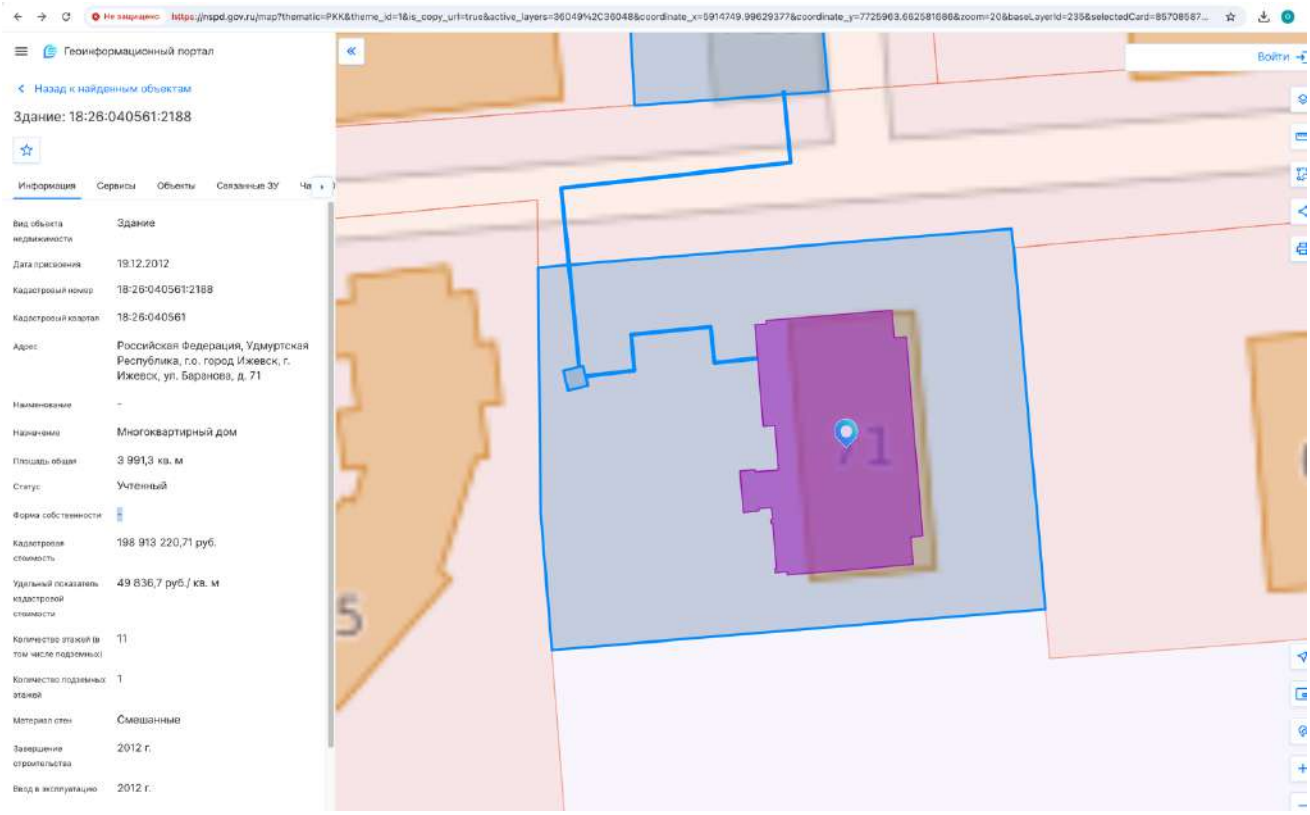




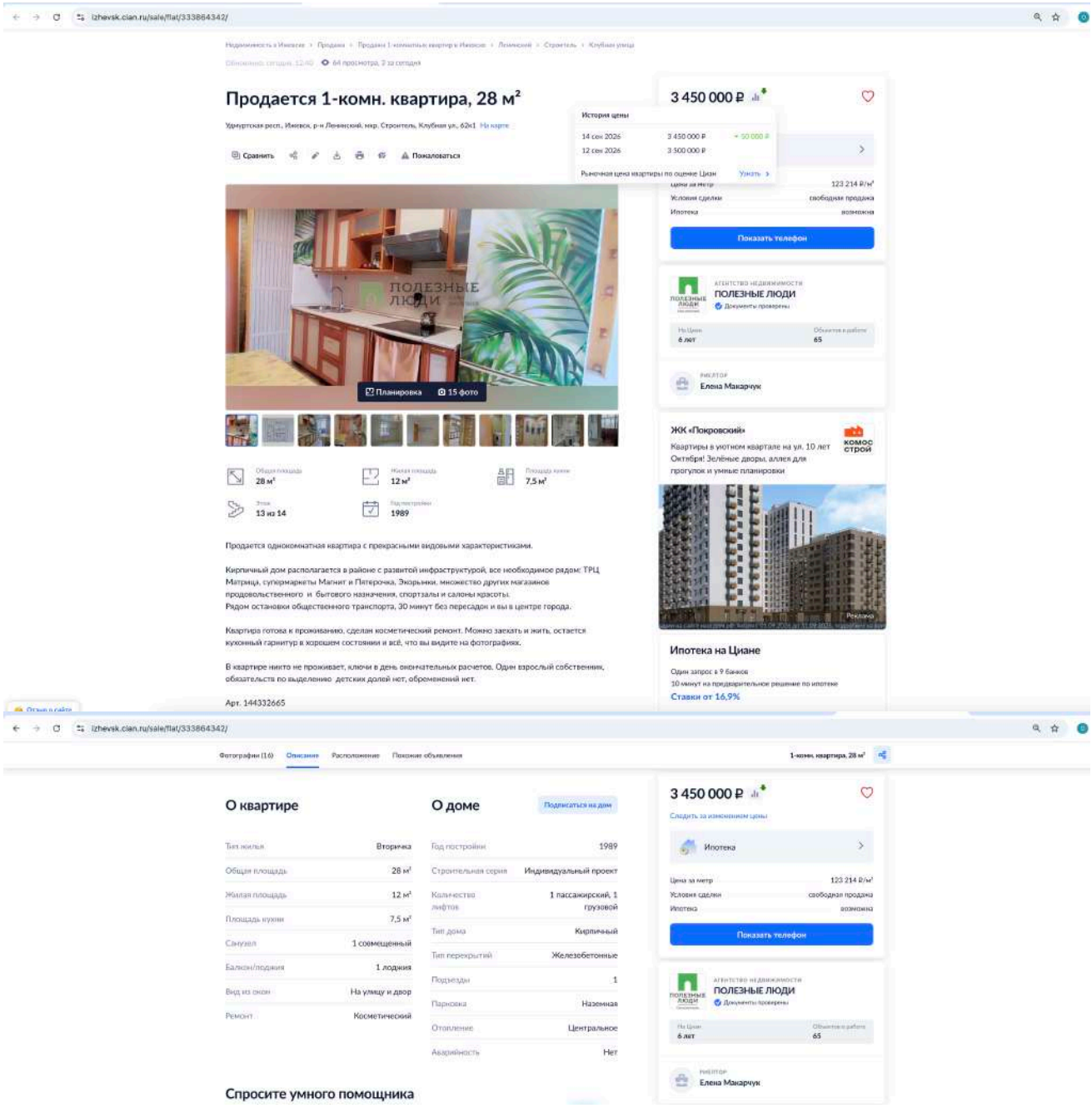


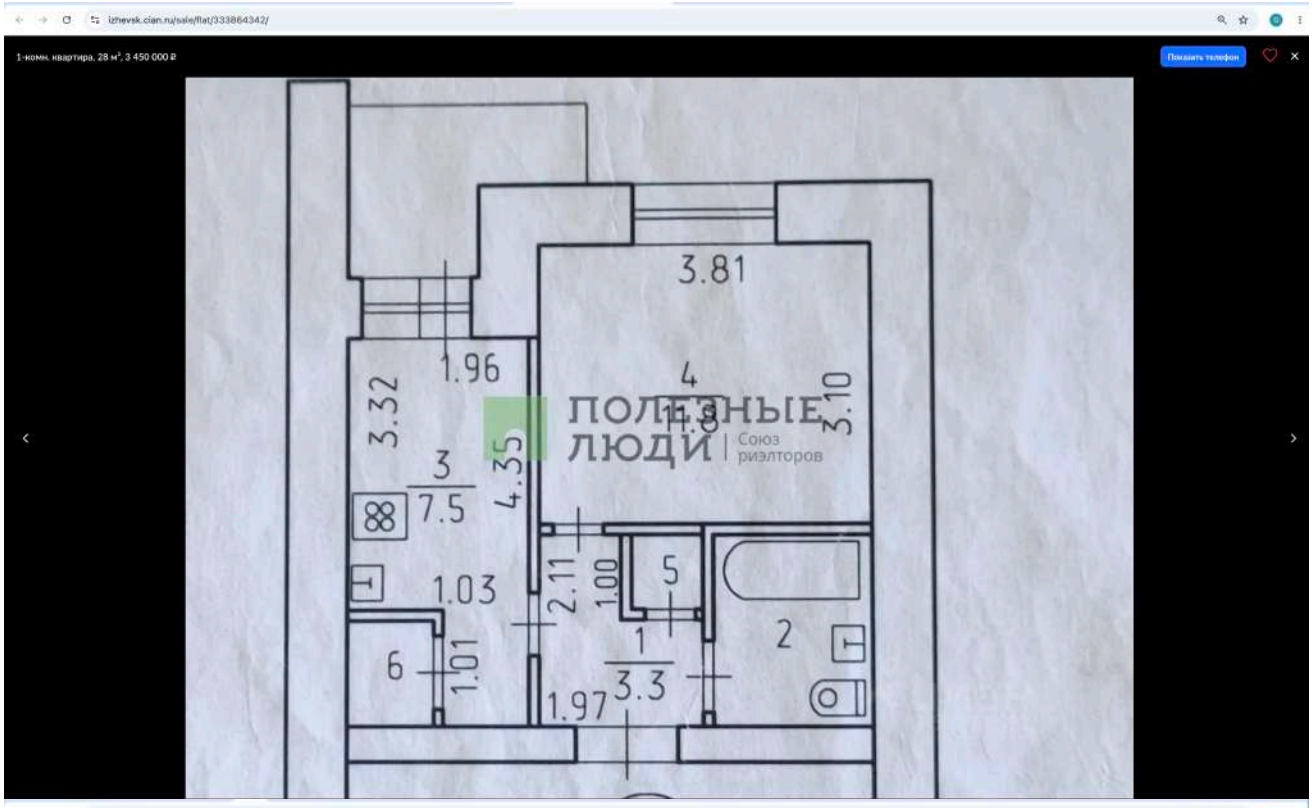

4 700 000 ₽
1-к. квартира, 31,6 м², 6/10 эт.
Показать телефон
Написать
42
43
41
40
1.87
1.55
3.5
2.2
2
3.7
1.0
5.62
4
15.5
4.1
3
8.9
3.27
3.04
2.72
Avito

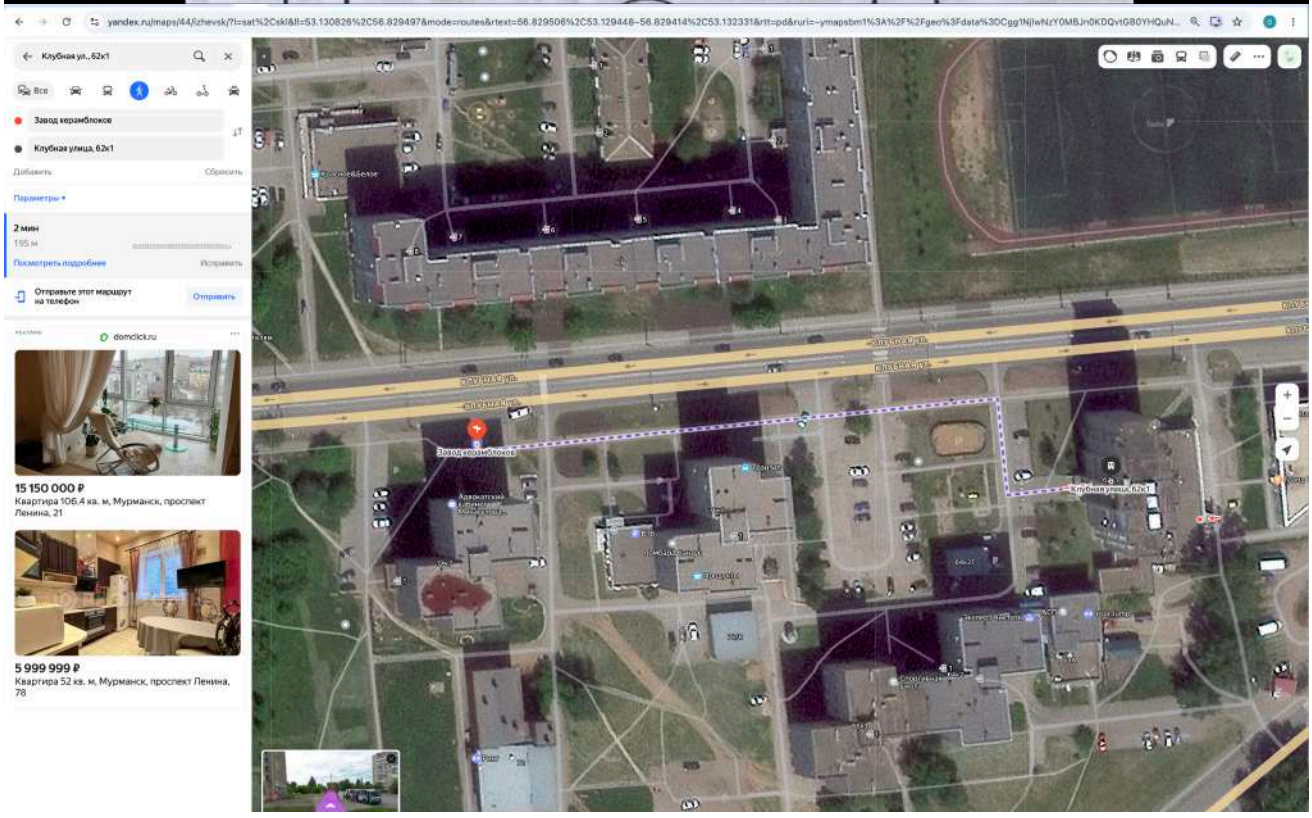

Ижевск, ул. Баранова, д. 71
Все
Завод Керамблоков
улица Баранова, 71
Добавить
Сбросить
Параметры
4 мин
470 м
Посмотреть подробнее
Исправить
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
1991
Подробнее на сайте premier.one
Смотреть
Завод Керамблоков
улица Баранова, 71

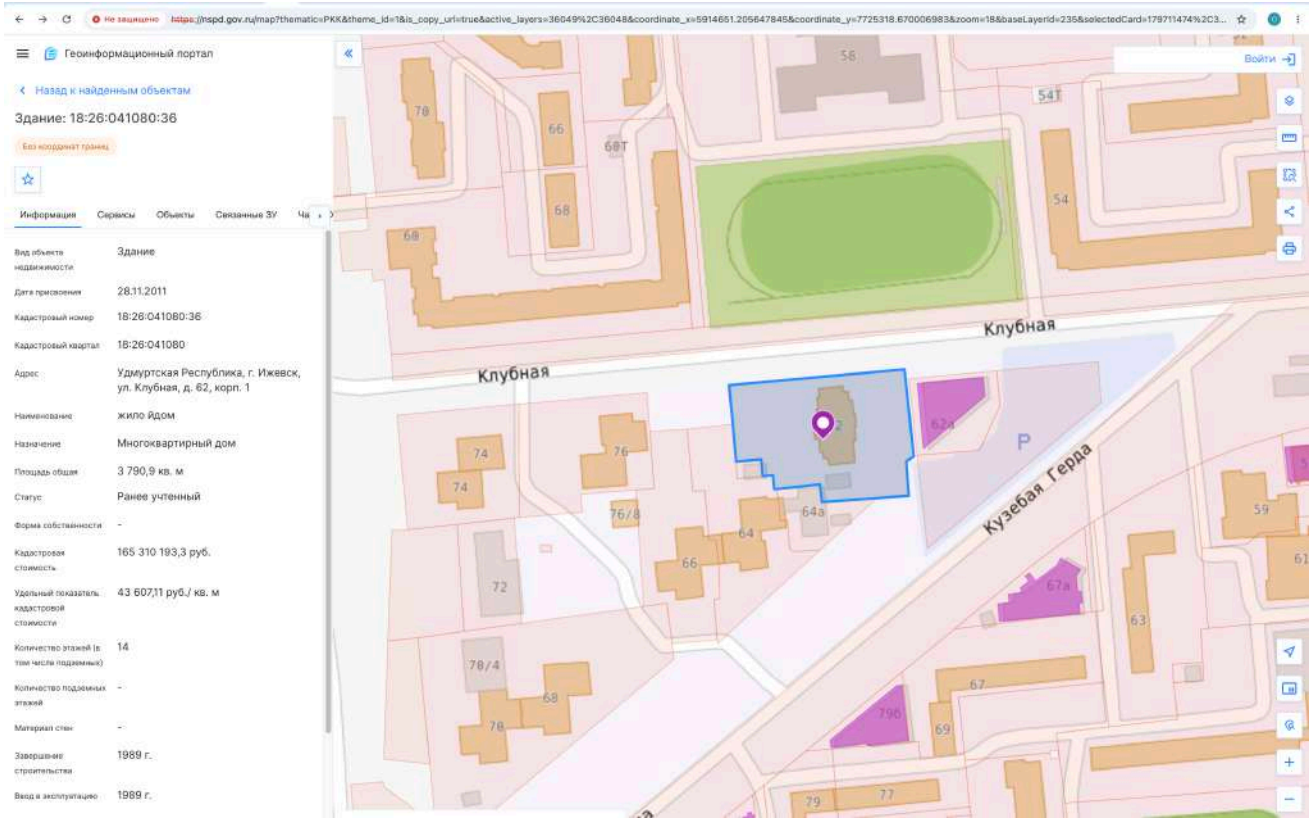

Геоинформационный портал
Назад к найденным объектам
Здание: 18:26:040561:2188
Информация
Сервисы
Объекты
Связанные ЗУ
Вид объекта недвижимости
Здание
Дата присвоения
19.12.2012
Кадастровый номер
18:26:040561:2188
Кадастровый квартал
18:26:040561
Адрес
Российская Федерация, Удмуртская Республика, г.о. город Ижевск, г. Ижевск, ул. Баранова, д. 71
Наименование
-
Назначение
Многоквартирный дом
Площадь общая
3 991,3 кв. м
Статус
Учтенный
Форма собственности
-
Кадастровая стоимость
198 913 220,71 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости
49 836,7 руб./ кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)
11
Количество подземных этажей
1
Материал стен
Смешанные
Завершение строительства
2012 г.
Ввод в эксплуатацию
2012 г.
Войти
71

Аналог №2

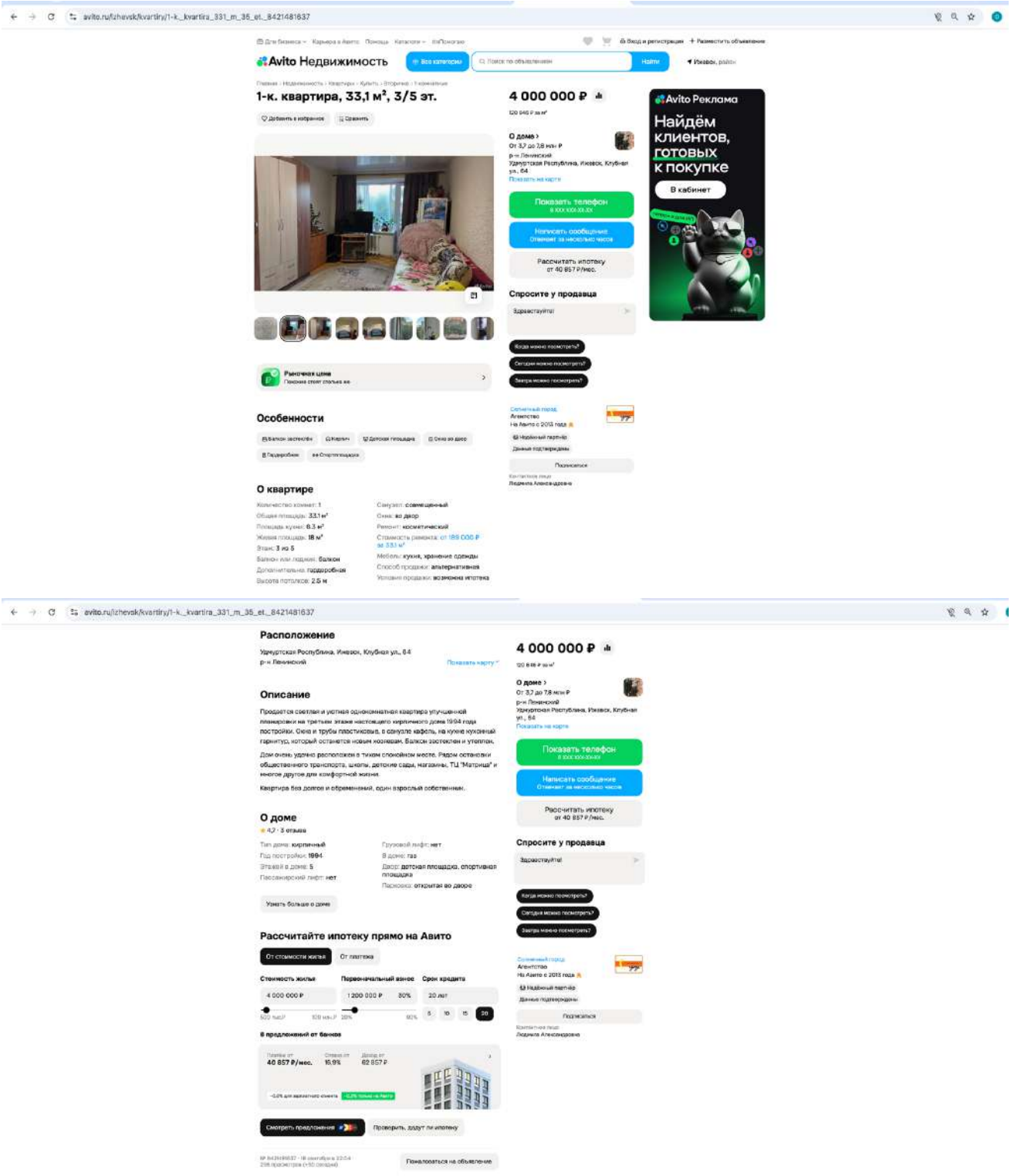

izhevsk.cian.ru/sale/flat/333864342/
Продается 1-комн. квартира, 28 м²
3 450 000 ₽
Показать телефон
ПОЛЕЗНЫЕ ЛЮДИ
Елена Макарчук
ЖК «Покровский»
Ипотека на Циане
Ставки от 16,9%
Продается однокомнатная квартира с прекрасными видовыми характеристиками.
Кирпичный дом располагается в районе с развитой инфраструктурой, все необходимое рядом: ТРЦ Матрица, супермаркеты Магнит и Пятерочка, Экорынки, множество других магазинов продовольственного и бытового назначения, спортзалы и салоны красоты.
Рядом остановки общественного транспорта, 30 минут без пересадок и вы в центре города.
Квартира готова к проживанию, сделан косметический ремонт. Можно заехать и жить, остается кухонный гарнитур в хорошем состоянии и всё, что вы видите на фотографиях.
В квартире никто не проживает, ключи в день окончательных расчетов. Один взрослый собственник, обязательств по выделению детских долей нет, обременений нет.
Арт. 144332665
О квартире
О доме
Спросите умного помощника

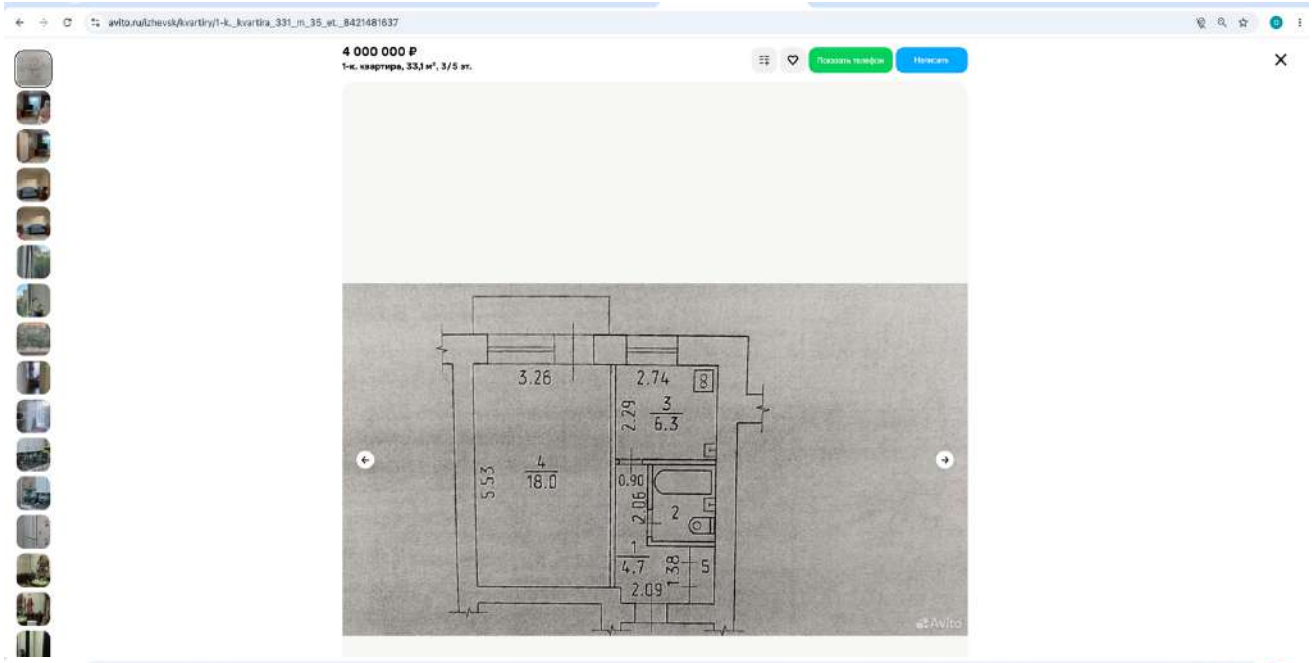

izhevsk.cian.ru/sale/flat/333864342/
1-комн. квартира, 28 м², 3 450 000 ₽
Показать телефон
3.81
1.96
3.32
4
11.8
3.10
3
7.5
4.35
ПОЛЕЗНЫЕ ЛЮДИ
Союз риэлторов
1.03
2.11
1.00
5
2
6
1.01
1
1.97
3.3

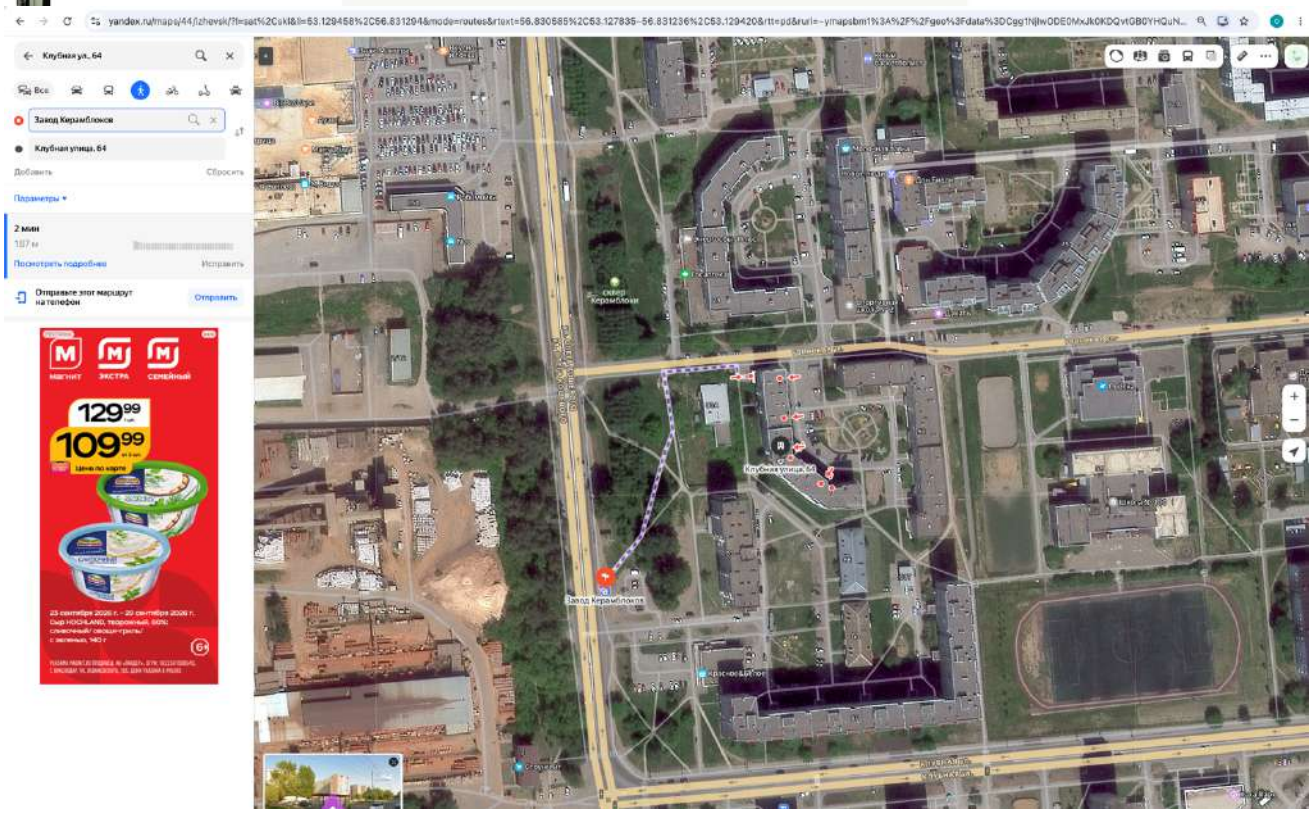

yandex.ru/maps/44/izhevsk/?l=sat%2Csk&ll=53.130826%2C56.829497&mode=routes&rtext=56.829506%2C53.129448~56.829414%2C53.132331&rtt=pd&ruri=~ymapsbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fdata%3DCgg1NjIwNzY0MBJn0KDQvtG80YHQuN...
Клубная ул., 62к1
Все
Завод керамблоков
Клубная улица, 62к1
Добавить
Сбросить
Параметры
2 мин
195 м
Посмотреть подробнее
Исправить
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
Реклама
domclick.ru
15 150 000 ₽
Квартира 106.4 кв. м, Мурманск, проспект Ленина, 21
5 999 999 ₽
Квартира 52 кв. м, Мурманск, проспект Ленина, 78
Завод керамблоков
Клубная улица, 62к1


Геоинформационный портал
Назад к найденным объектам
Здание: 18:26:041080:36
Информация
Сервисы
Объекты
Связанные ЗУ
Вид объекта недвижимости: Здание
Дата присвоения: 28.11.2011
Кадастровый номер: 18:26:041080:36
Кадастровый квартал: 18:26:041080
Адрес: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Клубная, д. 62, корп. 1
Наименование: жило йдом
Назначение: Многоквартирный дом
Площадь общая: 3 790,9 кв. м
Статус: Ранее учтенный
Форма собственности: -
Кадастровая стоимость: 165 310 193,3 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости: 43 607,11 руб./ кв. м
Количество этажей (в том числе подземных): 14
Количество подземных этажей: -
Материал стен: -
Завершение строительства: 1989 г.
Ввод в эксплуатацию: 1989 г.
Клубная
Клубная
Кузебая Герда
Войти

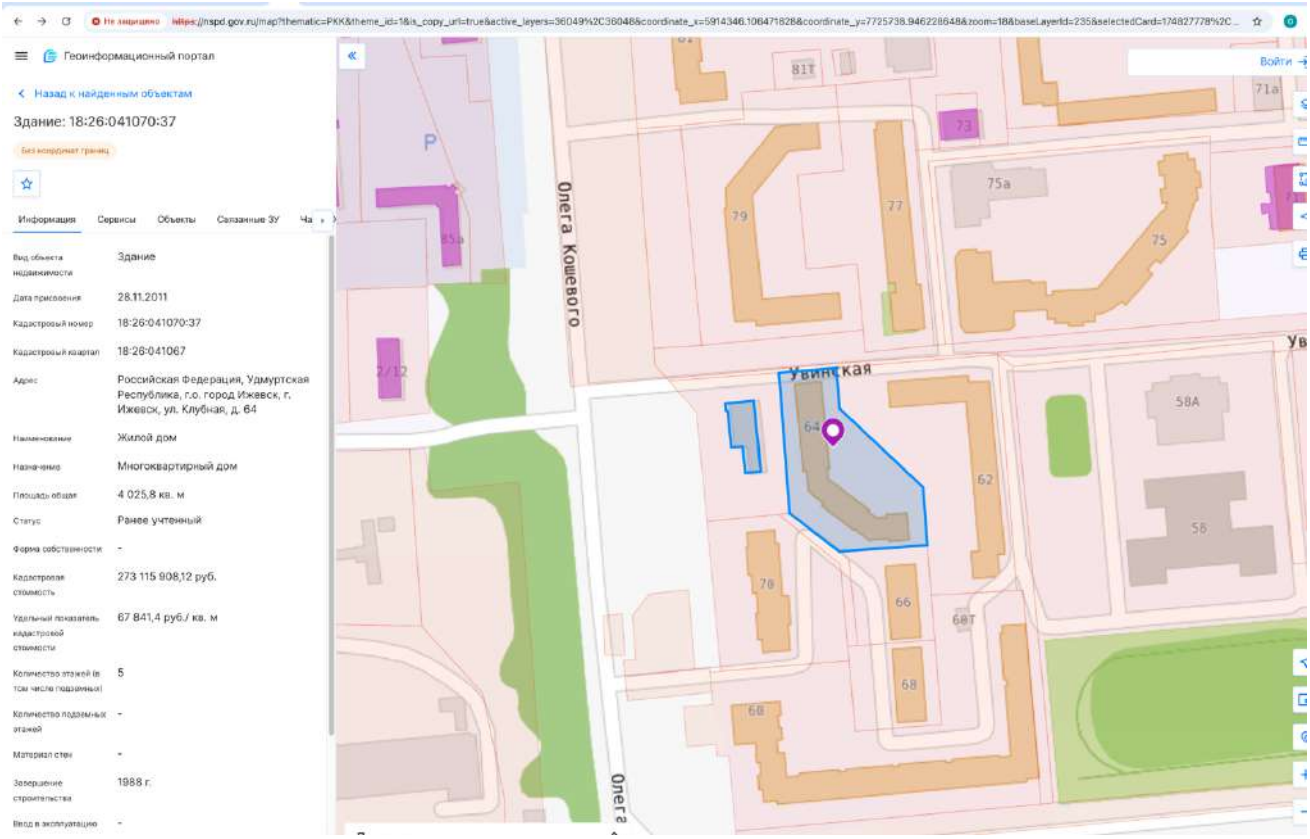
Аналог №3


avito.ru/izhevsk/kvartiry/1-k._kvartira_33,1_m._3/5_et._8421481637
Avito Недвижимость
1-к. квартира, 33,1 м², 3/5 эт.
4 000 000 ₽
Показать телефон
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку
от 40 857 ₽/мес.
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Avito Реклама
Найдём клиентов, готовых к покупке
В кабинет
Особенности
О квартире
Расположение
Удмуртская Республика, Ижевск, Клубная ул., 64
р-н Ленинский
Описание
Продается светлая и уютная однокомнатная квартира улучшенной планировки на третьем этаже кирпичного дома 1994 года постройки. Окна и трубы пластиковые, в санузле кафель, на кухне кухонный гарнитур, который останется новым хозяевам. Балкон застеклен и утеплен.
Дом очень удачно расположен в тихом спокойном месте. Рядом остановки общественного транспорта, школы, детские сады, магазины, ТЦ "Матрица" и многое другое для комфортной жизни.
Квартира без долгов и обременений, один взрослый собственник.
О доме
Рассчитайте ипотеку прямо на Авито
Смотреть предложение
Проверить, дадут ли ипотеку
Пожаловаться на объявление

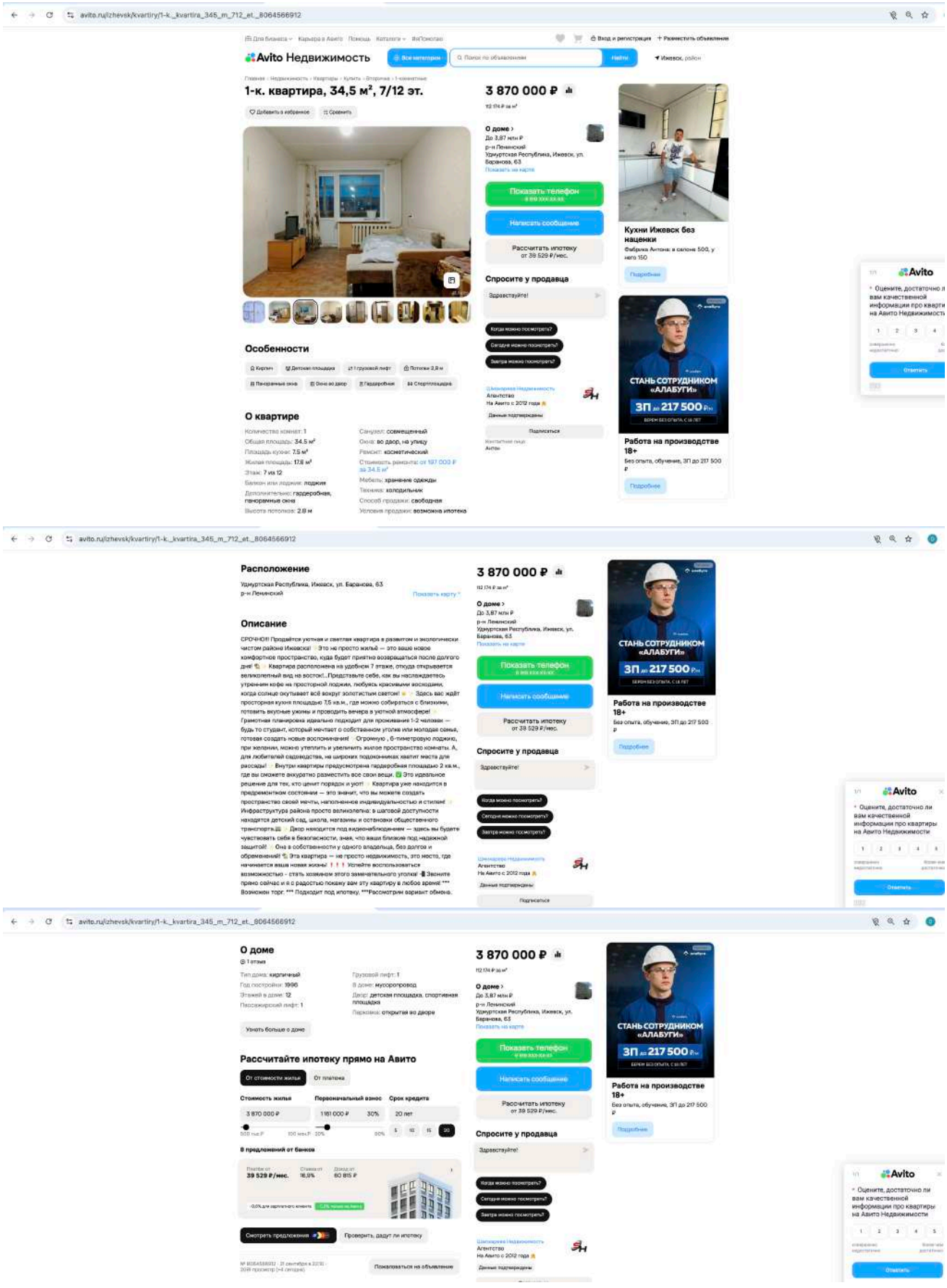

4 000 000 ₽
1-к. квартира, 33,1 м², 3/5 эт.
Показать телефон
Написать
3.26
2.74
2.29
5.53
2.06
0.90
4.7
3.8
2.09
Avito

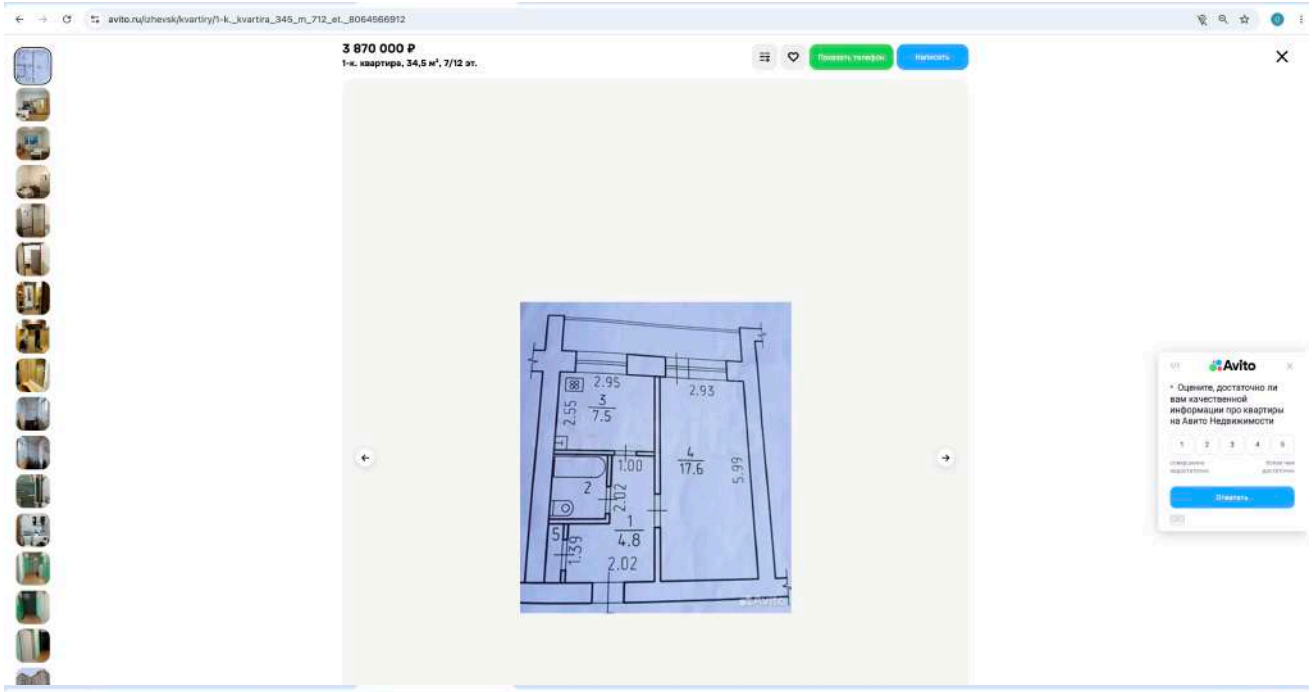

Клубная ул., 64
Все
Завод Керамблоков
Клубная улица, 64
Добавить
Сбросить
Параметры
2 мин
Посмотреть подробнее
Исправить
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
Завод Керамблоков

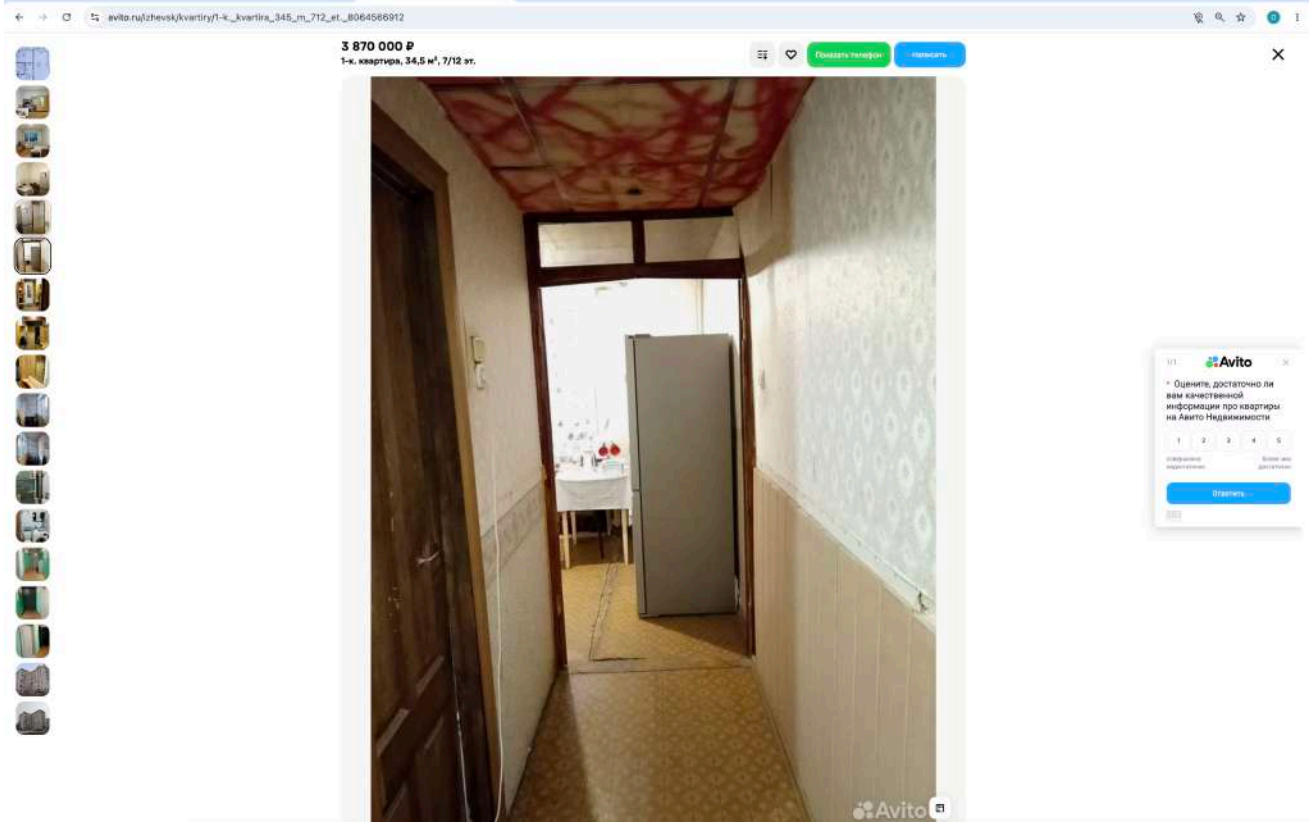
МАГНИТ
ЭКСТРА
СЕМЕЙНЫЙ
129 99
109 99
Цена по карте

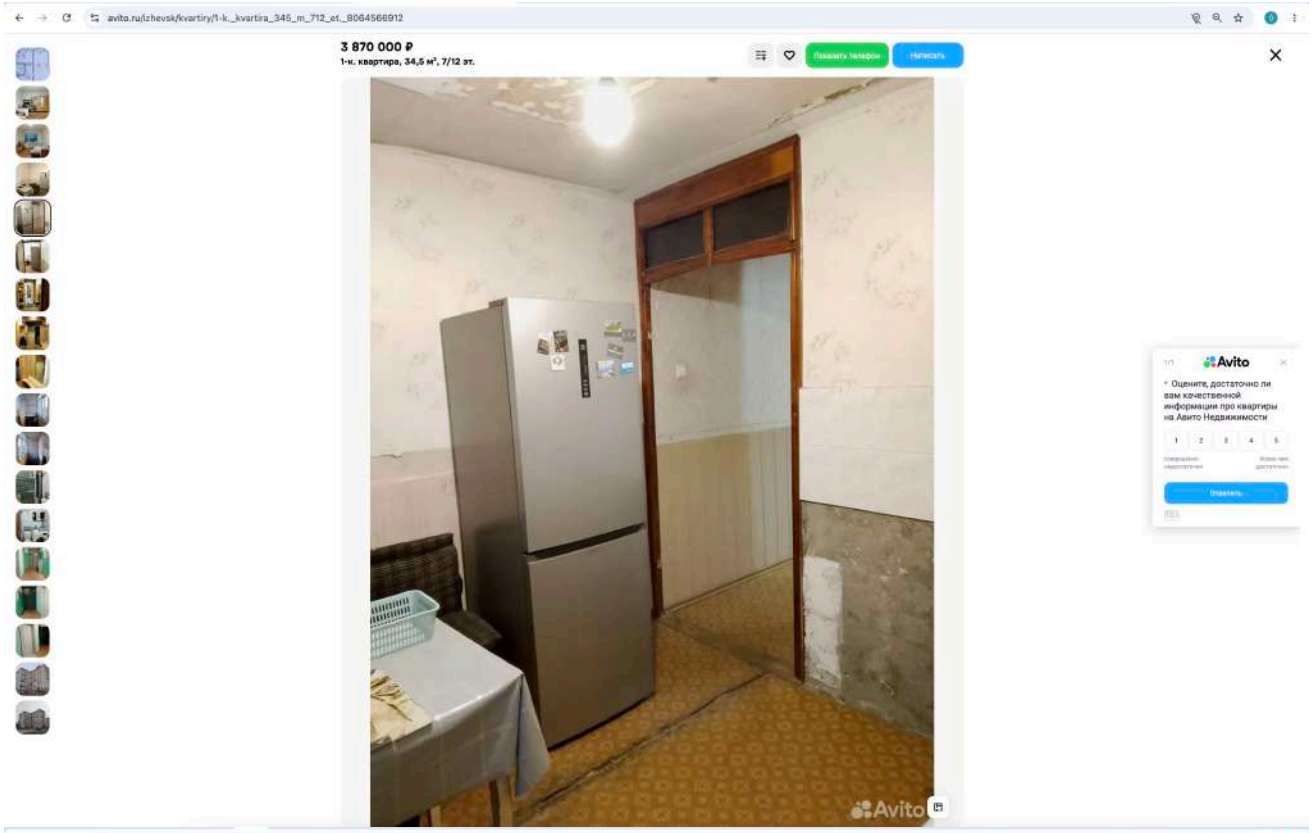

Геоинформационный портал
Назад к найденным объектам
Здание: 18:26:041070:37
Информация
Сервисы
Объекты
Связанные ЗУ
Здание
28.11.2011
18:26:041070:37
18:26:041067
Российская Федерация, Удмуртская Республика, г.о. город Ижевск, г. Ижевск, ул. Клубная, д. 64
Жилой дом
Многоквартирный дом
4 025,8 кв. м
Ранее учтенный
273 115 908,12 руб.
67 841,4 руб./ кв. м
5
1988 г.
Олега Кошевого
Увинская
64
62
66
68
70
75а
77
79
58А
58
73
81Т
71а
Войти

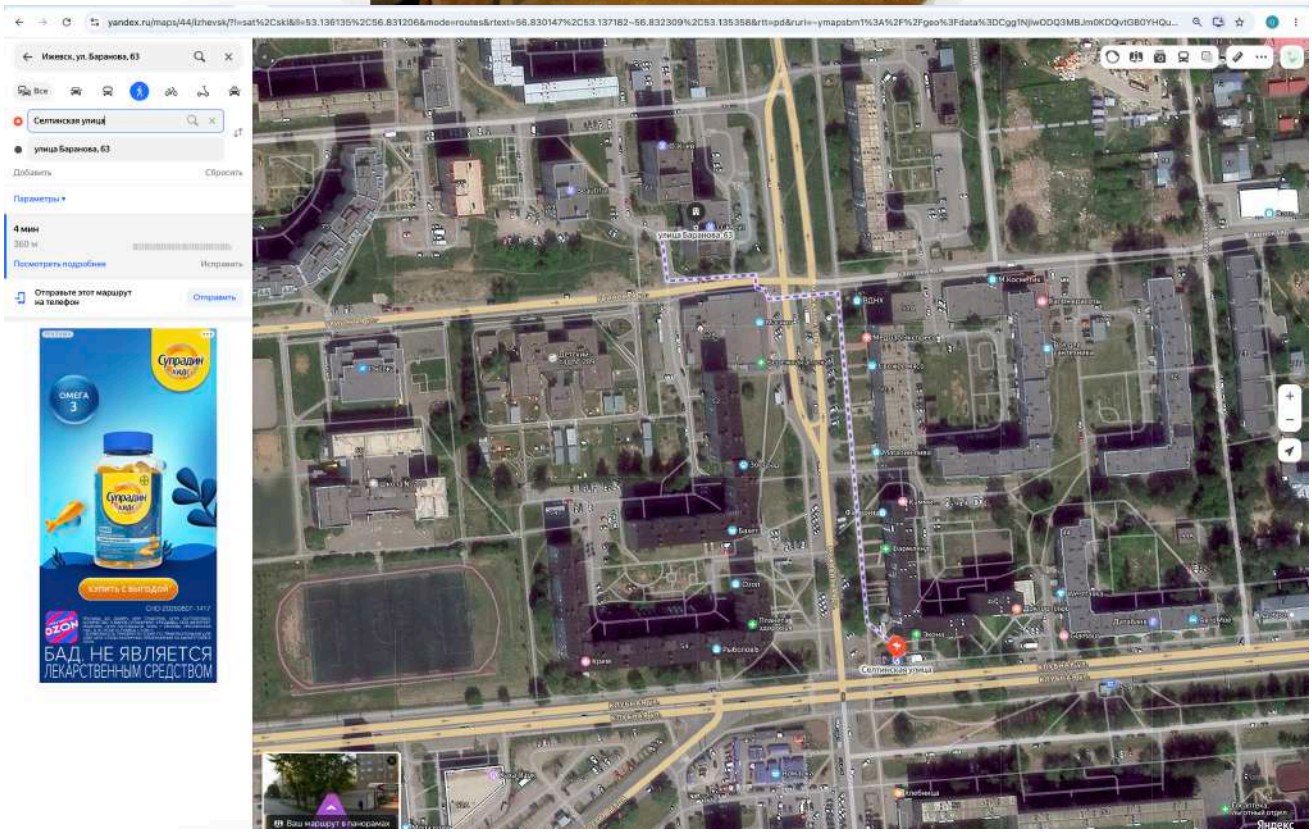
Аналог №4

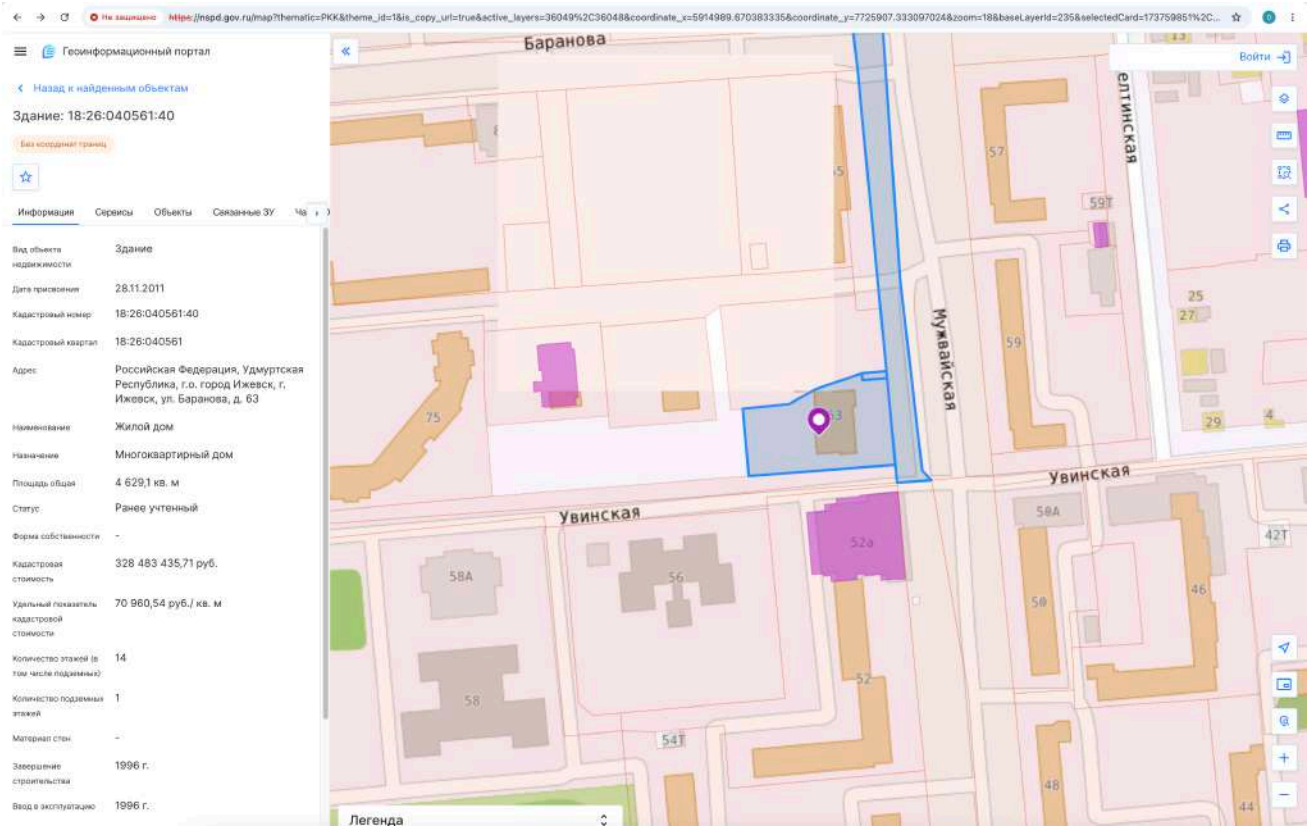

Avito Недвижимость
1-к. квартира, 34,5 м², 7/12 эт.
3 870 000 ₽
Показать телефон
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Особенности
О квартире
Кухни Ижевск без наценки
СТАНЬ СОТРУДНИКОМ «АЛАБУГИ»
ЗП до 217 500 ₽
Работа на производстве 18+
Расположение
Описание
О доме
Рассчитайте ипотеку прямо на Авито


avito.ru/izhevsk/kvartiry/1-k._kvartira_34,5_m_7/12_et._8064566912
3 870 000 ₽
1-к. квартира, 34,5 м², 7/12 эт.
Показать телефон
Написать
2.95
2.93
2.55
3
7.5
4
17.6
5.99
1.00
2
2.02
1
4.8
1.39
2.02
Avito
Оцените, достаточно ли вам качественной информации про квартиры на Авито Недвижимости
Ответить

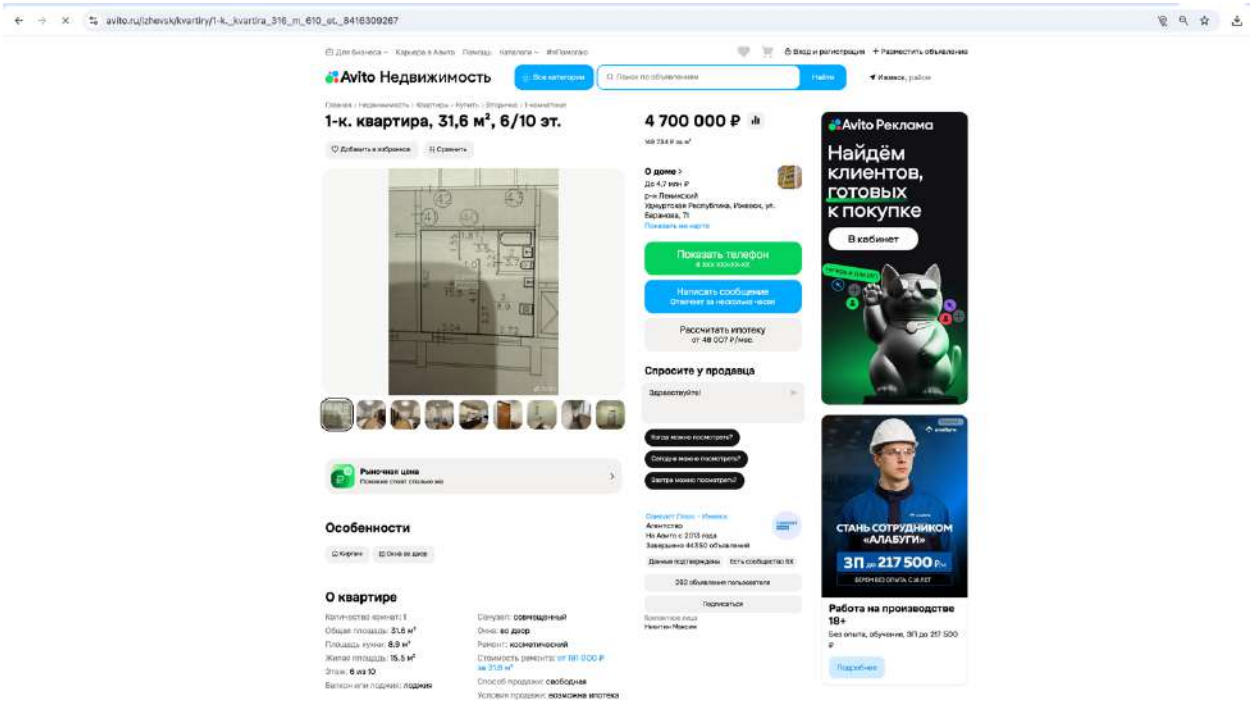

avito.ru/izhevsk/kvartiry/1-k._kvartira_34,5_m_7/12_et._8064566912
3 870 000 ₽
1-к. квартира, 34,5 м², 7/12 эт.
Показать телефон
Написать
Avito
Оцените, достаточно ли вам качественной информации про квартиры на Авито Недвижимости
Ответить

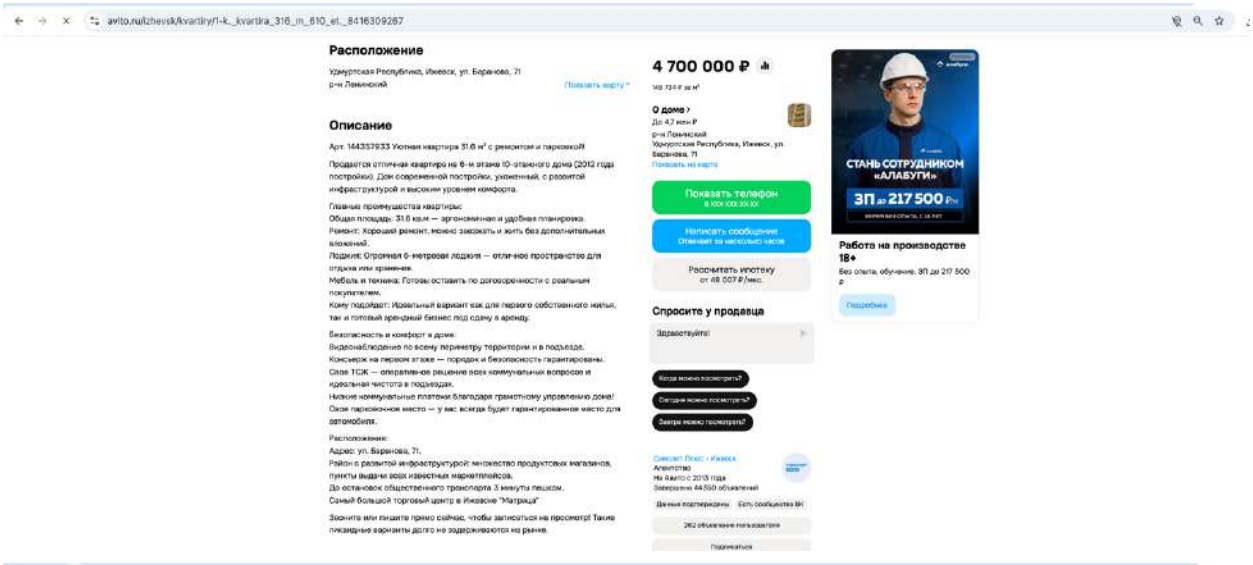

avito.ru/izhevsk/kvartiry/1-k._kvartira_34,5_m._7/12_et._8064566912
3 870 000 ₽
1-к. квартира, 34,5 м², 7/12 эт.
Показать телефон
Написать
Avito
Оцените, достаточно ли вам качественной информации про квартиры на Авито Недвижимости
Отправить

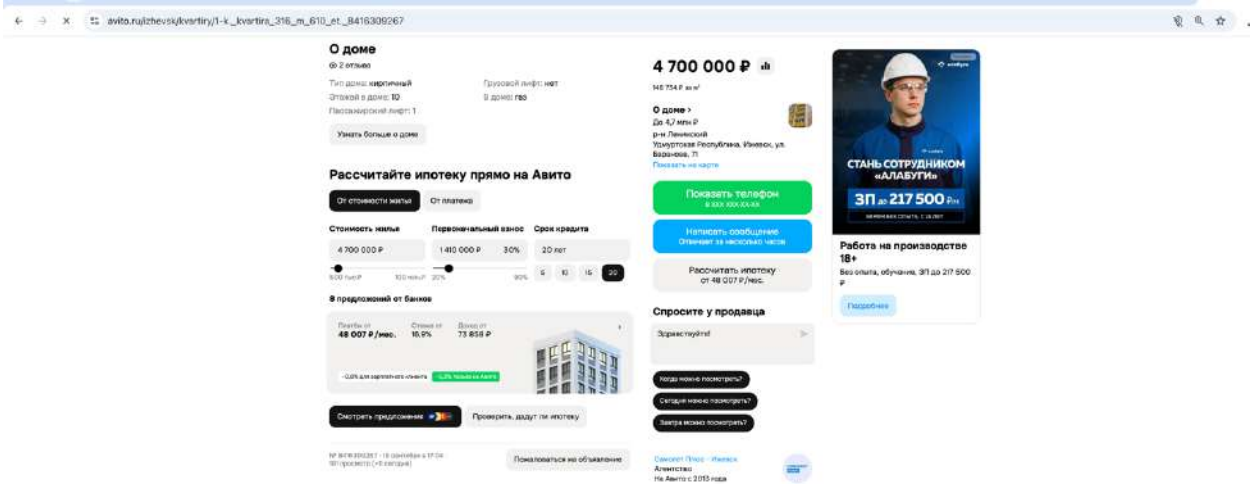

yandex.ru/maps/44/izhevsk/
Ижевск, ул. Баранова, 63
Селтинская улица
улица Баранова, 63
Добавить
Сбросить
Параметры
4 мин
360 м
Посмотреть подробнее
Исправить
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
Супрадин
OMEGA 3
Купить с выгодой
OZON
БАД. НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ЛЕКАРСТВЕННЫМ СРЕДСТВОМ
улица Баранова, 63
Селтинская улица
Ваш маршрут в панорамах
Яндекс

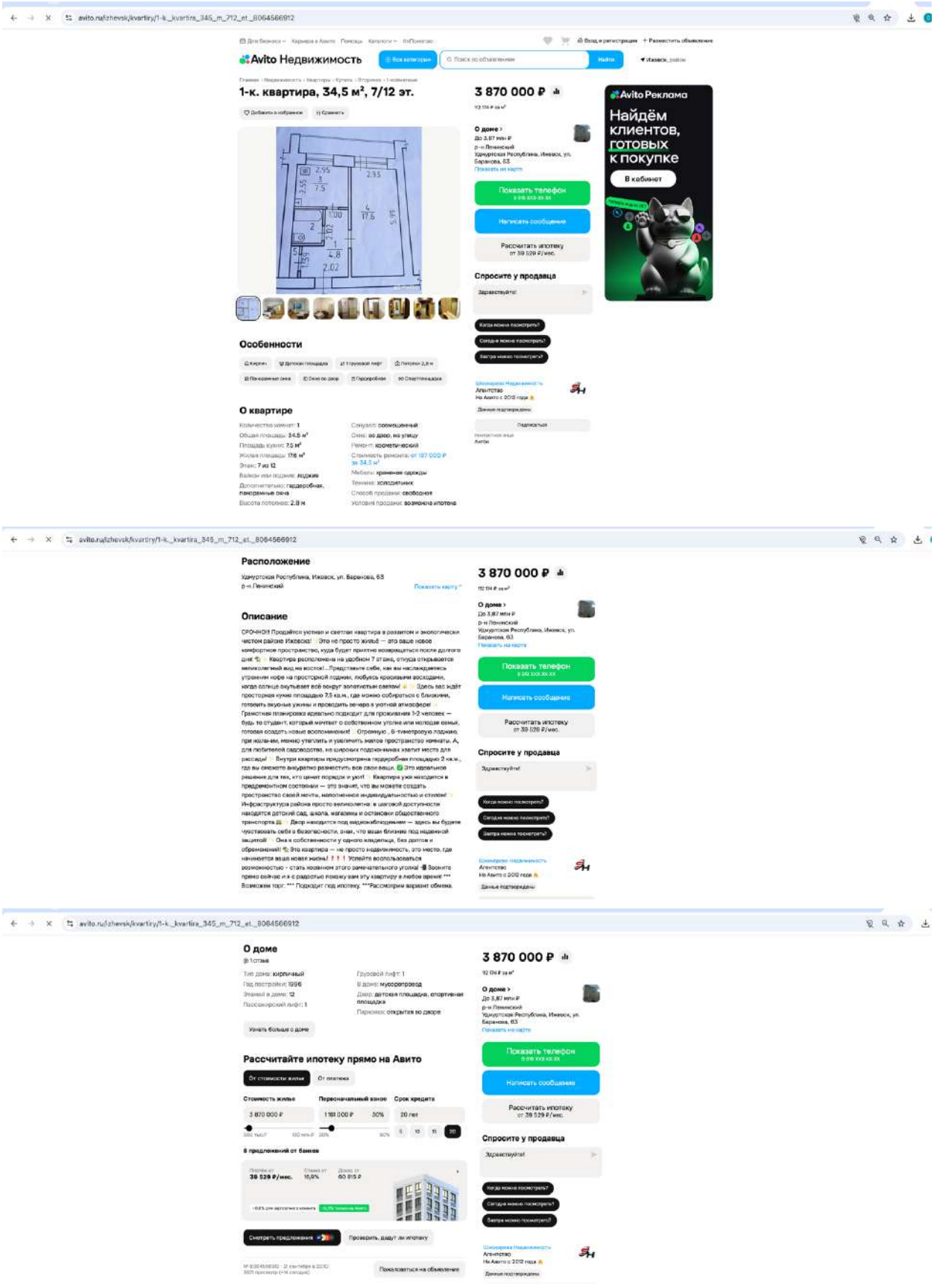

Геоинформационный портал
Назад к найденным объектам
Здание: 18:26:040561:40
Информация
Сервисы
Объекты
Связанные ЗУ
Вид объекта недвижимости
Здание
Дата присвоения
28.11.2011
Кадастровый номер
18:26:040561:40
Кадастровый квартал
18:26:040561
Адрес
Российская Федерация, Удмуртская Республика, г.о. город Ижевск, г, Ижевск, ул. Баранова, д. 63
Наименование
Жилой дом
Назначение
Многоквартирный дом
Площадь общая
4 629,1 кв. м
Статус
Ранее учтенный
Форма собственности
-
Кадастровая стоимость
328 483 435,71 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости
70 960,54 руб./ кв. м
Количество этажей (в том числе подземных)
14
Количество подземных этажей
1
Материал стен
-
Завершение строительства
1996 г.
Ввод в эксплуатацию
1996 г.
Баранова
Мужвайская
Увинская
Увинская
Войти
Легенда

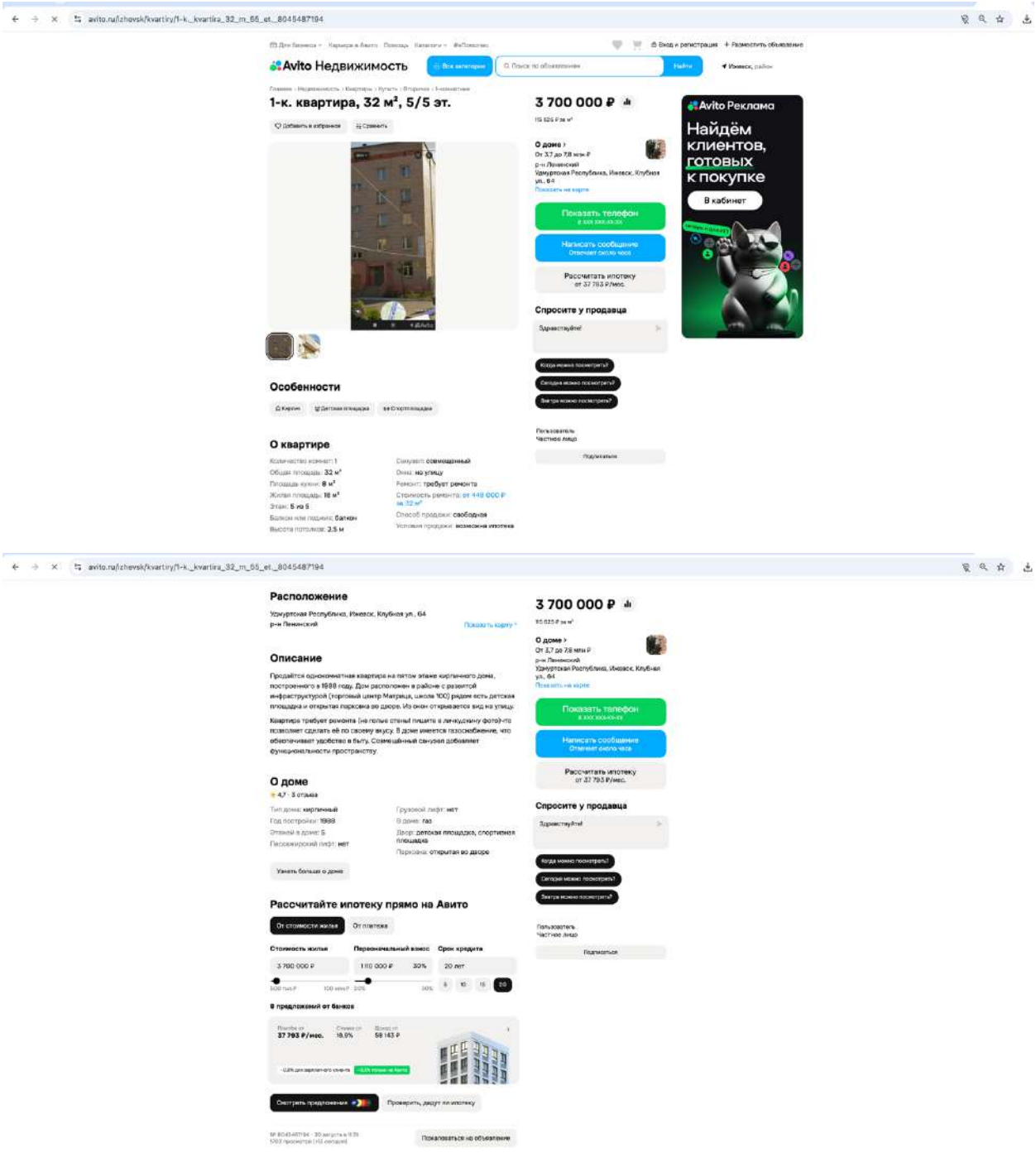
Предложения из анализа рынка

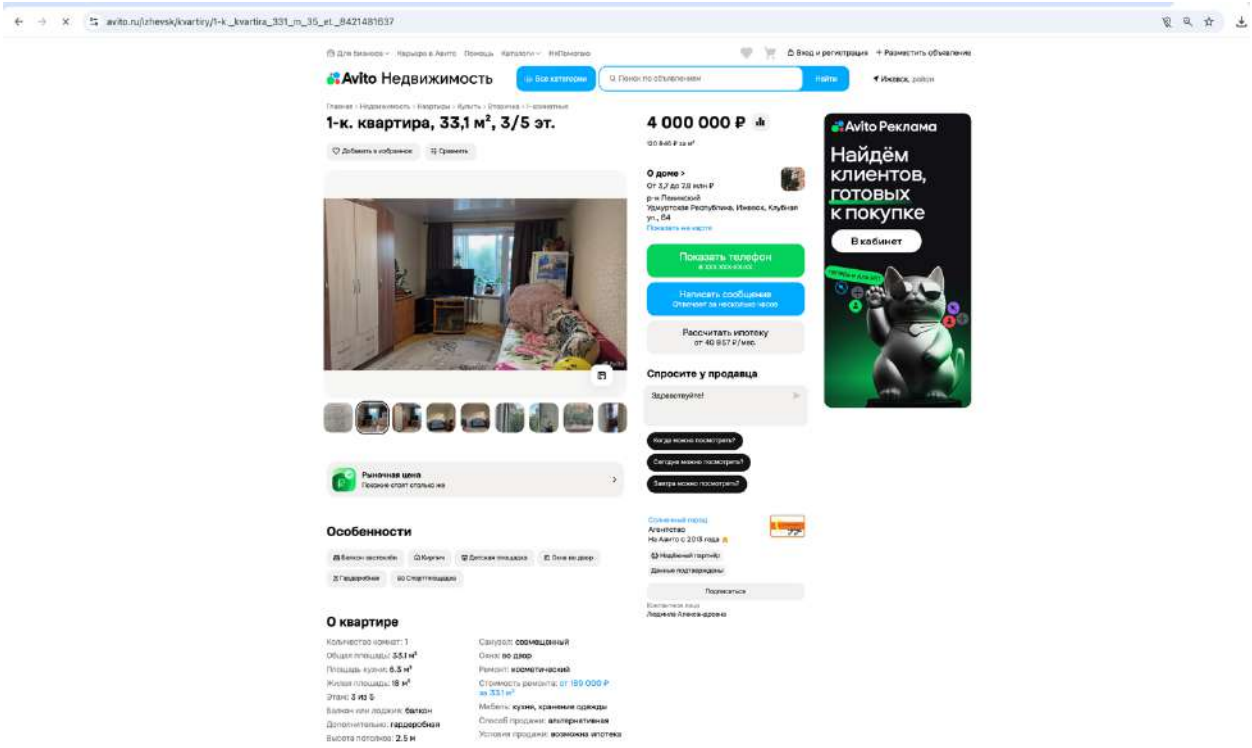


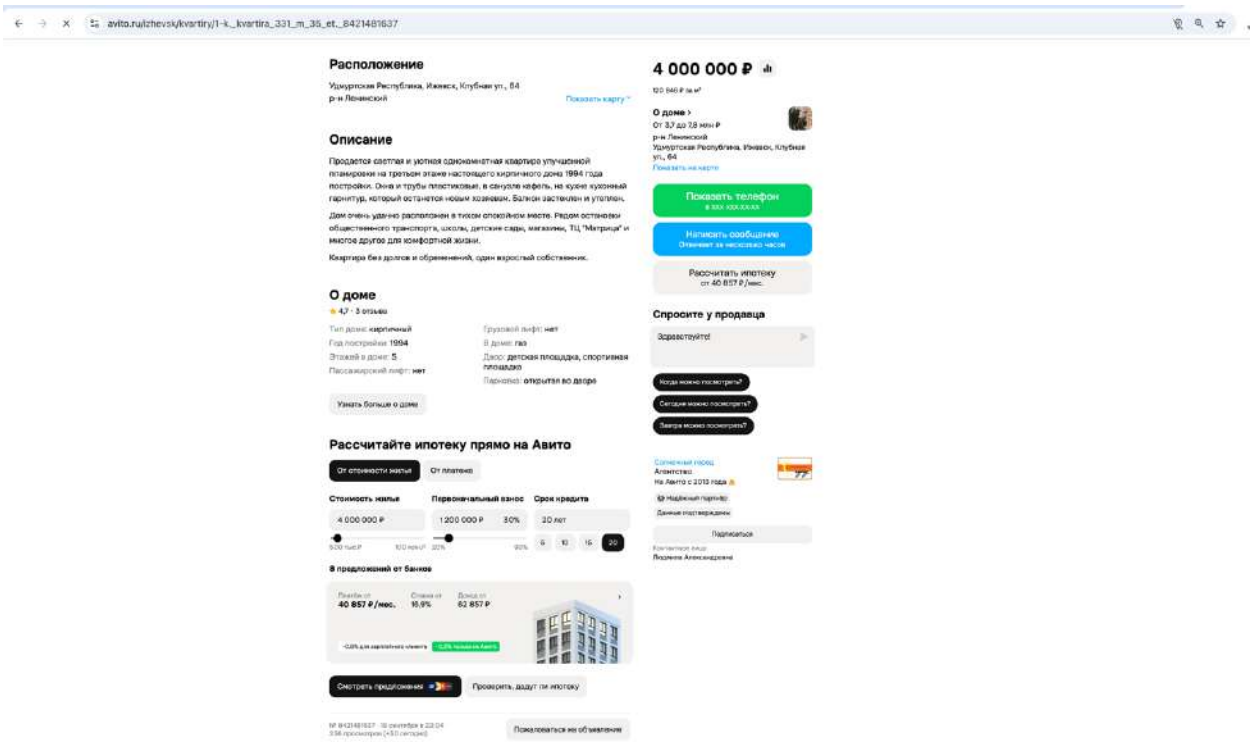


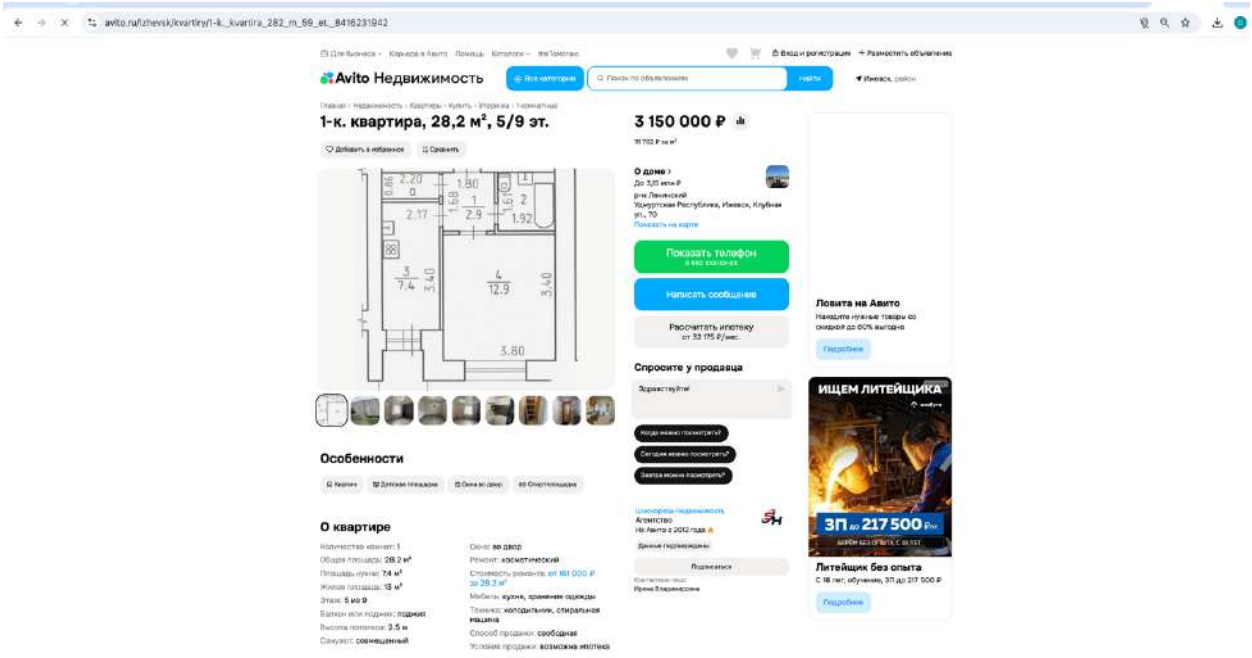


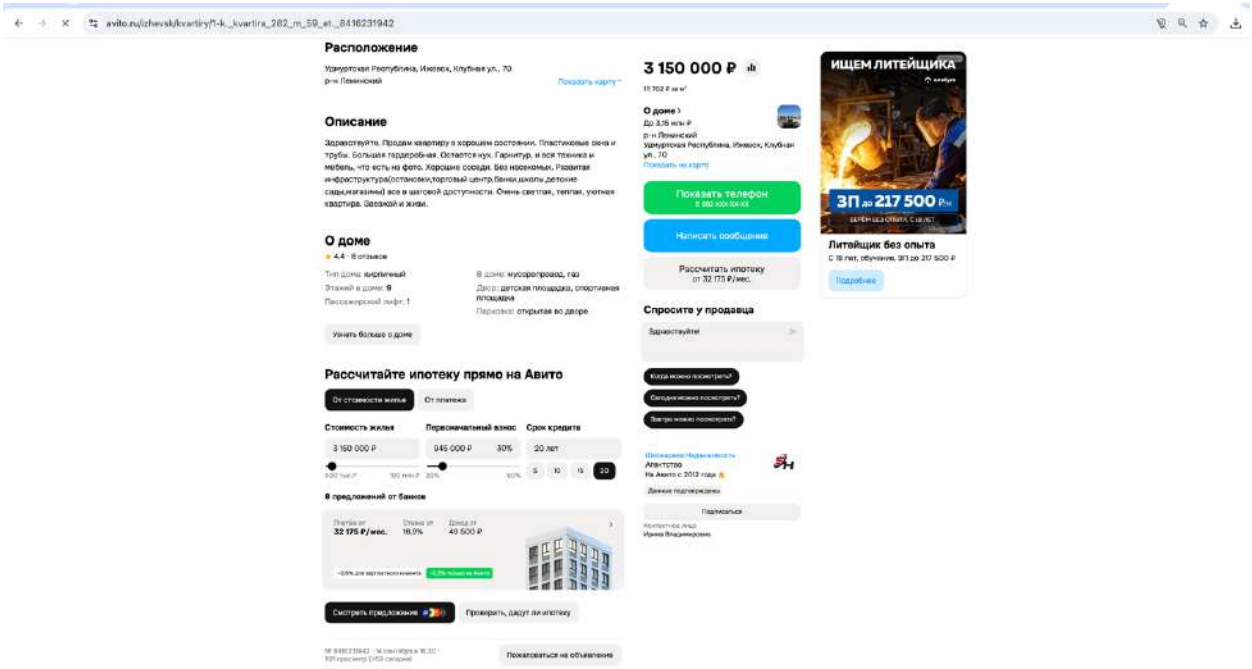

avito.ru/izhevsk/kvartiry/1-k._kvartira_345_m_712_et._8064566912
Avito Недвижимость
1-к. квартира, 34,5 м², 7/12 эт.
3 870 000 ₽
Показать телефон
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Avito Реклама
Найдём клиентов, готовых к покупке
В кабинет
Особенности
О квартире
Расположение
Удмуртская Республика, Ижевск, ул. Баранова, 63
р-н Ленинский
Описание
О доме
Рассчитайте ипотеку прямо на Авито
Стоимость жилья
Первоначальный взнос
Срок кредита
Смотреть предложения
Проверить, дадут ли ипотеку

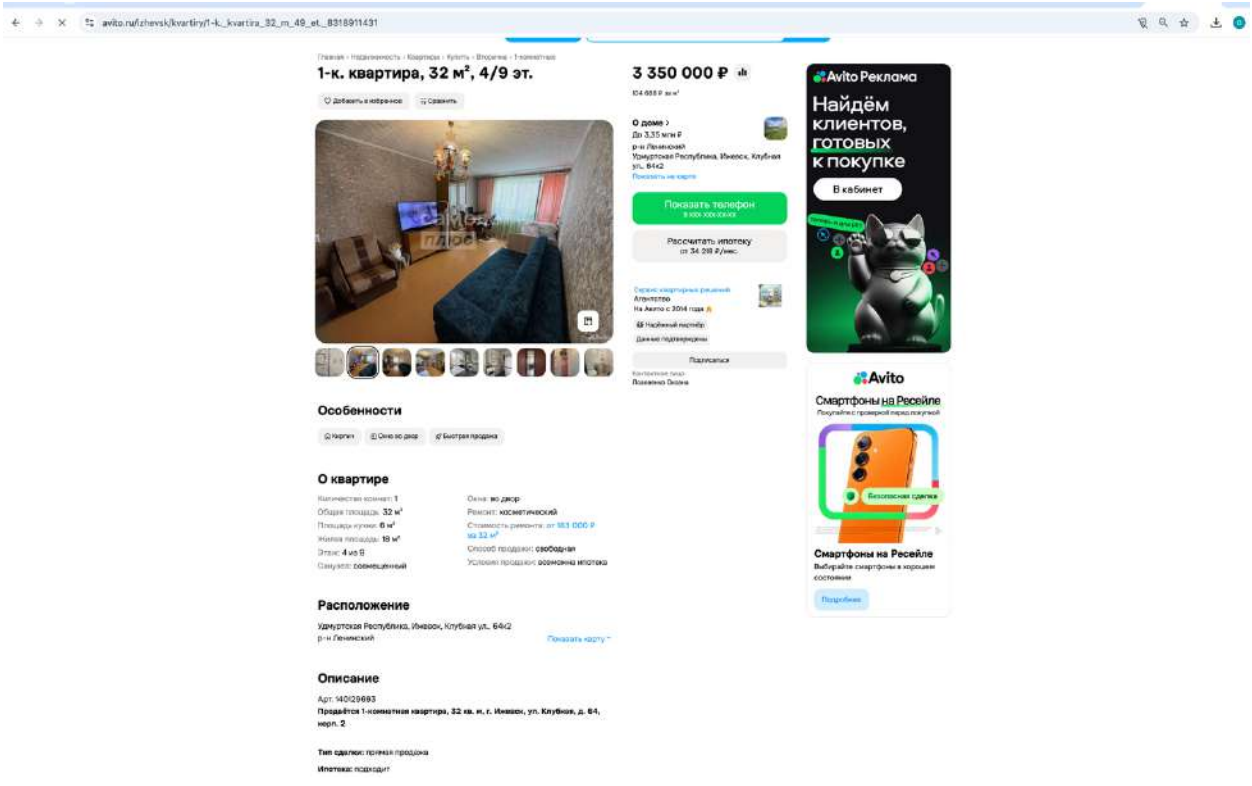

avito.ru/izhevsk/kvartiry/1-k._kvartira_32_m._5_et._8045487194
Avito Недвижимость
1-к. квартира, 32 м², 5/5 эт.
3 700 000 ₽
Показать телефон
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку
от 37 793 ₽/мес.
Спросите у продавца
Avito Реклама
Найдём клиентов, готовых к покупке
В кабинет
Особенности
О квартире
Расположение
Удмуртская Республика, Ижевск, Клубная ул., 64
р-н Ленинский
Описание
О доме
Рассчитайте ипотеку прямо на Авито
Стоимость жилья
Первоначальный взнос
Срок кредита
8 предложений от банков
Смотреть предложения
Проверить, дадут ли ипотеку

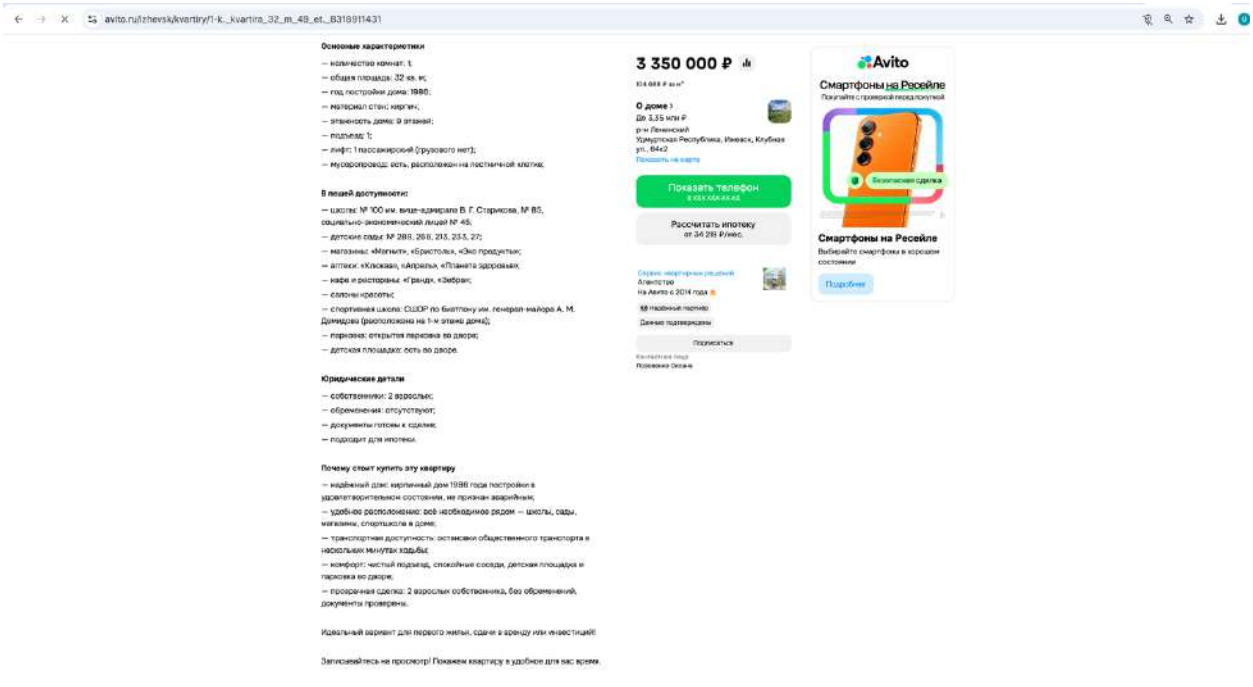

Avito Недвижимость
1-к. квартира, 33,1 м², 3/5 эт.
4 000 000 ₽
Показать телефон
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Особенности
О квартире
Avito Реклама
Найдём клиентов, готовых к покупке
В кабинет

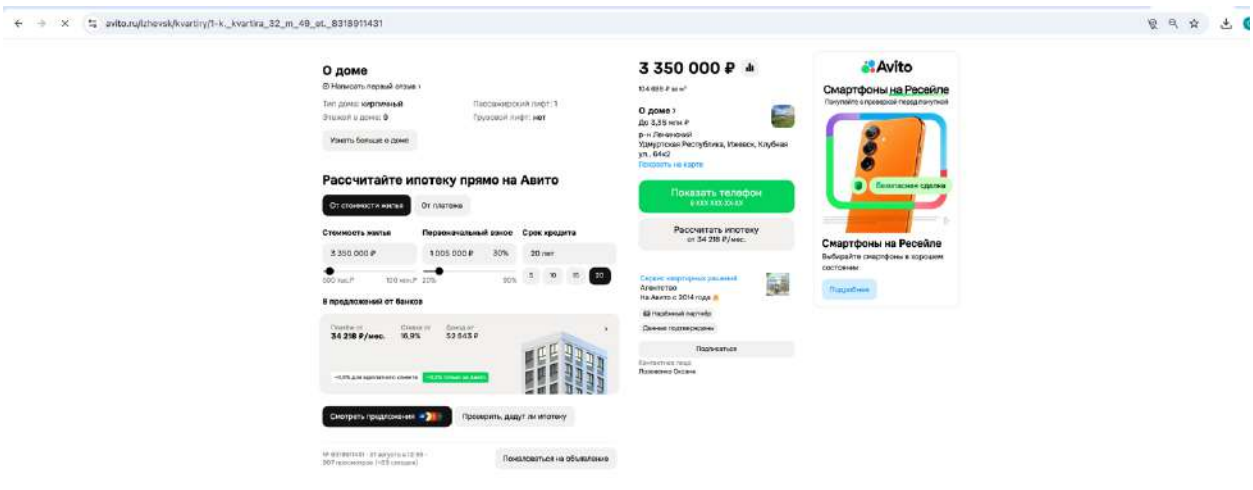

Расположение
Описание
О доме
Рассчитайте ипотеку прямо на Авито
4 000 000 ₽
Показать телефон
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку
Спросите у продавца
Здравствуйте!

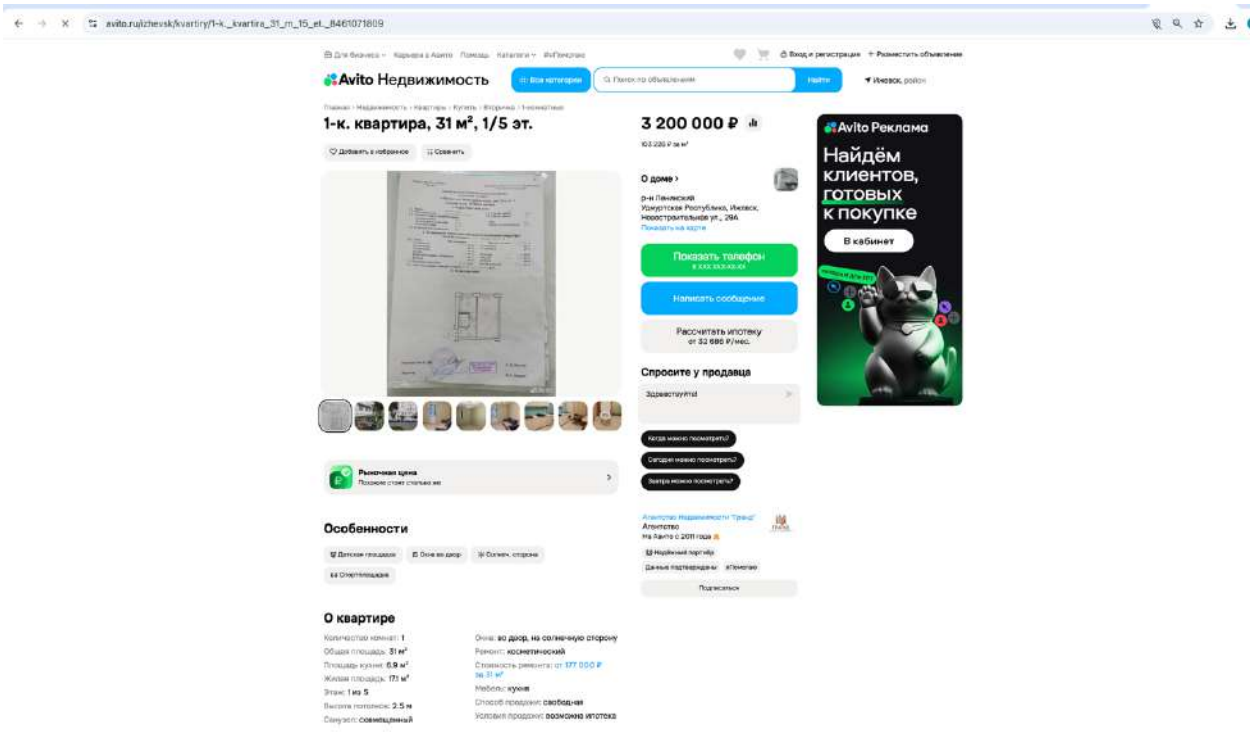

avito.ru/izhevsk/kvartiry/1-k._kvartira_282_m_59_et._8416231942
Avito Недвижимость
1-к. квартира, 28,2 м², 5/9 эт.
3 150 000 ₽
Показать телефон
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?
Ловита на Авито
Подробнее
ИЩЕМ ЛИТЕЙЩИКА
ЗП до 217 500 ₽
Литейщик без опыта
Особенности
О квартире

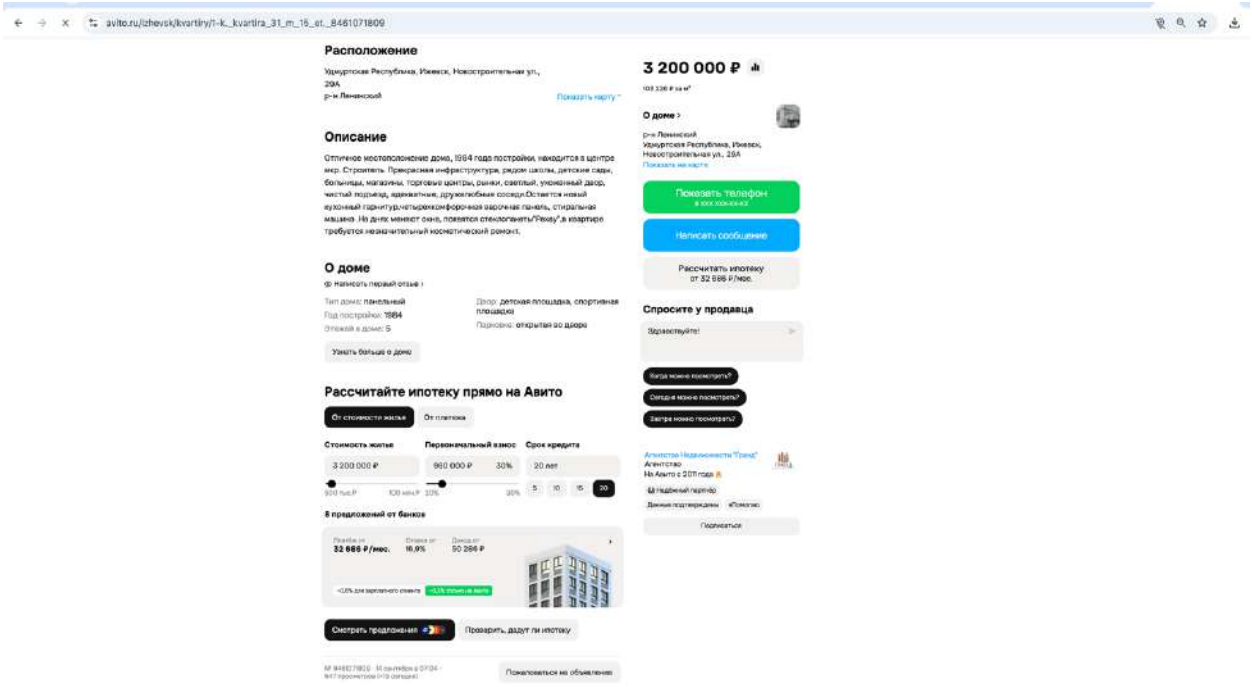

avito.ru/izhevsk/kvartiry/1-k._kvartira_282_m_59_et._8416231942
Расположение
Описание
О доме
Рассчитайте ипотеку прямо на Авито
3 150 000 ₽
Показать телефон
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку
Спросите у продавца
ИЩЕМ ЛИТЕЙЩИКА
ЗП до 217 500 ₽
Литейщик без опыта
Подробнее

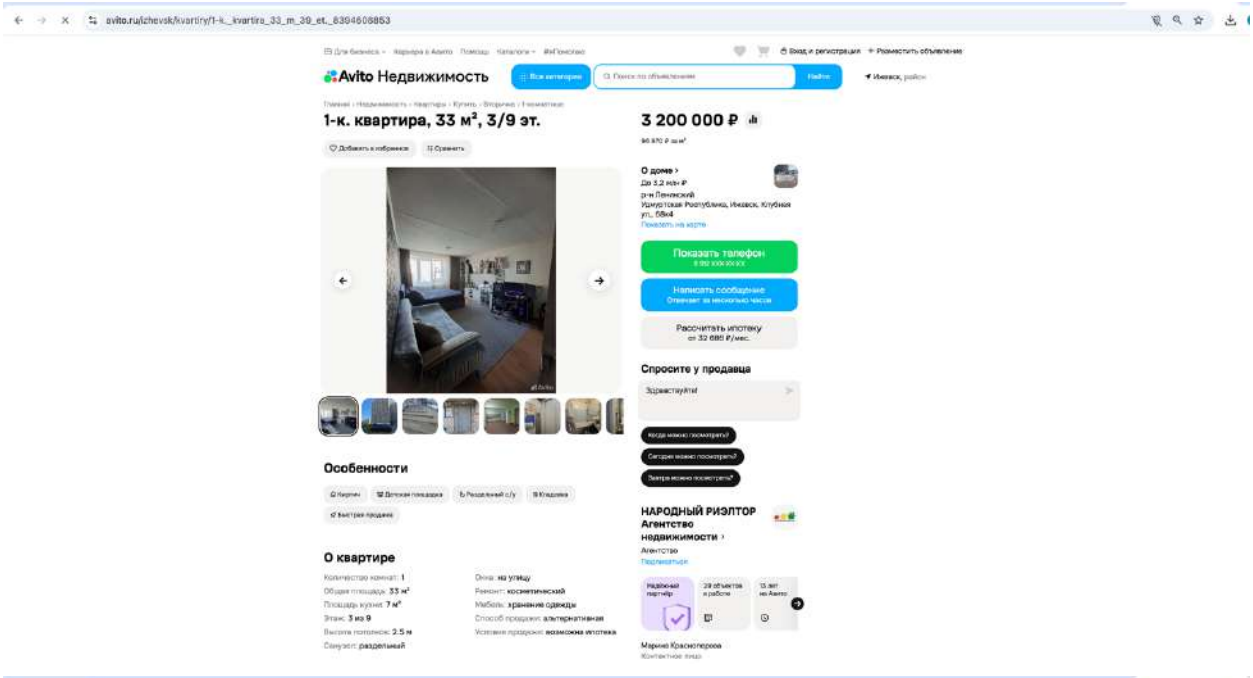

avito.ru/izhevsk/kvartiry/1-k._kvartira_32_m_49_et._8318911431
1-к. квартира, 32 м², 4/9 эт.
3 350 000 ₽
Показать телефон
Рассчитать ипотеку
Особенности
О квартире
Расположение
Удмуртская Республика, Ижевск, Клубная ул., 64к2
Описание
Avito Реклама
Найдём клиентов, готовых к покупке
В кабинет
Avito
Смартфоны на Ресейле
Безопасная сделка
Смартфоны на Ресейле
Выбирайте смартфоны в хорошем состоянии
Подробнее

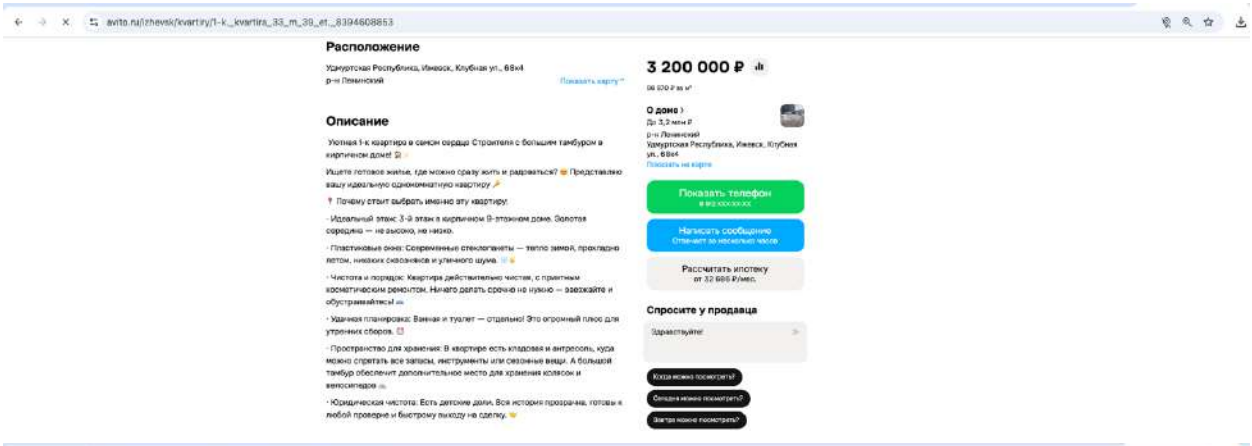

avito.ru/izhevsk/kvartiry/1-k._kvartira_32_m_49_et._8318911431
Основные характеристики
— количество комнат: 1;
— общая площадь: 32 кв. м;
— год постройки дома: 1986;
— материал стен: кирпич;
— этажность дома: 9 этажей;
— подъезд: 1;
— лифт: 1 пассажирский (грузового нет);
— мусоропровод: есть, расположен на лестничной клетке;
В пешей доступности
— школа: № 100 им. вице-адмирала В. Г. Старикова, № 85, социально-экономический лицей № 45;
— детские сады: № 288, 268, 213, 233, 27;
— магазины: «Магнит», «Бристоль», «Эко продукты»;
— аптеки: «Классика», «Апрель», «Планета здоровья»;
— кафе и рестораны: «Гранд», «Зебра»;
— салоны красоты;
— спортивная школа: СШОР по биатлону им. генерал-майора А. М. Дмитриева (расположена на 1-м этаже дома);
— парковка: открытая парковка во дворе;
— детская площадка: есть во дворе.
Юридические детали
— собственники: 2 взрослых;
— обременения: отсутствуют;
— документы готовы к сделке;
— подходит для ипотеки.
Почему стоит купить эту квартиру
— надёжный дом: кирпичный дом 1986 года постройки в удовлетворительном состоянии, не признан аварийным;
— удобное расположение: всё необходимое рядом — школы, сады, магазины, спортшкола в доме;
— транспортная доступность: остановки общественного транспорта в нескольких минутах ходьбы;
— комфорт: чистый подъезд, спокойные соседи, детская площадка и парковка во дворе;
— прозрачная сделка: 2 взрослых собственника, без обременений, документы проверены.
Идеальный вариант для первого жилья, сдачи в аренду или инвестиций!
Записывайтесь на просмотр! Покажем квартиру в удобное для вас время.
3 350 000 ₽
Показать телефон
Рассчитать ипотеку
Avito
Смартфоны на Ресейле
Безопасная сделка
Смартфоны на Ресейле
Выбирайте смартфоны в хорошем состоянии
Подробнее

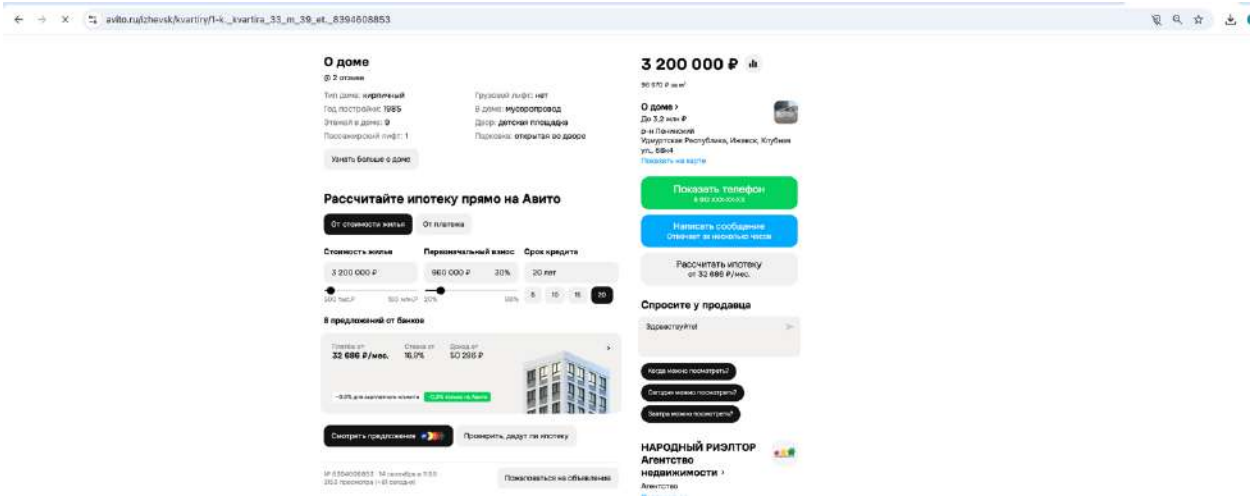

avito.ru/izhevsk/kvartiry/1-k._kvartira_32_m_49_et._8318911431
О доме
Рассчитайте ипотеку прямо на Авито
3 350 000 ₽
Показать телефон
Рассчитать ипотеку
Avito
Смартфоны на Ресейле
Безопасная сделка
Смартфоны на Ресейле
Выбирайте смартфоны в хорошем состоянии
Подробнее

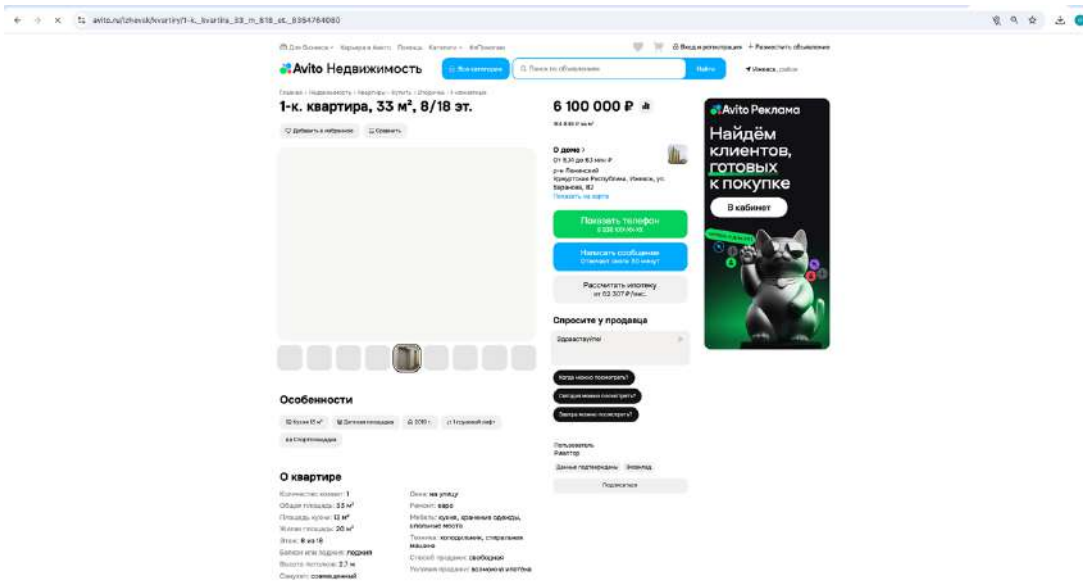

avito.ru/izhevsk/kvartiry/1-k._kvartira_31_m_15_et._8461071809
Avito Недвижимость
1-к. квартира, 31 м², 1/5 эт.
3 200 000 ₽
Avito Реклама
Найдём клиентов, готовых к покупке
В кабинет
Показать телефон
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку
Спросите у продавца
Особенности
О квартире

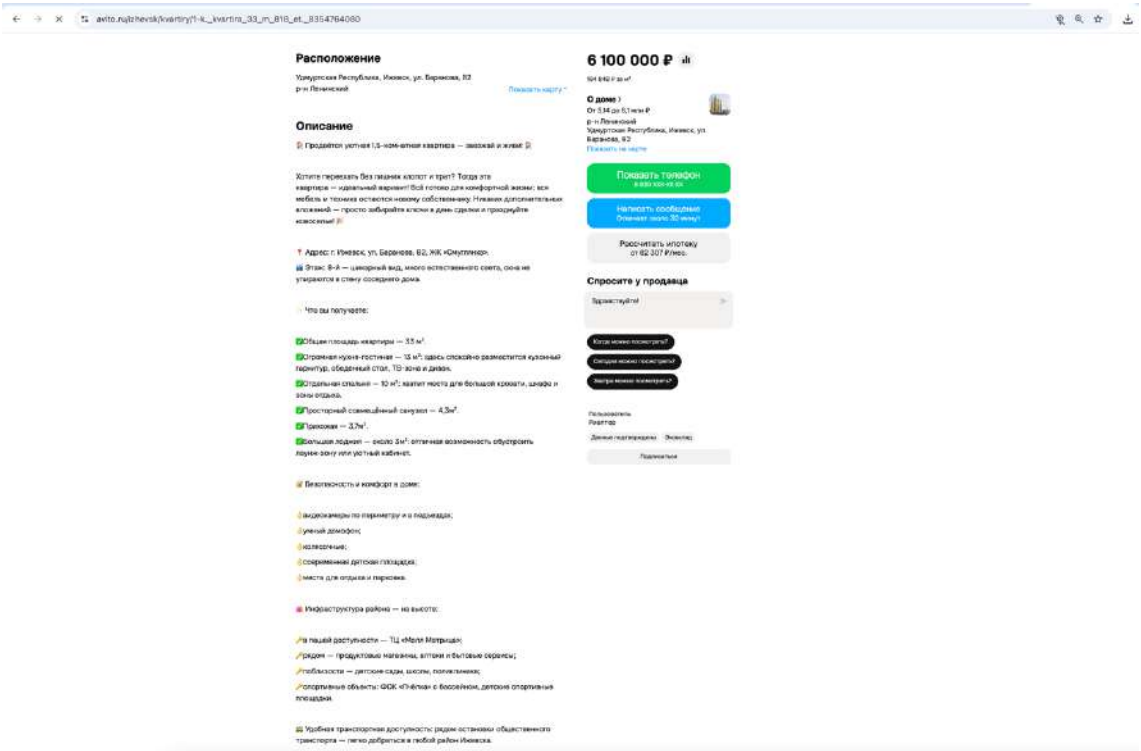

avito.ru/izhevsk/kvartiry/1-k._kvartira_31_m_15_et._8461071809
Расположение
Описание
О доме
Рассчитайте ипотеку прямо на Авито
3 200 000 ₽
Показать телефон
Написать сообщение
Спросите у продавца

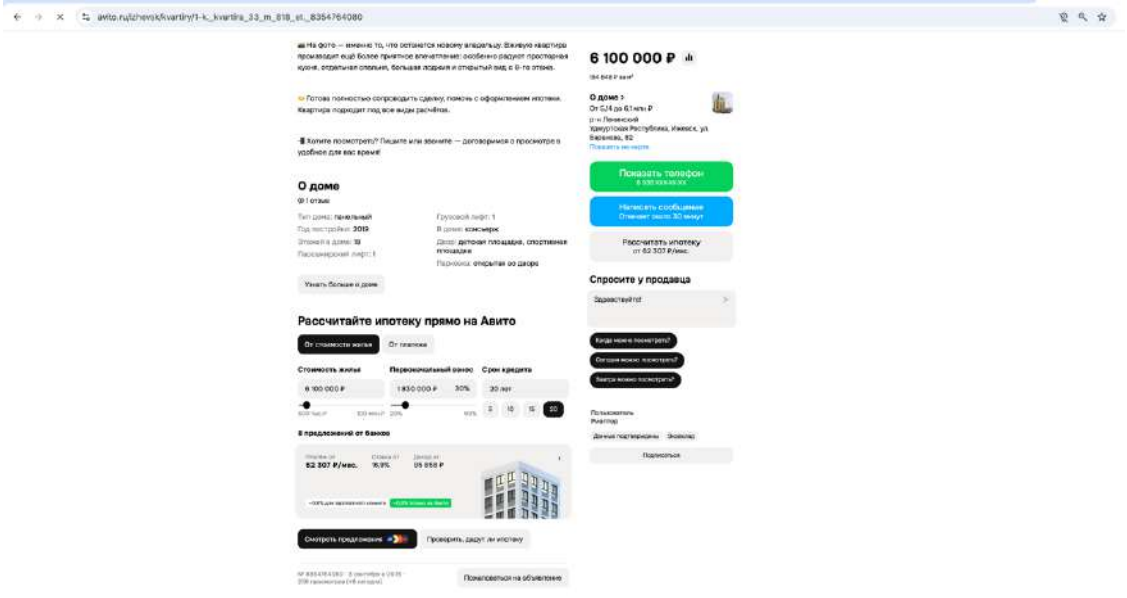

avito.ru/izhevsk/kvartiry/1-k_kvartira_33_m_39_et_8394608853
Avito Недвижимость
1-к. квартира, 33 м², 3/9 эт.
3 200 000 ₽
Показать телефон
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку
от 32 686 ₽/мес.
Спросите у продавца
Особенности
О квартире
НАРОДНЫЙ РИЭЛТОР
Агентство недвижимости

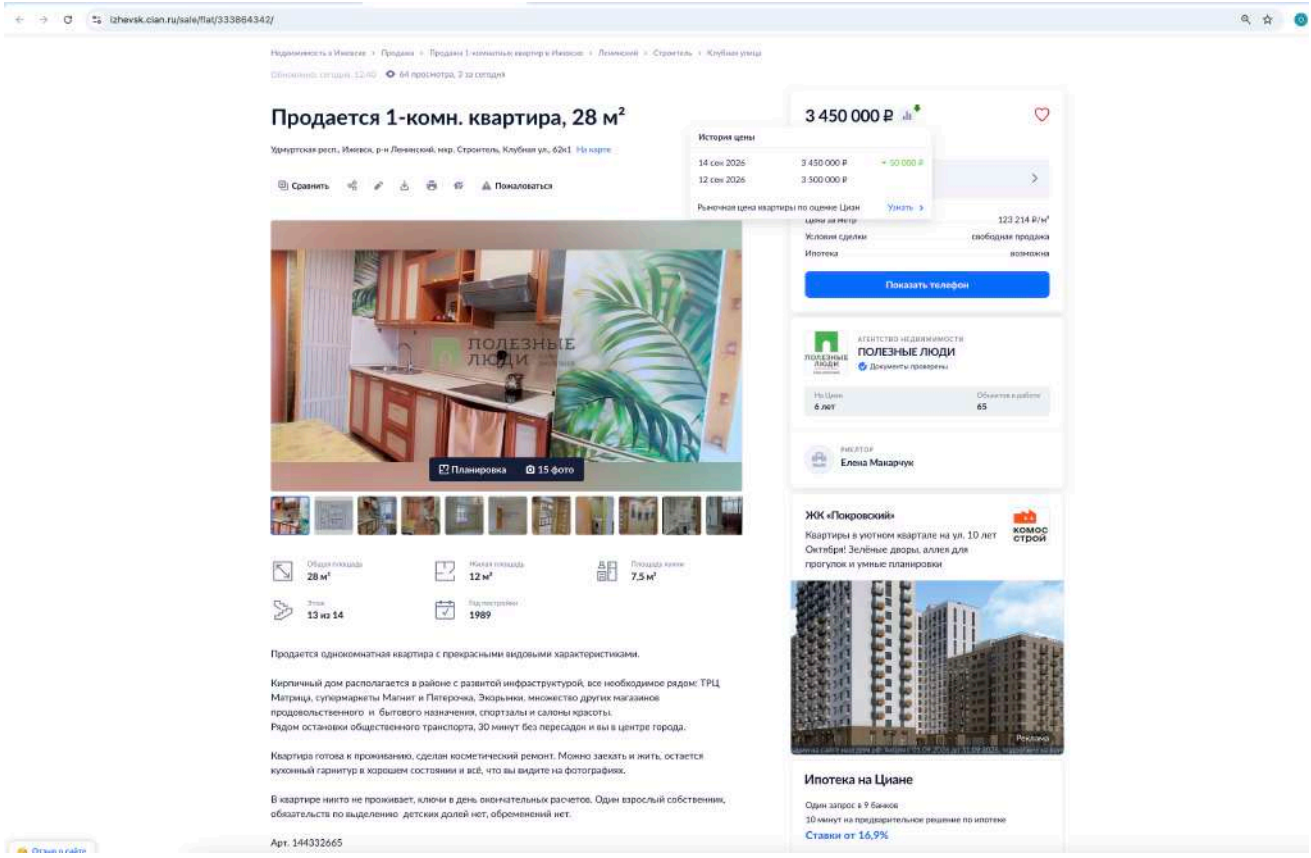

avito.ru/izhevsk/kvartiry/1-k_kvartira_33_m_39_et_8394608853
Расположение
Описание
3 200 000 ₽
Показать телефон
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку
от 32 686 ₽/мес.
Спросите у продавца

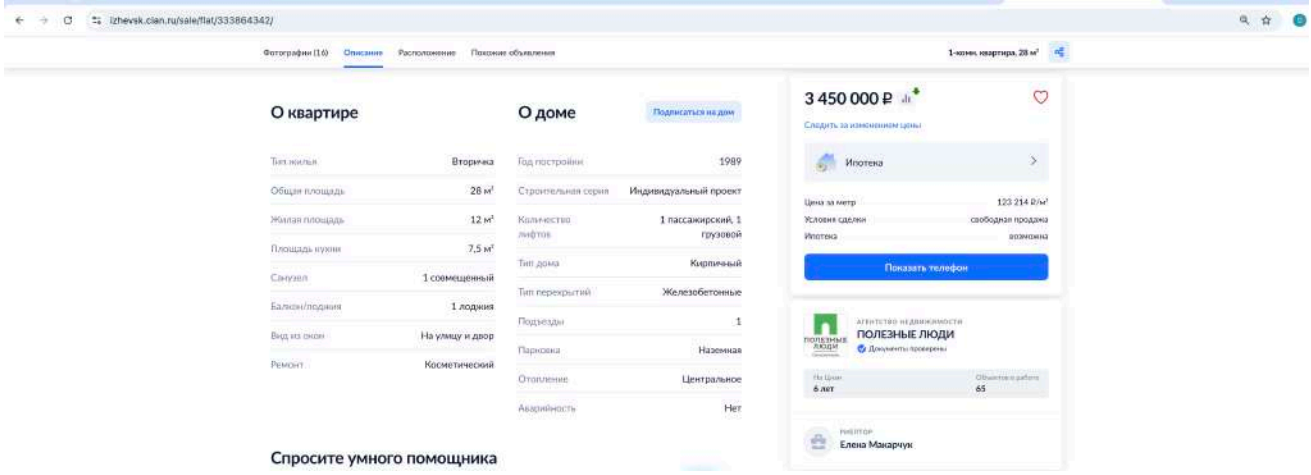

avito.ru/izhevsk/kvartiry/1-k_kvartira_33_m_39_et_8394608853
О доме
Рассчитайте ипотеку прямо на Авито
3 200 000 ₽
Показать телефон
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку
от 32 686 ₽/мес.
Спросите у продавца
НАРОДНЫЙ РИЭЛТОР
Агентство недвижимости


Avito Недвижимость
1-к. квартира, 33 м², 8/18 эт.
6 100 000 ₽
Показать телефон
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Особенности
О квартире
Avito Реклама
Найдём клиентов, готовых к покупке
В кабинет


Расположение
Описание
6 100 000 ₽
Показать телефон
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку
Спросите у продавца
Здравствуйте!


6 100 000 ₽
О доме
Показать телефон
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Рассчитайте ипотеку прямо на Авито


izhevsk.cian.ru/sale/flat/333864342/
Продается 1-комн. квартира, 28 м²
3 450 000 ₽
Показать телефон
ПОЛЕЗНЫЕ ЛЮДИ
Елена Макарчук
ЖК «Покровский»
Ипотека на Циане
Продается однокомнатная квартира с прекрасными видовыми характеристиками.


izhevsk.cian.ru/sale/flat/333864342/
О квартире
О доме
3 450 000 ₽
Показать телефон
ПОЛЕЗНЫЕ ЛЮДИ
Елена Макарчук
Спросите умного помощника

№ 72 3/2026(А) «10» марта 2026 г.

ПАРИ ПОЛИС

страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящим Полисом **Акционерное общество «Страховая компания «ПАРИ» (Лицензия СИ № 0915 от «03» июля 2015 г.)** подтверждает заключение со Страхователем договора страхования на условиях, изложенных в Договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор № 72-3/2026(А) от «10» марта 2026 г., далее – «Договор».

1. Страховщик	**Акционерное общество «Страховая компания «ПАРИ»**
2. Страхователь	**Общество с ограниченной ответственностью «ВС Консалт»**
3. Объект страхования	имущественные интересы, связанные с риском возникновения ответственности Страхователя, которая может наступить вследствие причинения вреда в результате нарушения договора на проведение оценки и (или) причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. В соответствии с условиями Договора застрахованной является ответственность Страхователя за причинение вреда Выгодоприобретателям в процессе осуществления оценки следующих объектов: - отдельных материальных объектов (вещей); - совокупности вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); - право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; - права требования, обязательства (долги); - работы, услуги, информацию; - иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
4. Страховой случай	Возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный в результате нарушения договора на проведение оценки, и (или) вред, причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального Закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Причинение вреда должно иметь место в течение срока действия договора страхования.
5. Страховая сумма	**10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей.**
6. Страховая премия и порядок ее оплаты	**7 000,00 (Семь тысяч и 00/100) рублей.**
7. Срок действия договора страхования	**с «05» апреля 2026г. по «04» апреля 2027г., включительно.**
8. Особые условия	Условия Договора имеют преимущественную силу перед условиями настоящего Полиса.

СТРАХОВЩИК	СТРАХОВАТЕЛЬ
Начальник Департамента андеррайтинга имущественных рисков, Заместитель директора Дирекции страхования имущества и ответственности	Настоящий Полис получил. **Директор**
Дегтярев С.А.	**Шеин В.В.**
Подпись М.П. Доверенность № 101/26 от 30.12.2025г.	Подпись М.П.

Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВС КОНСАЛТ"

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН | 1 | 2 | 0 | 4 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 1 | 8 | 0 |

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации **28.02.2020**
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекция Федеральной налоговой службы по городу Кирову** | 4 | 3 | 4 | 5 |

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП | 4 | 3 | 4 | 5 | 5 | 0 | 0 | 1 | 4 | 6 | / | 4 | 3 | 4 | 5 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |

Заместитель начальника Межрайонной инспекции
Федеральной налоговой службы № 14 по
Кировской области Р. В. Суслов

МП

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
сведения о сертификате ЭП
Сертификат: [redacted]
Владелец: Суслов Ростислав Валерьевич
Межрайонная ИФНС России № 14 по Кировской области
Действителен: с 10.10.2019 по 10.10.2020

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

28.10.2024 г. № 2913

Докучаева (Волкова) Анастасия Александровна

Включен(а) в реестр членов от 23.07.2021 г.
Реестровый номер 2913

Основание: решение Совета Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 17.06.2021 г.

Генеральный директор М. О. Ильин

001865

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

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 452. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
в интересах оценщика!

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

Выписка № 60189
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010) выдана по заявлению

Докучаевой Анастасии Александровны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Докучаева (Волкова) Анастасия Александровна**

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 23.07.2021 за регистрационным номером № 2913

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №033273-2 от 15.04.2022 по направлению "Оценка движимого имущества", №036123-1 от 12.04.2024 по направлению "Оценка недвижимости".

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

-

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 24.12.2024

Дата составления выписки 24.12.2024

Начальник отдела реестра  Д.А. Буравцева

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 036123-1 « 12 » апреля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Волковой Анастасии Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 12 » апреля 20 24 г. № 343

Директор А.С. Бункин

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

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 672.



Автономная некоммерческая организация
«Современный институт дополнительного профессионального образования»
Тел.: 8 962 393 94 87

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

622412833896

Документ о квалификации

Регистрационный номер
003071
Город
Рязань
Дата выдачи
04.12.2020

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Волкова
Анастасия Александровна

с 10.07.2020 г. по 04.12.2020 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в автономной некоммерческой организации «Современный институт дополнительного профессионального образования» по программе **«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»** в объеме 980 ак. часов.

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

Председатель комиссии *Белобородова С.В.*
М.П.
Руководитель *Климова С.М.*
Секретарь *Добрышкина Е.А.*



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ВОРОНЕЖСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ"
г. Воронеж, ул. 20-летия Октября, д. 84

ДИПЛОМ БАКАЛАВРА

103605 0062927

ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер
329
Дата выдачи
31 июля 2014 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Волкова
Анастасия Александровна

освоил(а) программу бакалавриата по направлению подготовки

270800 "Строительство"

и успешно прошел(ла) государственную итоговую аттестацию

Решением Государственной экзаменационной комиссии
присвоена квалификация

БАКАЛАВР

Протокол № 5 от «27» июня 2014 г.

Председатель Государственной экзаменационной комиссии Шмелев М.В.
Руководитель образовательной организации Колодяжный С.А.
М.П.

Смена фамилии подтверждается свидетельством о перемене имении I-РД №513866 от 22.10.2024 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПЕРЕМЕНЕ ИМЕНИ

Волкова
(фамилия)
Анастасия Александровна
(имя, отчество (при наличии)
Российская Федерация
(гражданство)
" 11 " октября 1992 г. русская
(дата рождения) (национальность)
с. Сенцово Липецкого р-на Липецкой обл.
(место рождения)

переменил (ила) фамилию, имя, отчество (при наличии) на Докучаева
Анастасия
Александровна
,
о чем 2024 года октября месяца 22 числа
составлена запись акта о перемене имени № 160249480002800330007

Место государственной регистрации 94800028 Отдел регистрации актов
(код и наименование органа, которым
гражданского состояния по г. Липецку управления ЗАГС и архивов Липецкой
произведена государственная регистрация акта гражданского состояния)
области
Место выдачи свидетельства 94800028 Отдел регистрации актов
(код и наименование органа, которым выдано
гражданского состояния по г. Липецку управления ЗАГС и архивов Липецкой
свидетельство о государственной регистрации акта гражданского состояния)
области

Дата выдачи " 22 " октября 2024 г.

Руководитель
(уполномоченный работник) В.Ю. Шабалкина

I-РД № 513866

37801396

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 0991R/776/50501/26

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «14» августа 2026 г.

Страховщик	АО "АльфаСтрахование" Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834 КПП 772501001 Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК" Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593 Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.
Страхователь	Докучаева Анастасия Александровна Дата рождения 11.10.1992 ИНН: 482424055810 Паспорт серия 4224 номер 485727

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19fff1c1c9a8be25fedd66a0af.pdf

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:
- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферт, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования	С «16» августа 2026 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «15» августа 2027 г. (Период страхования)
Страховая сумма	**3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей** по всем страховым случаям.
Лимит ответственности	По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - **10%** от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.
Страховая премия	**2 300,00 (Две тысячи триста и 00/100) рублей** Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «21» августа 2026 г.
Франшиза	Не установлена.
Страховой случай	В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте
Территория страхования	Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Алпатова Ирина Анатольевна

Контактная и справочная информация
***0999** – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15

Правила страхования оценщиков