

«Утверждаю»
Генеральный директор
ООО «Русоценка»

_____ /М.А. Мокеев/
8 октября 2026 г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 26/0300407925-О

рыночной стоимости объекта недвижимости: жилого помещения - 3-ком. квартиры, площадью 74,70 кв.м, кадастровый номер: 66:47:0402013:859, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Карпинск, ул. Луначарского, д. 63, кв. 2

Заказчик: Акционерное общество «ТБанк»

Исполнитель: ООО «Русоценка»

Дата составления Отчета: 8 октября 2026 г.

Дата определения стоимости: 8 октября 2026 г.

г. Москва, 2026

127018, г. Москва, ул. Сущевский Вал, д. 16, стр. 5
тел.: 8 (495) 369-68-67

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

к отчету об оценке № 26/0300407925-О от 8 октября 2026 г.

В соответствии с договором № 1-06/2021-ОК от 18 июня 2021 г. оценщики ООО «Русоценка» произвели оценку рыночной стоимости объекта недвижимости - жилое помещение - 3-ком. квартира, площадью 74,70 кв.м, кадастровый номер: 66:47:0402013:859, адрес (местоположение) объекта: Свердловская область, г. Карпинск, ул. Луначарского, д. 63, кв. 2.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ; ФСО «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», ФСО «Виды стоимости (ФСО II)», ФСО «Процесс оценки (ФСО III)», ФСО «Задание на оценку (ФСО IV)», ФСО «Подходы и методы оценки (ФСО V)», ФСО «Отчет об оценке (ФСО VI)», ФСО «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснования и анализа, который был проведен в процессе оценки для выработки мнения ООО «Русоценка» о стоимости объекта оценки.

Заключение о рыночной стоимости

При оценке учитывалось: местоположение; объёмно-планировочные характеристики; общие физические характеристики; внешнее состояние; техническое состояние, а также сведения по рынку продажи аналогичных объектов; год постройки; наилучшее и наиболее эффективное использование; дополнительная информация, предоставленная Заказчиком.

На основании информации, предоставленной Заказчиком и проанализированной в приведенном Отчете, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость объекта недвижимости - жилого помещения - 3-ком. квартиры, площадью 74,70 кв.м, кадастровый номер: 66:47:0402013:859, адрес (местоположение) объекта: Свердловская область, г. Карпинск, ул. Луначарского, д. 63, кв. 2 по состоянию на 8 октября 2026 г. составляет:

Наименование объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки
жилое помещение - 3-ком. квартира, площадью 74,70 кв.м, кадастровый номер: 66:47:0402013:859, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Карпинск, ул. Луначарского, д. 63, кв. 2	1 270 000 Один миллион двести семьдесят тысяч рублей

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, полная характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в Отчете, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом.

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и предполагаемого использования с обязательным учетом указанного в отчете определения стоимости, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном отчете.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Русоценка» М.А. Мокеев

127018, г. Москва, ул. Сущевский Вал, д. 16, стр. 5
тел.: 8 (495) 369-68-67

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ ... 3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ... 4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ ... 5
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .. 7
3.1 ИНФОРМАЦИЯ О МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЯХ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 7
4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ 7
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ... 10
6. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ 10
7. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ ... 10
8. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ ... 12
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 14
ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 14
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 15
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ... 19
11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ ... 20
КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ... 20
СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ РОССИИ НА ДАТУ ОЦЕНКИ ... 20
СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ РЕГИОНА НА ДАТУ ОЦЕНКИ ... 23
АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РЕГИОНА НА ДАТУ ОЦЕНКИ ... 25
ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ... 27
АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ ... 29
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ ... 30
МЕТОДИКА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ... 30
ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ... 31
ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ОЦЕНКИ ... 31
13. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ ... 31
14. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ... 48
15. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ... 49
ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ ... 49
ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 49
16. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ: ... 50
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 51
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ ... 53
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА ... 56

127018, г. Москва, ул. Сущевский Вал, д. 16, стр. 5
тел.: 8 (495) 369-68-67

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Наименование объекта	недвижимое имущество - жилое помещение - 3-ком. квартира, площадью 74,70 кв.м, кадастровый номер: 66:47:0402013:859, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Карпинск, ул. Луначарского, д. 63, кв. 2
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор 1-06/2021-ОК от 18 июня 2021 г.
Заказчик:	Акционерное общество «ТБанк»
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Дата визуального осмотра:	Осмотр не проводился
Дата определения стоимости:	8 октября 2026 г.
Дата составления Отчета:	8 октября 2026 г.
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для реализации объекта
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов:	Никакие специальные ограничения и допущения не применялись, кроме обычных при оценке подобного рода объектов (изложены далее в Отчете).
Порядковый номер и дата составления отчета об оценке:	№ 26/0300407925-О
Правообладатель (-ли)	Пономарева Дарья Александровна
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	право собственности
Обременения (ограничения) прав	Ипотека в пользу АО «ТБанк», запрещение регистрации
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода	Подход обоснованно не применялся
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода	1 270 000 Один миллион двести семьдесят тысяч рублей
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	Подход обоснованно не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	1 270 000 Один миллион двести семьдесят тысяч рублей

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, включая права на объект оценки:	недвижимое имущество - жилое помещение - 3-ком. квартира, площадью 74,70 кв.м, кадастровый номер: 66:47:0402013:859, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Карпинск, ул. Луначарского, д. 63, кв. 2 Право: право собственности
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	недвижимое имущество - жилое помещение - 3-ком. квартира, площадью 74,70 кв.м, кадастровый номер: 66:47:0402013:859, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Карпинск, ул. Луначарского, д. 63, кв. 2
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Цель оценки:	оценка рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	для принятия управленческих решений
Вид стоимости:	рыночная стоимость
Предпосылки стоимости	1. Предполагается сделка с объектом оценки. 2. Участники сделки и пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами. 3. Дата оценки - 8 октября 2026 г. 4. Предполагаемым использованием объекта может быть текущее использование (изменение количественных и качественных характеристик производится по согласованию с собственником). Характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях.
Основание для установки предпосылок	-
Дата оценки:	8 октября 2026 г.
Дата осмотра:	Осмотр не проводился. Фотоматериалы не предоставлены
Специальные допущения	Ипотека в пользу АО «ТБанк», запрещение регистрации
Ограничение оценки	Предполагаемое использование результатов оценки обуславливает необходимость определения рыночной стоимости; результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования.
Иные существенные допущения	Отсутствуют.
Оцениваемые права:	право собственности
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки:	право собственности
Правообладатель:	Пономарева Дарья Александровна
Ограничения на использование,	Отсутствуют.

распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	
Указание на форму составления отчета об оценке	На бумажном носителе.
Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку	Оценка объекта недвижимости осуществляется без проведения осмотра, в связи с тем, что доступ к объекту оценки ограничен. В связи с этим оценщик исходит из допущения о том, что на дату оценки состояние объекта оценки соответствует информации, предоставленной Заказчиком
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Состав документов и материалов: - Выписка из ЕГРН ; .
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Необходимость отсутствует.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки	Заказчик
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации.
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 ФСО	Не предусмотрено.

127018, г. Москва, ул. Сущевский Вал, д. 16, стр. 5
тел.: 8 (495) 369-68-67

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации Исполнителя.

3.1 ИНФОРМАЦИЯ О МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЯХ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рекомендации по применению стандартов оценки (включая стандарты, введенные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200) при проведении оценки объектов недвижимости.

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственность за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
6. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
7. Оценщик не обладает специальными познаниями, средствами и методами юридической экспертизы документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. Таким образом, оценка произведена из предположения, что информация, содержащаяся в указанных выше документах, является достоверной.
8. Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества не указанных в представленных Оценщику документах. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.
9. Объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений.
10. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
11. Заказчик и иные заинтересованные лица не могут отказать в принятии отчета об оценке в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

– опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не вводят в заблуждение Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), а также не ведут к неоднозначному толкованию полученных результатов, текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.
– наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее пяти процентов печатного объема текста) не уменьшает достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания полученных результатов – итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

12. При наличии существенных ошибок в отчете об оценке, допущенных по вине оценщика, которые вводят в заблуждение, ведут к неоднозначному толкованию полученных результатов, или приводят к искажению наименования Объекта оценки или именных данных участвующих сторон, цифровых опечаток, оценщик обязуется их отредактировать.
13. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к

Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

14. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
15. Осмотр объекта оценки не производился по независящим от Оценщика причинам. В случае отличия фактического состояния Объекта оценки от данных, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несёт ответственности за достоверность выполненных расчетов.
16. Описание состояния объекта составлено исходя из документов и иных данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
17. В рамках данного Отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® 2010 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах. Округление дробного числа производится по правилам округления до целого числа.
18. Описание состояния объекта составлено исходя из документов и иных данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
19. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
20. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки.
21. Условия, для которых выполненные расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии, с указанием источника информации). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.
22. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено заданием на оценку.
23. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
24. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий. После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Закона об оценке, в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.

25. При отсутствии информации о значениях характеристик ценообразующих факторов объекта оценки, корректировка по данному фактору не проводилась, либо значение приравнивалось к наиболее популярному на рынке.
26. В связи с отсутствием информации о техническом состоянии объекта оценки, Оценщик исходит из допущения о состоянии – «типовой ремонт».

Иные допущения и ограничения, принятые при проведении оценки, изложены по тексту в настоящем Отчете.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Наименование:	Акционерное общество «ТБанк»
Реквизиты:	ИНН 7710140679, КПП 771301001
Местонахождения:	Юридический адрес: Россия, 127287, г. Москва, ул. Хуторская 2-я, д. 38А, стр. 26

6. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ

Наименование организации:	**ООО «Русоценка»**
Организационно-правовая форма:	общество с ограниченной ответственностью
Юридический адрес:	214000, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Октябрьской революции, д. 9, корп. 2
Местонахождение и почтовый адрес:	127018, г. Москва, ул. Сущевский Вал, д. 16, стр. 5
ИНН / КПП:	5032226063/ 670001001
ОГРН и дата его присвоения:	1105032005616 (дата присвоения 23.07.2010 г.)
Расчетный счет:	р/с 40702810342030000204 в филиале «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» Банка ВТБ ПАО Г. МОСКВА БИК 044525411, к/с 30101810145250000411
Членство в саморегулируемой организации:	НПО «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», Свидетельство №0041 от 09.10.2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности:	АО «АльфаСтрахование», страховой полис/договор № 0991R/776/50251/26 от 15.04.2025 г., действующий с 01.05.2026 г. по 30.04.2027 г., размер страховой суммы 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Контактная информация:	сайт: www.rusvalue.ru, e-mail: b2c@rusvalue.ru, тел./факс +7(495) 369-68-67
Сведения о независимости юридического лица	Юридическое лицо подтверждает независимость оценщика, который заключил с ним трудовой договор.

7. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Оценщик	**Сугробов Юрий Александрович**
Сведения о профессиональном образовании:	Диплом о высшем образовании «Красноярский государственный технический университет» ЭВ

	№179704 от 30 июня 1995 г. Диплом о профессиональной переподготовке «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» НОУ «Московской финансово-промышленной академии» (МФПА) ПП №983836 от 25.05.2007 г.
Членство в саморегулируемой организации Специалистов:	Член СРО Ассоциация НП «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Свидетельство рег. №01020 согласно реестру от 28.12.2007г.
Номер, дата выдачи, срок действия и направление, по которому выдан квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 039608-1 от 24.06.2024 года, направление «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 036003-2 от 22.03.2024 года, направление «Оценка движимого имущества»
Степень участия в проведении исследования	Методология, расчет, оформление
Информация о страховании гражданской ответственности:	Страховое общество «РЕСО-ГАРАНТИЯ», страховой полис от 19.01.2026 г. № 922/2947853135 действует по 11.02.2027, страховая сумма – 30 000 000 руб.
Стаж в оценочной деятельности	с 2007 года
Трудовой договор:	Бессрочный трудовой договор с ООО «Русоценка» в должности оценщика отдела оценки имущества
Место нахождения Оценщика:	по месту нахождения Исполнителя
Почтовый адрес:	по месту нахождения Исполнителя
Адрес электронной почты:	y.sugrobov@rusvalue.ru
Номер контактного телефона:	8-495-369-68-67 (доб. 103)
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик 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 не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора 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.

127018, г. Москва, ул. Сущевский Вал, д. 16, стр. 5
тел.: 8 (495) 369-68-67

8. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Оценочная деятельность – деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Оценщик - субъект оценочной деятельности, физическое лицо, которое оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заказчик – субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договор об оценке – договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке – является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе с Федеральными стандартами оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте и залог которых не запрещен действующим законодательством Российской Федерации.

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N2)".

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

127018, г. Москва, ул. Сущевский Вал, д. 16, стр. 5
тел.: 8 (495) 369-68-67

Рыночная стоимость объекта оценки - 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:

–одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

–стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

–объект оценки представлен на открытый рынок 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.

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При определении характеристик Объекта оценки оценщик основывался на следующих документах и информации, предоставленных Заказчиком:

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка из ЕГРН ; .

Копии документов представлены в разделе Приложения.

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использование данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки; - https://yandex.ru/maps	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Состояние	Фотографии не предоставлены Заказчиком. Оценщиком принято допущение, что отделка квартиры находится в состоянии «типовой ремонт».	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
4	Обзор рынка недвижимости	http://www.cian.ru/, www.irn.ru, http://www.avito.ru	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
5	Информация о предложениях имущества, аналогичного оцениваемому на дату оценки	https://realty.yandex.ru, http://www.cian.ru/, http://www.avito.ru и др. источники по тексту Отчета	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости
6	Источники обзорной аналитической и статистической информации	Справочник оценщика недвижимости (Квартиры) Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2023; Анализ рынка и ценообразующих факторов. и др. источники по тексту Отчета	Проведение корректировок при расчетах

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

Описание объектов оценки произведено на основании данных, предоставленных Заказчиком (см. Приложение), которые считаются достоверными, а также интернет-сайта rosreestr.gov.ru, yandex.ru.

Характеристики здания и помещений здания приведены в таблице ниже.

Таблица.1 Основные характеристики здания

Показатель	Значение
Адрес объекта	Свердловская область, г. Карпинск, ул. Луначарского, д. 63, кв. 2
Административный округ, район	Свердловская обл.
Тип	многоквартирный жилой дом
Назначение	жилое
Этажность	2
Подземная часть здания	-
Год постройки здания	н/с
Год последнего капремонта	н/д
Конструкции	
фундамент	Железобетонный
стены наружные	кирпичные
стены внутренние	кирпичные
перегородки	кирпичные
перекрытия	железобетонные
проемы дверные	деревянные
проемы оконные	стеклопакеты ПВХ
Инженерные коммуникации	
водоснабжение	Центральное
канализация	Центральное
отопление	Центральное
электроснабжение	Центральное
Лифты	нет
Общая площадь, кв.м	-
Нежилая площадь, кв.м	-
Жилая площадь, кв. м	-
Нормативный срок службы здания, лет	125

Таблица.2 Основные характеристики помещений

Показатель	Значение
Этаж	1
Количество комнат	3
Тип комнат	изолированные
Общая площадь (по документам), кв. м.	74,70

Показатель	Значение
Жилая площадь, кв. м.	н/д
Площадь кухни, кв. м.	н/д
Наличие отдельных от других квартир кухни и санузла	есть
Наличие балкона/лоджии	да
Тип санузла	раздельный
Высота потолков, м.	н/д
Вид из окна	без видовых характеристик
Состояние отделки	требует косметического ремонта

Таблица.3 Характеристика местоположения

Показатель	Значение
Регион	Свердловская обл
населенный пункт	г. Карпинск
ближайшие улицы, по которым проложены маршруты общественного наземного транспорта	-
типы маршрутов	автобусный
ближайшие крупные магистрали	-
другие локальные центры влияния	нет
от центра города, км	-
от ближайших крупных магистралей, км	0,3
станция метро	-
удаленность от метро (м)	-
Парковка	нет
характер окружающей застройки	жилая
плотность окружающей застройки	средняя
тип окружающей застройки	жилая

Информация о местоположении

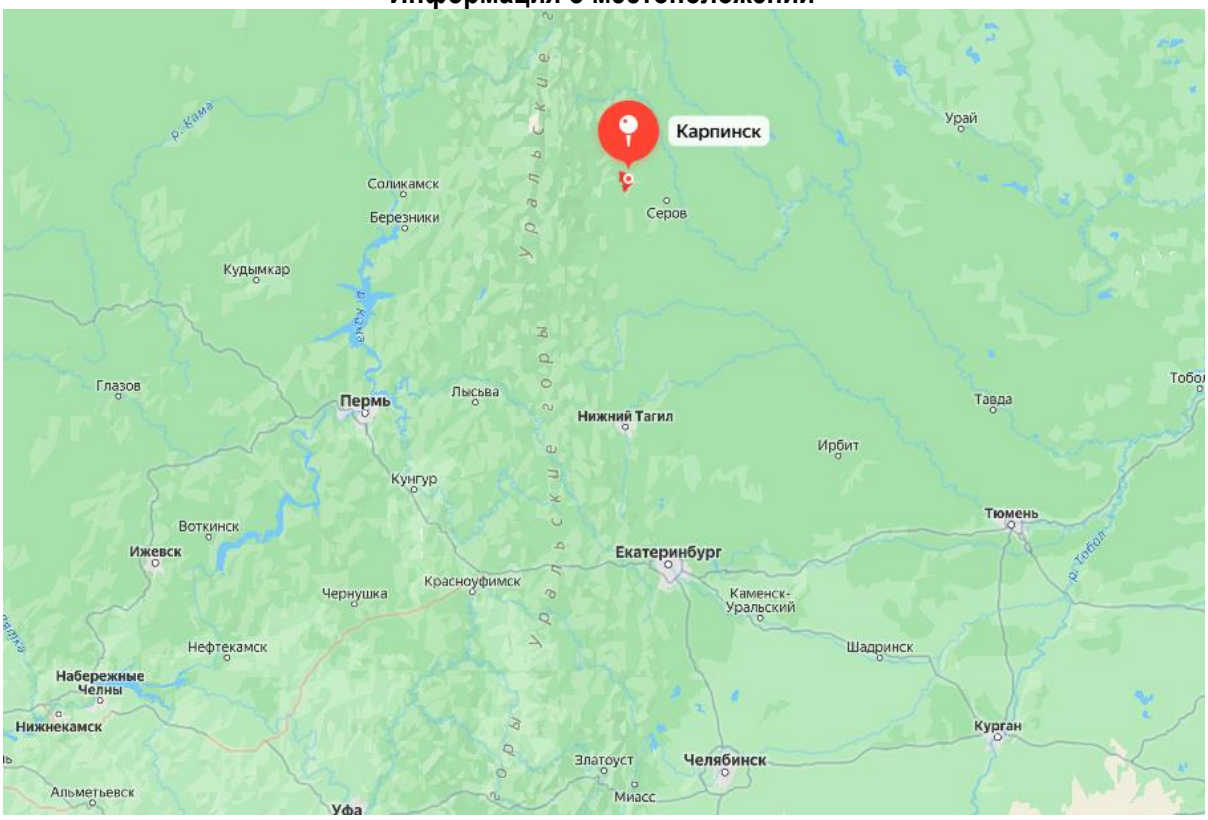


Рис. 1 *Расположение населённого пункта*
Источник: данные полученные из https://yandex.ru/maps

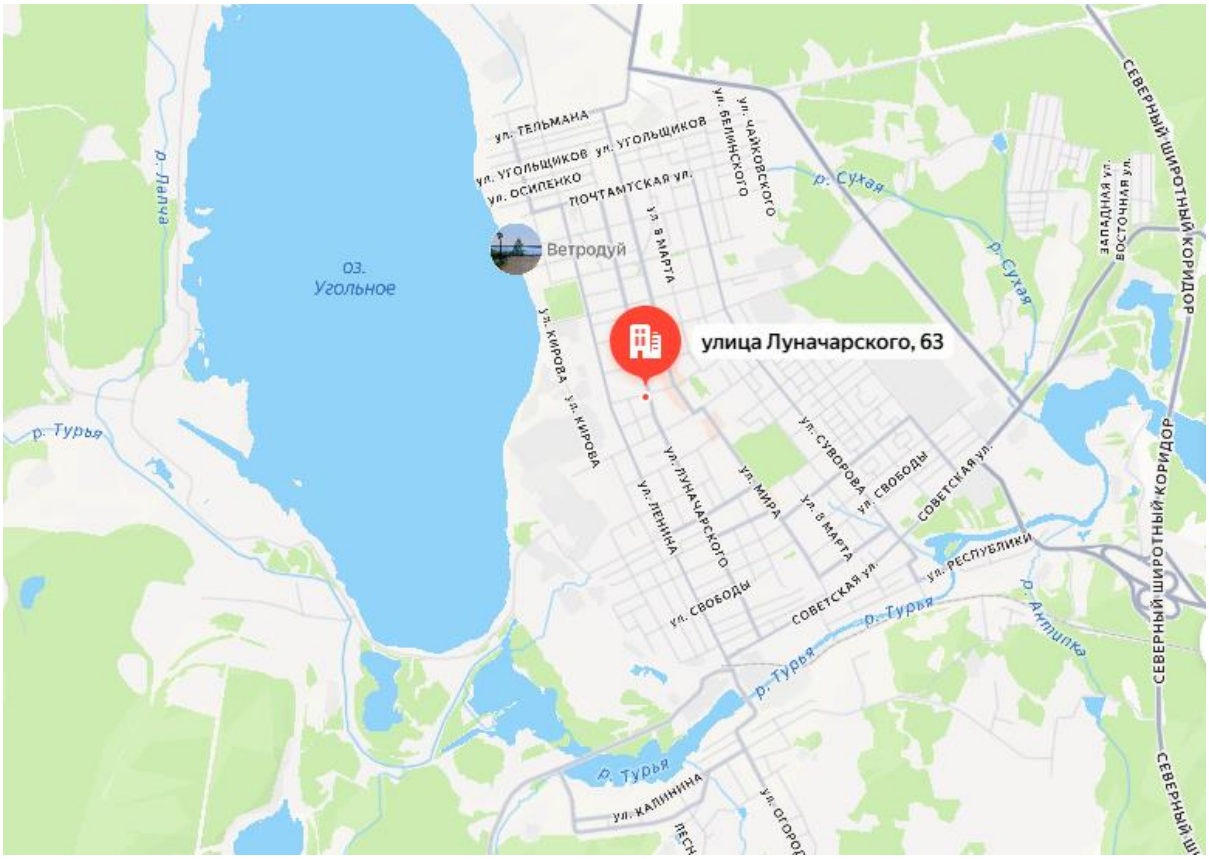


Рис. 2 *Локальное местоположение Объекта оценки на фрагменте карты города*
Источник: данные полученные из https://yandex.ru/maps

Свердло́вская о́бласть — субъект Российской Федерации, занимающий часть территорий Среднего и Северного Урала, а также Западной Сибири. Входит в состав Уральского федерального округа, является частью Уральского экономического района. Административный центр — город Екатеринбург.

На западе область граничит с Пермским краем, на севере с Республикой Коми, на северо-востоке с Ханты-Мансийским автономным округом — Югрой, на востоке с Тюменской областью, на юго-востоке с Курганской, на юге с Челябинской областью, а на юго-западе с Республикой Башкортостан.

В Российской империи территория современной области входила в состав Сибирской губернии, Пермского наместничества, а затем Пермской губернии. Исторически области предшествовала Екатеринбургская губерния, существовавшая в 1919—1923 годах. Свердловская область была образована в составе РСФСР 17 января 1934 года при разделении Уральской области, в нынешних границах область существует с 1938 года после выделения из её состава Пермской области.

18 апреля 2023 года на территории области учреждён знак отличия «Трудовая доблесть Урала»

Свердловская область — крупнейший регион Урала, расположенный на границе Европы и Азии. Область занимает бо́льшую часть средней и примерно половину северной системы Уральских гор, а также западную окраину Западно-Сибирской равнины. Площадь равна 194 226 км², протяжённость с севера на юг — 660 км, а с запада на восток —560 км.

Высшая точка — гора Конжаковский Камень (1569 м). Самая северная точка — гора Яныгхачечахль (1023,8 м).

Свердловская область является одним из важнейших промышленных регионов России. В структуре промышленного комплекса доминируют чёрная и цветная металлургия (соответственно 31 % и 19 % объёма промышленного производства), обогащение урана и железной руды, машиностроение.

Среди машиностроительных отраслей преобладает тяжёлое машиностроение, в том числе ориентированное на нужды ВПК. Важнейшими предприятиями машиностроительного комплекса области являются Уралвагонзавод, Уральский завод тяжёлого машиностроения, Уралэлектротяжмаш, Уралхиммаш, Уральский турбинный завод, Уральский завод гражданской авиации.

Выводы по результатам проверки соответствия параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах

Таблица.4 Выводы по результатам проверки

1. Анализ представленных документов позволяет сформировать объективное мнение об объекте оценки, в том числе о его идентификации, местоположении, технических параметрах, износе и устаревании.
2. Объект оценки идентифицирован как объект недвижимости.
3. Адресные данные, указанные в документах, соответствуют фактическому местонахождению.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

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

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

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

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

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

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве жилой квартиры.

Анализ ликвидности Объекта оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации[1] ликвидность имеет следующие градации:

Таблица.5 Градации ликвидности[2]

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

Для определения ликвидности Объекта оценки оценщик провел анализ рынка недвижимости, а также по информации агентств недвижимости, информационных ресурсов, доступных оценщикам (База данных WinNER, НЦПО. Справочник оценщика недвижимости. Квартиры Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород 2023; Анализ рынка и ценообразующих факторов.).

В результате проведенного анализа была получена следующая информация:

[1] Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

[2] Градации ликвидности приведены в соответствии с «Рекомендациями по составлению отчетов об оценке недвижимого имущества для целей залога» ПАО «Сбербанк России».

– Местоположение Объекта оценки благоприятно влияет на его ликвидность. В целом, объект характеризуется хорошим местоположением как по отношению к транспортным магистралям, так и внутри района, с точки зрения доступности к объектам социальной инфраструктуры микрорайона.

– Состояние здания, в котором находится Объект оценки, находится в пределах естественного износа.

Вывод: ликвидность Объекта оценки оценивается на среднем уровне. Срок реализации составит от 3 до 6 месяцев в текущих условиях рынка.

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

Классификация объектов рынка недвижимости

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

–объекты недвижимости

–субъекты рынка

–процессы функционирования рынка

–механизмы (инфраструктуру) рынка.

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

Сегменты рынка недвижимости:

–земельные участки;

–жилье (жилые здания и помещения);

–нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу.

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

- рынок жилой недвижимости.

Социально-экономическое развитие России на дату оценки

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технически и технологически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения,

судостроения, авиастроения, приборостроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих направлений. Вследствие этого, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от внешних рынков сбыта сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономики Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия, оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что в очередной раз повлекло изменение экономических связей и логистики, вызывало нестабильность промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов бизнеса и населения, падение и нестабильность спроса. Это потребовало от государства принятия мер по переориентации рынков сбыта и поставок от стран Запада к другим странам и развития внутренних рынков.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также отдельных ключевых предприятий.

За период январь – июнь 2025 года в среднем по РФ зафиксирован рост цен недвижимости:

– новых квартир - на 4,0%,

– квартир вторичного рынка – на 4,0%,

– индивидуальных домов – на 3,0%,

– земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,

– земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 5,0%

– земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 9,0%,

– земельных участков промышленного назначения – на 8,0%,

– земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 6,0%,

– торговых помещений и зданий – на 7,0%,

– административных помещений и зданий – на 6,0%,

– складских помещений и зданий – на 12,0%,

– производственных помещений и зданий – на 10,0%.

Как видим, на фоне высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности труда и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21-18%, сокращением льготных ипотечных программ, сокращением объёмов ипотечного кредитования и ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и несоответствующими доходам большей части населения. В связи с этим растет доля нереализованных новых квартир.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и объемов продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. С июля 2024 года после замедления роста цен на первичном рынке рост цен

вторичного рынка продолжился. Но с рынка уходят (продаются по приемлемой цене или снимаются с экспозиции) наиболее ликвидные объекты. По мере роста цен спрос снижается, но и объём предложения снижался из-за неопределенности на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени девальвацией рубля. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается стабильность рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства.

Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально-культурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, 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, роста экономики, рынка недвижимости 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 способствуют здоровой конкуренции на рынке, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а 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, может способствовать восстановлению деловой активности, стабильности доходов и, соответственно, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости.

Окончание сезона отпусков возвращает деловую активность и на рынок недвижимости. Ожидается незначительный рост спроса и объема сделок, а также рост цен на уровне инфляции.

Источник информации: https://economy.gov.ru

Социально-экономическое развитие региона на дату оценки

Индекс промышленного производства в январе – декабре 2025 г. по сравнению с январем – декабрем 2024 г. составил 95,1%, в том числе по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 96,2%, «Обрабатывающие производства» – 95,5, «Добыча полезных ископаемых» – 93,9, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 82,4%. Среди обрабатывающих производств наблюдался рост объёмов производства бумаги и бумажных изделий (в 3,6 р. к уровню января – декабря 2024 г.), компьютеров, электронных и оптических изделий (134,6%), в деятельности по ремонту и монтажу машин и оборудования (110,8), в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях и ветеринарии (110,4), химических веществ и химических продуктов (107,6), прочей неметаллической минеральной продукции (104,8%). Снижение индекса производства отмечено в производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки (на 25,7%), автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (на 24,5), кожи и изделий из кожи (на 21,3), в деятельности полиграфической и копировании носителей информации (на 19,6), в производстве электрического оборудования (на 13,6), в металлургическом производстве (на 12,4), в производстве текстильных изделий (на 12,1%). Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций в январе – декабре 2025 г. составил в действующих ценах 4 349,2 млрд рублей или 98,9% к уровню 2024 г., в том числе: обрабатывающие производства – 3 712,2 млрд рублей или 98,4% к уровню января – декабря 2024 г., обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 347,1 млрд рублей или 112,3%, добыча полезных ископаемых – 164,8 млрд рублей, или 90,9%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 125,2 млрд рублей или 92,2%.

В 2025 г. введены жилые дома общей площадью жилых помещений 3 152,6 тыс. кв. м. Построено 45,0 тыс. квартир. Индивидуальными застройщиками введено 1 600,0 тыс. кв. м общей площади жилых помещений, из них 441,3 тыс. кв. м на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства. Построено 12,4 тыс. домов, в том числе на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства – 4,5 тыс. домов. В 2025 г. за счет нового строительства и реконструкции введены в действие: мощности по производству изделий (блоков) из ячеистого бетона на 205,4 млн условных кирпичей, автомобильные дороги с твердым покрытием протяженностью 95,2 км, 17 мостов общей протяженностью 1 641,6 пог. м, торговые предприятия торговой площадью 69,1 тыс. кв. м, предприятия общественного питания на 501 посадочное место. Для сельского хозяйства построены: помещения для крупного рогатого скота на 1,6 тыс. мест, зерно-семенохранилища на 5,4 тыс. т единовременного хранения, хранилища для картофеля, овощей и фруктов на 4,1 тыс. т единовременного хранения, комбикормовый цех на 10,0 т в сутки, материально-технические базы хранения машин общей площадью 3,0 тыс. кв. м. В сфере коммунального хозяйства введены в действие распределительные газопроводы (газовые сети) протяженностью 366,3 км, в том числе в сельской местности – 135,9 км, источники теплоснабжения мощностью 93,9 Гкал/ч, тепловые сети протяженностью 2,2 км, водопроводы мощностью 5,6 тыс. куб. м в сутки, водопроводные сети протяженностью 40,6 км, канализации мощностью 5,1 тыс. куб. м в сутки.

Из объектов социально-культурного назначения построены: дошкольные образовательные организации на 570 мест, из них для детей в возрасте до трех лет – на 120 мест, амбулаторно-поликлинические организации на 3 150 посещений в смену, из них детские

поликлиники на 2 350 посещений в смену, спортивные залы общей площадью 12,8 тыс. кв. м, 6 физкультурно-оздоровительных комплексов, библиотека на 12,0 тыс. томов книжного фонда. Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе – декабре 2025 г. составил 614,7 млрд руб., или 101,2% к уровню соответствующего периода предыдущего года (в сопоставимых ценах).

По предварительным итогам в 2025 г. валовой сбор зерновых и зернобобовых культур (в весе после доработки) в хозяйствах всех категорий снизился и составил 706,9 тыс. тонн (95,4% к уровню 2024 г.). Валовый сбор овощей увеличился и составил 158,2 тыс. тонн (111,7%), картофеля – 563,6 тыс. тонн (104,0%). Основная часть зерна выращена в сельскохозяйственных организациях (78,7%), картофеля и овощей – в хозяйствах населения (51,3 и 57,3% соответственно). В 2025 г. в хозяйствах всех категорий, по предварительным расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 257,7 тыс. тонн (101,0% к предыдущему году), молока – 890,7 тыс. тонн (102,1), яиц – 1 672,4 млн штук (101,1%). На конец декабря 2025 г. в хозяйствах всех категорий поголовье крупного рогатого скота составило 238,4 тыс. голов (101,1% к аналогичной дате 2024 г.), в том числе коров – 105,5 тыс. (101,2), свиней – 371,0 тыс. (98,7), овец и коз – 47,7 тыс. голов (95,4%).

В январе – декабре 2025 г. грузооборот автомобильного транспорта организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек) составил 7 431,2 млн т.км., что на 10,8% меньше, чем в январе – декабре 2024 г. Перевезено 33,3 млн тонн грузов (91,2% к соответствующему периоду 2024 г.). Автобусами, осуществляющими регулярные перевозки пассажиров на коммерческой основе, включая перевозки субъектами малого предпринимательства, за январь – декабрь 2025 г. перевезено 200,9 млн пассажиров (99,8% к аналогичному периоду 2024 г.). Пассажирооборот автомобильного транспорта составил 2 786,4 млн пасс.км. или 99,8% к уровню января-декабря 2024 г.

Оборот розничной торговли в январе – декабре 2025 г. составил 1 785,1 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 1,1% больше, чем в январе – декабре 2024 г. Оборот розничной торговли на 99,5% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка; доля продажи товаров на розничных рынках и ярмарках составила 0,5%. В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе – декабре 2025 г. составил 44,8% (в январе – декабре 2024 г. – 44,2%). Объем продажи пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в сопоставимых ценах увеличился на 0,3%, непродовольственных товаров – на 1,8%. Оборот общественного питания за 12 месяцев 2025 г. составил 152,6 млрд рублей или 114,9% к уровню января – декабря 2024 г. в сопоставимых ценах. В январе – декабре 2025 г. населению области было оказано платных услуг на 793,1 млрд рублей, что в сопоставимой оценке к январю – декабрю 2024 г. составило 104,5%. В структуре платных услуг, оказанных населению, транспортные услуги составили 39,7%, жилищно-коммунальные – 22,8, телекоммуникационные услуги – 7,0%. Бытовых услуг населению за 12 месяцев 2025 г. оказано на 62,2 млрд рублей, что составило 103,4% к аналогичному периоду 2024 г. в сопоставимой оценке. Оборот оптовой торговли в январе – декабре 2025 г. составил 5 207,3 млрд рублей или 104,2% к уровню соответствующего периода предыдущего года (в сопоставимых ценах).

Вывод: Анализ основных социально-экономических показателей российской экономики показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки, отсутствуют.

Анализ рынка жилой недвижимости региона на дату оценки

Рынок недвижимости Свердловской области переживает очередной виток развития. Несмотря на изменение условий, ипотека по-прежнему является драйвером отрасли. Так, за год средний чек при покупке квартир с помощью ипотеки вырос на 7%. Эксперты отмечают, что потребители стали использовать «комбо-ипотеку» — берут средства по госпрограмме и по рыночной ставке. При этом популярность набирают и спецпредложения от застройщиков. Ожидается, что на фоне снижения ключевой ставки и изменения налогового законодательства в 2026 году стоимость квартир возрастет.

Тенденции развития рынка недвижимости Свердловской области девелоперы, представители банковского сектора и профильные эксперты обсудили на конференции «Вквадрате», которая прошла в Екатеринбурге. На ней руководитель отдела по работе с партнерами М2 Руслан Фазылов сообщил, что за девять месяцев текущего года в регионе было оформлено 85 тыс. сделок с недвижимостью. Большинство уральцев (70% от всего объема сделок) приобрели квартиры на вторичном рынке. Причем 72% сделок пришлись на наличный расчет.

Ипотека остается самым эффективным инструментом для покупки новостройки, признает Руслан Фазылов. По мнению руководителя отдела партнерских продаж филиала «Брусника в Екатеринбурге» Илоны Соболевой, рынок недвижимости в Екатеринбурге двигает именно семейная ипотека. На нее приходится 95% сделок в структуре ипотечных госпрограмм.

Популярность также набирает «комбо-ипотека», когда вместе с кредитом по госпрограмме покупатель берет часть средств по рыночной ипотеке. По словам заместителя управляющего операционным офисом по розничному бизнесу банка ВТБ в Свердловской области Елены Авдонькиной, сейчас готовится программа, позволяющая рефинансировать рыночную часть «комбо-ипотеки», что лишь усилит интерес к такому инструменту.

За год средний чек на первичную недвижимость, приобретаемую в ипотеку, вырос на 7%. По данным ЦБ на 1 сентября 2025 года, ипотечный кредитный портфель в Свердловской области составил 621 млрд руб., при этом число оформленных ипотечных кредитов уменьшилось на 49% по сравнению с 2024 годом. Средний размер займа составил 5,2 млн руб. на первичном рынке и 2,6 млн руб. — на вторичном.

Среди причин роста цен эксперты назвали предстоящие изменения налогового законодательства и ожидаемое на рынке снижение ключевой ставки. «В Свердловской области схожая со всей страной ситуация — наблюдается отложенный спрос, который реализуется по мере снижения ключевой ставки. Однако несмотря на все изменения на рынке, произошедшие за последний год, сделки продолжают заключаться. Это говорит о том, что люди, которые по-настоящему нуждаются в улучшении жилищных условий, всегда найдут возможность купить жилье и часто им в этом помогает именно ипотека, — пояснил Руслан Фазылов. — При этом мы ожидаем, что в перспективе 10 лет процесс покупки квартиры придет к формату маркетплейсов. Пока клиенты не готовы покупать недвижимость онлайн. Есть технические ограничения, а также присутствует психологический фактор — человеку хочется посмотреть на квартиру, узнать, какой будет вид из окна, где будет находится ближайший детский сад и школа».

По данным Управления Росреестра по Свердловской области, в феврале 2026 года в регионе было подано 10 138 заявлений на регистрацию прав на вторичное жильё. Это на 64% больше, чем месяцем ранее. Напомним, что в январе было подано 6 180 заявлений на вторичку.[3]

[3] https://www.domnedv.ru/analitika_rinka_nedvizhimosti/analiz-ryinka-nedvijimosti-ekaterinburga-fevral-2026_2026-02-02/

Рост активности покупателей жилья в феврале — это обычное явление – рынок просыпается после новогодних праздников. Но в этом году наблюдается неожиданно резкий всплеск спроса на вторичку. Обычно февральский рост продаж на вторичном рынке составляет 30-40%, а в этот раз он оказался в полтора-два раза выше нормы.

Кстати, в этом феврале риэлторы действительно говорили о росте активности покупателей вторичного жилья. В предыдущие месяцы основным драйвером рынка недвижимости была семейная ипотека (с помощью которой можно покупать почти исключительно квартиру в новостройке). Но в феврале популярность семейной ипотеки резко просела, и на рынок стали активно выходить покупатели вторички. И вот мы видим 64-процентный рост спроса в этом сегменте.

Что касается спроса на первичное жильё, то он ожидаемо просел (из-за случившегося в начале февраля ужесточения условий по семейной ипотеке). Как пояснила замруководителя Свердловского Росреестра Татьяна Янтюшева, в феврале 2026 года в регионе было подано 2548 заявлений на регистрацию договоров долевого участия в строительстве (ДДУ). Это на 12,7% меньше, чем месяцем ранее.

Рынок недвижимости Свердловской области, переживший в последние несколько лет рекордный бум, спровоцированный масштабными государственными программами льготной ипотеки, вступает в новую фазу. Основной приметой становится коррекция цен во всех сегментах рынка, при этом цифры статистики зачастую расходятся с рыночной реальностью, а сохранение их значительного уровня происходит на фоне снижения покупательной способности населения.[4]

По данным Росстата, на конец 2025 года средняя цена «квадрата» в новостройках Свердловской области составила 157 тысяч рублей. В целом по России цена квадратного метра на первичке достигла 208 268 рублей, продемонстрировав годовой рост почти на 19 %. Рынок вторичного жилья рос скромнее – до 129 074 рублей за квадратный метр (+16 %), в результате чего разрыв между первичным и вторичным сегментом достиг значительных 61%. При этом вторичный рынок, напротив, выглядит стабильным, без явных предпосылок для резкого ускорения роста цен.

В Екатеринбурге раброс цен между первичным рынком недвижимости и вторичкой небольшой, поскольку, по данным Уральской палаты недвижимости, около 40 % домов построены после 2000 года. Сформирован мощный рынок «молодой вторички», а рыночная цена за квадратный метр составляет в среднем 177 тысяч рублей. Администрация Екатеринбурга заявляет о средней цене «метра» на уровне 150-160 тысяч рублей.

При этом в элитном сегменте новостроек цена в Екатеринбурге держится в среднем на уровне 248 тысяч рублей, как заявляет Росстат. По данным рынка - 260 тысяч и выше, а в Екатеринбург Сити - в районе 600 тысяч рублей за квадрат и многим более этого, все зависит от престижности помещения.

Примечательно, что по объему сделок на вторичном рынке за весь 2025 год Свердловская область вошла в топ-5 регионов России, уступив только Москве, Подмосковью, Санкт-Петербургу и Краснодарскому краю, что свидетельствует о высокой активности местного рынка.

Прогнозы на 2026 год остаются осторожными. Аналитики ожидают продолжения разнонаправленной динамики: цены в новостройках, по некоторым оценкам, могут вырасти на 13-15 % из-за высокой стоимости строительства и вопросов финансирования у застройщиков,

[4] https://fedpress.ru/news/66/realty/3424553

тогда как рост на вторичном рынке прогнозируется на уровне 5-10%. Условием для более активного восстановления спроса станет снижение ипотечных ставок и доступность жилищного кредитования для застройщиков и потенциальных покупателей.

Ценообразующие факторы

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

Объективные факторы.

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

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

Физические факторы:

- местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения (особенно – близость метро) напрямую влияет на стоимость недвижимости;
- архитектурно-конструктивные решения – в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшатся;
- состояние объекта недвижимости;
- наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);
- экологические и сейсмические факторы (для жилой недвижимости данные санитарно-экологической экспертизы могут значительно снизить стоимость жилья, а наличие лесопарковой зоны, водоемов, парков и пр. может увеличить стоимость квартир).

Факторы, влияющие на цену и скорость продажи квартир:

- количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно на этот тип квартир именно в этой части города;
- объективные недостатки объекта (крайние этажи, окна на улицу, плохая планировка, износ и т.п.)
- престижность района;
- экологическая обстановка в районе;
- транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района;
- социальная однородность дома;
- характер сделки («прямая» или «альтернативная» продажа);
- юридическая «чистота» объекта.

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

предложений, не подкрепленных платежеспособным спросом, ввиду увеличившейся стоимости заемных средств. В посткризисный период, при постепенном восстановлении экономики, в том числе рынка недвижимости, началось снижение скидок, и на данный момент их значение установилось в диапазоне от 1% до 15%.

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

В рамках данного Отчета вес влияния ценообразующих факторов принят на основании Справочника оценщика недвижимости 2023 (Квартиры) под ред. Лейфера Л.А. (Н. Новгород, 2023).

Таблица 9. Ценообразующие факторы.
Квартиры. 3. Массовое современное жилье

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,13
2	Количество комнат	0,07
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,06
4	Материал стен	0,05
5	Уровень отделки квартиры	0,05
6	Развитость инфраструктуры	0,04
7	Близость от остановок общественного транспорта/метро	0,04
8	Состояние отделки	0,04
9	Этаж	0,04
10	Техническое состояние дома (степень физического износа)	0,04
11	Тип (планировка) квартиры	0,04
12	Передаваемые права	0,03
13	Транспортная доступность	0,03
14	Площадь кухни	0,03
15	Наличие балкона/лоджии	0,03
16	Стадия строительства (для новостроек)	0,03
17	Состояние подъезда, мест общего пользования	0,02
18	Тип парковки (достаточность парковочных мест)	0,02
19	Высота потолка	0,02
20	Санузел (раздельный/совмещенный)	0,02
21	Видовые характеристики квартиры	0,02
22	Репутация застройщика (для новостроек)	0,02
23	Количество санузлов	0,02
24	Типичный срок экспозиции	0,02
25	Дополнительные улучшения квартиры	0,02
26	Наличие огороженной придомовой территории (с ограниченным доступом)	0,02
27	Архитектурный облик дома	0,02
28	Благоустройство общественных зон. Наличие мест общего пользования	0,02
29	Качество управления, сервисы для жильцов	0,02

Копия ООО "Русоценка"

Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

По итогам проведенного исследования установлено следующее:

Таблица.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

№	Адрес	Стоимость, руб.	Площадь объекта, кв.м	Цена, руб./кв.м	Источник
1	Свердловская обл., г. Карпинск, ул. Луначарского, д. 83	899 000	58	15 500	https://www.avito.ru/karpinsk/kvartiry/3-k._kvartira_58_m_22_et._2557013971?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI4VmRwblJxR0RBU0V2MFZGIjt9tBpF2T8AAAA
2	Свердловская обл., г. Карпинск, ул. Мира, д. 51	3 000 000	79	37 975	https://www.avito.ru/karpinsk/kvartiry/3-k._kvartira_79_m_33_et._3097600813?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI4VmRwblJxR0RBU0V2MFZGIjt9tBpF2T8AAAA
3	Свердловская обл., г. Карпинск, ул. Советская. Д. 109	1 790 000	53,2	33 647	https://www.avito.ru/karpinsk/kvartiry/3-k._kvartira_532_m_22_et._8285447627?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI4VmRwblJxR0RBU0V2MFZGIjt9tBpF2T8AAAA
Среднее значение				**29 040**	
Минимальное значение				**15 500**	
Максимальное значение				**37 975**	

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

Методика оценки объектов недвижимости

В соответствии со сложившейся практикой, оценка рыночной стоимости осуществляется с точки зрения трех классических подходов: сравнительного, затратного и доходного. Каждый из них имеет свои сильные и слабые стороны, применение того или иного подхода обусловлено спецификой объекта, целью и назначением оценки. В целом все три подхода взаимосвязаны. Каждый из них предполагает использование различных видов доступной информации.

Основные принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной стоимости недвижимости, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной среды, наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества. Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса, и наилучшего и наиболее эффективного использования.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного метода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки – метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

Сравнительный подход называемый также рыночным и является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике. Сущность его заключается в следующем: стоимость имущества определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, метод анализа иерархии, а также экспертное мнение оценщика.

Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости

Отказ от использования методов затратного подхода

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости квартир, по мнению оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально её объему в общем строительном объеме здания, дает в высшей степени спорные результаты, т.к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы и жилые помещения).

Отказ от использования методов доходного подхода

Отказ от использования доходного подхода обусловлен существенными трудностями при определении коэффициента капитализации, поскольку, с одной стороны, зачастую отсутствует информация о величине арендных ставок по объектам с аналогичной полезностью, необходимая для расчета коэффициента капитализации методом рыночной экстракции, а с другой субъективностью оценок при использовании метода кумулятивного построения коэффициента капитализации.

Применение методов сравнительного подхода.

Рынок недвижимости региона расположения Объекта оценки достаточно развит. В результате анализа рынка оценщику удалось выявить достаточное количество предложений по продаже, сопоставимых с оцениваемым объектом. Исходя из этого оценщик выбрал метод сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Вывод:

при оценке рыночной стоимости Объекта оценки использовался сравнительный подход и метод сравнения продаж в его составе. Согласование не производится, итоговое заключение о величине рыночной стоимости принято по результатам, полученным методом сравнения продаж.

Основные этапы оценки

В ходе выполнения оценочного задания работа включала следующие основные этапы:

- инспекция объекта оценки;
- анализ предоставленных документов, беседы с собственником объекта оценки;
- выбор методологии проведения оценки;
- расчет рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки;
- составление настоящего Отчета.

13. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. В рамках сравнительного подхода используется метод корректировок, который состоит в прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Этот метод основан на принципе замещения:

предполагается, что покупатель или инвестор не заплатит за конкретный объект недвижимости больше, чем обойдется приобретение другой схожей недвижимости, обладающей такой же полезностью. Поэтому цены, на схожие или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость объекта недвижимости, который подвергается оценке.

В данном Отчете расчет произведен методом сравнительного анализа продаж.

Метод сравнительного анализа продаж, включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Затем цены на аналогичные объекты корректируются, с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

–исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;

–отбор информации с целью повышения ее достоверности, и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;

–сопоставление объекта оценки и отобранных для сравнения аналогичных объектов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным критериям. Корректировка цены оцениваемого объекта;

–определение итоговой стоимости оцениваемого объекта, путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

С целью выявления аналогов объекта оценки, был проанализирован рынок жилой недвижимости г. Москва, с использованием публикуемых материалов агентств недвижимости. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, состояния объекта.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения за 1 кв.м общей площади объекта.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости объекта недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

1) права на недвижимость;
2) условия финансирования;
3) условия сделки;
4) дата продажи;
5) местоположение;
6) качественные и количественные характеристики;
7) физическое состояние.

Выбор сопоставимых объектов

В ходе анализа рынка были выбраны сопоставимые объекты, предложенные для продажи в период проведения оценки. Для проведения корректной оценки необходимо не менее трёх сопоставимых объектов. Аналоги были выбраны из предложений о продаже квартир в одном районе с объектом оценки. В объявлениях по выбранным объектам указаны все необходимые для оценки параметры, при необходимости данные об объектах уточнялись. Характеристики сопоставимых объектов и расчет рыночной стоимости Объекта оценки при использовании сравнительного подхода представлены в таблице ниже.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Копии интернет страниц коммерческих предложений приведены в Приложении 4 настоящего Отчета.

В качестве единицы сравнения оцениваемого объекта и аналогов выбрана стоимость за 1 кв.м. общей площади. Веса аналогов в сравнительных продажах

Расчет весовых коэффициентов yi, применяемых для получения средневзвешенного значения удельной стоимости оцениваемого объекта, проводился на основании аналитических зависимостей по приведенным ниже формулам:

$$y_i = \frac{x_i}{\sum x_i}, \quad x_i = e^{-(a \times \frac{(C_i - C_{ki})}{C_i})^2} \qquad \textit{(формула 1)}$$

где y_i *– весовые коэффициенты объектов-аналогов, применяемые для расчета средневзвешенной;*

x_i *– веса объектов-аналогов, зависящие от относительного изменения удельной стоимости аналогов и выбранного коэффициента восприимчивости;*

C_i *– удельная стоимость i-го объекта-аналога до корректировок;*

C_{ki} *– удельная стоимость i-го объекта-аналога после корректировок;*

a – коэффициент восприимчивости весовых коэффициентов отражает степень доверия к результатам полученных корректировок.

При прямом сравнительном анализе продаж использованы статистические данные по ценам предложений и фактам продаж для объектов аналогичной функциональной направленности.

Учитывая влияние основных ценообразующих параметров, в качестве объектов сравнения выбирались объекты аналогичного назначения с местоположением и технико-экономическими характеристиками, близкими к характеристикам оцениваемого объекта.

В качестве объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки были подобраны объекты с сопоставимыми характеристиками. Для объектов данного типа характерна ориентация покупателя на величину общей площади помещений, поэтому в качестве единицы сравнения выбран один квадратный метр общей площади.

Обобщенная математическая модель сравнительного подхода по определению рыночной стоимости имущества имеет вид:

$$V = \frac{\sum_{i=1}^{n} w_i \left(P_i + \sum_{i=1}^{k} \Delta P_{ij} \right)}{\sum_{i=1}^{n} w_i},$$

где V – стоимость объекта оценки;

Pi– цена i-го аналога;

ΔPij – корректирующая поправка цены i-го аналога на различие с объектом оценки по j-му ценообразующему фактору;

Wi– весовой коэффициент i-го аналога;

n – количество объектов-аналогов;

k – количество анализируемых ценообразующих факторов.

Таблица.7 Информация об объектах-аналогах

Характеристика объекта	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Источники информации	https://www.avito.ru/karpinsk/kvartiry/3-k._kvartira_58_m_22_et._2557013971?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI4VmRwblJxR0RBU0V2MFZGIjt9tBpF2T8AAAA	https://www.avito.ru/karpinsk/kvartiry/3-k._kvartira_79_m_33_et._3097600813?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI4VmRwblJxR0RBU0V2MFZGIjt9tBpF2T8AAAA	https://www.avito.ru/karpinsk/kvartiry/3-k._kvartira_532_m_22_et._8285447627?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI4VmRwblJxR0RBU0V2MFZGIjt9tBpF2T8AAAA
Дата предложения	08.10.2026	23.09.2023	25.09.2025
Местоположение	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
Местоположение в пределах нас. пункта	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Адрес	Свердловская обл., г. Карпинск, ул. Луначарского, д. 83	Свердловская обл., г. Карпинск, ул. Мира, д. 51	Свердловская обл., г. Карпинск, ул. Советская. Д. 109
Площадь квартиры, кв.м	58	79	53,2
Цена квартиры, руб.	899 000	3 000 000	1 790 000
Цена квартиры, руб./ кв.м.	15 500	37 975	33 647
Площадь кухни	2-3	2-3	2-3
Кол-во комнат	последний этаж	последний этаж	последний этаж
Этаж	совмещённый	совмещённый	совмещённый
Тип санузла	нет	нет	нет
Наличие лоджий/балконов	нет	нет	нет
Наличие мебели	требует капитального ремонта	типовой ремонт	типовой ремонт
Состояние отделки	без парковки	без парковки	без парковки
Тип парковки	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Материал стен	неудовлетворительное	хорошее	хорошее
Состояние дома	без видовых	без видовых	без видовых

Характеристика объекта	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
	характеристик	характеристик	характеристик
Видовые характеристики	изолированные	изолированные	изолированные
Планировка комнат	https://www.avito.ru/karpinsk/kvartiry/3-k._kvartira_58_m_22_et._2557013971?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI4VmRwblJxR0RBU0V2MFZGIjt9tBpF2T8AAAA	https://www.avito.ru/karpinsk/kvartiry/3-k._kvartira_79_m_33_et._3097600813?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI4VmRwblJxR0RBU0V2MFZGIjt9tBpF2T8AAAA	https://www.avito.ru/karpinsk/kvartiry/3-k._kvartira_532_m_22_et._8285447627?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI4VmRwblJxR0RBU0V2MFZGIjt9tBpF2T8AAAA

Источник: данные участников рынка

Согласно части II п. 5 ФСО №3 «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

-информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

В настоящем Отчете изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика, сведения о предложениях представлены в открытых источниках сети интернет, указанные в объявлениях сведения были подтверждены в результате телефонных переговоров с продавцами, которые опубликовали вышеуказанные объявления.

Определение корректировок и порядок их внесения

Для того чтобы определить рыночную стоимость Объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и Объектом оценки. Корректировки применяются в случае отличия объектов-аналогов от оцениваемого. Если отличий нет, поправка не применяется, т.е. равна нулю. При отличии объектов–аналогов в лучшую сторону, вносятся понижающие корректировки, при отличии в худшую сторону – вносятся повышающие корректировки.

Для объектов недвижимого имущества основными ценообразующими параметрами (параметрами, которые формируют и влияют на рыночную стоимость объекта) являются следующие факторы:

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2023. под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г. таб. 349

Таблица 349. Сравнительные данные по скидкам на торг.

Цены предложений квартир			
Класс объектов	Среднее значение по результатам опроса экспертов оценщиков	Среднее значение по результатам опроса сотрудников банков	Отношение средних значений опроса экспертов-сотрудников банковских структур к значениям опроса экспертов-оценщиков
Активный рынок			
1. Старый фонд	6,0%	7,7%	1,30
2. Массовое жилье советской постройки	5,2%	6,1%	1,17
3. Массовое современное жилье	4,3%	4,4%	1,02
4. Жилье повышенной комфортности	4,4%	5,8%	1,33
Неактивный рынок			
1. Старый фонд	9,6%	12,3%	1,28
2. Массовое жилье советской постройки	8,4%	10,1%	1,21
3. Массовое современное жилье	7,3%	7,8%	1,06
4. Жилье повышенной комфортности	7,8%	9,6%	1,24

Оцениваемая квартира и её аналоги относятся к массовому современному жилью. Скидка составит **6,0%.**

Корректировка на передаваемые имущественные права.

В настоящем отчете Оценщику надлежит определить рыночную стоимость права собственности на объект недвижимости.

Главное, что характеризует правомочия собственника в российском гражданском праве – это возможность осуществлять их по своему усмотрению (п. 2 ст. 209 ГК), т.е. самому решать, что делать с принадлежащим имуществом, руководствуясь исключительно собственными интересами, совершая в отношении этого имущества любые действия, не противоречащие, однако, закону и иным правовым актам и не нарушающие прав и законных интересов других лиц. В этом-то и состоит существо юридической власти собственника над своей вещью.

Важная особенность правомочий собственника заключается еще и в том, что они позволяют ему устранять, исключать всех других лиц от какого-либо воздействия на принадлежащее ему имущество, если на то нет его воли. В отличие от этого, правомочия иного законного владельца, даже одноименные с правомочиями собственника, не только не исключают прав на то же имущество самого собственника, но и возникают обычно по воле последнего и в предусмотренных им пределах, например, по договору аренды.

Вместе с тем в отношениях собственности, как уже отмечалось, тесно переплетаются две их стороны: "благо" обладания имуществом и получения доходов от его использования и "бремя" несения связанных с этим расходов, издержек и риска. Поэтому ст. 210 ГК специально подчеркивает необходимость для собственника нести бремя содержания своего имущества, если только законом или договором это бремя или его часть не возложены на иное лицо (например, охрана сданного внаем имущества – на нанимателя, управление имуществом банкрота - на конкурсного управляющего и т.д.).

Объект оценки находится в собственности. О представленных к сравнению аналогах нет сведений о субъектах прав на них, но оценщиком допускается, что они могут находятся во владении, как одним собственником, так и несколькими.

Так как все, представленные к сравнению объекты-аналоги, как и объект оценки, находятся в собственности/долевой собственности, корректировка не вносится.

Корректировка на условия продажи

Рыночные условия – 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 сторона не обязана принимать исполнение.
- ✓ Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах.
- ✓ Объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты.
- ✓ 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.

Так как при продаже аналогов соблюдаются рыночные условия, корректировка не вносится.

Корректировка на дату предложения

Принято считать, что цены продажи (цены, зафиксированные в сделках, реально уплаченные покупателями продавцам) отличаются от цен предложений на величины снижения в течение срока экспозиции объектов на рынке (периода времени от момента появления объекта в предложениях до момента совершения сделки купли-продажи). Изучая рынок, можно заметить, что цены предложений земельных участков, в течение сроков экспозиции (период времени от даты выставления объекта на продажу до даты его реализации) снижаются в среднем на 20-30%. Из изложенного выше понятно, что ценой предложения является денежная сумма, за которую объект выставлен на продажу; цена продажи есть денежная сумма, за которую объект в действительности продан (может не совпадать с суммой, указанной в договоре купли-продажи). Цена продажи может быть равна цене предложения, может отличаться от цены предложения в большей или меньшей степени, причем может быть, как меньше, так и больше цены предложения. Понятие «цена» (предложения или продажи) носит характер состоявшегося факта – конкретная цена предложения запрашивается продавцом и озвучивается им при обращении покупателей; цена продажи как величина возникает тогда, когда сделка купли-продажи совершена.

Корректировка на местоположение

Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. Поправка на местоположение вводится в том случае, когда, по мнению Оценщиков, характеристика по данному элементу сравнения существенно различается у объекта оценки и у сопоставимых объектов.

Так как на дату оценки объекты-аналоги выставлены на продажу в октябре-ноябре 2024 г. Корректировка не вносится.

Корректировка на количество комнат в квартире

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Количество комнат	3	3	3	3

Корректировка по данному фактору принимается в соответствии с «Справочник оценщика недвижимости» под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2025 г.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		1-комнатная	2-3-комнатная	4- и более комнатная
объект оценки	1-комнатная	**1,00**	1,08	1,15
	2-3-комнатная	0,93	**1,00**	1,07
	4- и более комнатная	0,87	0,94	**1,00**

Таким образом, величина корректировки для аналогов составит:

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Количество комнат	3	3	3	3
Корректировка на этаж		0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на наличие парковки у дома

Корректировка по данному фактору принимается в соответствии с «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 89. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки			
Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0,94	0,93	0,95

Таблица 90. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме без парковки к удельной цене такой же квартиры в доме с организованной парковкой	0,90	0,89	0,91

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Корректировка на материал стен

Величина корректировок принимается согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 124. 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	1,08
	монолитные стены	0,96	**1,00**	1,04
	панельные стены	0,93	0,96	**1,00**

Таблица 125. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

1. Старый фонд		аналог		
		кирпичные стены	шлакоблоч-ные стены	деревянные стены
объект оценки	кирпичные стены	**1,00**	1,18	1,35
	шлакоблоч-ные стены	0,84	**1,00**	1,14
	деревянные стены	0,74	0,88	**1,00**

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Корректировка на физическое состояние жилого дома

Корректировка по данному фактору принимается в соответствии с «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в удовлетворительном состоянии к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме)	0,86	0,84	0,88
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме)	0,75	0,71	0,78

На основании таблицы, корректировка для аналогов №№ 2 и 3 составит 0,75 или -**25,0%**.

Корректировка на этаж

Корректировка по данному фактору принимается в соответствии с «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023г.

Таблица 170. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	**1,00**	1,04	1,08
	последний этаж	0,97	**1,00**	1,05
	первый этаж	0,92	0,96	**1,00**

Таблица 171. 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**	1,01	1,12
	последний этаж	0,99	**1,00**	1,11
	первый этаж	0,89	0,90	**1,00**

Таблица 176. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Москве.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	**1,00**	1,02	1,07
	последний этаж	0,98	**1,00**	1,05
	первый этаж	0,94	0,95	**1,00**

Таблица 177. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Московской области.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	**1,00**	1,02	1,07
	последний этаж	0,98	**1,00**	1,05
	первый этаж	0,94	0,95	**1,00**

Таблица 178. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Санкт-Петербургу.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	**1,00**	1,04	1,08
	последний этаж	0,97	**1,00**	1,05
	первый этаж	0,92	0,96	**1,00**

Таблица 184. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Санкт-Петербургу.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	**1,00**	1,01	1,12
	последний этаж	0,99	**1,00**	1,11
	первый этаж	0,89	0,90	**1,00**

Таблица 182. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Москве.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	**1,00**	1,04	1,12
	последний этаж	0,96	**1,00**	1,08
	первый этаж	0,89	0,93	**1,00**

Таблица 183. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Московской области.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	**1,00**	1,03	1,10
	последний этаж	0,97	**1,00**	1,07
	первый этаж	0,91	0,93	**1,00**

На основании данных Справочника корректировки распределятся следующим образом:

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж расположения	первый этаж	последний этаж	последний этаж	последний этаж
Корректировка на этаж		**-6,00%**	**-6,00%**	**-6,00%**

Корректировка на видовые характеристики квартиры

Величина корректировок принимается согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 201. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры без видовых характеристик к удельной цене такой же квартиры с хорошими видовыми характеристиками	0,92	0,90	0,94

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Корректировка на общую площадь квартиры

Величина корректировок принимается согласно графику – расчёту «Справочника оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.

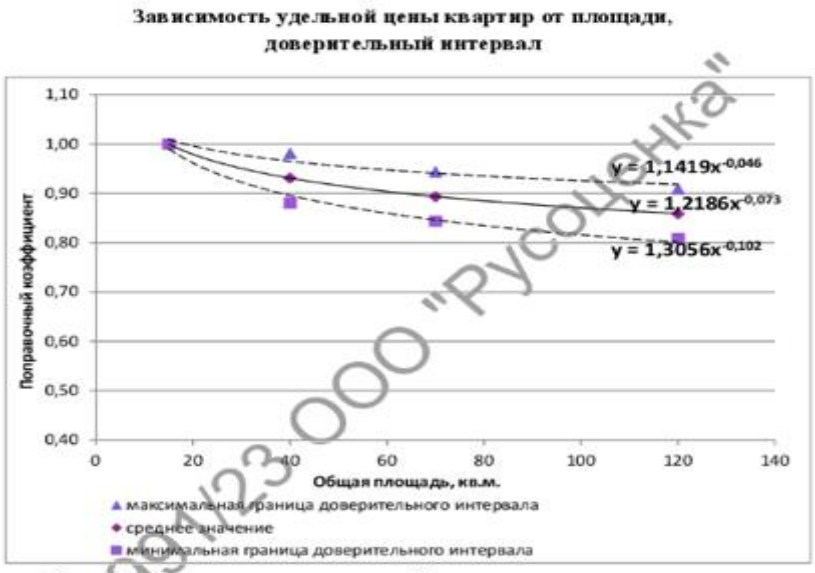


Рис. 53. Зависимость удельной цены квартир от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал[45].

Расчёт производится на основании формулы: $y = 1{,}2186x^{-0{,}073}$

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь квартиры, кв.м	**74,7**	**58**	**79**	**53,2**
Постоянная	1,2186	1,2186	1,2186	1,2186
Степень	-0,073	-0,073	-0,073	-0,073
Коэффициент	0,8894	0,9060	0,8858	0,9117
Величина корректировки		**-1,83%**	**0,41%**	**-2,45%**

Корректировка на тип комнат

Величина корректировок принимается согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 256. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры со смежными/частично смежными комнатами к удельной цене такой же квартиры с изолированными комнатами	0,92	0,92	0,93

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Корректировка на состояние отделки

Оцениваемой квартире требуется капитальный ремонт.

Корректировка по данному фактору вводилась согласно «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 244. 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**	1,14	1,22	1,35
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	**1,00**	1,07	1,18
	требует косметичес-кого ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,82	0,93	**1,00**	1,11
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,74	0,84	0,90	**1,00**

Для всех сравниваемых аналогов, имеющих типовой ремонт, корректировка составит величину: 0,84 или **-16,0%**.

Корректировка на наличие мебели в составе предложения о продаже

Поскольку предложения о продаже квартир может содержать в составе мебель и иное имущество, реализуемое вместе с квартирой, необходимо учитывать данный факт.

Корректировка по данному параметру при необходимости вводится в соответствии с данными ресурса https://statrielt.ru/.

на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.07.2024 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели.

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 типовую.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	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	1,06	1,04

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Корректировка на тип санузла

Величина корректировок принимается согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 269. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип санузла», усредненные по городам России.

Тип санузла		Аналог		
		2 санузла и более	раздельный санузел	совмещен-ный санузел
Объект оценки	2 санузла и более	**1,00**	1,05	1,08
	раздельный санузел	0,96	**1,00**	1,03
	совмещенный санузел	0,93	0,97	**1,00**

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Корректировка на наличие балкона/лоджии

Величина корректировок принимается согласно данным «Справочник оценщика недвижимости» - 2023 под ред. Лейфера Л.А. Квартиры. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2023 г.

Таблица 209. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры без балкона/лоджии к удельной цене такой же квартиры с балконом/лоджией	0,92	0,91	0,93

Корректировка по данному параметру не проводилась, поскольку значения у объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Расчет рыночной стоимости представлены в таблице далее.

Таблица.8 Определение рыночной стоимости объекта оценки.

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Торг		Возможность торга не ограничивается	Возможность торга не ограничивается	Возможность торга не ограничивается
Корректировка на торг		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная стоимость		14 570	35 696	31 628
Права на недвижимость	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка на передаваемые права на недвижимость		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		14 570	35 696	31 628
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		14 570	35 696	31 628
Дата предложения	8 октября 2026 г.	08.10.2026	23.09.2023	25.09.2025
Корректировка на дату предложения		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		14 570	35 696	31 628
Местоположение	**Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью**	**Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью**	**Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью**	**Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью**
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		14 570	35 696	31 628
Местонахождение в пределах города	**спальные микрорайоны среднеэтажной застройки**	**спальные микрорайоны среднеэтажной застройки**	**спальные микрорайоны среднеэтажной застройки**	**спальные микрорайоны среднеэтажной застройки**
Корректировка местонахождение в пределах		0,00%	0,00%	0,00%

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
города				
Скорректированная стоимость		14 570	35 696	31 628
Количество комнат	2-3	2-3	2-3	2-3
Корректировка на кол-во комнат		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		14 570	35 696	31 628
Площадь квартиры, кв.м	**74,70**	**58,00**	**79,00**	**53,20**
Корректировка на площадь		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		14 570	35 696	31 628
Материал стен	**кирпичные**	**кирпичные**	**кирпичные**	**кирпичные**
Корректировка на доступ к объекту		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		14 570	35 696	31 628
Тип отделки	**неудовлетворительное**	**неудовлетворительное**	**хорошее**	**хорошее**
Корректировка на тип отделки,%		0,00%	-25,00%	-25,00%
Скорректированная стоимость		14 570	26 772	23 721
Состояние дома	**требует капитального ремонта**	**требует капитального ремонта**	**типовой ремонт**	**типовой ремонт**
Корректировка на состояние дома		0,00%	-16,00%	-16,00%
Скорректированная стоимость		14 570	22 489	19 926
Материал стен	**изолированные**	**изолированные**	**изолированные**	**изолированные**
Корректировка на доступ к объекту		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		14 570	22 489	19 926

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Планировка	**первый этаж**	**последний этаж**	**последний этаж**	**последний этаж**
Корректировка на тип планировки		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная стоимость		13 696	21 139	18 730
Этаж расположения	**нет**	**нет**	**нет**	**нет**
Корректировка на этаж		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		13 696	21 139	18 730
Площадь кухни, кв.м	**совмещённый**	**совмещённый**	**совмещённый**	**совмещённый**
Корректировка на площадь кухни		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		13 696	21 139	18 730
Тип санузла	**без видовых характеристик**	**без видовых характеристик**	**без видовых характеристик**	**без видовых характеристик**
Корректировка на тип санузла		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		13 696	21 139	18 730
Наличие балкона/лоджии	**без парковки**	**без парковки**	**без парковки**	**без парковки**
Корректировка на наличие балкона/лоджии		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		14 570	22 489	19 926
Тип парковки	**нет**	**нет**	**нет**	**нет**
Корректировка на тип парковки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость		**13 696**	**21 139**	**18 730**
Видовые характеристики		6,00%	47,00%	47,00%
Корректировка на видовые харктеристики		100,00%	100,00%	100,00%
Скорректированная		0,470	0,265	0,265

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
стоимость				
Наличие мебели		Возможность торга не ограничивается	Возможность торга не ограничивается	Возможность торга не ограничивается
Корректировка на наличие мебели		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная стоимость		14 570	35 696	31 628
Общая валовая коррекция	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Валовая коррекция по всем объектам		0,00%	0,00%	0,00%
Весовой коэффициент		14 570	35 696	31 628
Взвешенная стоимость за 1 кв.м.	**17 002**			
Стоимость объекта оценки, руб.	**1 270 078**			

Стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом методом сравнения продаж, составляет**: 1 270 000 Один миллион двести семьдесят тысяч рублей.**

14. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ

Основываясь на разных подходах к оценке, мы получили результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости Объекта оценки с учетом как количественного, так и качественного их значения.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных всеми подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от использованных уместных подходов к оценке, развитости на местном рынке собственно рыночных отношений, и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки.

Целью сведения результатов всех используемых подходов и методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Поскольку есть несколько видов оценки, каждый из которых имеет законное место как конечный результат оценки определенного класса, Оценщиком применяются те из них, которые наиболее пригодны в данном конкретном случае с учетом максимального приближения к реальным результатам.

В данном случае применялся только сравнительный подход, поэтому согласования результатов не требовалось.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается):

Таблица.9 Согласование полученных результатов

Подход	Вес, %	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Итоговая стоимость, руб
затратный:	0	подход обоснованно не применялся	1 270 000
сравнительный:	100	1 270 000	
доходный:	0	подход обоснованно не применялся	

На основании информации, предоставленной Заказчиком и проанализированной в приведенном Отчете, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость жилого помещения - жилое помещение - 3-ком. квартира, площадью 74,70 кв.м, кадастровый номер: 66:47:0402013:859, кадастровый (или условный) номер , адрес (местоположение) объекта: Свердловская область, г. Карпинск, ул. Луначарского, д. 63, кв. 2 по состоянию на 8 октября 2026 г. составляет:

Наименование объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки
жилое помещение - 3-ком. квартира, площадью 74,70 кв.м, кадастровый номер: 66:47:0402013:859, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Карпинск, ул. Луначарского, д. 63, кв. 2	1 270 000 Один миллион двести семьдесят тысяч рублей

15. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Декларация качества оценки

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

–оценщик, выполнивший оценку объекта оценки и подготовивший данный отчёт, является полномочным представителем оценочной компании - исполнителя, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости;

–утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;

–анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личными, независимыми и профессиональными;

–у оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;

–оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу

–оценщиком была произведена персональная инспекция оцениваемого объекта;

–квалификация оценщика, участвовавшего в выполнении экспертного заключения, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, членом которой состоит оценщик.

Итоговое заключение о стоимости объекта оценки

На основании информации, предоставленной Заказчиком и проанализированной в приведенном Отчете, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость жилого помещения - жилое помещение - 3-ком. квартира, площадью 74,70 кв.м, кадастровый номер: 66:47:0402013:859, кадастровый (или условный) номер , адрес (местоположение) объекта: Свердловская область, г. Карпинск, ул. Луначарского, д. 63, кв. 2 по состоянию на 8 октября 2026 г. составляет:

Наименование объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки
жилое помещение - 3-ком. квартира, площадью 74,70 кв.м, кадастровый номер: 66:47:0402013:859, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Карпинск, ул. Луначарского, д. 63, кв. 2	1 270 000 Один миллион двести семьдесят тысяч рублей

Оценщик _____ Сугробов Ю.А.



16. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ:

Нормативные акты:

– Конституция Российской Федерации;
– Гражданский кодекс Российской Федерации;
– Налоговый кодекс Российской Федерации;
– Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
– **Стандарты оценки:**
– Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
– Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
– Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
– Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
– Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
– Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
– Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
– Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика.

Научная литература:

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

127018, г. Москва, ул. Сущевский Вал, д. 16, стр. 5
тел.: 8 (495) 369-68-67

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ






127018, г. Москва, ул. Сущевский Вал, д. 16, стр. 5
тел.: 8 (495) 369-68-67

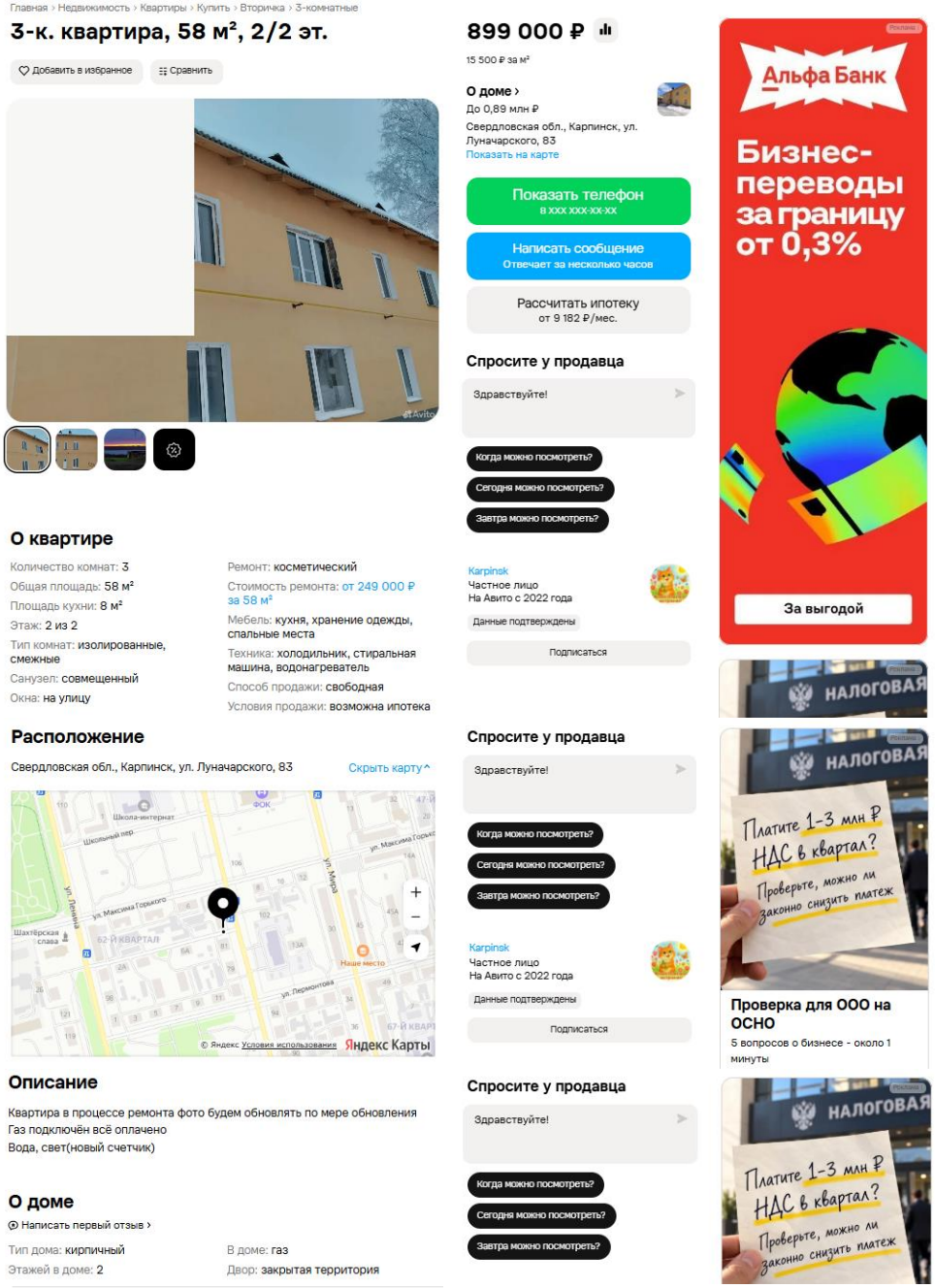





ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ИНФОРМАЦИЯ ОБ АНАЛОГАХ

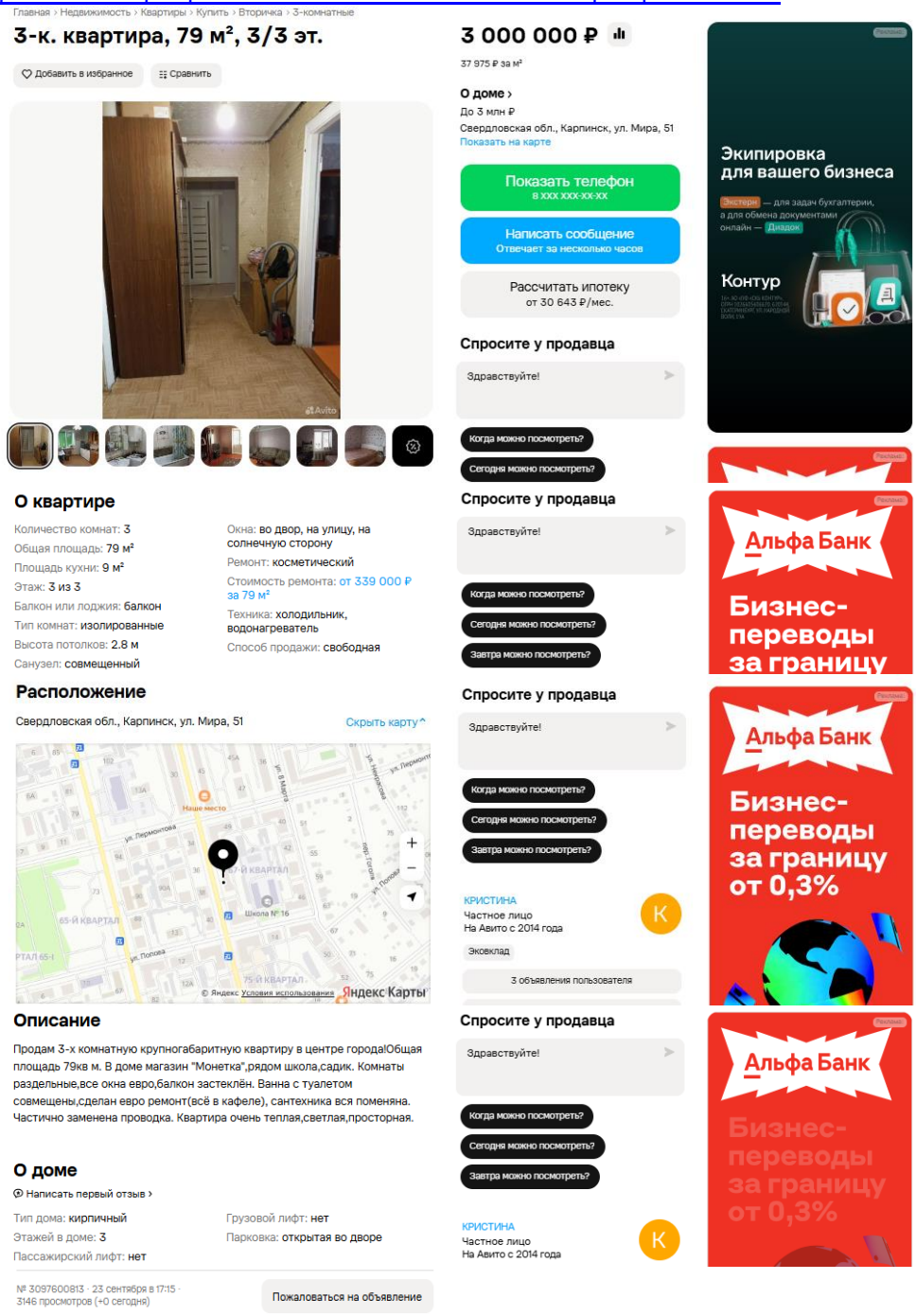
Аналог №1

https://www.avito.ru/karpinsk/kvartiry/3-k._kvartira_58_m_22_et._2557013971?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI4VmRwblJxR0RBU0V2MFZGIjt9tBpF2T8AAAA



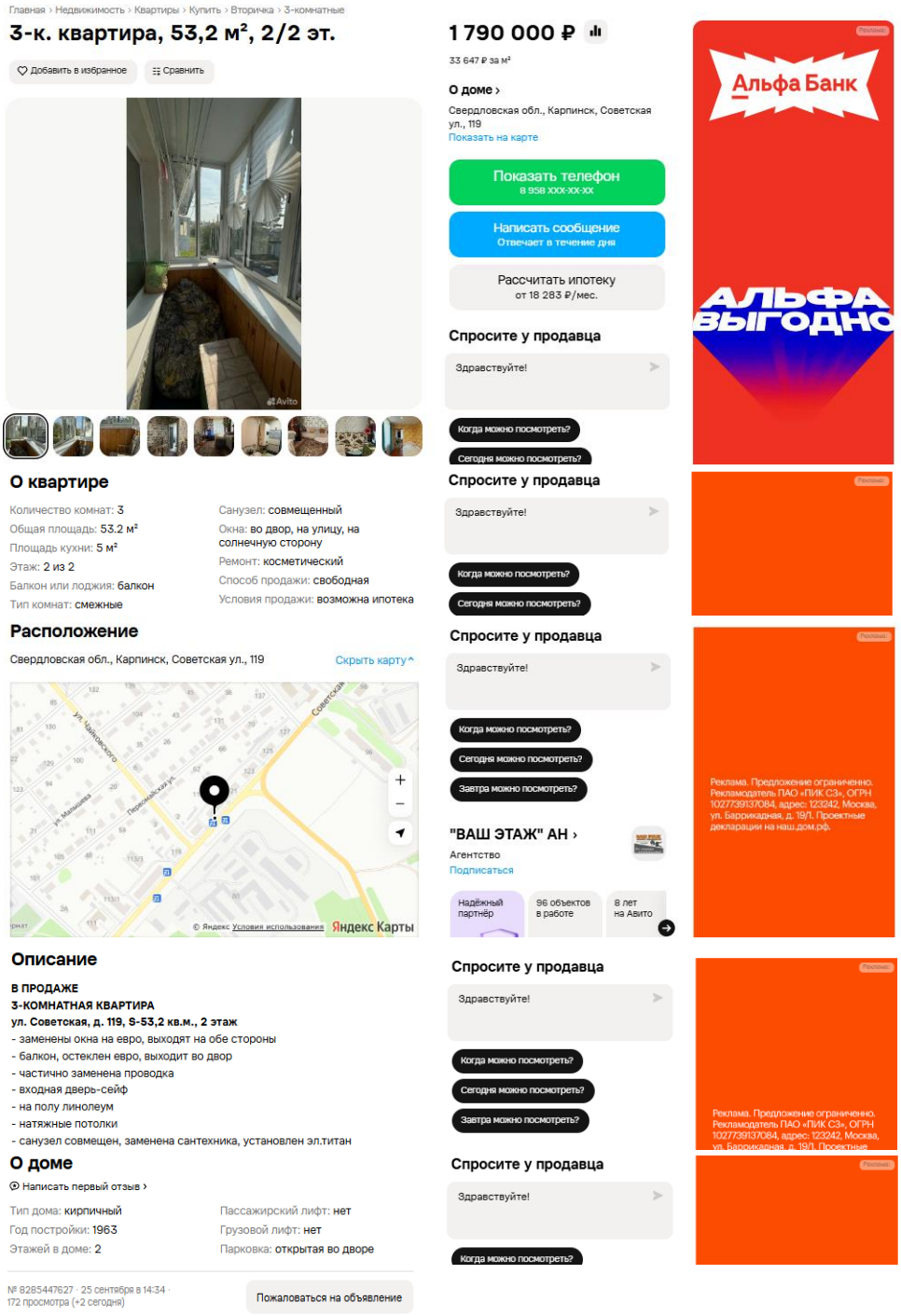
Аналог №2

https://www.avito.ru/karpinsk/kvartiry/3-k._kvartira_79_m_33_et._3097600813?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI4VmRwblJxR0RBU0V2MFZGIjt9tBpF2T8AAAA

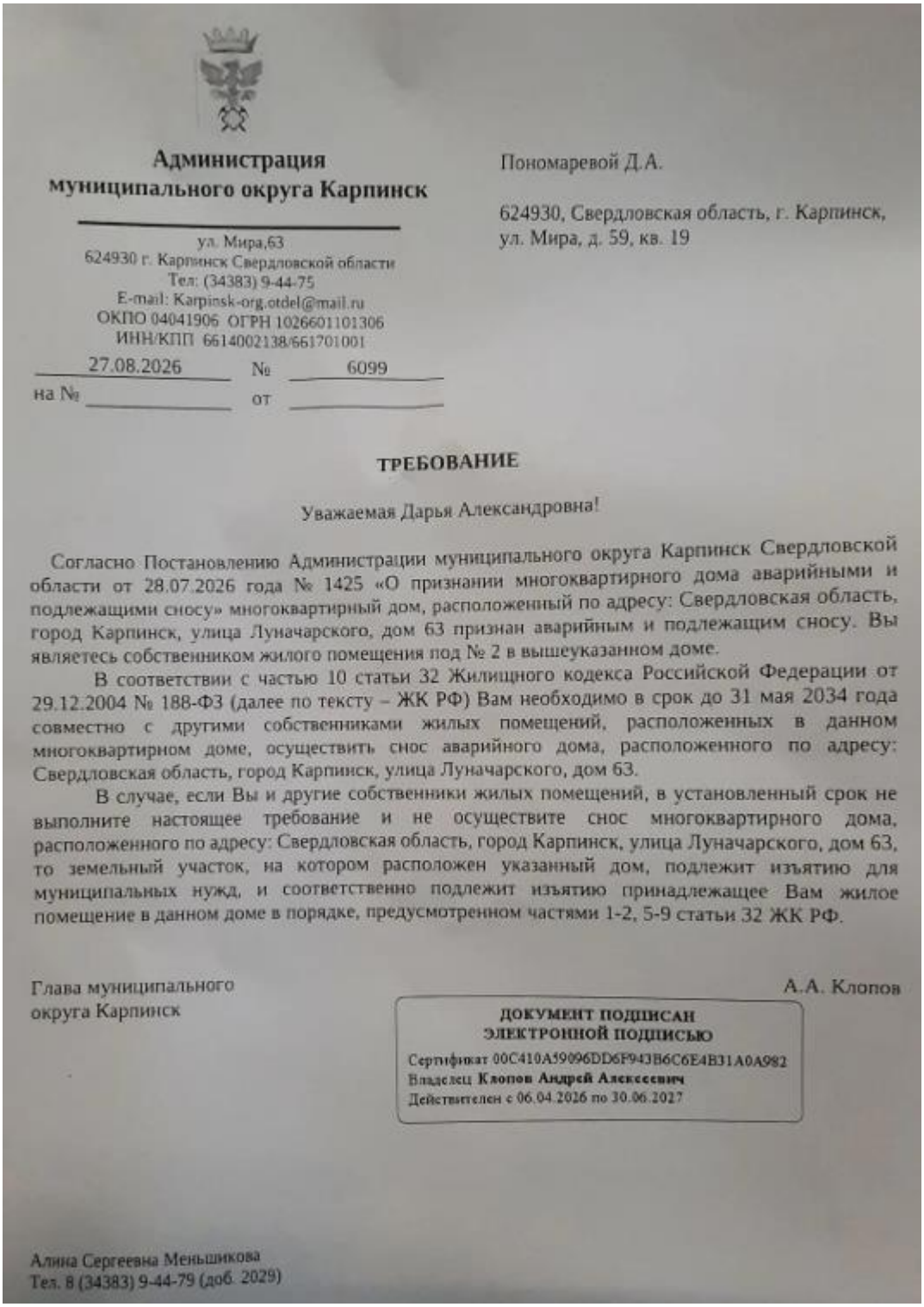


Аналог №3

https://www.avito.ru/karpinsk/kvartiry/3-k._kvartira_532_m_22_et._8285447627?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI4VmRwblJxR0RBU0V2MFZGIjt9tBpF2T8AAAA



ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА



Администрация
муниципального округа Карпинск

ул. Мира,63
624930 г. Карпинск Свердловской области
Тел: (34383) 9-44-75
E-mail: Karpinsk-org.otdel@mail.ru
ОКПО 04041906 ОГРН 1026601101306
ИНН/КПП 6614002138/661701001

27.08.2026 № 6099
на № от

Пономаревой Д.А.

624930, Свердловская область, г. Карпинск, ул. Мира, д. 59, кв. 19

ТРЕБОВАНИЕ

Уважаемая Дарья Александровна!

Согласно Постановлению Администрации муниципального округа Карпинск Свердловской области от 28.07.2026 года № 1425 «О признании многоквартирного дома аварийными и подлежащими сносу» многоквартирный дом, расположенный по адресу: Свердловская область, город Карпинск, улица Луначарского, дом 63 признан аварийным и подлежащим сносу. Вы являетесь собственником жилого помещения под № 2 в вышеуказанном доме.

В соответствии с частью 10 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (далее по тексту – ЖК РФ) Вам необходимо в срок до 31 мая 2034 года совместно с другими собственниками жилых помещений, расположенных в данном многоквартирном доме, осуществить снос аварийного дома, расположенного по адресу: Свердловская область, город Карпинск, улица Луначарского, дом 63.

В случае, если Вы и другие собственники жилых помещений, в установленный срок не выполните настоящее требование и не осуществите снос многоквартирного дома, расположенного по адресу: Свердловская область, город Карпинск, улица Луначарского, дом 63, то земельный участок, на котором расположен указанный дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд, и соответственно подлежит изъятию принадлежащее Вам жилое помещение в данном доме в порядке, предусмотренном частями 1-2, 5-9 статьи 32 ЖК РФ.

Глава муниципального
округа Карпинск А.А. Клопов

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 00C410A59096DD6F943B6C6E4B31A0A982
Владелец Клопов Андрей Алексеевич
Действителен с 06.04.2026 по 30.06.2027

Алина Сергеевна Меньшикова
Тел. 8 (34383) 9-44-79 (доб. 2029)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

35562991

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 0991R/776/60251/26

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «15» апреля 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	ООО «РУСОЦЕНКА» 127018, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ МАРЬИНА РОЩА, УЛ СУЩЁВСКИЙ ВАЛ, Д. 16, СТР. 5 ИНН: 5032226063 КПП: 771501001 ОГРН: 1105032005616

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/3c4/3c48bc19fff1c1c9a6be25fedd66a0af.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 «Сговоркой 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 «01» мая 2026 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «30» апреля 2027 г. (Период страхования)
Страховая сумма	**100 000 000,00 (Сто миллионов 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	**33 000,00 (Тридцать три тысячи и 00/100) рублей** Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «01» мая 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



Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0281

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 983836

Настоящий диплом выдан Сугробову Юрию Александровичу

в том, что он(а) с 01 декабря 2006 г. по 25 мая 2007 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ „Московской финансово-промышленной академии (МФПА)"

по программе профессиональной переподготовки „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

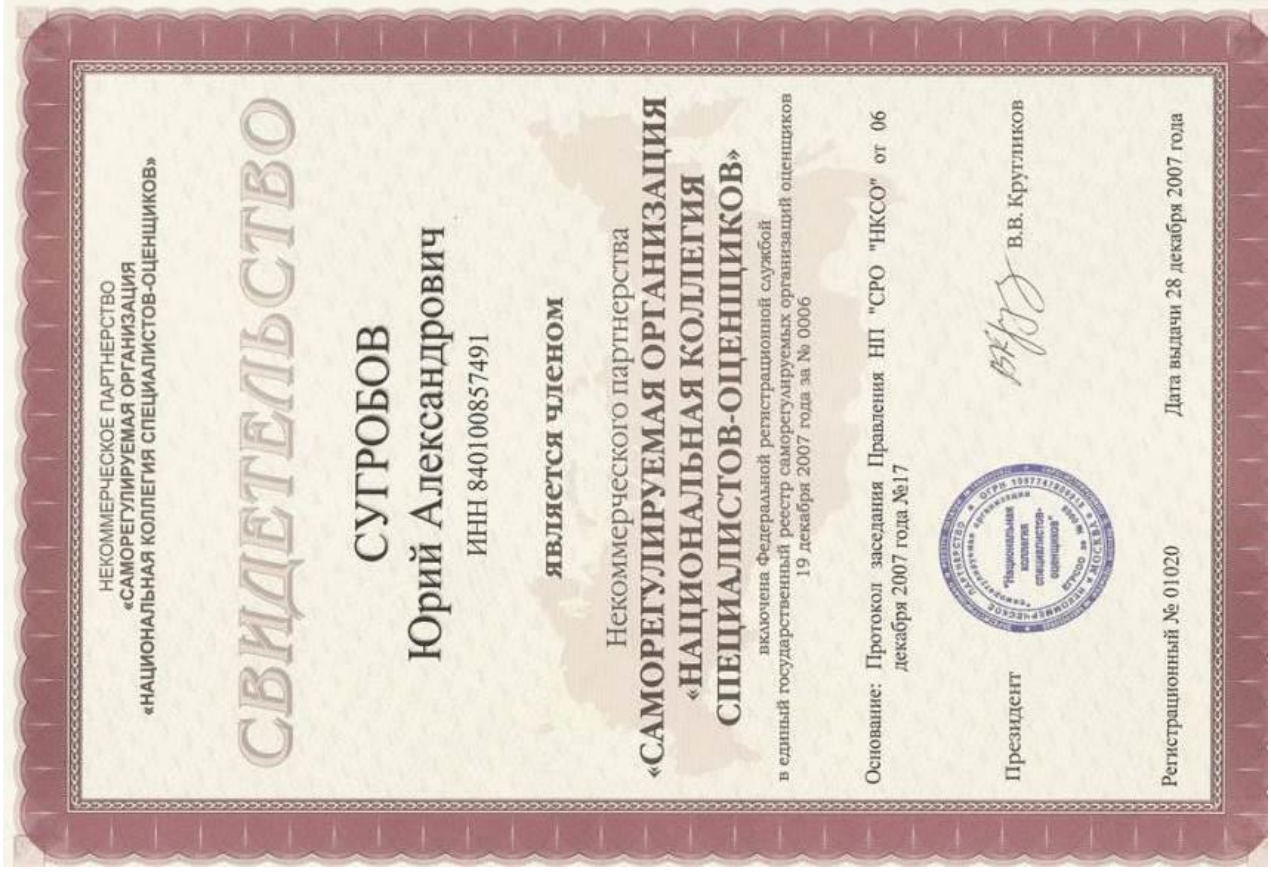
Государственная аттестационная комиссия решением от 25 мая 2007 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Сугробова Юрия Александровича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва год 2007



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

СУГРОБОВ
Юрий Александрович
ИНН 840100857491

является членом

Некоммерческого партнерства
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления НП "СРО "НКСО" от 06 декабря 2007 года №17

Президент В.В. Крутликов

Регистрационный № 01020 Дата выдачи 28 декабря 2007 года

РУСОЦЕНКА
Независимая экспертная компания
127018, г. Москва, ул. Сущевский Вал, д. 16, стр. 5
тел.: 8 (495) 369-68-67

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО ГАРАНТИЯ

RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2947853135

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (г. Москва, Нагорный проезд, д. 5 стр. 9, этаж 3 комната 1, ОГРН 1027700042413, ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «15» января 2026 г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь:	**Сугробов Юрий Александрович** Московская область, г. Балашиха, мкр. Железнодорожный, ул. Рождественская, 6-155 Паспорт 1708 №943053 Выдан ТП в г. Киржач МРО УФМС России по Владимирской области в городе Александрове От 08.05.2009
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут **12.02.2026** г. по 24 часа 00 минут **11.02.2027** г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (включая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с **12.02.2019** года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	**30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей**
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2947853135 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334526

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

Страхователь

М.П.

Страховщик

М.П.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 039608-1 « 24 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Сугробову Юрию Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 24 » июня 20 24 г. № 355

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 24 » июня 20 27 г.