



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

**«БИЗНЕС ФАВОРИТ»**

ОГРН 1083254015140 ИНН 3255505155 КПП 325701001  
Юридический адрес: РФ, 241007, Брянская обл., г. Брянск, ул. Дуки, д.47, к.1, кв.25.  
Фактический адрес: РФ, 241007, Брянская область, г. Брянск ул. Дуки, д. 69, офис № 507,508.  
Тел.: 8 (4832) 505-102; e-mail: bf32@mail.ru

«УТВЕРЖДАЮ»

Директор \_\_\_\_\_ А.С. Федотов

М.П.

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 410-08/23Н

рыночной стоимости квартиры, общей площадью 71,4 кв.м,  
кадастровый номер: 32:02:0000000:2592, расположенной по адресу:  
Брянская область, р-н Брянский, п Путевка, ул Андрея Галицина, д 2, кв 241

<b>ЗАКАЗЧИК:</b>	ООО «Торговый дом Бетон» ИНН 3255506381 КПП 325701001 ОГРН 1093254002445 от 17 марта 2009 г. Юридический адрес: 241013, Брянская обл, г.Брянск, ул.Литейная, дом № 36 А, офис 511
------------------	---

<b>ИСПОЛНИТЕЛЬ:</b>	ООО «Бизнес Фаворит» 241007, г. Брянск, ул. Дуки, д. 69, офис 507, 508
---------------------	---

<b>Дата оценки:</b>	22.08.2023 года
<b>Дата составления отчета:</b>	22.08.2023 года

**Брянск 2023 г.**

**Конкурсному управляющему  
ООО «Торговый дом Бетон»  
Михальцову А. В.**

**Уважаемый Андрей Владимирович!**

Согласно заключенному договору № 410-08/23Н от 14 августа 2023 года и задания на оценку, оценщик произвел определение рыночной стоимости объекта оценки, недвижимого имущества: квартира, общей площадью 71,4 кв.м, кадастровый номер: 32:02:0000000:2592, расположенной по адресу: Брянская область, р-н Брянский, п Путевка, ул Андрея Галицина, д 2, кв 241.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что на дату оценки – 22.08.2023 года – рыночная стоимость объекта оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, без учета НДС, составляет, округленно:

**4 023 000 (четыре миллиона двадцать три тысячи) рублей**

Настоящий отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, исполненным в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135 – ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденными приказами Минэкономразвития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №№200, вступившими в силу от 7 ноября 2022 года, Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611, а также в соответствии со Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», в действующей редакции.

Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки может отличаться от стоимости, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов как: наступления событий, указанных в разделе «Условия, допущения и ограничения» настоящего отчета, мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иных факторов.

Обращаю внимание, что это письмо не является отчётом по оценке, а только предваряет отчёт, приведённый далее.

**С уважением,  
директор ООО «Бизнес Фаворит»**

**А.С. Федотов**

**М.П.**

## СОДЕРЖАНИЕ

	СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	2
1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
4.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ	8
5.	СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	8
6.	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	9
7.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	9
8.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ (СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ)	10
9.	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ	11
10.	ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	13
11.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
12.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
13.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	27
14.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	28
15.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	29
15.1	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	29
15.2	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	30
15.3	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	36
16.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	39
17.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	40
18.	Литература и материалы	41
19.	Приложения	42

## ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1.1

1.1	<b>Дата составления и порядковый номер отчета:</b>	№ 410-08/23Н от 22.08.2023 г.
1.2	<b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки</b>	Договор № 410-08/23Н от 14 августа 2023 г.
1.3	<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>	Квартира, общей площадью 71,4 кв.м, кадастровый номер: 32:02:0000000:2592, расположенной по адресу: Брянская область, р-н Брянский, п Путевка, ул Андрея Галицина, д 2, кв 241.
1.4	<b>Дата оценки</b>	22.08.2023 г.
1.5	<b>Итоговая величина стоимости объекта оценки</b>	4 023 000 (четыре миллиона двадцать три тысячи) рублей
1.6	<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.1

2.1	<b>Объект оценки, включая права на объект оценки</b>	Квартира, общей площадью 71,4 кв.м, кадастровый номер: 32:02:0000000:2592, расположенной по адресу: Брянская область, р-н Брянский, п Путевка, ул Андрея Галицина, д 2, кв 241. Право собственности.
2.2	<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки для реализации имущества в соответствии с ст. 454 "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021, с изм. от 08.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022)
2.3	<b>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке</b>	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
2.4.	<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость
2.5.	<b>Предпосылки стоимости</b>	Предпосылки стоимости: 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 22.08.2023 г.; 4) предполагаемое использование объекта – текущее использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
2.6	<b>Основания для установления предпосылок стоимости</b>	Вид стоимости «рыночная стоимость» подлежит установлению в соответствии с целью оценки.
2.7	<b>Дата оценки</b>	22.08.2023 г.
2.8	<b>Специальные допущения</b>	При оценке мы исходили из предположения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование, за исключением оговоренных в настоящем Отчете. Реализация объекта оценки будет осуществляться с условием срочной продажи.
2.9	<b>Иные существенные допущения</b>	1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. 2. Оценщик не несет ответственности за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо обременений, кроме приведенных в отчете. 3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку, на состояние имущества, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых. 4. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. 5. От оценщика не требуется являться в суд или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. 6. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно на дату оценки объекта оценки. Итоговая величина стоимости объекта оценки,

		<p>указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>7. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.</p> <p>8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в настоящем отчете.</p> <p>9. Размер оплаты оценщику и юридическому лицу, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, не связан с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с недвижимостью.</p>
2.10	<b>Ограничения оценки</b>	Не установлены
2.11	<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</b>	Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
2.12	<b>Указание на форму составления отчета об оценке</b>	Электронный документ
2.13	<b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку</b>	Согласно п.8,9 ФСО №7: - Определение рыночной стоимости - Объект оценки не имеет составных частей - Учитываемые права - право собственности.
2.14	<b>Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки</b>	1) Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 08.08.2023 года.  (Копии документов см. в приложении 3 к настоящему отчету).
2.15	<b>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов</b>	Не привлекались
2.16	<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)</b>	Специфические требования к отчету отсутствуют
2.17	<b>Формы представления итоговой стоимости</b>	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации.
2.18	<b>Специфические требования к отчету об оценке</b>	Не установлены
2.19	<b>Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения</b>	Не установлено

	иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	
--	--	--

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.

Таблица 3.1.

Сведения о заказчике		
3.1	Заказчик оценки	ООО «Торговый дом Бетон»
3.2	Реквизиты	ИНН 3255506381 КПП 325701001 ОГРН 1093254002445 от 17 марта 2009 г.
3.3	Юридический адрес	241013, Брянская обл, г.Брянск, ул.Литейная, дом № 36 А, офис 511
Сведения об оценщике		
3.4	Оценщик	<b>Федотов Артем Сергеевич</b>
3.5	Членство в саморегулируемой общественной организации	Действительный член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», Адрес: 101000, г.Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1 (Дом общественных организаций), регистрационный № 2427, дата включения в реестр 10.05.2017 года (копия реестра приведена в приложении к настоящему отчету)
3.6	Документ, подтверждающий сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 029445-1 от 10.09.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости» (копия аттестата приложена к настоящему отчету об оценке)
3.7	Документ, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП№ 878886, регистрационный номер № 1927, Орловский государственный технический университет по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 12 октября 2010 года (копия диплома приложена к настоящему отчету об оценке)
3.8	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована: Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 433-523-075164/23 от 13 июня 2023 г., выданный Страховым публичным Акционерным обществом «Ингосстрах» сроком по 13 июля 2024 года. Лимит ответственности – 5 000 000,00 руб. (копия полиса приведена в приложении к настоящему отчету)
3.9	Стаж работы в качестве оценщика	с 02.07.2007 года.
3.10	Адрес месторасположения оценщика, контактные данные	241007, Россия, Брянская область, г. Брянск, ул. Дуки, д.69, оф. 507-508, Тел.: 8 (4832) 505-102, e-mail: bf32@mail.ru
Сведения об оценочной организации		
3.11	Сведения о юридическом лице, с которым оценщиком заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Фаворит» Директор – Федотов Артем Сергеевич <u>Юридический адрес:</u> 241007, Брянская обл., г. Брянск, ул. Дуки, д.47, к.1, кв.25, тел.: 8 (4832) 505-102, e-mail: bf32@mail.ru. <u>Почтовый адрес:</u> 241007, г. Брянск, ул. Дуки, д.69 офис 507-508, тел. 8 (4832) 505-102, e-mail: bf32@mail.ru. ИНН/КПП 3255505155/325701001 ОКПО 88722706

		Р/сч 40702810808000002326 в Брянском ОСБ №8605, К/сч 3010181040000000601, БИК 041501601
3.12	<b>Сведения о страховании ответственности юридического лица</b>	Гражданская ответственность юридического лица ООО «Бизнес Фаворит» застрахована: Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №S591R/776/500010/22 от 14 июля 2022 г., выданный АО «АльфаСтрахование» сроком по 13 декабря 2023 года. Лимит ответственности – 100 000 000,00 руб. (копия полиса приведена в приложении к настоящему отчету).
3.13	<b>ОГРН</b>	1083254015140
3.14	<b>Дата присвоения ОГРН</b>	15.10.2008 г.
3.15	<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке</b>	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Фаворит», подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-Фаворит», подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

#### **4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ.**

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона:

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

2. Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;

3. Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;

4. Размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

#### **5. СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ**

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах (п.п. 8 п. 7 ФСО VI) с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: не привлекались.

## **6. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ**

Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций:

1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

2. Специальные стандарты оценки:

- федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.

3. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик:

- НП «СРОО «Экспертный совет», утвержденные советом НП «СРОО «Экспертный совет», протокол заседания № 24/2017 от 06.04.2017 г.

## **7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ**

### **7.1. Специальные допущения**

При оценке мы исходили из предположения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование, за исключением оговоренных в настоящем Отчете.

Реализация объекта оценки будет осуществляться с условием срочной продажи.

### **7.2. Существенные допущения, не являющиеся специальными**

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщик не несет ответственности за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо обременений, кроме приведенных в отчете.
3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку, на состояние имущества, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
4. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
5. От оценщика не требуется являться в суд или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
6. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно на дату оценки объекта оценки. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
7. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в настоящем отчете.

9. Размер оплаты оценщику и юридическому лицу, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, не связан с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с недвижимостью.

10. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать ключевые показатели рынка и их влияние на стоимость объекта оценки;

11. Условия / значения ключевых факторов стоимости, для которых выполнены расчеты являются корректными (например, сценарий социально-экономического и отраслевого развития с указанием источника, ключевые допущения). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным;

12. После даты оценки определенная в отчете итоговая величина стоимости может существенно измениться в условиях высокой неопределенности внешних факторов.

13. Неопределенность оценки. Санкции, введенные США, Великобританией и ЕС в феврале 2022 года, оказывают влияние на российскую экономику и российский рынок недвижимости: происходит снижение транзакционной активности и ликвидности. Мы считаем, что по состоянию на дату оценки достоверность ранее полученных рыночных данных оказалось сниженной.

14. Понижение ликвидности и активности рынка привело к ограничению достоверной информации для оценки, противоречивости и часто отсутствию данных. Степень достоверности оценки в условиях неопределенности снижена, рыночные (справедливые) стоимости нестабильны. Мнение о стоимости на дату оценки в значительной степени определяется оценочным мнением, а не результатом прямых доказательств, что означает, что в целом в оценке меньше определенности. Учитывая неизвестность, связанную с будущим влиянием санкций на рынок недвижимости, мы рекомендуем Вам регулярно пересматривать оценку этой недвижимости.

### **7.3. Прочие допущения**

В настоящем разделе описаны допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки. Данные допущения не являются специальными (п. 5 ФСО III), не являются существенными (п. 6 ФСО III) и могут быть введены Оценщиком самостоятельно без согласования с заказчиком: не вводились.

### **7.4. Ограничения оценки**

Не установлены

## **8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ (СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ)**

Подписавший данный отчет оценщик в соответствии с имеющимися у него на момент оценки знаниями, опытом и имеющимися данными настоящим заявляет:

1. Изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности; сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничительных условий и являются персональным, непредвзятым профессиональным анализом, мнениями и выводами.

2. В отношении объекта оценки, оценщик и юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастий по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененной недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку.

3. Размер оплаты, оценщику и юридическому лицу, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, не связан с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с недвижимостью.

4. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135 – ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденными приказами Минэкономразвития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №№200, вступившими в силу от 7 ноября 2022 года, Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611, а также в соответствии со Стандартами и правилами оценочной деятельности НП «СРОО «Экспертный совет», утвержденными советом НП «СРОО «Экспертный совет», протокол заседания № 24/2017 от 06.04.2017 г.

5. Оценщик имеет необходимое для проведения данной оценки образование и достаточный опыт.

**Оценщик**

**А.С. Федотов**

## **9. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА**

**Право собственности.** (ГК РФ, часть 1, ст.209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе, по своему усмотрению, совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе, отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом.

**Право аренды** - может означать как право вступления в арендные отношения с собственником имущества. По договору аренды (имущественного найма) арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение или временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью. (ГК РФ, часть 2, ст.606)

Определение стоимости построено на предпосылке, что имущество реализуется на рынке при соблюдении определенных условий, перечисленных выше. В результате сделки купли-продажи, от покупателя к продавцу переходит набор имущественных прав. Именно эти права являются объектом оценки. Согласно ГК РФ собственник оцениваемого имущества, обладает всеми правами, не противоречащими законодательству и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

**В рамках данной работы оцениваемые права – право собственности.**

## **10.АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

**10.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, предшествующий дате оценки, в 2022 году**

### **Основные тенденции социально-экономического развития РФ в 2022 году**

Минэкономразвития России разработало основные параметры сценарных условий прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годы (далее – сценарные условия, прогноз). Сценарные условия сформированы в двух вариантах – базовом и консервативном.

После активного восстановительного роста в 2021 г. мировая экономика перешла к замедлению. Снижение темпов глобального роста и ужесточение финансовых условий на мировых рынках во многом происходит из-за резкого повышения цен на продовольствие и энергоносители, на фоне чего крупнейшие развитые страны вынуждены сворачивать стимулирующие меры бюджетной политики и переходить к

ужесточению денежно-кредитной политики. По оценке МВФ, рост мирового ВВП в текущем году составит 3,2% после увеличения на 6,1% в 2021 году.

## Тенденции развития российской экономики в январе–апреле 2022 года

1. В **январе–феврале** в российской экономике сохранялись позитивные тенденции второй половины 2021 года. Рост ВВП в первые два месяца текущего года, по оценке Минэкономразвития России, сохранился на уровне 4 кв. 2021 г (5,0% г/г). Промышленное производство в январе–феврале увеличилось на 7,5% г/г за счет роста как добывающих, так и обрабатывающих отраслей. Сохранение уровня безработицы на исторических минимумах (в среднем 4,3% за 2 месяца, как и в 4 кв. 2021 г.) и устойчивый рост реальных заработных плат (1,9% в январе после 2,8% г/г в 4 кв. 2021 г.) оказывали поддержку потребительскому спросу (так, оборот розничной торговли увеличился в январе–феврале на 4,4% г/г после роста на 4,7% г/г в 4 кв. 2021 года).

2. Вместе с тем с конца февраля 2022 г. **внешние условия** функционирования российской экономики **кардинально изменились**. Введенные иностранными государствами санкционные ограничения привели к усилению волатильности валютного курса, снижению цен на финансовые активы, расширению дефицита ликвидности банковского сектора. Одновременно ажиотажный спрос населения на ряд продовольственных и непродовольственных товаров в совокупности с ослаблением рубля привели к ускорению инфляции (до 17,8% в апреле в годовом выражении).

3. На первом этапе после введения санкционных ограничений в отношении Российской Федерации Банком России и Правительством Российской Федерации был оперативно реализован **комплекс мер** по стабилизации ситуации на валютном и финансовом рынках, в том числе на внеочередном заседании Банка России 28 февраля 2022 г. повышена ключевая ставка до 20%, временно приостановлены торги в фондовой секции Московской биржи, а также введены ограничения на движение капитала и обязательная продажа 80% валютной выручки экспортерами на внутреннем валютном рынке.

4. Кроме того, Правительством Российской Федерации 15 марта 2022 г. принят **План первоочередных действий** по обеспечению развития российской экономики в условиях внешнего санкционного давления (далее — План), который на регулярной основе дополняется новыми мероприятиями в зависимости от выявляемых рисков и потребностей.

Основной задачей Плана является облегчение и ускорение **адаптации экономики к новым условиям**. Были приняты решения по либерализации внутренней хозяйственной деятельности (радикально сокращена контрольно-надзорная деятельность, перенесено введение обязательных требований, автоматически продлены лицензии и разрешения, упрощены процедуры подтверждения соответствия). Сняты многие барьеры на пути импорта (обнуление пошлин на более чем 1000 позиций, ввоз по копиям документов, снятие ветеринарного и фитосанитарного контроля и другие). Для поступления денег в экономику упрощены и ускорены бюджетные процедуры, в том числе упрощены правила госзакупок (в том числе увеличен размер авансов, облегчены изменения в условия контрактов). Реализуются программы поддержки отдельных отраслей — сельского хозяйства, промышленности, транспорта, ИТ и других. Активно идут выдачи в рамках программ льготного кредитования (системообразующих организаций, субъектов МСП, сельхозтоваропроизводителей).

Предоставлены отсрочки по страховым взносам на 2 и 3 кварталы широкому кругу отраслей.

5. Благодаря указанным мерам удалось **сохранить устойчивость финансового и валютного рынков, стабилизировать ситуацию в экономике**. Так, по итогам апреля курс рубля укрепился 71 рублем за долл. США (на пике в начале марта — более 130 рублей за доллар США), в начале мая курс рубля продолжил укрепление. Укрепление рубля и спад ажиотажного спроса также способствовали замедлению инфляции: до 0,2% еженедельно во второй половине апреля и до 0,12% на первой неделе мая (в начале марта 2022 г. цены повышались более чем на 2% в неделю). В годовом выражении инфляция стабилизировалась на уровне 17,7–17,8% г/г. В результате стабилизации по вышеперечисленным направлениям Банк России начал постепенно ослаблять введенные ранее ограничения на операции с иностранной валютой, а также 29 апреля 2022 г. понизил ключевую ставку до 14 процентов.

## Основные параметры базового варианта

Оценка развития ситуации в российской экономике в 2022 году

6. В ближайшие месяцы ситуация в реальном секторе экономики будет определяться, в первую очередь, **внешнеторговым балансом**.

В рамках базового варианта до конца года ожидается постепенное снижение **цены на нефть Юралс** до уровня 73–74 долл. США за баррель, что соответствует среднегодовой цене в 80,1 долл. США за

баррель. Цены на другие сырьевые товары также сохраняются на повышенном уровне до конца года. Вместе с тем товары российского экспорта по-прежнему торгуются с дисконтом к мировым ценам.

В реальном выражении **экспорт товаров** снизится на 14,2% к 2021 году (в том числе нефтегазовый – на 8,4%, ненефтегазовый – на 19,9%). При этом в результате роста экспортных цен снижения в номинале будет более умеренным (-2,3%).

**Импорт товаров** сократится на 26,5% в реальном выражении за счет сжатия внутреннего спроса и перебоев в логистике. Номинальное снижение импорта меньше (-17,1%) с учетом высокого дефлятора: импортируемые товары приобретаются с наценкой из-за мировой инфляции, дополнительных транзакционных издержек.

Сальдо торгового баланса вырастет до 230,4 млрд долл. США в 2022 г. с 189,8 млрд долл. США в 2021 году. При этом резко сократится дефицит баланса услуг и баланса инвестиционных доходов (за счет опережающего снижения импорта услуг и выплат дивидендов за рубежом). В результате профицит счета текущих операций расширится до 190,8 млрд долл. США (2021 г.: 122,0 млрд долл. США, исторический максимум), по отношению к ВВП – до 10,4% с 6,9% соответственно.

7. До конца текущего года **курс рубля** ожидается на уровне среднем 73,5 рублей за долл. США на фоне сохранения повышенных премий за риск и постепенной адаптации валютного рынка к новым условиям (среднегодовой курс – 76,7 рублей за долл. США).

8. **Инфляция** после ускорения в марте 2022 г. сохранится на повышенном уровне в условиях импортных ограничений и продолжающейся перестройки производственно-логистических цепочек и на конец года ожидается на уровне **17,5%**.

9. **ВВП** по итогам года в рамках базового сценария снизится на **7,8%**. Основной вклад в снижение ВВП внесет внутренний спрос – как потребительский, так и инвестиционный. В условиях снижения реальных располагаемых доходов населения (на 6,8%) и увеличения безработицы (до 6,7% от рабочей силы в среднем за год) ожидается сокращение оборота розничной торговли на 8,7%, объема платных услуг населению – на 7,9%. Снижение инвестиций в основной капитал составит 19,4% с учетом действующих импортных и экспортных ограничений и высокой неопределенности относительно среднесрочных тенденций в экономике.

#### Среднесрочный прогноз на 2023–2025 гг.

10. В базовом варианте среднесрочная траектория развития российской экономики определяется следующими **факторами**:

- сокращение импорта вследствие санкционных ограничений и «добровольного отказа» иностранных партнеров от сотрудничества с Россией;
- потеря ряда экспортных рынков и ограниченные возможности переориентации поставок;
- лаги в структурной перестройке производственно-логистических цепочек в российской экономике.

11. **Цены на нефть «Юралс»** в базовом варианте последовательно снижаются до 61,2 долл. США к 2025 году. Причины снижения цен на нефть – замедление роста мировой экономики и постепенная адаптация мирового энергетического рынка к новым условиям (замещение российских энергоносителей на рынках

«недружественных» стран, с одной стороны, и перенаправление российского энергетического экспорта в «нейтральные» другие страны

– с другой). Аналогичная динамика ожидается по газу и другим сырьевым товарам.

12. Реальные объемы **экспорта товаров** после падения на -14,2% в 2022 г. переходят к умеренному росту в 2023–2025 гг. (на 0,6%, 2,9% и 1,9% соответственно), однако к концу прогнозного периода полного восстановления не произойдет (2025 г. к 2021 г.: -9,5%).

Темпы роста экспорта товаров в целом сдерживаются динамикой нефтегазового экспорта, который после резкого падения в 2022 году (на -8,4% в реальном выражении) продолжает снижение средним темпом -0,7% в год и к концу прогнозного периода оказывается на 10,3% ниже уровня 2021 года.

Ненефтегазовый экспорт за 2023–2025 гг. отыгрывает примерно 60% падения 2022 г., но в конце прогнозного периода также не восстанавливается полностью (2025 г. к 2021 г.: -8,6%).

**Импорт товаров** к 2025 г. отыгрывает примерно треть падения 2022 г. (2025 г. к 2021 г.: -16,9% в реальном выражении). В результате доля импорта в ВВП находится в диапазоне 14–16% на всем прогнозируемом горизонте, что соответствует историческому диапазону (при этом необходимо учитывать, что в 2021 г. импорт находился на исторически максимальном уровне – более 17% ВВП). Это следствие структурной перестройки российской экономики – с одной стороны, ограничений на поставки товаров из

недружественных стран, которые не будут полностью замещены вследствие отсутствия аналогов, с другой — процессов импортозамещения и роста долив экономике менее импортоемких отраслей.

13. Расширение сальдо торгового баланса, в сочетании с сокращением отрицательного сальдо баланса услуг и «прочих» статей, дает структурное расширение **профицита текущего счета** – до 3–6% ВВП в 2023–2025 гг. после 10,4% в 2022 году (ранее равновесный уровень оценивался в 2–3% ВВП).

14. **Курс рубля** в рамках базового сценария ослабляется в номинальном выражении темпом ~2% в год, в реальном выражении —остается стабильным. В прогноз закладывается постепенное смягчение Банком России беспрецедентных ограничений на движение капитала, введенных в феврале–марте текущего года.

15. **Инфляция** после ускорения до 17,5% в текущем году сохраняется на повышенном уровне в 2023 г. (6,1% на конец года) в условиях завершения подстройки производственно-логистических цепочек. К концу 2024 г. инфляция выходит на целевой уровень Банка России 4%.

16. Начиная с 2023 г. **ВВП** в базовом варианте начинает медленно восстанавливаться, при этом по итогам 2023 г. ожидается падение (-0,7% в целом за год) с учетом высокой базы 1 квартала 2022 года. Основной восстановительный рост происходит в 2024 и 2025 гг. (3,2% и 2,6% соответственно), при этом к концу среднесрочного периода экономика не выходит на докризисный уровень.

17. В разбивке по **компонентам спроса** основной вклад в восстановление экономики вносит потребительский спрос (потребление товаров и услуг и реальные располагаемые доходы населения в 2025 г. на 1–2% выше уровней 2021 года). **Инвестиции** также демонстрируют восстановительный рост, но полностью не отыгрывают падение (2025 г. к 2021 г.: -7,3%), в том числе, из-за технологических ограничений и сворачивания крупных экспортно ориентированных проектов, что лишь отчасти компенсируется менее масштабными по объемам инвестициями в импортозамещающие производства. Вклад **чистого экспорта** в реальные темпы роста ВВП после резкого роста в 2022 г. становится умеренно отрицательным в 2023–2025 гг. на фоне опережающего восстановительного роста импорта.

18. В базовый вариант заложена **проактивная экономическая политика**. В частности, предполагается:

- эффективная реализация всего комплекса мер по поддержке экономики, включая программы льготного кредитования;
- активное снижение ключевой ставки Банком России вслед за инфляцией;
- достаточный для поддержания внутреннего спроса уровень бюджетных расходов.

Эти меры позволят **не дополнить структурный кризис циклическим**. Экономика сможет адаптироваться к новым условиям и перейти к восстановительному росту.

### **Основные параметры консервативного варианта**

19. Консервативный вариант отличается от базового двумя предпосылками. Во-первых, предполагается **более глубокий спад российской экономики в 2022 г.** (-8,8%) в условиях более жесткого применения санкционного режима и более медленной перестройки производственно-логистических цепочек. Во-вторых, в консервативном варианте более существенное снижение цен на товары российского экспорта.

20. В консервативном варианте мировые **цены на нефть «Юралс»** падают до уровней около 57 долл. США за баррель к 2025 году. В этих условиях **курс рубля** ослабляется до уровней около 86 рублей за долл. США к концу прогнозного горизонта (2025 г.: 85,3 руб. / долл. США в среднем за год). Ослабление валютного курса и более серьезные перебои с импортными поставками приведут к более глубокому спаду потребительского спроса, что скажется на более низкой (чем в базовом варианте) **инфляции** в 2022–2024 гг. (16,5%, 5,4%, 3,7% на конец года соответственно), выход инфляции на целевой уровень ожидается только к концу 2025 года.

21. **ВВП** в 2023 году падает сильнее, чем в базовом варианте (-2,9%), а восстановление в 2024–2025 гг. происходит меньшими темпами. В результате к концу прогнозного периода ВВП примерно на 7% ниже, чем в 2021 году. Основной фактор — структурное снижение доходов и потребительского спроса, а также более глубокое падение экспорта и инвестиций.

Подготовлено по данным сайта: <https://www.economy.gov.ru/>.

**Вывод:** в общем и целом, большинство российских макроэкономических метрик свидетельствуют не только о фактическом замедлении темпов экономического роста в России, но также и о накоплении значительного количества проблемных аспектов, которые могут дать о себе знать спустя определенное время. В первую очередь, речь идет о росте закредитованности

российского населения, а также замедлении инфляции вследствие ослабления потребительского спроса.

Помимо этого, к основным рискам можно отнести значительное усиление геополитической напряженности в мире, включая торговые противоречия и возвращение на повестку ближайших месяцев санкционной истории.

Под высокой неопределенностью внешних факторов понимается ситуация, когда по объективным, независящим от Оценщика причинам, величина стоимости не может быть определена «с разумной степенью достоверности» (ст. 393 ГК РФ [3]). При этом причины являются внешними по отношению к объекту оценки и его рынку (политические, военные, макроэкономические, эпидемиологические / пандемические и пр.). Оценщик в рамках современных достижений науки и техники (методологии), правил делового оборота не может достоверно учесть характер и интенсивность влияния указанных причин на величину стоимости.

#### Общая оценка социально-экономической ситуации в регионе расположения оцениваемого объекта Брянский район в 2022 года

Экономическая ситуация в районе свидетельствует об умеренном росте в основных секторах экономики.

За январь-июнь 2022 года отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по «чистым» видам экономической деятельности по крупным и средним организациям (без организаций с численностью работников менее 15 чел.) по всем видам экономической деятельности на 6 599,4 млн. руб., что составило 151,0% аналогичного показателя за 2021 год (4 370,0 млн. руб.).

Объем работ, выполненных всеми организациями по виду деятельности "Строительство" снизился к аналогичному периоду 2021 года и составил 2, 431 млн. руб. или 76,2%.

Сельскохозяйственными организациями реализовано 965 тонн зерна, 4 308 тонн скота и птицы, 18 329 тонн молока.

Показатели	Ед. изм.	Январь-июнь 2022 г.	Январь-июнь 2021 г.	Темп роста в % 1 полугодия 2022г. к 1 полугодию 2021г.
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами предприятий по всем видам экономической деятельности (крупные и средние предприятия)	млн. руб.	6 599,4	4 370,0	151,0
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами предприятий по виду деятельности «Строительство»	млн. руб.	2,431	3,189	76,2
Реализация продукции сельскохозяйственными организациями				
Скот и птица	тыс. тонн	4,308	4,015	107,3
Молоко	тыс. тонн	18,329	14,593	125,6
Зерно	тыс. тонн	0,965	2,249	42,9
Картофель	тыс. тонн	-	-	-

#### ПРОМЫШЛЕННОСТЬ

Промышленность района представлена видами экономической деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение, водоотведение».

Структура промышленного комплекса по-прежнему характеризуется преобладанием обрабатывающих производств, на их долю приходится 97,2% от общего объема отгруженной продукции. Доля остальных видов экономической деятельности менее значительна: на долю обеспечения электрической энергией, газом и паром – 2,1% всего промышленного производства; на долю водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 0,7%.

Предприятиями обрабатывающих производств отгружено продукции в ценах соответствующих лет на 4 184,3 млн. руб., что составляет 182,7% к аналогичному периоду 2021 года (2 290,1 млн. руб.).

По предприятиям вида деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг составил 92,2 млн. руб., что составляет 101,0% к аналогичному периоду 2021 года (91,3 млн. руб.).

По предприятиям вида деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» темп роста объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг за 1 полугодие 2022 г. по отношению к аналогичному периоду 2021 г. составил 135,1%.

Показатели	Ед. изм.	Январь-июнь 2022 г.	Январь-июнь 2021 г.	Темп роста в % 1 полугодия 2022г. к 1 полугодию 2021г.
Промышленность Объем отгруженных товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами предприятий по всем видам экономической деятельности (крупные и средние предприятия)	млн. руб.	4 305,9	2403,2	179,2
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами предприятий обрабатывающих производств (крупные и средние предприятия)	млн. руб.	4 184,3	2 290,1	182,7
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами предприятий по обеспечению электрической энергией, газом и паром...	млн. руб.	92,2	91,3	101,0
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами предприятий по обеспечению водоснабжением, водоотведением, организацией сбора и утилизации отходов.	млн. руб.	29,4	21,8	135,1

## СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО

Сельское хозяйство является одним из основных секторов экономики Брянского района.

За январь-июнь 2022 г. сельхозтоваропроизводителями всех форм собственности произведено мяса (в живой массе) – 4,780 тыс. тонн, что составило 103% к уровню января-июня 2021 года (доля сельхозорганизаций в общем объеме производства 92,2%), молока – 19,268 тыс. тонн или 97,6% к уровню прошлого года (доля сельхозорганизаций в общем объеме производства 88,4%). Поголовье крупного рогатого скота составило 10 305 голов или 97,9% к прошлому году (доля сельхозорганизаций в общем объеме производства 86,5%), поголовье свиней – 30 557 голов или 85,8% к прошлому году (доля сельхозорганизаций в общем объеме производства 98,8%).

Показатели	Ед. изм.	Январь-июнь 2022 г.	Январь-июнь 2021 г.	Темп роста в % 1 полугод. 2022г. к 1 полугод. 2021г.
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий				
Мясо (в живой массе)	тыс. тонн	4,780	4,641	103,0
Молоко	тыс. тонн	19,268	19,742	97,6
Яйца	млн. штук	14,560	14,587	99,8
Реализация продукции сельскохозяйственными организациями				
Скот и птица	тыс. тонн	4,308	4,015	107,3
Молоко	тыс. тонн	18,329	14,593	125,6
Зерно	тыс. тонн	0,965	2,249	42,9
Картофель	тыс. тонн	-	-	-
Численность скота в хозяйствах всех категорий				

КРС	тыс. голов	10,305	10,526	97,9
в т.ч. коров	тыс. голов	4,950	5,434	91,1
свиней	тыс. голов	30,557	35,614	85,8

### ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК

Потребительский рынок района характеризуется высокой товарной насыщенностью и широким спектром предоставляемых населению услуг.

Оборот розничной торговли по всем видам экономической деятельности крупных и средних предприятий за январь-июнь 2022 года сложился в объеме 3 673,3 млн. руб., что составляет 115,6% к аналогичному периоду прошлого года (3 177,6 млн. руб.).

За отчетный период 2022 года объем платных услуг населению составил 133,8 млн. рублей, к уровню 2021 года 117,7% (113,7 млн. руб.).

Показатели	Ед. изм.	Январь-июнь 2022 г.	Январь-июнь 2021 г.	Темп роста в % 1 полугодия 2022г. к 1 полугод. 2021г.
Оборот розничной торговли крупных и средних предприятий всех видов экономической деятельности	млн. руб.	3673,3	3177,6	115,6
Платные услуги населению ( без субъектов малого предпринимательства)	млн. руб.	133,8	113,7	117,7

### ФИНАНСЫ

В консолидированный бюджет района за 1 полугодие 2022 года мобилизовано 872,2 млн. руб. (из них налоговых и неналоговых доходов в объеме 299,3 млн. руб.), что на 170,5 млн. рублей больше, чем в 1 полугодии 2021 года или 124,3%).

Информация о структуре и динамике изменений доходных и расходных статей консолидированного бюджета

Брянского муниципального района за 1 полугодие 2022 года

Наименование показателя	Ед. изм.	Январь-июнь 2022 г.	Январь-июнь 2021 г.	Темп роста в % 1 полугод. 2022г. к 1 полугод. 2021г.
Доходы бюджета - всего	тыс. руб.	872 233,0	701 688,5	124,3
Налоговые и неналоговые	тыс. руб.	299 308,4	254 479,7	117,6
Безвозмездные перечисления	тыс. руб.	572 924,6	447 208,8	128,1
дотация	тыс. руб.	20 190,0	22 073,4	91,5
субвенция	тыс. руб.	395 494,0	325 557,8	121,5
субсидия	тыс. руб.	141 631,7	80 049,1	176,9
межбюджетные трансферты	тыс.руб.	15 580,9	19 522,3	79,8
прочие безвозмездные поступления	тыс.руб.	28,0	6,2	4,5
Объем расходов консолидированного бюджета, в том числе:	тыс. руб.	831 681,0	673 087,2	123,6
Общегосударственные вопросы	тыс. руб.	81 263,3	77 943,1	104,3
Национальная оборона	тыс. руб.	1 392,1	1 390,3	100,1
Национальная безопасность и правоохранительная деятельность	тыс. руб.	4 124,8	3 559,5	115,9
Национальная экономика	тыс. руб.	13 017,8	25 747,4	50,6
Жилищно-коммунальное хозяйство	тыс. руб.	48 875,8	77 639,1	63,0
Охрана окружающей среды	тыс. руб.	89,6	0	0

Образование	тыс. руб.	587 641,0	426 489,0	137,8
Культура, кинематография	тыс. руб.	49 290,9	31 452,4	156,7
Здравоохранение	тыс. руб.	0	0	0
Социальная политика	тыс. руб.	31 645,3	16 360,7	193,4
Физическая культура и спорт	тыс. руб.	12 154,1	10 906,7	111,4
Обслуживание государственного и муниципального долга	тыс. руб.	2 186,3	1 599,0	136,7

#### УРОВЕНЬ ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ

Среднемесячная заработная плата работников крупных и средних предприятий за 6 мес. 2022 года составила 42 670,6 руб. Темп роста периода с начала отчетного года в процентах к соответствующему периоду с начала прошлого года составил - 114,9%.

Величина прожиточного минимума в Брянской области на 2022 г. на душу населения установлена в размере 11 934 руб., для трудоспособного населения – 13 008 руб., пенсионеров – 10 432 руб., детей – 11 856 руб.

Минимальный размер оплаты труда в Брянской области с 01.01.2022 г. для организаций внебюджетного сектора экономики составляет 14 200 руб. (Региональное соглашение между Правительством Брянской области, Союзом организаций профсоюзов «Федерация профсоюзов Брянской области» и Брянской областной Ассоциацией промышленников и предпринимателей – Региональным объединением работодателей о минимальной заработной плате в Брянской области на 2022 год).

Трехстороннее соглашение будет действовать с 1 января по 31 декабря 2022 года. Для бюджетников отдельно не оговорена сумма МРОТ на 2022 год. Для них действует с 1 июня 2022 года общероссийское значение минимальной зарплаты — 15 279 руб.

#### ТРУД И ЗАНЯТОСТЬ

Численность безработных граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости района, на 1 июля 2022 года составила 132 человека, что на 27 человек меньше, чем в аналогичный период прошлого года (на 01.07.2021 г. 159 чел.). Уровень регистрируемой безработицы по сравнению с началом года не изменился и составил 0,4% (аналогичный период 2021 г. – 0,5%).

Коэффициент напряженности на рынке труда составил 0,2 человека на одну вакансию (аналогичный период 2021 г. – 0,3 чел. на одну вакансию).

С начала текущего года обратилось за содействием в поиске работы 417 граждан (в их числе 131 учащийся, желающий трудоустроиться в свободное от учебы время):

- женщины (240 чел.), в т.ч. 92, воспитывающие несовершеннолетних детей (в их числе 58 женщин, имеющих детей дошкольного возраста);
- одинокий родитель (1 чел.);
- многодетные родители (15 чел.), в том числе 4 отца;
- инвалиды (10 чел.).

С начала текущего года при содействии центра занятости населения Брянского района трудоустроены 262 человека (в их числе 131 несовершеннолетний гражданин в возрасте от 14 до 18 лет, желающий трудоустроиться в свободное от учебы время):

- женщины (154 чел.), в т.ч. 40, воспитывающие несовершеннолетних детей (в их числе 21 женщина, имеющая детей дошкольного возраста);
- инвалиды (6 чел.),
- многодетные родители (10 чел.), в том числе 3 отца.

В рамках социального контракта трудоустроены – 9 чел., в их числе 7 женщин, воспитывающих несовершеннолетних детей.

В рамках дополнительных мероприятий, направленных на снижение напряженности на рынке труда Брянской области, трудоустроены на общественные работы 5 женщин по профессии «рабочий линии переработки» в ООО «Митфорит».

Направлены на профессиональное обучение и дополнительное профессиональное образование 16 чел. по профессиям, востребованным на рынке труда, в их числе 7 женщин, воспитывающих несовершеннолетних детей, 1 женщина, находящаяся в отпуске по уходу за ребенком до достижения им возраста трех лет, 2 женщины, относящиеся к категории многодетные родители.

В рамках нацпроекта «Демография» приступили к обучению 8 человек, из них: 2 - безработных, 2 - женщины, не состоящие в трудовых отношениях и имеющие детей дошкольного возраста, 2 - женщины, находящиеся в отпуске по уходу за ребенком, 1- граждане в возрасте 50 лет и более.

Уровень трудоустроенных граждан в общей численности граждан, обратившихся за содействием в поиске подходящей работы составил 62,8%.

Показатели	Ед. изм.	Январь-июнь 2022 г.	Январь-июнь 2021 г.	Темп роста в % 1 полугодия 2022г. к 1 полугодию 2021г.
Численность безработных граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости района	чел.	132	159	83,0
Уровень регистрируемой безработицы	%	0,4	0,5	80,0
Коэффициент напряженности на одну вакансию	чел.	0,2	0,3	66,7

Адрес сайта - <https://fin.adminbr.ru/city/sotsialno-ek-razvitie/>

Анализ основных показателей экономики в стране и регионе показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки, возрастают.

## 10.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

**Сегментация рынка недвижимости** – это разделение его на однородные группы покупателей. В основу сегментации могут быть положены и характеристики недвижимости, за которой стоят соответствующие группы покупателей.

Различают следующие сегменты рынка недвижимости:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;
- рынок земельных участков.

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

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

В свою очередь объекты капитального строительства, по назначению, делятся на жилую и нежилую недвижимость.

Оцениваемый объект относится к сегменту – **рынок жилой недвижимости**.

Рынок жилой недвижимости (жилищный рынок) обеспечивает обращение прав собственности или аренды государственных, муниципальных, частных и коллективных жилых домов (в том числе с приусадебными участками), коттеджей, многоэтажных домов; квартир на одну и более комнат, специальных домов — общежитий, гостиниц, приютов, интернатов, служебных жилых помещений и жилых помещений в нежилых домах (исключаются помещения для временного проживания и нежилые помещения в жилых домах).

Важно подразделение рынка недвижимости на сегменты, называемые **первичным и вторичным**. При этом первичным признается рынок, на котором товаром выступает объект, с впервые сформированными элементами физической и (или) юридической сущности. Таковыми, например, являются<sup>1</sup>:

- рынок земельных участков, жилой недвижимости, недвижимости предприятий, перешедших в частную собственность вследствие приватизации;
- рынок впервые освоенных и вводимых в оборот новых земельных ресурсов;
- рынок строящихся или только что построенных зданий и сооружений, изначально предназначенных для целей продажи.

Вторичный рынок характерен тем, что на нем сделки осуществляются с любыми объектами, имеющими оформленные права и бывшими в употреблении<sup>2</sup>.

**По видам собственности** объекты недвижимости разделяют на:

<sup>1</sup> Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2003 – С. 48 – 49

<sup>2</sup> Там же.

- частные – находящиеся в собственности граждан и юридических лиц;
- государственные – находящиеся в федеральной собственности, собственности субъектов федерации;
- муниципальные – находящиеся в муниципальной собственности;
- общественные – находящиеся в собственности общественных объединений;
- коллективные (смешанные) – находящиеся в совместной или долевой собственности различных субъектов собственности (частной, государственной, муниципальной, общественной).

**Экономическими субъектами** рынка недвижимости являются:

- продавцы (арендодатели);
- покупатели (арендаторы);
- профессиональные участники рынка недвижимости.

В качестве **продавца (арендодателя)** может выступать любое юридическое или физическое лицо, имеющее право собственности на объект (в том числе государство в лице своих специализированных органов управления собственностью) либо надлежащим образом уполномоченное собственником на совершение сделки.

В качестве **покупателя (арендатора)** может выступать юридическое или физическое лицо или орган государственного управления, имеющий право на данную операцию по закону (имеются в виду ограничения на деятельность нерезидентов, иностранных граждан, а также на коммерческую деятельность государственных органов).

Состав профессиональных участников РН определяется перечнем процессов, протекающих на рынке с участием государства, и перечнем видов деятельности коммерческих структур. Соответственно, их можно разделить на институциональных и неинституциональных участников.

К *институциональным участникам*, представляющим интересы государства и действующим от его имени, относятся:

- федеральные и территориальные органы, занимающиеся инвентаризацией земли, созданием земельного кадастра, зонированием территорий, оформлением землеотвода;
- федеральные и территориальные органы архитектуры и градостроительства, занимающиеся утверждением и согласованием градостроительных планов застройки территорий и поселений, созданием градостроительного кадастра, выдаче разрешений на строительство;
- органы экспертизы градостроительной и проектной документации, занимающиеся утверждением и согласованием архитектурных и строительных проектов;
- органы, ведающие инвентаризацией и учетом строений;
- органы технической, пожарной инспекции и иные надзорные органы, занимающиеся надзором за строительством и эксплуатацией зданий и сооружений;
- проектировщики, строители, специалисты по технической эксплуатации, финансируемые из бюджета;
- органы-регистраторы прав на недвижимость и сделок с ними;
- государственные нотариусы.

К *неинституциональным участникам*, работающим на коммерческой основе, относятся предприниматели, в качестве которых могут выступать юридические или физические лица, в том числе унитарные предприятия государственной собственности, осуществляющие ту или иную коммерческую деятельность (работы, услуги) на рынке в соответствии с законом (имеется в виду регистрация, а в необходимых случаях – лицензирование деятельности):

- брокеры, оказывающие услуги продавцам и покупателям при совершении сделок с недвижимостью;
- оценщики, оказывающие услуги собственникам, инвесторам, продавцам, покупателям по независимой оценке стоимости объектов;
- кредитные организации, занимающиеся финансированием операций на рынке недвижимости, в том числе ипотечным кредитованием;
- девелоперы, занимающиеся созданием и развитием объектов недвижимости, в том числе организацией и финансированием инвестиционных проектов, проектированием и строительством, продажей объекта полностью или по частям либо сдачей в аренду (самостоятельно или с привлечением ранее перечисленных участников в качестве подрядчиков и соинвесторов);
- редевелоперы, занимающиеся развитием и преобразованием (вторичной застройкой) территорий;
- управляющие недвижимостью, занимающиеся финансовым управлением и технической эксплуатацией объекта;
- проектировщики и строители, работающие на коммерческой основе;
- юристы, занимающиеся юридическим сопровождением операций на рынке недвижимости;
- страховщики, занимающиеся страхованием объектов, сделок, профессиональной ответственности;

- участники фондового рынка недвижимости, занимающиеся созданием и оборотом ценных бумаг, обеспеченных недвижимостью (жилищные облигации, пул закладных при ипотечном кредитовании);
- аналитики, занимающиеся исследованием рынка недвижимости и подготовкой информации для принятия стратегических решений по его развитию;
- финансовые аналитики, занимающиеся финансовым анализом инвестиционных проектов;
- маркетологи, специалисты по связям с общественностью и рекламе, занимающиеся продвижением объектов и услуг на рынке;
- информационно-аналитические издания и другие СМИ, специализирующиеся на тематике рынка недвижимости;
- специалисты по информационным технологиям, обслуживающие рынок недвижимости;
- специалисты в области обучения и повышения квалификации персонала;
- любые специалисты - сотрудники и члены национальных и международных профессиональных объединений рынка недвижимости.

*Таким образом, оцениваемый объект, относится к сегменту рынка – жилая, вторичный рынок, частная собственность.*

### **10.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен**

Оцениваемый объект относится к сегменту – рынок жилой недвижимости.

Сведения о ценах предложений к продаже аналогичных объектов, полученные для проведения исследования, являются *ценами предложений* о продаже объектов. В силу объективных причин (недостоверность сумм, указываемых в договорах купли-продажи и аренды зданий и помещений) получить достоверные сведения о ценах заключенных сделок практически невозможно, поэтому в качестве наилучших показателей рассматриваются цены предложений объектов. В большинстве случаев цены предложений объектов являются завышенными (особенно цены предложений о продаже объектов), отражающими излишне оптимистичные притязания собственников относительно принадлежащего им имущества.

В нижеследующей таблице представлены результаты исследования рынка аналогичных квартир, расположенных по Брянскому р-ну, п.Путевка. Так как на рынке не было найдено квартир без отделки, то оценщик рассмотрел анализ рынка квартир с отделкой в том же районе.

## Анализ предложений объектов аналогичной жилой недвижимости, выставленных на продажу по Брянскому р-ну, п.Путевка.

<https://www.cian.ru>



### 3-комн. кв., 86 м<sup>2</sup>, 4/11 этаж

Хорошая цена

Брянская область, Брянский район, Снежское с/пос, пос. Путевка, улица Рославльская, 8

5 990 000 ₽

69 651 ₽/м<sup>2</sup>

Продается трехкомнатная квартира Советский район, ул. Рославльская, д.8 4/10 этаж кирпичного дома 2005 года постройки, общая площадь 86 / жилая 46 / кухня 11 кв.м., квартира неугловая, светлая, теплая, с хорошим ремонтом, не требует никаких вложений, пол: плитка, натуральная доска, с/у раздельный, теплые полы, хорошая сантехника и мебель, новые трубы, просторная кухня квадратной формы с отдельным подсобным помещением и выходом на остекленную лоджию, красивый вид на 2 стороны (распашонка),...



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**БСР**

Документы проверены

+7 905 103-31-...

Написать

неделю назад



### 3-комн. кв., 81,4 м<sup>2</sup>, 8/12 этаж

Хорошая цена

Брянская область, Брянский район, Снежское с/пос, пос. Путевка, улица Рославльская, 7

6 400 000 ₽

78 624 ₽/м<sup>2</sup>

Внимание!!! Продаётся 3-к квартира в Советском районе по ул. Рославльская д. 7 Квартира светлая, теплая, с отличной планировкой - распашонка (окна на две стороны), комнаты изолированные, хороший современный ремонт частично с мебелью и техникой просторная кухня с хоз. блоком раздельный сан. узел комнаты правильной формы хорошие входная и межкомнатные двери Отличная придомовая территория, детские площадки, парковка. Возможность жить в центре города и пользоваться льготными тарифами по...



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Этажи Брянск**

Документы проверены

+7 910 230-93-...

Написать

вчера



### 3-комн. кв., 83,6 м<sup>2</sup>, 4/12 этаж

Брянская область, Брянский район, Снежское с/пос, пос. Путевка, улица Рославльская, 6

6 900 000 ₽

82 536 ₽/м<sup>2</sup>

Продам квартиру с идеальной планировкой и местоположением. Продаётся с мебелью и техникой. Плюсы: - заезжай и живи - Изолированные комнаты - Изолированный санузел и ванная - Две лоджии - Прописка Брянского района, но живешь в черте города - Меньше налог на квартиру и коммунальные (т.к.Брянский район) - Тёплая квартира - Кухня из массива дерева - Большая просторная кухня и ванная - Камеры в подъезде и во дворе - Порядочные соседи, тихий Зеленый двор - Подъезд и двор убирают ежедневно...



СОБСТВЕННИК

ID 103956677

+7 910 290-83-...

Написать

месяц назад



## 2-комн. кв., 61 м<sup>2</sup>, 7/10 этаж

Хорошая цена

ЖК «По ул. А.Галицина»

Брянская область, Брянский район, Снежское с/пос, пос. Путевка, улица Андрея Галицина, 2

**4 999 999 ₺**

81 967 ₺/м<sup>2</sup>

Продаю отличную 2-х комнатную квартиру! Дом полностью кирпичный- все стены, в том числе и перегородки в квартире- кирпич. Зимой тепло, а летом очень комфортно, особенно в жару. Планировка в квартире грамотная и очень удобная - распашонка, не угловая. Хороший современный ремонт. Встроенная...

вчера



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**НИКА** 🏆

🔍 Документы проверены

+7 910 230-95-...

Написать



## 3-комн. кв., 72,8 м<sup>2</sup>, 7/10 этаж

ЖК «По ул. А.Галицина»

Брянская область, Брянский район, Снежское с/пос, пос. Путевка, улица Андрея Галицина, 4

**7 000 000 ₺**

96 154 ₺/м<sup>2</sup>

Вашему вниманию предоставляется отличная трехкомнатная квартира! Идеальный вариант - заезжай и живи без каких-либо дополнительных вложений. Дом полностью кирпичный- все стены, в том числе и перегородки в квартире- кирпич. Зимой тепло, а летом очень комфортно, особенно в жару. В квартире выполнен качественный ремонт- ламинат по всей квартире 12 мм, керамогранит в ванной и на кухне, тёплые полы, натяжные потолки (в зале-двухуровневый),хорошая надежная входная дверь. Квартира...

вчера



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Этажи Брянск** 🏆

🔍 Документы проверены

+7 910 230-81-...

Написать



## 2-комн. кв., 76,4 м<sup>2</sup>, 1/12 этаж

Хорошая цена

Брянская область, Брянский район, Снежское с/пос, пос. Путевка, улица Рославльская, 6

**5 300 000 ₺**

69 372 ₺/м<sup>2</sup>

Продаётся 2 ком кв в кирпичном доме. Преимущества квартиры высокие потолки,светлая,тёплая ,окна на две стороны,комнаты изолированные. Большая лоджия объединённая с кухней(узаконено) Большой тамбур на две квартиры.Этаж высокий,под лоджией находится кладовочка для хранения. Дом относится к посёлку Путёвка,что позволяет значительно сэкономить на коммунальных платежах. Отличная придомовая территория оборудованная детская площадка,парковка. Развитая инфраструктура в шаговой доступности...

вчера



СОБСТВЕННИК

ID 105999592

+7 919 290-85-...

Написать



Хорошая цена

Хорошая цена

4 480 000 ₽

4 900 000 ₽

2-комн. квартира • 55 м² • 1/10 этаж

2-комн. квартира • 59 м² • 9/10 этаж

Брянская область, Брянский район, Снежское с/пос, пос. Путевка, улица Андрея Галицина, 5

Брянская область, Брянский район, Снежское с/пос, пос. Путевка, улица Андрея Галицина, 5

+7 915 530-15...

+7 905 102-37...



2-комн. кв., 66 м², 7/8 этаж

Хорошая цена

Брянская область, Брянский район, Снежское с/пос, пос. Путевка, улица Рославльская, 6

4 750 000 ₽

71 970 ₽/м²

- Представляю Вашему вниманию двухкомнатную квартиру. Кирпичный дом 2007 года постройки. - Квартира в жилом состоянии с прекрасной планировкой и видом из окон. - Комнаты уютные, светлые изолированные, просторная кухня, прихожая. - Санузел совмещенный отделан керамической плиткой. По всей квартире где кафель - полы с подогревом. - Стены выравнены, окна пвх, лоджия остеклена, утеплена и отделана. - На полу ламинат, кафель. Деревянные межкомнатные двери. Кондиционер. - Удобное...



РИЕЛТОР

ID 26332063

+7 910 743-84...

вчера



3-комн. кв., 72,8 м², 7/10 этаж

ЖК «По ул. А.Галицина»

Брянская область, Брянский район, Снежское с/пос, пос. Путевка, улица Андрея Галицина, 4

6 900 000 ₽

94 780 ₽/м²

Арт. 47861925 В поселке Путевка по улице Галицина дом 4 продается уютная трехкомнатная квартира, расположенная на седьмом этаже десятиэтажного дома. Дом расположен в тихом зеленом дворе. Квартира светлая, теплая. В квартире выполнен качественный ремонт: ламинат, керамогранит в ванной и на кухне, тёплые полы, натяжные потолки (в зале-двухуровневый), хорошая надежная входная дверь. Остаётся вся встроенная мебель. Так же имеется кладовая. Закрытый двор, видеонаблюдение по периметру дома и в...



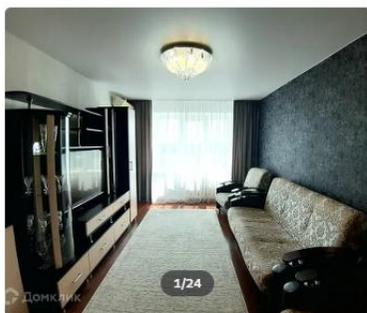
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Риэл-Макс

Документы проверены

+7 910 230-84...

вчера



**2-комн. квартира 59,3 м<sup>2</sup> 8/10 эт.**  
Брянский район, Снежское сельское поселение, посёлок Путёвка, Рославльская улица, 7  
Продаётся 2-к квартира в Советском районе по ул. Рославльская д. 7 Квартира светлая, теплая, с отличной планировкой, комнаты изолированные. хороший современный ремонт частично с мебелью и техникой просторная кухня...

**5 050 000 Р** ~  
85 160 Р/м<sup>2</sup>  
В ипотеку от 38 958 Р/мес

Скидка на ипотеку 0,3%

12 дней назад

Показать телефон



**2-комн. квартира 69,6 м<sup>2</sup> 7/10 эт.**  
Брянский район, Снежское сельское поселение, посёлок Путёвка, Рославльская улица, 6  
Продается просторная двухкомнатная квартира в районе памятника «САМОЛЕТ» в месте с отлично развитой инфраструктурой: великолепная транспортная развязка во все районы города (остановка общественного транспорта 1-2 мин...

**4 580 000 Р** ~  
65 804 Р/м<sup>2</sup>  
В ипотеку от 35 332 Р/мес

Скидка на ипотеку 0,3%

9 дней назад

Показать телефон

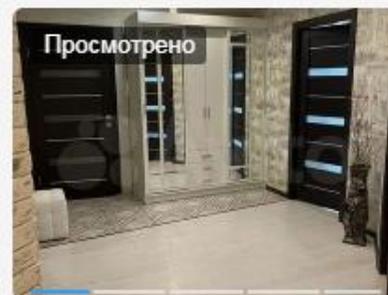


**2-к. квартира, 54,6 м<sup>2</sup>, 8/10 эт.**



**4 600 000 Р**

Путевка  
6 дней назад



**3-к. квартира, 87 м<sup>2</sup>, 2/10 эт.**



**8 299 000 Р**

Брянский район, Снежское сельское поселение, посёлок Путёвка, улица Андрея Галилина 2

21 дс

Телефон

Написать

Проведенный анализ показывает, что стоимость аналогичной жилой недвижимости, на вторичном рынке с отделкой по Брянскому р-ну, п.Путевка, может варьироваться в зависимости от различных ценообразующих параметров (местоположения, конструктивных особенностей, наличия коммуникаций, технического состояния и других параметров) и находится в диапазоне **от 65804 руб./кв.м. до 96155 руб./кв.м.**

## 11.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

**Рынок недвижимости** – это взаимосвязанная система рыночных механизмов, обеспечивающих создание, передачу, эксплуатацию и финансирование объектов недвижимости.

Рынок недвижимости представляет собой сферу вложения капитала в объекты недвижимости и системы экономических отношений, возникающих при операциях с недвижимостью. Эти отношения появляются при купле-продаже недвижимости, ипотеки, сдачи объектов недвижимости в трастовое управление, аренду, наем и т.д. В зависимости от законодательной базы, условий финансирования, форм владения собственностью рынок недвижимости постоянно претерпевает изменения и является уникальным для каждой страны, региона, города. Чтобы правильно оценивать недвижимость, необходимо тщательно отслеживать все изменения, происходящие на ее рынке.

Величина спроса и предложения на объекты недвижимости во многом определяется географическими (местонахождение объекта на территории города, области) и историческими (здания разного периода постройки) факторами; состоянием инфраструктуры в районе объекта недвижимости (наличие подъездных путей, дорог, метро и других видов транспортной магистрали, предприятий торговли и бытового обслуживания, парков и т.д.).

В результате исследования рынка недвижимости оценщик выявил основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов недвижимости, а, соответственно, и цену продажи. Диапазон значений фактора колеблется от 0 до 30% от стоимости.

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости;
- рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю.

Диапазон значений фактора колеблется от 0 до 30% от стоимости.

3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия). Выделяют свободную или принудительную продажу. Диапазон значений фактора колеблется от 0 до 20% от стоимости.

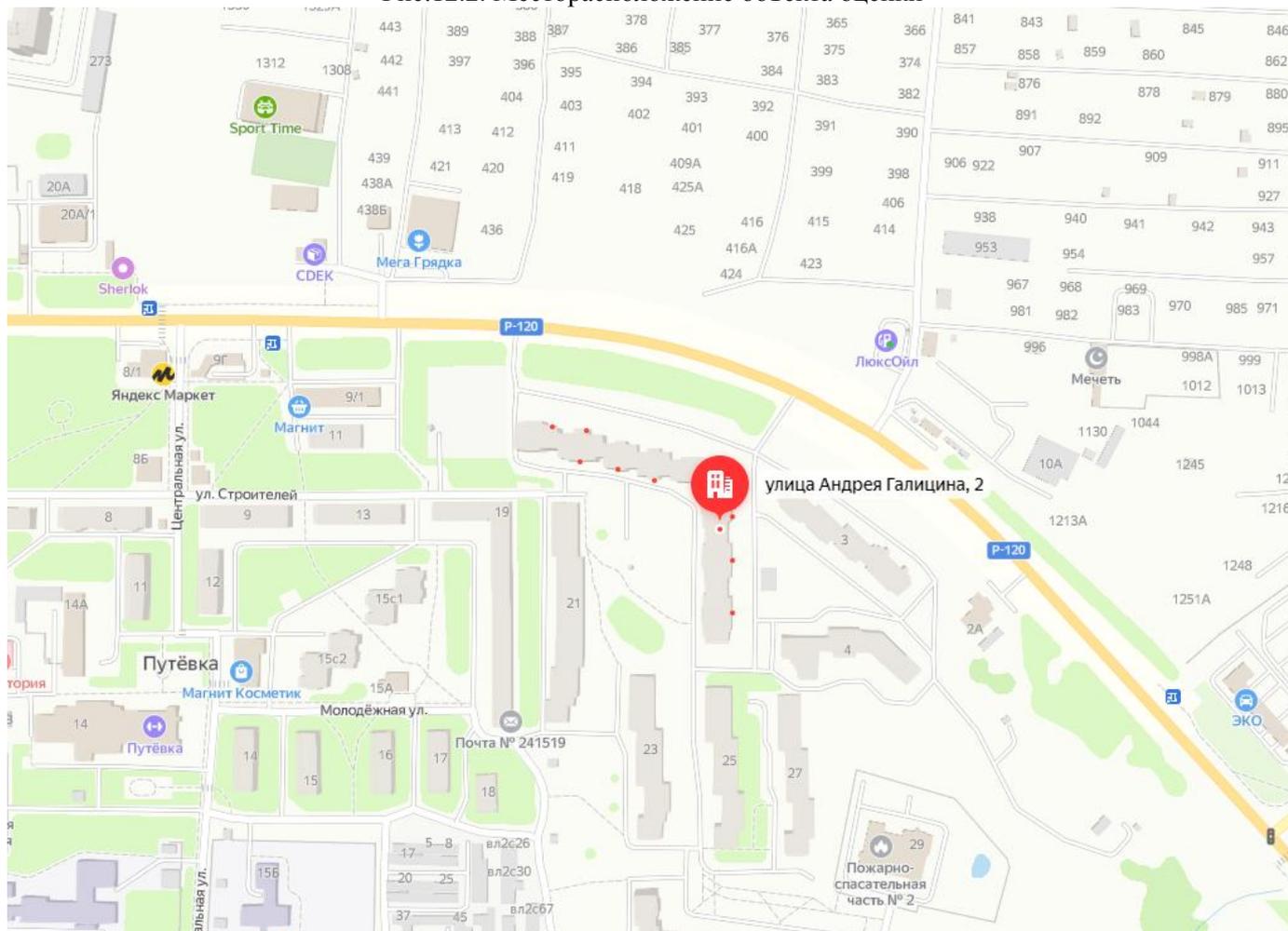
4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия). Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные существенно раньше от продавца к покупателю. Диапазон значений фактора колеблется от 0 до 20% от стоимости.

5. Местоположение объекта. Данный фактор имеет существенное влияние, если местоположения сопоставимых объектов различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект, удобство подъезда. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40% от стоимости.

6. Физические характеристики объекта. Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость) самого объекта. Перечень физических характеристик разнообразен – возраст, форма земельного участка заболоченность, подверженность затоплению грунтовыми водами, наличие на участке деревьев или зарослей кустарника, требующих вырубки, захламленность, наличие или близость инженерных коммуникаций, условия подключения к ним и др.). Диапазон значений фактора колеблется от 0 до 60% от стоимости.



Рис.12.2. Месторасположение объекта оценки



**Окружение объекта оценки**

Плотность застройки в окружении оцениваемого объекта средняя.

**Транспортная доступность к объекту оценки**

Транспортная доступность хорошая.

**Опасность окружающей среды** – не установлено. Угроза затопляемости отсутствует. Радиоактивный фон в районе нахождения объектов оценки не превышает предельно допустимый.

**Экологическое состояние**

Специальных исследований состояния окружающей среды в районе объекта оценки не проводились, информация об источниках загрязнения отсутствует.

**12.3. Описание объекта оценки**

Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки проведено с ссылкой на документацию, предоставленную Заказчиком, удостоверенную им соответствующим образом, у Оценщика нет оснований считать ее недостоверной.

В качестве источников информации для оценки стоимости была использована техническая, экономическая, правовая и финансовая документация, а также результаты личных собеседований с собственником объекта оценки.

В результате визуального осмотра объекта оценки, проведенного Оценщиком **22.08.2023** года, а также изучения предоставленных заказчиком документов и другой информации, используемой во время проведения данной оценки, установлено, что объектом оценки является, квартира принадлежащая на праве собственности юридического лица.

**Сведения об имущественных правах**

Кадастровый номер	Вид права	Правообладатели
32:02:0000000:2592	Право собственности	ООО «Торговый дом Бетон»

**Помещение**

Дата обновления информации: 28.05.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	32:02:0000000:2592
Дата присвоения кадастрового номера	29.04.2016
Форма собственности	Частная

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Брянская область, р-н Брянский, п Путевка, ул Андрея Галицина, д 2, кв 241
Площадь, кв.м	71.4
Назначение	Жилое
Этаж	1

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	2282884.34
Дата определения	01.01.2019
Дата внесения	23.01.2020

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 32:02:0000000:2592-32/084/2023-1 от 08.08.2023
---	--

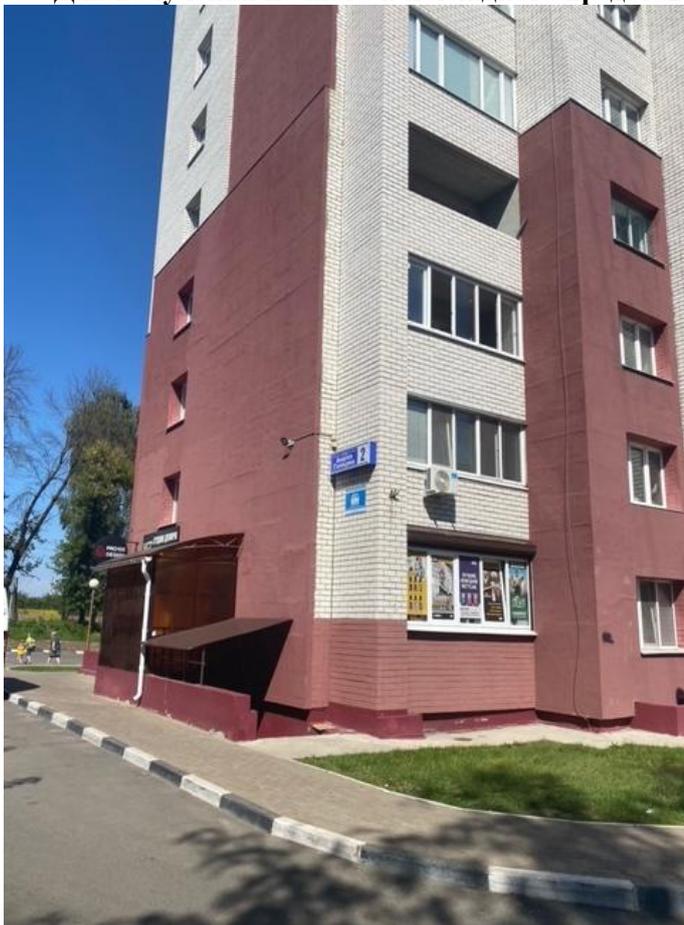
**Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.**

Дополнительных факторов, влияющих на стоимость, не выявлено.

В нижеследующей таблице оценщиком представлены общие сведения об объекте оценки.

Наименование данных	Данные объекта оценки
Кадастровый номер	32:02:0000000:2592
Местоположение	Брянская область, р-н Брянский, п Путевка, ул Андрея Галицина, д 2, кв 241
Тип объекта	Квартира
Текущее использование	По назначению
Год постройки/ввода в эксплуатацию жилого дома, в котором расположена оцениваемая квартира	2014
Этаж/ Этажность	1/10
Количество комнат	3
Общая площадь квартиры, кв.м	71,4
Тип санузла	Раздельный
Отделка	Без отделки
Лоджия/балкон	Есть
<b>Описание конструктивных элементов</b>	
Наружные стены	Кирпичные
Инженерное обеспечение квартиры	Водоснабжение холодное/горячее, электроснабжение, канализация, отопление

Для получения полного и наглядного представления об объекте оценки приведены фотографии



















#### **Выводы по разделу:**

Общее техническое состояние выполненных конструктивных элементов, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки объекта оценки *хорошее*.

- права на объект оценки зарегистрированы должным образом;
- наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование – в качестве жилой недвижимости;
- отрицательных факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, не выявлено.

\* Предполагается, что объект оценки не обладает **какими-либо скрытыми дефектами**, которые неизвестны Оценщику: возможными дефектами фундамента, других конструкций, кроме указанных в настоящем отчете, которые могут повлиять на их стоимость. Предполагается, что данные о качественных и количественных характеристиках объекта, основанные на полученной в результате оценки информации, являются достоверными.

### **13. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Главным условием определения рыночной стоимости является соблюдение принципа наиболее эффективного использования.

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

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Использование объекта должно соответствовать трем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию.

### **Критерий юридической допустимости**

Проверка юридической допустимости каждого рассматриваемого варианта использования осуществляется во всех случаях в первую очередь.

Оценщик рассматривает частные ограничения, нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, а также экологическое законодательство, которое может оказать влияние на конкретные виды потенциального или текущего использования.

### **Критерий физической осуществимости**

Выбор наиболее эффективного варианта использования объекта должен опираться на физическую осуществимость.

Необходимо оценить размер, проектные характеристики, состояние имеющихся улучшений, подъездные пути к участкам и инженерные коммуникации и др.

### **Критерий финансовой обеспеченности**

Следующим этапом отбора видов использования является анализ финансовой обеспеченности – рассмотрение того, какое физически осуществимое и юридически допустимое использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта оценки.

Текущее использование объекта оценки должно обеспечивать доход, вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации улучшений, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Таким образом, все виды использования объекта оценки, которые могут обеспечивать положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

В рамках настоящего отчета данный критерий можно рассматривать в более узком разрезе – является ли текущее использование доходным, что, в свою очередь, и будет создавать стоимость объекта оценки.

Поскольку в данном случае объектом оценки является квартира, расположенная в жилом доме, то НЭИ будет являться использование в качестве жилья, т.е. по назначению, без рассмотрения других вариантов.

## **14. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ**

### **14.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки**

Настоящий отчет является полным повествовательным отчетом по оценке, составленным в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в области регулирования оценочной деятельности.

При проведении оценки могут быть использованы следующие три подхода, которые необходимы и достаточны для объективного рассмотрения рыночной стоимости объекта экспертизы:

- затратный подход, отражающий точку зрения по созданию объекта с позиции понесенных затрат;
- сравнительный подход, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничение и т.д.), присутствующих на дату определения стоимости;
- доходный подход, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора).

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин рыночной стоимости объекта оценки.

Согласно п.1 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденными приказами Минэкономразвития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №№200: «Процесс оценки включает следующие действия: применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки».

Согласно п. 1. Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденными приказами Минэкономразвития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №№200:

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

2. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время

оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

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

#### **14.2. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки**

В соответствии с положениями п. 11 ФСО VI в настоящем разделе приводятся иные сведения, необходимые, по мнению Оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки (однозначного понимания сущности и содержания выполненного Оценщиком исследования и итоговой величины стоимости):

1. Оценщик приводит в отчете/приложении к отчету обзорные материалы (планы, чертежи и т.п.) по объектам недвижимости.

2. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

3. В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft Office® 2010 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

4. Учитывая то, что невозможно просчитать и учесть абсолютно все ценообразующие факторы, Оценщик счел возможным и целесообразным пренебречь теми факторами, которые несущественно влияют на изменение рыночной стоимости объекта, а также факторами, которые при обычных условиях проведения оценки на дату проведения оценки не могут быть выявлены.

### **15. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ**

Возможность и целесообразность применения тех или иных подходов к оценке зависит от характеристик оцениваемого объекта, его рыночного окружения, сути типичных мотиваций и действий потенциальных арендодателей и арендаторов, доступности и качества необходимой исходной информации.

#### **15.1. Затратный подход**

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход к оценке объекта оценки определяет его стоимость как сумму стоимости воспроизводства либо замещения зданий или сооружений и стоимости земельного участка.

Подобно доходному и сравнительному подходам, затратный основывается на сравнительном анализе, который в данном случае позволяет определять затраты, необходимые для воссоздания объекта недвижимости, представляющего точную копию оцениваемого объекта или замещающего его по назначению. Рассчитанные затраты корректируются на фактический срок эксплуатации, состояние и полезность объекта оценки.

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, заключающегося в том, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход к оценке может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при неперменном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

##### Сфера применения затратного подхода и ограничения

Оптимальной сферой применения затратного подхода к оценке недвижимости, дающей наиболее объективные результаты, являются:

- а) определение рыночной стоимости новых или относительно новых строений, имеющих незначительный износ и отвечающих наиболее эффективному использованию участка;
- б) определение рыночной стоимости старых по возрасту объектов недвижимости при наличии надежной информации для расчета износа;
- в) определение рыночной стоимости строительных проектов, определение рыночной стоимости объектов специального назначения;
- г) определение рыночной стоимости объектов, с которыми редко заключаются рыночные сделки;
- д) определение рыночной стоимости объектов недвижимости, не поддающихся оценке методами доходного подхода.

В процессе оценки определяются прямые и косвенные затраты, а также предпринимательская прибыль, необходимые для строительства существующего здания и создания инфраструктуры участка, которые суммарно представляют стоимость нового здания на дату оценки. Затем рассчитывается общий накопленный износ, на величину которого уменьшается стоимость строительства нового здания. Сумма полученного значения стоимости воспроизводства или замещения и рыночной стоимости земельного участка представляет рыночную стоимость оцениваемой недвижимости, определенную затратным подходом.

#### Этапы оценки недвижимости затратным подходом

После обследования района, участка и строений, а также сбора необходимой информации оценщик выполняет следующую процедуру оценки стоимости затратным подходом:

1. Оценка рыночной стоимости (рыночной стоимости права аренды) земельного участка под объектом оценки, как незастроенного, с учетом варианта его наиболее эффективного использования.
2. Расчет стоимости нового строительства объекта оценки как суммы прямых, косвенных затрат и предпринимательской прибыли.
3. Расчет стоимости общего накопленного износа объекта оценки, как суммы физического, функционального и внешнего износа.
4. Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом, как суммы стоимости нового строительства (с учетом предпринимательской прибыли, соответствующей требованиям рынка), уменьшенной на величину общего накопленного износа, и рыночной стоимости (рыночной стоимости права аренды) земельного участка.

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Строительство отдельно взятой квартиры – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, оценщик не располагает.

В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади квартиры приведёт к большой погрешности в вычислениях.

Оценщику не известны случаи подобного приобретения жилья, когда покупатель-частное лицо приобретал квартиру в многоквартирном доме путём его строительства. Кроме этого, у собственника объекта оценки отсутствует выделенный в натуре земельный участок, а в наличии только доля в праве аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора (Статья 36 Земельного Кодекса РФ), что не дает возможности корректного расчета стоимости земельного участка оцениваемой квартиры.

Таким образом, в силу изложенных выше причин, оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта.

## **15.2. Сравнительный подход**

**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.

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для объекта оценки тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнительного анализа, оценщик использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта-заместителя», а также на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

В настоящем отчете в рамках сравнительного подхода оценщиком использовался метод сравнительного анализа продаж.

**Метод сравнения продаж** – метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом, имевших место на рынке объекта оценки до даты оценки.

Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

При оценке корректируются цены объектов аналогов, т.е. при корректировке оценщик каждый раз отвечает на вопрос, сколько бы стоил объект аналог, если бы он имел те же характеристики, что и объект оценки.

Метод сравнения продаж используется в том случае, если рынок объекта оценки активен, т.е. на дату определения рыночной стоимости имеется достоверная информация о достаточном для оценки количестве недавних сделок купли-продажи или предложений. Метод сравнения продаж как никакой другой метод основан на прямом использовании информации, рыночных данных о сделках купли-продажи, предложениях, поэтому еще одним существенным ограничительным фактором метода является достоверность получаемой информации.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных объекту оценки – далее объектов аналогов. Выбор максимально соответствующих объекту оценки объектов аналогов.

2. Корректировка цен объектов аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и объектом оценки с использованием единицы сравнения. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена объектов аналогов, обладай они теми же характеристиками, что и объект оценки.

3. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом (методом сравнения продаж) путем сведения скорректированных цен объектов аналогов, полученных в ходе их анализа, к единому значению рыночной стоимости.

#### **Выбор объектов-аналогов**

Ни один из выбранных объектов аналогов не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. *Элементами сравнения* называют конкретные характеристики объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям в ценах, уплачиваемых за недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными.

Чтобы привести объекты аналоги к объекту оценки на дату оценки, требуется выполнить корректировки цены продажи (цены предложения) объекта аналога по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. В настоящем отчете в качестве единицы сравнения оценщик считает возможным рассмотреть цену объектов аналогов. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

В оценочной практике принято выделять пять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- Передаваемые имущественные права
- Условия финансирования
- Условия и дата продажи (предложения)
- Месторасположение
- Физические и экономические характеристики (техническое состояние, площадь, уровень отделки и другие параметры).

Перечисленные выше элементы сравнения, могут быть дополнены рядом других. Элементы сравнения были рассмотрены и проанализированы оценщиком в соответствующей расчетной таблице, представленной ниже.

Из имеющихся на дату оценки объектов-аналогов нами были отобраны квартиры, которые по своим техническим и эксплуатационным характеристикам в наибольшей степени приближены к объекту оценки.

## Характеристика объектов-аналогов

Таблица 15.1

Объекты аналоги	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Характеристика	Квартира	Квартира	Квартира
Функциональное назначение	2-комнатная	3-комнатная	2-комнатная
Цена предложения, руб.	4 480 000	8 299 000	4 900 000
Цена предложения, руб./кв. м	81 455	95 391	83 051
Юридические права (передаваемые имущественные права)	Собственность	Собственность	Собственность
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Дата предложения	14/08/2023	01/08/2023	28/07/2023
Общая площадь, кв. м	55	87	59
Этаж расположения	1/10	2/10	9/10
Год постройки	2012	2014	2012
Местоположение	Брянская область, Брянский район, Снежское с/пос, Путевка поселок, ул. Андрея Галицина, 5	Брянская область, Брянский р-н, Снежское сельское поселение, пос. Путёвка, ул. Андрея Галицина, 2	Брянская область, Брянский р-н, Снежское сельское поселение, пос. Путёвка, ул. Андрея Галицина, 5
Внутренняя отделка	Современная	Комфортная	Современная
Балкон/Лоджия	Есть	Есть	Есть
Дополнительные данные	В квартире выполнен качественный современный ремонт, частично останется мебель и техника. Планировка в квартире грамотная и очень удобная, изолированные комнаты, два широких балкона, комнаты изолированы, из одной из комнат выход на балкон, большая кухня тоже с выходом на балкон, отдельный санузел и просторная прихожая.	Распашонка, комнаты изолированные, с/у отдельный. Квартира очень тёплая, установлен кондиционер, тёплые полы (кухня, коридор).	Кирпичный дом. Квартира не угловая, сан. узел отдельный. Отдельный келлер на этаже. Комнаты изолированные, просторная кухня. Хорошее состояние, ламинат на полу, плитка в сан. узле, евро окна. Остается мебель и частично бытовая техника.
Источники получения информации	<a href="https://bryansk.cian.ru/sale/fl at/287114089/">https://bryansk.cian.ru/sale/fl at/287114089/</a>	<a href="https://www.avito.ru/putevka/kvartiry/3-k_kvartira_87m_210et_3074_988552">https://www.avito.ru/putevka/kvartiry/3-k_kvartira_87m_210et_3074_988552</a>	<a href="https://www.avito.ru/putevka/kvartiry/2-k_kvartira_59m_910et_2_937600074">https://www.avito.ru/putevka/kvartiry/2-k_kvartira_59m_910et_2_937600074</a>

\*Так как у оценщика не было возможности осмотра всех объектов-аналогов, корректировки, выводы и заключения выполнены на основании информации предоставленной продавцом объектов-аналогов при допущении, что информация является достоверной, а также другой информации, полученной в результате данной оценки

### Корректировка цен объектов-аналогов

Чтобы привести объекты-аналоги к объекту оценки на дату оценки, требуется выполнить корректировки цены продажи (цены предложения) каждого объекта аналога по каждой позиции элементов сравнения.

Корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Единицы сравнения используются для того, чтобы сделать прозрачной и понятной процедуру сравнительного анализа объекта оценки и объектов аналогов. На практике выбор единицы сравнения, как правило, определяется типом недвижимости.

В настоящем отчете в качестве единицы сравнения оценщик считает возможным рассмотреть 1 кв. м. общей площади объектов.

Рассматриваемые корректировки включают в себя помимо основных: передаваемые имущественные права, условия финансирования, условия продажи, дату продажи (предложения), техническое состояние

объекта, местоположение, дополнительные, уместные в данном случае, корректировки, которые могут оказать влияние на формирование цены аналогичных объектов: наличие коммуникаций и средств связи, удобство доступа и др.

#### 1. Снижение стоимости в процессе торга

Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на рынке жилья, которые, как правило, происходят по более низким ценам. Величина корректировки на торг для данного отчета была получена из следующего издания: «Справочник оценщика недвижимости-2022» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки (далее, Справочник оценщика недвижимости 2022).

Рис.15.1. Коэффициента на торг

#### **Границы расширенного интервала значений скидки на торг**

Таблица 131

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

Корректировка на торг, к объектам аналогам была применена в размере – **4,2%**.

#### 2. Передаваемые имущественные права.

В нашем случае корректировка по данному элементу не вносится, так как и объектами-аналогами, и объектом оценки субъекты права обладают по праву собственности.

3. Условия финансирования. Корректировка учитывает способ финансирования приобретения объектов-аналогов. Оценщиком не было выявлено различий по данному элементу сравнения между объектом оценки и объектами-аналогами, корректировка в цену объектов-аналогов по данному элементу сравнения не вносится.

4. Условия продажи. Корректировка на условия продажи необходима в том случае, когда мотивация покупателя и продавца нетипична. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Если в сделке присутствуют нерыночные условия продажи, то они должны быть тщательно проанализированы для адекватного обоснования величины корректировки. Поскольку данный элемент сравнения плохо поддается математической оценке влияния на стоимость, то при выявлении объектов-аналогов с нетипичными условиями продажи их обычно исключают из списка аналогов.

Оценщиком не было выявлено различий по данной характеристике между объектом оценки и объектами-аналогами, корректировка в цену объектов-аналогов не вносится.

5. Дата информации (предложения). Корректировка учитывает фактор времени продажи (предложения) объекта оценки и объектов-аналогов. Поправка делается, если с момента сопоставимых сделок в результате инфляционных или дефляционных процессов стоимость основных типов недвижимости существенно изменилась. Оптимальную поправку на этот элемент можно получить из сделок перепродажи одного и того же объекта с постоянными физическими и экономическими параметрами. В случае отсутствия подобных данных следует использовать сведения о продажах подобных объектов на одном и том же секторе рынка.

Отобранные объекты-аналоги были выставлены на продажу с **28.07.2023 года**, оценка проводится на **22.08.2023 года**. Цены объектов-аналогов, предложенных к продаже, в корректировке на дату продажи не нуждаются.

6. Местоположение. Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. Корректировка на местоположение требуется, если характеристики местоположения объекта оценки и объектов-аналогов существенно различаются. При наличии значительных расхождений необходимо исключить объект недвижимости из числа сопоставимых. Местоположение может зависеть не только от расстояния между объектами, стиля окружения, типа и плотности застройки, экономических показателей района (региона) где располагается объект-аналог.

Корректировка на местоположение не вводится, так как объект оценки и объекты – аналоги находятся в одной типовой зоне.

7. Корректировка на этажность. При оценке квартиры учитывается этаж, на котором она расположена. Фактор, который влияет на стоимость – это на каком именно этаже расположена квартира – на первом этаже, на последнем или между ними.

Рис.15.2. Корректировка на этаж расположения

**Матрица коэффициентов**

Таблица 65

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		Аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,08
	последний этаж	0,98	1,00	1,06
	первый этаж	0,92	0,94	1,00

Таблица 15.2.

	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Характеристика	1/10	1/10	2/10	9/10
Корректирующий коэффициент		1,00	0,92	0,92
<b>Корректировка, %</b>		<b>0%</b>	<b>-8%</b>	<b>-8%</b>

8. Корректировка на площадь

Поправочный коэффициент на разницу в площади не принимается в соответствии с корректировочной таблицей, приведенной в Справочнике оценщика недвижимости – 2022, так как объект оценки и объекты – аналоги находятся в одном диапазоне.

Рис.15.3. Корректировка на площадь

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

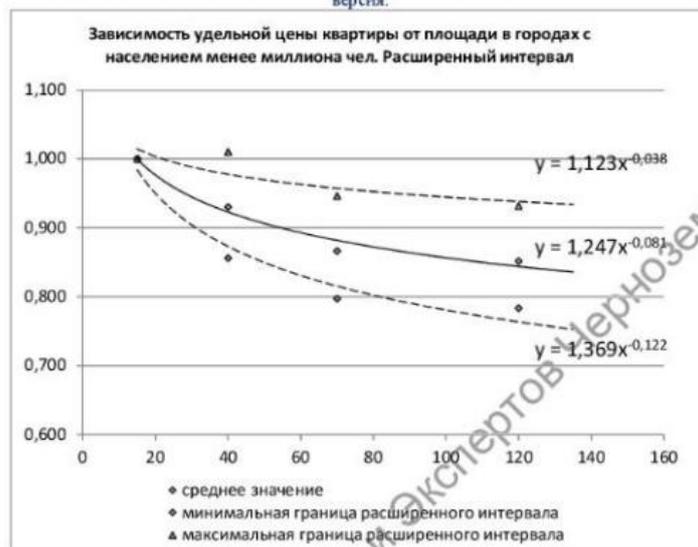


Рис. 33<sup>23</sup>

**Важная информация.** Поправки, связанные с масштабом объекта недвижимости, не рекомендуется сочетать с поправками на количество комнат из прошлых изданий справочников, так как они в известной степени взаимно заменяют друг друга. По этой же причине в данном справочнике поправки на количество комнат не представляются.

Корректировка на площадь				
	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Площадь, кв.м	71,4	55,00	87,00	59,00
Корректирующий коэффициент	0,883	0,901	0,868	0,896
<b>Корректировка, %</b>		<b>-2,09%</b>	<b>1,61%</b>	<b>-1,53%</b>

#### 9.Корректировка на состояние отделки

Корректировка вводится по данным Справочника, так как объект оценки без отделки.

Рис. 15.4.Корректировка на состояние отделки

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

#### Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 91

Состояние отделки объекта	объект-аналог						
	Требуется капитальный ремонт	Без отделки	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
Требуется капитального ремонта	0	-1480	-6520	-6324	-12656	-18096	-24544
Без отделки	1480	0	-8000	-4844	-10025	-14971	-20833
Под чистовую отделку	6520	8000	0	196	-4985	-9931	-15793
Требуется косметического ремонта	6324	4844	-196	0	5182	-10127	-15989
Современный	11505	10025	4985	5182	0	-4945	-10807
Комфортный	16451	14971	9931	10127	4945	0	-5862
Элитный	22313	20833	15793	15989	10807	5862	0

Таблица 15.4

	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Характеристика	Без отделки	Современная	Комфортная	Современная
Корректирующий коэффициент, руб./кв.м		- 10 025,00	- 14 971,00	- 10 025,00

**10. Транспортная доступность.** Расчет корректировки на удобство доступа, учитывающей транспортную и пешеходную доступность объекта, состояние подъездных путей, наличие оборудованной, желательной охраняемой парковки для автотранспорта и пр., производится экспертным путем на основании изучения оценщиком сведений о продажах, предложениях к продаже объектов-аналогов, характеризующихся различным удобством доступа. Объект оценки и объекты-аналоги характеризуются примерно равнозначным удобством доступа, поэтому корректировка по данному элементу сравнения в цену объектов-налогов не вносится.

#### **Весовые коэффициенты объектов-аналогов**

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке. В настоящее время практически отсутствуют методики обоснования весовых коэффициентов в сравнительном подходе. Есть общие формулировки, что необходимо присваивать вес каждому аналогу в зависимости от произведенных корректировок, но при этом отсутствует конкретная информация как это сделать. В методе оценщик предлагает вариант распределения весовых коэффициентов, достаточно простым обоснованным способом. Вариант определения весовых коэффициентов предлагается для метода прямого поэлементного сравнения аналогов с объектом оценки.

Обычно в сравнительном подходе составляется сравнительная таблица аналогов, где проставляют корректировки по различным параметрам рассчитанные тем или иным способом (уже на основании рыночных данных). В результате по каждому аналогу образуется сумма корректировок, которая может быть больше, меньше или равна нулю. На этом этапе оценщику необходимо распределить веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок по ним и обосновать их согласно ФСО. Зачастую

оценщики прибегают к экспертному распределению весов с приведением, каких либо оснований.

Данную процедуру можно упростить, применив математический способ расчета весовых коэффициентов.

Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

Источник: <http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где: K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

$S_A$  - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$  - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

$S_1$  - сумма корректировок 1-го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на  $1 / (|S_A| + 1)$ , в результате получим:

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например -1 и +1 равнозначны. В случае, когда сумма корректировок (S) равна нулю, в формулу введен минимальный параметр 1, который дает определять вес при нулевых значениях сумм корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

Таким образом, предлагаемая формула, по мнению оценщика, наиболее близко к истине объясняет распределение весов в зависимости от сумм корректировок по аналогам. Приведенная формула была использована для сравнительного подхода при распределении весов по аналогам.

Источник: <http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>

Таким образом, итоговая рыночная стоимость 1 кв.м оцениваемой квартиры, определенная сравнительным подходом по вышеприведенной формуле, составит: см. таблицу 15.5.

Таблица 15.5

Наименование корректировок	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
<b>Цена предложения (продажи), руб./кв.м</b>	81 454,55	95 390,80	83 050,85
<b>Передаваемые имущественные права</b>	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м	81 454,55	95 390,80	83 050,85
<b>Условия финансирования</b>	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м	81 454,55	95 390,80	83 050,85
<b>Условия продажи</b>	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м	81 454,55	95 390,80	83 050,85
<b>Дата предложения</b>	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м	81 454,55	95 390,80	83 050,85
<b>Снижение стоимости в процессе торга</b>	-4,2%	-4,2%	-4,2%
Скорректированная цена, руб./кв.м	78 033,45	91 384,39	79 562,71
<b>Местоположение</b>	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м	78 033,45	91 384,39	79 562,71
<b>Корректировка этаж расположения</b>	0%	-8,0%	-8,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м	78 033,45	84 073,64	73 197,69
<b>Корректировка на площадь</b>	-2,09%	1,61%	-1,53%

Скорректированная цена, руб./кв.м	76 401,28	85 430,19	72 075,37
<b>Состояние отделки</b>	<b>-10 025,00</b>	<b>-14 971,00</b>	<b>-10 025,00</b>
Скорректированная цена, руб./кв.м	66 376,28	70 459,19	62 050,37
<b>Технические характеристики объекта</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Скорректированная цена, руб./кв.м	66 376,28	70 459,19	62 050,37
<b>Корректировка на тип санузла</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Скорректированная цена, руб./кв.м	66 376,28	70 459,19	62 050,37
Скорректированная цена, руб./кв.м	66 376,28	70 459,19	62 050,37
<b>Количество внесенных корректировок</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>Удельный вес</b>	<b>0,38</b>	<b>0,31</b>	<b>0,31</b>
<b>Рыночная стоимость, руб./ кв.м</b>	<b>66 295,28</b>		

### Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом (методом сравнительного анализа продаж)

Согласованная рыночная стоимость квадратного метра общей площади оцениваемого объекта, определенная методом сравнительного анализа продаж, в вышеприведенной таблице составила: **66295,28руб./кв.м.** (см. таблицу 15.5).

Итоговая рыночная стоимость квартиры будет определяться по формуле:

$$C = C_{\text{кв.м}} \times S,$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки, определенная методом сравнительного анализа продаж, руб.;

$C_{\text{кв.м}}$  – согласованная рыночная стоимость квадратного метра за единицу сравнения, руб./кв. м;

S – площадь квартиры, кв. м.

$$\underline{\underline{66295,28\text{руб./кв.м} \times 71,4 \text{ кв.м} = 4\,733\,482,92 \text{ рублей.}}}$$

### 11. Корректировка на тип сделки

Корректировка на тип сделки является экономической, призванной показать заложенный в цене предложения дисконт, повышающий цену в случае альтернативной сделки или снижающий её в случае срочной сделки. По данным сборника корректировок «Квартиры» г. Омск, 01.01.2017г.. Значение корректировки года выпуска справочника сохраняется в абсолютном выражении до даты оценки. Местоположение сопоставимо по значению корректировки для Брянской области.

Рис. 15.5. Корректировка на тип сделки

**Таблица 4. Шкала интервалов фактора типа сделки с указанием интервалов и средних значений поправки.**

Срочная продажа (Скидка, применяемая для увеличения ликвидности объекта (Rл))	Чистая продажа	Альтернативная продажа
6,5% (от -15% до 0%)	0%	5,3% (от 0% до 12%)

Рыночная стоимость объекта оценки с учетом срочной продажи составит:

$$\underline{\underline{4\,733\,482,92 \text{ рублей} - 15\% = 4\,023\,460,48\text{рублей}}}$$

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, квартира, общей площадью 71,4 кв.м, кадастровый номер: 32:02:0000000:2592, расположенной по адресу: Брянская область, р-н Брянский, п/Путевка, ул Андрея Галицина, д 2, кв 241, рассчитанная сравнительным подходом, на дату оценки **22.08.2023года**, составит:

**4 023 460 (четыре миллиона двадцать три тысячи четыреста шестьдесят рублей)**

### 15.3. Доходный подход

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

Оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые как ожидается, объект оценки будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящий доход объект на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду недвижимости) и от последующей продажи. Формализуется этот метод путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых объектом оценки, в стоимость.

Оценщик работает со следующими уровнями дохода:

**Потенциальный валовой доход (ПВД)** - доход, который можно получить от объекта оценки при 100% занятости без учета всех потерь и расходов. При расчете потенциального валового дохода обычно используются рыночные данные, полученные с самого объекта или с его аналогов, а также прогнозы оценщиков относительно изменений арендных ставок или других источников дохода.

ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a;$$

где:

S – площадь, сдаваемая в аренду, кв. м;

C<sub>a</sub> - арендная ставка за один кв. м площади.

**Действительный (эффективный) валовой доход (ДВД)** – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и от недосбора арендных платежей с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}$$

Обычно эти потери выражают в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Потери рассчитываются по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном рынке, т.е. за основу берется рыночный показатель. Но это возможно только в условиях наличия значительной информационной базы по сопоставимым объектам.

В отсутствие такой для определения коэффициента недозагрузки (недоиспользования) оценщик, прежде всего, анализирует ретроспективную и текущую информацию по оцениваемому объекту, т. е. существующие арендные договора по срокам действия, частоту их перезаключения, величину периодов между окончанием действия одного арендного договора и заключением следующего (период, в течение которого единицы объекта недвижимости свободны) и на этой основе рассчитывает коэффициент недоиспользования (K<sub>нд</sub>):

$$K_{нд} = D_n \times \frac{T_c}{N_a},$$

где:

D<sub>n</sub> – доля единиц объекта недвижимости, в котором в течение года перезаключаются договора;

T<sub>c</sub> – средний период, в течение которого единица объекта недвижимости свободна;

N<sub>a</sub> – число арендных периодов в году.

Коэффициент загрузки

K<sub>загрузки</sub> = 1 – K<sub>нд</sub>, желательно поддерживать на высоком уровне, так как значительная часть операционных расходов является постоянной и практически не зависит от уровня загрузки.

Коэффициент потерь при сборе платежей (недосбора платежей):

$$K_n = \frac{\text{Потери при сборе арендных платежей (P}_a)}{\text{ПВД}};$$

Опираясь на ретроспективную и текущую информацию, оценщик может рассчитать коэффициент недоиспользования и потерь при сборе арендных платежей с последующей корректировкой для прогнозирования величины ДВД:

$$K_{ндп} = \frac{P_a + P_{нд}}{\text{ПВД}},$$

где:

K<sub>ндп</sub> – коэффициент недоиспользования и потерь при сборе арендных платежей;

P<sub>a</sub> – потери при сборе арендной платы;

$P_{нд}$  – потери от недоиспользования площадей.

**Чистый операционный (эксплуатационный) доход (ЧОД)** - действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению), но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

**Приведем последовательность расчета чистого операционного дохода:**

1. Определение потенциального валового дохода  
2. Определение потерь от недозагрузки (ПВД - максимальный доход, который способен приносить объект оценки - должен быть скорректирован на коэффициент недоиспользования).

3. Определение действительного валового дохода.

4. Определение операционных расходов.

Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта называются операционными расходами.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные расходы - расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта (налог на имущество; страховые взносы (платежи по страхованию имущества); платежи за земельный участок);

- условно-переменные расходы – расходы, наличие которых зависит от вида деятельности, осуществляемой предприятием. Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- коммунальные;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- на пожарную охрану и обеспечение безопасности;
- на рекламу и заключение арендных договоров;
- на консультации и юридическое обслуживание;
- на управление;
- прочие расходы.

- расходы на замещение, или резервы.

К расходам на замещение относят расходы, которые либо имеют место всего один - два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году. Обычно это расходы на периодическую замену быстро изнашивающихся компонентов улучшений (кровля, покрытие пола и др.). Расходы на замещение рассчитываются как ежегодные отчисления в фонд замещения (аналогично бухгалтерской амортизации).

В расчете подразумевается, что деньги откладываются (резервируются), хотя большинство владельцев недвижимости в действительности их не резервируют. Следует отметить, если владелец планирует замену изнашивающихся улучшений в течение срока владения (горизонта расчета), то указанные отчисления необходимо учитывать при расчете стоимости недвижимости рассматриваемым методом, поскольку, если не учесть резерва, чистый операционный доход будет завышенным.

5. Определение чистого операционного дохода.

Расчетная величина операционных расходов вычитается из действительного валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.

В рамках доходного подхода различают несколько методов для пересчета чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта оценки: метод прямой капитализации и анализ дисконтированных денежных доходов (метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал).

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта, с использованием коэффициента капитализации или дисконтирования. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежных доходов более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода.

Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить результаты оценки.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у оценщика также имелось несколько аргументов. Прежде всего – это информация, полученная от Заказчика, что данные квартиры будут использоваться исключительно для целей проживания, то есть будущие собственники не планируют сдавать их в аренду с целью извлечения дохода. Во-вторых, несмотря на существующий в регионе развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «черным».

Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам.

Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования оценщик посчитал невозможным.

Учитывая изложенное выше, оценщик принял решение об исключении доходного подхода из своих расчётов по данному объекту оценки.

## 16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценка объектов недвижимого имущества предусматривает использование трех подходов для расчета их стоимости, которые традиционно установились практикой независимой оценки и которые вошли в Стандарты профессиональной деятельности в области оценки недвижимости: затратный, рыночный и доходный. Оценщик может не использовать некоторые подходы, но в этом случае Оценщик должен обосновать отказ от использования того или иного подхода.

В настоящем Отчете при оценке стоимости объекта оценки Оценщиком был использован сравнительный подход.

Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

**Затратный подход** основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости, и исходит из того, что инвестор не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Стоимость строительства аналогичных объектов не является основным ценообразующим параметром на рынке недвижимости, так как представляет собой лишь долю в рыночной стоимости, величина которой зачастую в большей степени зависит от других экономических факторов (баланса спроса и предложения, местоположения, условий и времени продажи, физических характеристик и т.п.). Объект оценки представляет собой помещения.

*Во избежание больших погрешностей при расчете и выделении доли в общих затратах (строительство здания), приходящейся на оцениваемый объект, затратный подход не применялся.*

**Сравнительный подход** к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости. При оценке рыночной стоимости жилых помещений сравнительным подходом Оценщик использовал метод сравнительного анализа продаж. Данный метод подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов аналогов к оцениваемому объекту.

**Доходный подход** представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у оценщика также имелось несколько аргументов.

Прежде всего – это информация, полученная от Заказчика, что данные квартиры будут использоваться исключительно для целей проживания, то есть будущие собственники не планируют сдавать их в аренду с целью извлечения дохода. Во-вторых, несмотря на существующий в регионе развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «черным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования оценщик посчитал невозможным.

*Учитывая изложенное выше, оценщик принял решение об исключении доходного подхода из своих расчётов по данному объекту оценки.*

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик объекта оценки является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью анализа и согласования результатов, полученных с помощью использованных подходов, является определение преимуществ и недостатков каждого из них (с учетом цели и назначения оценки), и тем самым, получение единой стоимостной оценки. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.

Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения. Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски). Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объектов, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, потенциальная доходность и т.д.

Рыночная стоимость объекта оценки была определена только сравнительным подходом. В отчете приведен отказ от использования затратного и доходного подходов. Проведение согласования не требуется.

Таблица 16.1

Наименование объекта	Стоимость объекта оценки, полученная на основе затратного подхода	Стоимость объекта оценки, полученная на основе сравнительного подхода	Стоимость объекта оценки, полученная на основе доходного подхода	Доля затратного подхода	Доля сравнительного подхода	Доля доходного подхода	Средневзвешенная рыночная стоимость объекта недвижимости, округленно, руб.
Квартира, общей площадью 71,4 кв.м	не применялся	4 023 460	не применялся	0,00	1,00	0,00	4 023 000

На основании информации, предоставленной и проанализированной в приведенном выше отчете об оценке, оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость объекта оценки: квартира, общей площадью 71,4 кв.м, кадастровый номер: 32:02:0000000:2592, расположенной по адресу: Брянская область, р-н Брянский, пПутевка, ул Андрея Галицина, д 2, кв 241, на дату оценки [22.08.2023г.](#), составит (округленно):

**4 023 000 (четыре миллиона двадцать три тысячи) рублей**

## **17. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

На основании информации, предоставленной и проанализированной в приведенном выше отчете об оценке, оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость объекта оценки: квартира, общей площадью 71,4 кв.м, кадастровый номер: 32:02:0000000:2592, расположенной по адресу: Брянская область, р-н Брянский, п. Путевка, ул Андрея Галицина, д 2, кв 241, на дату оценки [22.08.2023г.](#), составит (округленно):

**4 023 000 (четыре миллиона двадцать три тысячи) рублей**

С уважением, оценщик

**А.С. Федотов**

## 18. ЛИТЕРАТУРА И МАТЕРИАЛЫ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г.
2. Стандарты оценки ФСО I; ФСО II; ФСО III; ФСО IV; ФСО V, ФСО VI, ФСО VII.
3. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СРОО «Экспертный совет», утвержденные советом НП «СРОО «Экспертный совет», протокол заседания № 24/2017 от 06.04.2017 г.
4. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (принят ГД ФС РФ 28.09.2001 г.).
5. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
6. Закон Брянской области «О налоге на имущество организаций».
7. Симионова Н. Е., Шеина С. Г. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости. Учебное пособие – М.:ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д: Издательский центр «МарТ», 2006. – 448 с.
8. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с.
9. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. М.: Дело,1998.
10. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. С-П. ТОО «Технобалт», 1995.
11. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости (учебное пособие)/Пер. с англ. М.: РИО, Мособлупрполиграфиздата,1994.
12. Материалы информационной сети Internet.

## **19. ПРИЛОЖЕНИЕ К ОТЧЕТУ**

**Приложение 1. Копии документов оценщика**

**Приложение 2. Ссылки и принтскрины на объекты-аналоги**

**Приложение 3. Копии правоустанавливающих документов от заказчика**

## Копии документов Оценщика



Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

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

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

10.05.2017 г. № 2427

### Федотов Артем Сергеевич

Паспорт 15 14 141916, выдан Отделом УФМС России по Брянской области в Бежицком районе г. Брянска. Дата выдачи 17.06.2014 г. Код подразделения 320-001

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 10.05.2017 г. за № 2427

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 27.04.2017 г.

Первый вице-президент  В. И. Лебединский



002427

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

340-0100000-Москва-2017-1-486-Инициалы № 16-00-000001 896 108 13 16 803 1000 00011730-4742 0000-00000000



**ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ**

*в интересах  
оценщика!*

Ассоциация  
«Саморегулируемая организация оценщиков»  
**«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»**

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

**Выписка № 42784  
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»**

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

**ООО "Бизнес Фаворит"**

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

о том, что

**Федотов Артем Сергеевич**

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет» и включен в реестр оценщиков 10.05.2017 года за  
регистрационным номером № 2427**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

**право осуществления оценочной деятельности не приостановлено**

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

**Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности  
№002520-2 от 30.01.2018 г. по направлению "Оценка движимого имущества", №012693-1  
от 29.05.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости".**

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 28.06.2021 г.

Дата составления выписки 28.06.2021 г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 029445-1

« 10 » сентября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Федотову Артему Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » сентября 20 21 г. № 217

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 10 » сентября 20 24 г.

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



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ППП № 878886

Настоящий диплом выдан

*Горюхову  
Анатолию Сергеевичу*

в том, что он(а) с *Начальным* по *Я.С.Семёнову* *И.С.*

принял(а) профессиональное переподготовку в (на) *ФУ ВД*

"*Академия наук и технологий*"

государственного учреждения "Исследовательский центр

государственной службы "Исследовательский центр

(Исследовательский центр)

Государственная аттестационная комиссия решением *Г.Камышева*

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Горюхова*

*Анатолия Сергеевича*

на ведение профессиональной деятельности в сфере *учёта*

*сметных расходов предприятий (ОУ)*

*Иркутск*

Город *Иркутск*



Государственный институт профессионального образования  
Федеральное государственное учреждение  
"Исследовательский центр"

Иркутск

ИРПО 788886 1986

Диплом является государственными документом  
в профессиональной переподготовке



Диплом даёт право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер *1986*

# СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ОЦЕНЩИКА  
№ 433-523-075164/23 от «13» июня 2023 г.

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-523-075164/23 от «13» июня 2023 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).

## СТРАХОВАТЕЛЬ:

Федотов Артем Сергеевич

## ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность

## ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Российская Федерация

## ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

с «14» июля 2023 г.  
по «13» июля 2024 г.

## СРОК СТРАХОВАНИЯ:

12 месяцев

## РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

Ретроактивная дата устанавливается с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность

## ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):

Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам

## СТРАХОВАЯ СУММА:

5 000 000,00 (пять миллионов рублей)

## ФРАНШИЗА:

0 рублей

Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на защиту

100 000,00 (сто тысяч рублей)

0 рублей

## ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

1. Договор страхования покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
2. Страховая защита по Договору страхования распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или после Ретроактивной даты.
3. Данный Страховой Полис не является страховым полисом в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.
4. При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(495)956-55-55 или по электронной почте [liabilityclaims@ingos.ru](mailto:liabilityclaims@ingos.ru)

## СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2  
ИНН: 7705042179  
Тел.: (4832) 661302, 661009, 367357,367366  
Эл. адрес: [filial@bryansk.ingos.ru](mailto:filial@bryansk.ingos.ru)

От Страховщика:

Гусарова Елена Сергеевна

Руководитель направления отдела корпоративного страхования филиала СПАО «ИНГОССТРАХ» в Брянской области, действующий на основании доверенности № 9854458-523/22 от 30.12.2022 г.

СПАО «Ингосстрах». Лицензии ЦБ РФ без ограничения срока действия на осуществление страхования СИ № 0928, СЛ № 0928, ОС № 0928-03, ОС № 0928-04, ОС № 0928-05 и на осуществление перестрахования ПС № 0928, выданные 23.09.2015, ОС № 0928-02, выданная 28.09.2016.



Форма №

Р 5 1 0 0 1

Федеральная налоговая служба  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным Законом «О государственной регистрации юридических лиц» в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Бизнес Фаворит"  
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Бизнес Фаворит"  
(сокращенное наименование юридического лица)

Общество с ограниченной ответственностью "Бизнес Фаворит"  
(фирменное наименование)

15      октября      2008      за основным государственным регистрационным номером  
(число)      (месяц прописью)      (год)

1 0 8 3 2 5 4 0 1 5 1 4 0

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 4 по Брянской области  
(наименование регистрирующего органа)

Заместитель начальника  
межрайонной инспекции-  
начальник отдела  
информационных технологий



В.И.Миронов

(подпись, ФИО)

МП

серия 32 №001572326



г. Брянск, Россия

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**  
№ S591R/776/500010/22

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № S591R/776/500010/22 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

ООО «БИЗНЕС ФАВОРИТ»  
Россия, 241019, ОБЛАСТЬ БРЯНСКАЯ, ГОРОД БРЯНСК, ПРОЕЗД  
ТРУБЧЕВСКИЙ, 10, 1  
Адрес местонахождения: 241077, г. Брянск, ул. Дуки, д. 69, оф. 507, 508  
(БизнесСити)  
ИНН: 3255505155 КПП: 325701001  
Расчетный счет: 40702810808000002326 в БРЯНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8605  
ПАО СБЕРБАНК  
Корр. счет: 30101810400000000601

**2. СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б  
Россия, 241000, г. Брянск, пр. Ленина, д. 74  
ИНН: 7713056834 КПП: 772501001  
Расчетный счет: 40701810201850000369 в АО «АЛЬФА-БАНК»  
Корр. счет: 30101810200000000593  
БИК: 044525593  
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017г.

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

3.1. С 00:00 часов «14» июля 2022 г. по 24:00 часов «13» декабря 2023 г. (Период страхования).  
3.2. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с «14» июля 2018г.

**4. СТРАХОВАЯ СУММА:**

100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

**5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю  
100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

**6. ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

**7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

**8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам, которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение, которого застрахован по настоящему Договору, при условии, что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

**10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

Брянский филиал

19/01 М.П.

заместитель директора – руководитель блока АО «АльфаСтрахование»  
(Центрально-Черноземный региональный центр/Брянский филиал/Блок  
корпоративных продаж)

должность

Дыдылева Вера Павловна

ф.и.о.

Доверенность №1468/22N от 21.01.2022

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Нагибина Рената Викторовна*  
Тел. (4832) 37-81-81 доб. 74-22-46 электронная почта: NagibinaRV@alfastrah.ru

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б

8 800 333 0 999, [alfastrah.ru](http://alfastrah.ru)

Ссылки и принтскрины на объекты-аналоги

<https://bryansk.cian.ru/sale/flat/287114089/>

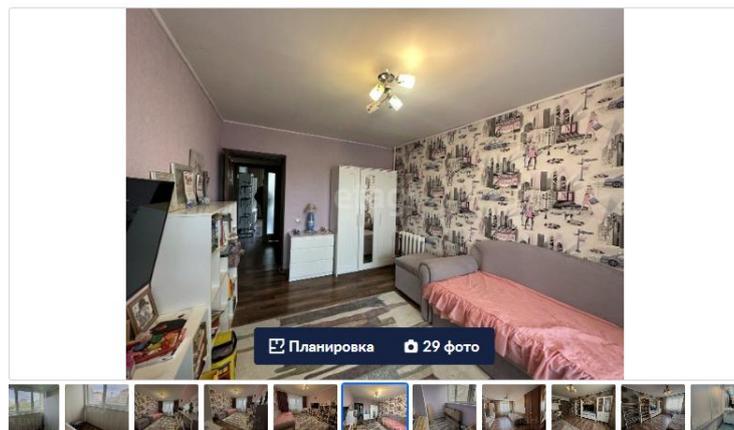
Обновлено: 14 авг, 17:02 73 просмотра, 0 за сегодня

Хорошая цена

## 2-комн. квартира, 55 м<sup>2</sup>

Брянская область, Брянский район, Снежское с/пос, Путевка поселок, ул. Андрея Галицина, 5 [На карте](#)

[В избранное](#)
[Сравнить](#)
[Поделиться](#)
[Печать](#)
[Сохранить](#)
[Пожаловаться](#)



Планировка 29 фото

Общая площадь **55 м<sup>2</sup>**      Жилая площадь **31 м<sup>2</sup>**      Площадь кухни **11 м<sup>2</sup>**  
 Этаж **1 из 10**      Год постройки **2012**

4 480 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 4 345 600 [>](#)

Ипотека от ВТБ со скидкой 3%

Цена за метр 81 455 ₽/м<sup>2</sup>

Условия сделки свободная продажа

+7 915 530-15-92

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗨 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Этажи Брянск**  
 📄 Документы проверены

РИЕЛТОР  
 Кондрашова Елена Николаевна

**ЦИАН. ИПОТЕКА**

Один запрос в 10 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке

Представляю Вашему вниманию шикарную двухкомнатную квартиру в современном кирпичном многоэтажном доме в пос. Путевка по улице Андрея Галицина,5. В квартире выполнен качественный современный ремонт, частично останется мебель и техника. Планировка в квартире грамотная и очень удобная, изолированные комнаты, два широких балкона, комнаты изолированы, из одной из комнат выход на балкон, большая кухня тоже с выходом на балкон, отдельный санузел и просторная прихожая. Квартира не требует вложений, заезжайте и живите! Свободная продажа! Вся сумма в договоре, подходит под все виды оплат! Ипотека с нами быстро, выгодно и удобно! Звоните-договоримся!

Номер в базе: 9342557. Район: Путевка п..

Покупайте недвижимость с нами!

Защитим Вашу сделку, своими деньгами!

Только компания Этажи, гарантирует юридическую и финансовую защиту клиентов.

Выдается гарантийный сертификат по завершению сделки купли-продажи!

[Свернуть](#)

### О квартире

### О доме

[Подписаться на дом](#)

Тип жилья	Вторичка	Год постройки	2013
Общая площадь	55	Тип дома	Кирпичный
Жилая площадь	31	Тип перекрытий	Железобетонные
Площадь кухни	11	Подъезды	7
Санузел	1 отдельный	Отопление	Центральное
Балкон/лоджия	1 балкон	Аварийность	Нет
Ремонт	Евроремонт	Газоснабжение	Центральное

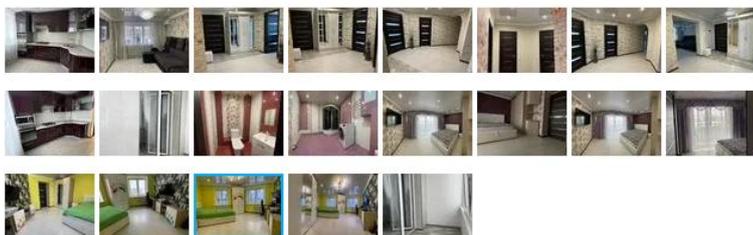
[https://www.avito.ru/putevka/kvartiry/3-k\\_kvartira\\_87m\\_210et\\_3074988552](https://www.avito.ru/putevka/kvartiry/3-k_kvartira_87m_210et_3074988552)

## 3-к. квартира, 87 м<sup>2</sup>, 2/10 эт.

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



### 8 299 000 ₽

95 391 ₽ за м<sup>2</sup>

В ипотеку от 74 916 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)



8 915 800-92-44

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

### Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН "Галерея недвижимости"

Агентство

На Авито с сентября 2017 🏆

[Реквизиты проверены](#)



[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Сергей

### О квартире

Количество комнат: 3

Общая площадь: 87 м<sup>2</sup>

Площадь кухни: 12 м<sup>2</sup>

Жилая площадь: 49 м<sup>2</sup>

Этаж: 2 из 10

Балкон или лоджия: лоджия

Тип комнат: изолированные

Высота потолков: 2.8 м

Санузел: раздельный

Окна: во двор, на улицу

Ремонт: евро

Теплый пол: есть

Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места

Техника: кондиционер, холодильник, стиральная машина

Способ продажи: свободная

Вид сделки: возможна ипотека

### Проверка в Росреестре

✓ 1 собственник

✓ Не найдены ограничения и обременения

✓ Совпадают площадь, адрес, этаж и число комнат

### Расположение

Брянская область, Брянский р-н, Снежское сельское поселение,  
пос. Путёвка, ул. Андрея Галицина, 2

[Скрыть карту](#)

## Описание

🔥🔥🔥Продается 3-х комнатная квартира в кирпичном доме. 🔥🔥🔥

Распашонка, комнаты изолированные, с/у раздельный

Квартира очень теплая, установлен кондиционер, тёплые полы (кухня, коридор).

Детская площадка, бассейн, школы, детские сады, поликлиника, аптеки, супермаркеты  
, всё в шаговой доступности. Остановка рядом с домом.

Подходит любая форма оплаты.

Поможем оформить ипотеку по самым выгодным ставкам!

Реальному покупателю торг!!!

✓Показ в любое удобное время.

Звоните!!!

## О доме

Тип дома: кирпичный

Этажей в доме: 10

Пассажирский лифт: 1

Грузовой лифт: 1

Двор: детская площадка, спортивная  
площадка

Парковка: открытая во дворе

№ 3074988552 · 1 августа в 17:58 · 555 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

[https://www.avito.ru/putevka/kvartiry/2-k.-kvartira\\_59m\\_910et.\\_2937600074](https://www.avito.ru/putevka/kvartiry/2-k.-kvartira_59m_910et._2937600074)

## 2-к. квартира, 59 м², 9/10 эт.

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку

### 4 900 000 ₽

83 051 ₽ за м²

В ипотеку от 44 233 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон  
8 980 XXX-XX-XX

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

### Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ренессанс недвижимость  
Агентство



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Ренессанс Недвижимость



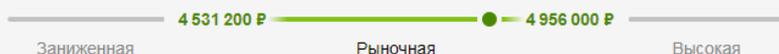
## О квартире

Количество комнат: 2  
Общая площадь: 59 м<sup>2</sup>  
Площадь кухни: 14 м<sup>2</sup>  
Жилая площадь: 35 м<sup>2</sup>  
Этаж: 9 из 10  
Балкон или лоджия: лоджия

Тип комнат: изолированные  
Санузел: отдельный  
Окна: во двор  
Ремонт: евро  
Способ продажи: свободная  
Вид сделки: возможна ипотека

## Рыночная цена

Похожие продаются за столько же ?



Оценка Авито учитывает данные о квартире, доме и районе

Год постройки, расположение, ремонт и ещё 12 параметров ▾

## Расположение

Брянская область, Брянский р-н, Снежское сельское поселение,  
пос. Путёвка, ул. Андрея Галицина, 5

[Скрыть карту](#) ▾

## Описание

Продается 2-ком. квартира в п. Путёвка по ул. Андрея Галицина дом 5 (ост. пос. Путёвка. рядом с ул. Строителей, Рославльская Мегаполис-парк)

🏠 Кирпичный дом. Квартира не угловая, сан. узел отдельный. Отдельный келлер на этаже.

🛏 Комнаты изолированные, просторная кухня.

🧹 Хорошее состояние, ламинат на полу, плитка в сан. узле, евро окна.

🪑 Остается мебель и частично бытовая техника.

📄 Документы готовы к сделке.

Покупка этой квартиры возможна за 1 день по программе Trade-in с зачетом вашей недвижимости.

## О доме

Тип дома: кирпичный

Пассажирский лифт: 1

Год постройки: 2012

Грузовой лифт: 1

Этажей в доме: 10

№ 2937600074 · 28 июля в 09:45 · 1215 просмотров (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Копии правоустанавливающих и/или правоудостоверяющих документов заказчика

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области  
 Управление государственной регистрации недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1	
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела: 3
Лист № 1 раздела 1	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	32:02:0000000:2592
Номер кадастрового квартала:	32:02:0220305
Дата присвоения кадастрового номера:	29.04.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Брянская область, р-н Брянский, п. Путевка, ул. Андрея Галичина, д. 2, кв. 241
Площадь, м <sup>2</sup> :	71,4
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	2282884,34
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	32:02:0000000:1953
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилью помещений наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Редикхина Анна Георгиевна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Ирбэкс-дом Бетон", 3255506381

полное наименование должности  
 специалиста по приему и выдаче документов

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Специалист по приему и выдаче документов  
 Выпуск федеральной службы государственной  
 регистрации, кадастра и картографии  
 Д.А.Светлова, с. 11.04.2022 по 01.09.2022

Депутация Е.Б.



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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.08.2023г.			
Кадастровый номер: 32-02-0000000-2592			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Торговый дом Бетон", ИНН: 3255506381, ОГРН: 1093254002445
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 32-02-0000000-2592-32/084/2023-1 08.08.2023 11:12:56
3	Документы-основания	3.1	Акт приема-передачи недвижимости, выдан 24.05.2016 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 32-502312-39-2013, выдан 31.03.2016 Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, № П/2013/2-241, выдан 13.05.2015
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	



Специальное полномочие должностного лица по праву и владению документами	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	Имя: Денисова Е.Б.
	Подпись: Денисова Е.Б.
	Датум: 08.08.2023

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.08.2023г.			
Кадастровый номер: 52-02-0000000:2592			
6	Заявленные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости.	данные отсутствуют	

полное наименование должности специалист по приёму и выдаче документов	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сергейчук Александром Игоревичем Выделка Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Департамент в г.Тюмень, ул.Калинина, 77
	Департамент в г.Тюмень, ул.Калинина, 77

