



ОТЧЕТ № 38226-ОТКР-НПЦ/22

об оценке квартиры

**Адрес: Свердловская область, г.
Екатеринбург, ул. Уральская, д. 1, кв. 110**

Дата определения стоимости: 24.01.2022

Заказчик: ПАО Банк «ФК Открытие»

Исполнитель: ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг»

Дата составления: 24.01.2022

Москва • 2022



Оглавление

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1	Задание на оценку	5
1.2	Применяемые стандарты оценки	6
1.3	Сведения об Оценщике и Заказчике.....	7
2	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
3	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
3.1	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. Сведения о правообладателях	9
3.2	Описание Объекта оценки	9
3.3	Определение физического износа здания	12
3.4	Место расположения Объекта оценки	13
3.5	Фотографии Объекта оценки	14
4	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	24
5	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	45
6	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ.....	46
6.1	Основные этапы процесса оценки	46
6.2	Основные понятия и терминология.....	46
6.3	Выбор подходов к оценке	47
7	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	49
7.1	Выбор объектов-аналогов	49
7.2	Обоснование корректировок.....	51
7.3	Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости.....	57
8	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	59
8.2	Расположение объекта оценки и объектов-аналогов.....	60
9	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	61
10	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	62
	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	63
	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	72
	Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	78

Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Тип помещения:	Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь, кв. м	Жилая площадь, кв. м	Площадь кухни, кв. м
	квартира	Нет данных	5	72,80	Нет данных	Нет данных
	Наличие неутвержденной перепланировки		Наличие обременений	Характер обременений		
	Нет данных		Да	Ипотека		
Описание здания	Тип/серия здания	Этажность	Год постройки / Год ввода в эксплуатацию	Год капитального ремонта	Физический износ здания, %	
	Многоквартирный десятиэтажный дом / Индивидуальный проект	10	2004 / 2004	Нет сведений	12	
Адрес объекта оценки	Субъект РФ	Район	Населенный пункт	Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв.		
	Свердловская обл	-	Екатеринбург	Уральская ул, 1, кв 110		
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки для установления начальной реализационной стоимости					
Заказчик оценки	ПАО Банк «ФК Открытие». Реквизиты: ОГРН 1027739019208 дата присвоения: 26.07.2002 г., ИНН 7706092528, КПП 770501001, БИК 044525985, к/с 30101810300000000985 в ГУ Банка России по ЦФО; Адрес места нахождения: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4					
Основание оценки	Договор № 3-ОТКР-2021 от 29.01.2021 г. между ПАО Банк «ФК Открытие» и ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг»					
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	для установления начальной реализационной стоимости. Любое другое использование Отчета (или его части) без письменного согласия Исполнителя недействительно.					
Исполнитель оценки	Форма	Наименование / Ф.И.О. (для ЧПО)	Место нахождения, контактная информация	ОГРН, дата присвоения ОГРН	Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица	
	ООО	ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг»	105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11	1022200911260 дата присвоения 04.12.2002	Наименование страховой компании «САО "ЭНЕРГОГАРАНТ"», страховой полис(договор) №18005-035-000165/2, дата выдачи 05.12.2018, срок действия полиса с 05.12.2018 по 31.01.2022, страховая сумма 3 000 000 000	

Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (кол-во лет)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика:		
				о членстве в СРОО	Полиса обязательного страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний
Тихомиров Сергей Валерьевич 4611 323289, Выдан ТП №2 в гор. Мытищи ОУФМС России по Московской обл. в Мытищинском р-не 31.03.2011 Номер телефона: +7 (495) 797-30-31 E-mail: tikhomirovsv.srg@gmail.com Почтовый адрес: 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11	9 лет 8 месяцев	2731	Ассоциация "СРОО "ЭС"	Ассоциация "СРОО "ЭС". Свидетельство 2731 от 25.10.2019.	Наименование страховой компании «Страховое акционерное общество "ВСК"», страховой полис(договор) №2100SB40R4419, дата выдачи 24.08.2021, срок действия полиса с 11.09.2021 по 10.09.2022, страховая сумма 5 000 000	Диплом о профессиональной переподготовке №772401315988 от 12.02.2015 г. Негосударственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга» по дополнительной профессиональной программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Даты	Осмotra объекта		Оценки		Составления отчета	
	24.01.2022		24.01.2022		24.01.2022	
Результаты расчета рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)	
	5 284 000		Не применялся		Не применялся	
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)					
	5 284 000 (пять миллионов двести восемьдесят четыре тысячи) рублей					

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик  Тихомиров Сергей Валерьевич

Отчет утвердил руководитель, действующий на основании доверенности № 13 от 30.12.2021  Терехов Борис Александрович



1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (квартира 72,80 кв. м), расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральская, д. 1, кв. 110
Адрес по ФИАС	г Екатеринбург, ул Уральская, д 1, кв 110
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (квартира 72,80 кв. м), расположенное по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральская, д. 1, кв. 110
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Техническая документация Заявка Выписка из ЕГРН
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: Выписка из ЕГРН от 19.01.2022
Наличие ограничений (обременений)	Ипотека
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	для установления начальной реализационной стоимости
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата оценки	24.01.2022
Период проведения оценки	С 24.01.2022 по 24.01.2022
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Допущения, на которых должна основываться оценка	Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если

Параметр	Значение
	иное не оговорено специально. В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается.
Особенности осмотра объекта	Отсутствуют
Препятствия к осмотру объекта	Отсутствуют
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует

1.2 Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация "СРОО "ЭС"

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

Параметр	Значение
Исполнитель	ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг», ИНН 2221034139, ОГРН 1022200911260 от 04.12.2002
Место нахождения Исполнителя	105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
Почтовый адрес Исполнителя	105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
Банковские реквизиты Исполнителя	р/с 40702810138290030034, кор. счет 30101810400000000225
Контактная информация	Тел./факс 7(495)797-30-31, email: info@srgroup.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №18005-035-000165/2, выдан САО "ЭНЕРГОГАРАНТ", страховая сумма: 3 000 000 000 рублей, дата выдачи: 05.12.2018, срок действия: с 05.12.2018 по 31.01.2022.
Оценщик	Тихомиров Сергей Валерьевич Местонахождение: 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11 Трудовой договор: № 18 от 18.02.2020 E-mail: tikhomirovsv.srg@gmail.com Номер контактного телефона: +7 (495) 797-30-31
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №772401315988 от 12.02.2015 г. Негосударственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга» по дополнительной профессиональной программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Стаж в области оценочной деятельности	С 16.05.2012
Квалификационный аттестат	Аттестат по оценке недвижимости № №022872-1 от 25.06.2021 г. Дата выдачи аттестата: 25.06.2021
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация "СРОО "ЭС", дата вступления 25.10.2019, дата выдачи св-ва 25.10.2019, номер в реестре СРО 2731
Сведения о страховом полисе Оценщика	Страховое акционерное общество "ВСК", страховой полис №2100SB40R4419, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 24.08.2021, срок действия полиса: с 11.09.2021 по 10.09.2022
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	ПАО Банк «ФК Открытие»
Реквизиты Заказчика	ОГРН 1027739019208 присвоен 26.07.2002, место нахождения: -

2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. Сведения о правообладателях

Наименование документа	Реквизиты документа	Правообладатель, лица, в чью пользу ограничены права, участники обременения.
Документы, устанавливающие объемно-планировочные решения	-	-
Правоустанавливающие, правоподтверждающие документы	Выписка из ЕГРН от 19.01.2022	Сарбаев Антон Андреевич
Документы, удостоверяющие наличие обременений	Выписка из ЕГРН от 19.01.2022	Сарбаев Антон Андреевич

3.2 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является квартира, расположенная на 5-м этаже дома по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральская, д. 1, кв. 110.

Характеристика месторасположения	
Транспортная доступность	Хорошая

Описание района расположения Объекта оценки		
Окружающая застройка	Жилые дома	
Наличие и описание улучшений	Парки	Нет
	Скверы	Нет
	Водоем	Нет
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школа	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Есть
	Предприятия службы быта	Есть
	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Есть
	Поликлиника	Нет
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Отсутствуют	
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная (www.ecofactor.ru)	
Престижность района	Средняя (www.irm.ru)	
Наличие и тип автомобильной парковки	Стихийная	
Ликвидность	Средняя	
Срок экспозиции для оцениваемого объекта, мес.	3	
Состояние прилегающей территории	Среднее	

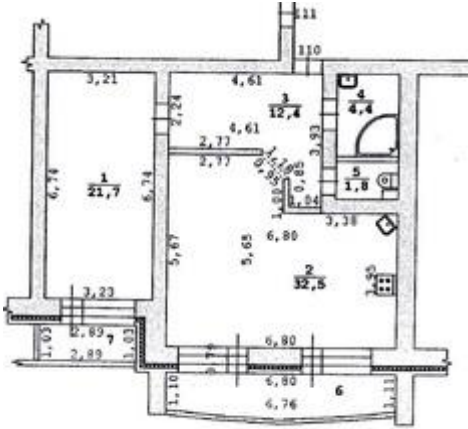
Описание здания, подъезда		
Наименование жилого комплекса	-	
Год постройки дома	2004	
Год последнего капитального ремонта	Не производился	
Группа капитальности	I	
Процент износа здания (согласно данным БТИ), %	Нет данных	
Физический износ дома, %	12 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (150 лет) и результата визуального осмотра)	
Серия дома	Индивидуальный проект	
Тип фундамента	Железобетонный	
Этажность дома	10	
Материал стен	Кирпич	
Характеристика перекрытий	Железобетонные	
Состояние подъезда	Среднее	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Есть
	Мусоропровод	Есть
	Охрана	Домофон
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	
Наличие информации об участии здания в программе «Реновация»	-	

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	5
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	Нет данных
Площадь Объекта оценки, кв. м	72,80
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	Нет данных
Площадь летних помещений, кв. м	Нет данных
Жилая площадь, кв. м	Нет данных
Площадь кухни, кв. м	Нет данных
Наличие балкона/лоджии	Есть (согласно документам БТИ)
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	Нет данных
Кол-во и тип санузлов	Есть (согласно документам БТИ)
Высота потолков, м	Нет данных
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет

Инженерное оборудование дома		
Холодное водоснабжение	Централизованное	
Горячее водоснабжение	Централизованное (газовая колонка отсутствует)	
Канализация	Централизованная	
Электроснабжение	Централизованное	
Газоснабжение	Отсутствует	
Отопление	Централизованное	
Кухонная плита	Не установлена	
Сантехника/состояние	Имеется возможность подключения сантехнического оборудования/-	
Обустройство кухни	Не обустроена	
Слаботочное обеспечение	Телефон	Нет
	Интернет	Нет
	Радио	Нет
	ТВ-антенна	Нет
	Другое	—

Описание внутренней отделки Объекта оценки	
Общее состояние	Под чистовую отделку
Необходимые ремонтные работы	Завершить ремонтные работы

Юридический статус, согласно представленной документации	
Вид права	Право собственности
Обременения	Ипотека
Текущее использование Объекта оценки	В качестве объекта жилого фонда

Описание планировки Объекта оценки	
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Так как отсутствует экспликация, Оценщик не может судить о наличии или отсутствии перепланировок
Поетажный план (по документам БТИ)	

Источник: открытые источники сети Интернет, данные Заказчика и визуальный осмотр

3.3 Определение физического износа здания

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

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

Таблица 3.3.1. Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

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

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

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

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

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

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

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

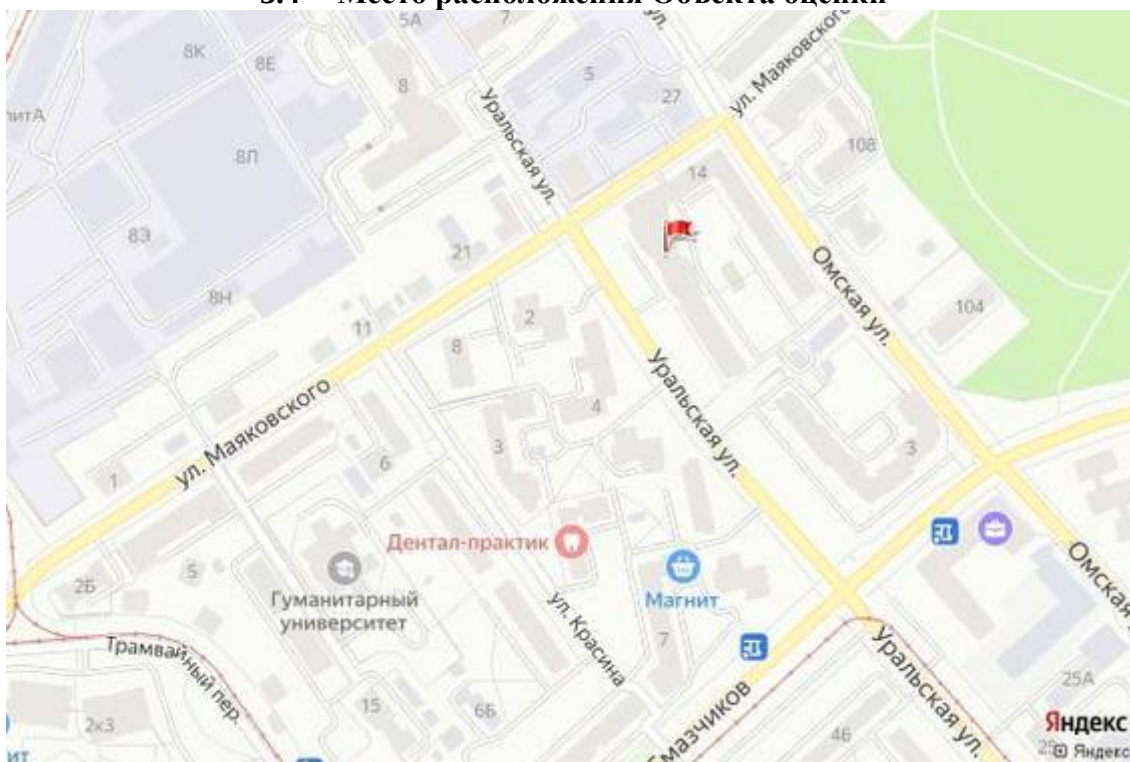
где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

Таблица 3.3.2. Расчет физического износа дома

Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание, в котором расположен Объект оценки	150	132	18	12%

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа эффективного возраста в процентном выражении, составляет округленно 12%.

3.4 Место расположения Объекта оценки



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Свердловская обл, Екатеринбург, Уральская ул, 1, кв 110	Объект оценки

3.5 Фотографии Объекта оценки

1. Фасад здания



2. Фасад здания



3. Вход в подъезд



4. Подъезд



5. Подъезд



6. Подъезд



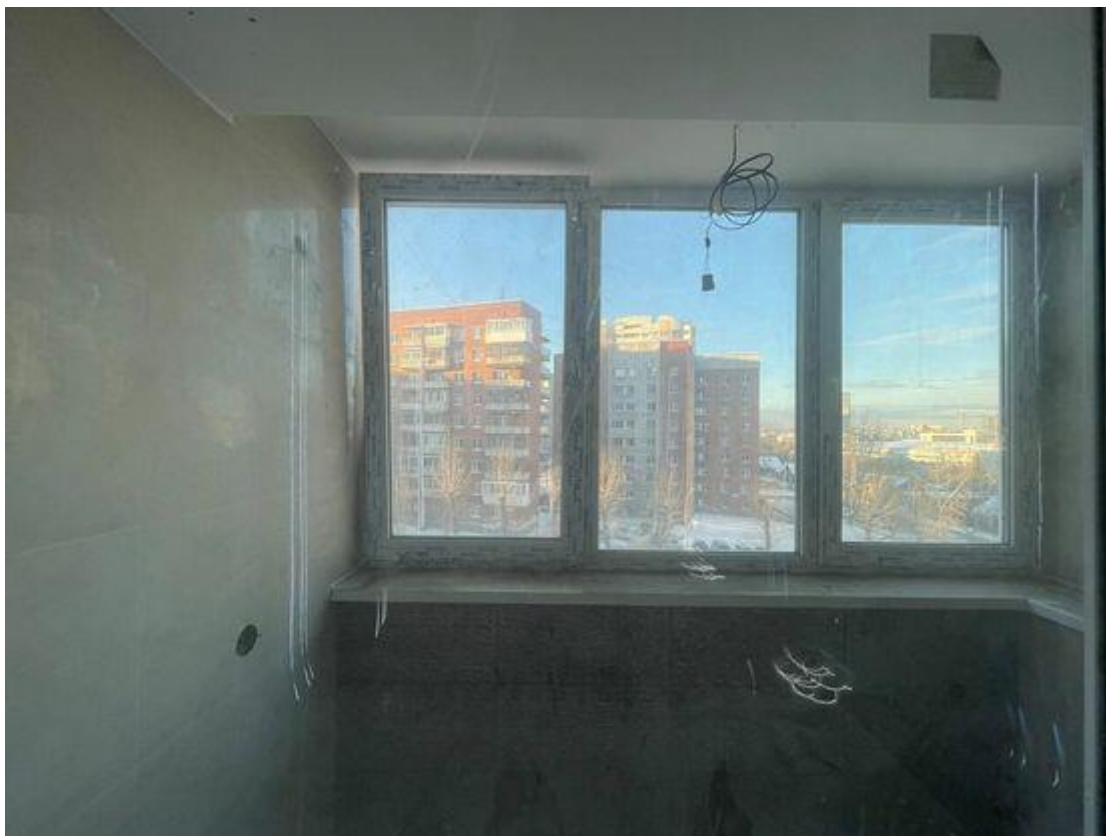
7. Помещение квартиры



8. Помещение квартиры



9. Помещение квартиры



10. Помещение квартиры



11. Помещение квартиры



12. Помещение квартиры



13. Помещение квартиры



14. Помещение квартиры



15. Помещение квартиры



16. Помещение квартиры



17. Помещение квартиры



18. Прилегающая территория



19. Прилегающая территория



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

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

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

- рынок жилой недвижимости РФ.

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

Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4кв19 с исключением сезонности¹ (далее – допандемийный уровень). По оценке Минэкономразвития России, ВВП в апреле продолжил восстановление. По сравнению с апрелем 2020 г. прирост составил 10,7% г/г, при этом отставание от допандемийного уровня сократилось – менее 1% SA2 (примерно 2% SA в 1кв21). Поддержку ВВП оказывают производственные и связанные с ними отрасли. Превышение допандемийных уровней в среднем на 2% SA наблюдалось в базовых несырьевых отраслях экономики – обрабатывающей промышленности, грузообороте транспорта, строительстве, сельском хозяйстве. В отрицательной области относительно допандемийных уровней пока остается добыча полезных ископаемых в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку цен, при этом выпуск постепенно восстанавливается по мере планового ослабления ограничений на добычу нефти. На потребительском рынке сохраняется восстановительная динамика. Оборот розничной торговли, по оценке, в апреле превысил допандемийный уровень на 1,3% SA. Объем платных услуг населению и оборот общественного питания с учетом более значительного влияния карантинных ограничений пока отстают от показателей 4кв19 примерно на ~6% SA, при этом разрыв достаточно быстро сокращается. В результате совокупный оборот по розничной торговле, услугам и общественному питанию, по оценке, в реальном выражении в апреле был всего на 0,5% SA ниже допандемийного уровня.

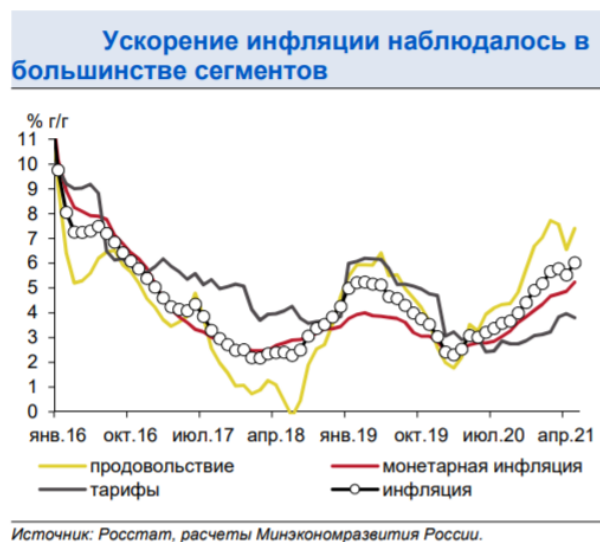
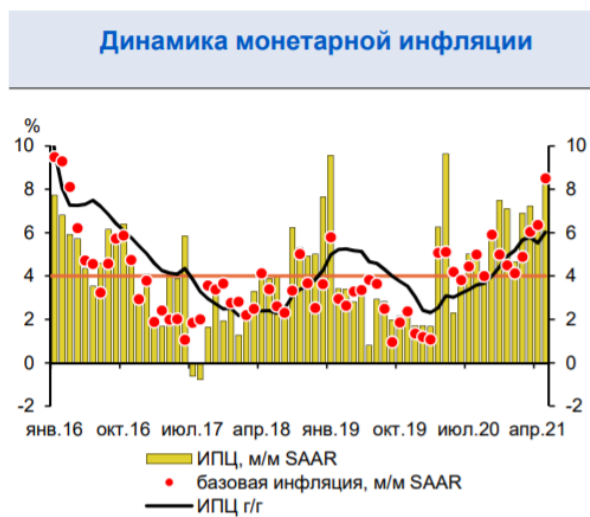
Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,2 п.п. до 5,2% от рабочей силы в апреле (с исключением сезонности – 5,3% SA после 5,5% SA месяцем ранее). Наибольшее значение было отмечено в августе 2020 г. (6,4% от рабочей силы). Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 87,5 тыс. человек (-2,1% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора увеличилась на 80,1 тыс. человек (+0,1% м/м SA). Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождалось снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность по состоянию на 3 июня составляет 1,34 млн человек (на конец мая – 1,38 млн человек, на конец апреля – 1,54 млн человек, пик – 3,70 млн человек на конец сентября 2020 года). В марте 2021 г. рост заработных плат незначительно замедлился до 7,7% г/г в номинальном выражении (+7,8% г/г в феврале) и до 1,8% г/г – в реальном (+2,0% г/г месяцем ранее). С начала года номинальная заработная плата выросла на 7,2% г/г, реальная – на 1,6% г/г (+3,5% SA к допандемийному уровню).

Инвестиции в основной капитал. Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) в 1кв21 выросли на 2,0% г/г (после роста на 1,2% г/г в 4кв20), по отношению к 1кв19 рост составил 5,6%. Поддержку инвестициям оказало увеличение прибыли организаций, а также продолжение уверенного роста корпоративного кредитного портфеля (+7,3% г/г в январе–апреле). В структуре инвестиций по видам основных фондов опережающий рост капиталовложений наблюдается в объекты интеллектуальной собственности (18,5% в сопоставимых ценах к 1кв20, 42,9% к 1кв19), а также машины и оборудование (3,5% к 1кв20, +6,9% к 1кв19).

Потребительская инфляция в мае 2021 г. ускорилась до 0,74% м/м (апрель: 0,58% м/м), с исключением сезонного фактора – до 0,66% м/м SA1 (0,51% м/м SA). На показатели годовой инфляции (6,0% г/г в мае после 5,5% г/г в апреле) дополнительное давление оказал эффект низкой базы мая прошлого года, когда рост цен на отдельные товары и услуги сдерживался карантинными ограничениями, направленными на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В мае усилилось действие проинфляционных

факторов, связанных, главным образом, с внешнеэкономической конъюнктурой. Рост цен на продовольственные товары на мировых рынках в мае вновь ускорился (4,8% м/м в мае после 1,9% м/м в апреле, по данным Продовольственной и сельскохозяйственной организации (FAO) ООН). Продолжился рост мировых цен и на ряд непродовольственных товаров, включая черные и цветные металлы. Дополнительное влияние на внутреннюю ценовую ситуацию оказало произошедшее в апреле ослабление рубля (укрепление в мае пока не нашло отражения в потребительских ценах). Продовольственная инфляция в мае составила 0,96% м/м, с исключением сезонного фактора – 0,75% м/м SA (в апреле: 0,75% м/м и 0,52% м/м SA соответственно). Основное влияние на динамику цен в данном сегменте оказало удорожание плодоовощной продукции: значительно ускорился рост цен на овощи «борщевого набора». Вместе с тем сдерживающее влияние оказало снижение цен на огурцы и помидоры.

В секторе продовольственных товаров за исключением плодоовощной продукции рост цен незначительно замедлился (0,68% м/м против 0,72% м/м в апреле). Давление на ценовую динамику оказал ускоренный рост цен на мясопродукты (преимущественно на свинину), на крупу гречневую, молоко и молочную продукцию. Сдерживающее влияние оказало замедление темпов роста цен на хлеб и хлебобулочные изделия, а также на сахар, несмотря на ухудшение мировой конъюнктуры. В мае 1 С устранением сезонности (Seasonally Adjusted). Министерство экономического развития Российской Федерации 7 июня 2021 г. Страница 2 снизились цены на отдельные социально значимые товары (яйца, пшено), при этом сезонное снижение цен на яйца в мае было меньше традиционного. В непродовольственном сегменте инфляция ускорилась до 0,74% м/м (0,66% м/м в апреле), с исключением сезонного фактора – до 0,82% м/м SA после 0,68% м/м SA. Сдерживающее воздействие оказало продолжающееся замедление роста цен на бензин до 0,3% м/м после 0,5% м/м в апреле. В сегменте непродовольственных товаров за исключением подакцизной продукции значительное влияние на темпы роста цен оказало ускорение роста цен на легковые автомобили и строительные материалы. В секторе услуг в мае инфляция вернулась на уровень, близкий к показателям января–марта, – 0,44% м/м (после замедления в апреле до 0,22% м/м), с исключением сезонного фактора – 0,31 % м/м SA (0,27% м/м SA в апреле). Ускоренный рост цен в секторе услуг, связанных с туризмом (санаторно-оздоровительные и экскурсионные услуги, услуги воздушного транспорта и гостиниц), в мае был обусловлен, в том числе, влиянием сезонного фактора. Кроме того, ускорился рост цен на банковские услуги (преимущественно за счет увеличения платы за пользование потребительским кредитом). На динамику инфляции в июне продолжают оказывать влияние разнонаправленные факторы: с одной стороны – сохраняющаяся негативная ценовая ситуация на мировом рынке, с другой – стабилизация курса рубля и сезонное поступление на рынок овощей и фруктов.



Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	апр. 21	Iкв21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Экономическая активность											
ВВП	10,7*	-1,0	0,8*	-2,4*	-1,8*	-3,0	-1,8	-3,5	-7,8	1,4	2,0
Сельское хозяйство	-0,1	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	-3,0	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	6,9	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	0,8	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	34,7	-1,6	-3,4	-1,5	0,2	-3,2	-1,7	-0,8	-15,1	4,9	1,9
Платные услуги населению	52,1	-3,7	3,2	-5,5	-8,7	-17,1	-12,7	-17,3	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	6,2	0,5	4,1	-0,5	-2,1	-4,9	-2,2	-5,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	7,2	-0,9	2,3	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	-1,8	-6,9	-4,6	-9,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	8,4	9,8	12,2	10,5	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-5,7	-9,3	-7,8	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,2	-0,3	2,4	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	97,2	3,0	3,9	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
<i>Обрабатывающие производства</i>	14,2	1,4	5,4	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	5,4	1,0	2,9	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	45,2	9,1	13,0	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревосборотка	16,6	3,8	6,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	4,7	-7,2	-4,1	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	10,5	12,6	9,6	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	23,6	0,3	3,8	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	10,8	-3,8	-3,0	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	59,5	15,8	34,0	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	39,6	12,3	25,3	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
<i>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</i>	6,2	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
<i>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</i>	25,9	13,6	14,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9
Рынок труда											
Реальная заработная плата											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	1,6	1,8	2,0	0,1	3,8	2,2	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	-0,3	0,4	1,0	-4,7	-	2,8	3,9	-4,1	1,4	-
Номинальная заработная плата											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,2	7,7	7,8	5,3	7,3	6,7	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	1,0	0,7	1,3	-3,8	-	4,2	5,0	-2,5	1,9	-
Численность рабочей силы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел.	75,1	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,6	74,8	75,4
млн. чел. (SA)*	75,5	75,6	75,5	75,6	75,6	-	74,7	74,9	74,9	75,3	-
Численность занятых											
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	71,2	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	70,6	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)*	71,4	71,3	71,3	71,4	71,3	-	70,2	70,1	70,3	71,8	-
Численность безработных											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	34,1	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	3,9	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	4,6	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)*	4,0	4,2	4,1	4,2	4,3	-	4,5	4,8	4,6	3,5	-
Уровень занятости											
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)*	59,0	58,9	58,9	58,9	58,8	-	58,3	58,1	58,2	59,3	-
Уровень безработицы											
в % к рабочей силе	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,6
SA*	5,3	5,6	5,5	5,6	5,7	-	6,0	6,4	6,1	4,6	-

*Оценка Минэкономразвития России.
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2026 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

С 6 по 12 мая 2020 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2020 г. и далее до 2026 г.

Консенсус-прогноз на 2020–2026 гг. (опрос 6-12 мая 2020)

Показатель	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Реальный ВВП, % прироста	-4,3	3,0	2,3	2,1	1,9	1,8	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста	4,7	3,8	3,9	3,9	3,8	3,8	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых	4,86	4,95	5,28	5,45	5,33	5,21	5,21
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	74,2	72,2	72,0	73,3	72,2	72,6	72,9
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	34,9	43,7	49,8	50,7	51,4	50,7	53,8

Источник информации:

<https://www.economy.gov.ru/material/file/6052a5bb682f698e62ae183694701718/210604.pdf>;

<https://www.economy.gov.ru/material/file/9d04bcac07beb77227dc7d29cf45fb63/20210607.pdf>

<https://dcenter.hse.ru>

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

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

Земельный рынок

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

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

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

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

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

Рынок жилья

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

К недвижимости в жилищной сфере относятся:

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

Рынок нежилых помещений

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

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

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

Вывод: объект оценки относится к рынку жилой недвижимости.

Принцип ценообразования

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

Объективные факторы.

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

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

Физические факторы:

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

Факторы, влияющие на цену и скорость продажи квартир:

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

При определении стоимости объектов недвижимости сейчас в обязательном порядке учитываются скидки на торг. Среднерыночные показатели дисконтов по тому или иному сегменту определяются на основе анализа информации, полученной в риэлторских агентствах. Эта информация сравнивается с ценами предложения, и на основе этого выявляется рыночная стоимость с поправкой на торг. В период кризиса резко выросли скидки на торг, их значение могло достигать 25-35%. Основной причиной роста скидок в условиях кризиса можно считать неуверенность участников рынка в будущем. Цены на недвижимость, обменные курсы – по всем этим показателям на рынке отсутствует «согласованное» мнение. При этом многие участники рынка оценивали риск дальнейшего снижения цен на недвижимость как высокий. Кроме того, существенную роль сыграла и недоступность заемных средств, и значительное количество предложений, не подкрепленных платежеспособным спросом, ввиду увеличившейся стоимости заемных средств. В посткризисный период, при постепенном восстановлении экономики, в том числе рынка недвижимости, началось снижение скидок, и на данный момент их значение установилось в диапазоне от 1% до 15%.

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

приходится в элитном сегменте: не редкость, когда цена на квартиру, из окон которой открывается красивая панорама, возрастает в 1,5-2 раза.

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 3 КВАРТАЛ 2021 ГОДА В РФ

Итоги первого полугодия 2021 года на рынке жилья стали неожиданными даже для опытных аналитиков. Спрос на новостройки с марта по июль-2021 был настолько высоким, что цены возросли на 15% по сравнению с декабрем 2020 года. По итогам II квартала 2021 года средняя цена 1 кв. м вторичного жилья среди российских городов сильнее всего увеличилась в Сочи — на 20,29%, в среднем «квадрат» здесь стоит сейчас 155,78 тыс. рублей. Эта информация следует из рейтинга консалтинговой группы SRG, который поступил в «Известия» в понедельник, 5 июля. Конкуренция усиливается – текущий объем предложения на 12% выше прошлогоднего.. стоимость квадратного метра на вторичном рынке жилья в 50 крупнейших городах России и составили рейтинг изменения цен за II квартал 2021 года по сравнению с I кварталом.

В тройку лидеров по росту цен за квартал также вошли Краснодар — +12,32%, до 63,65 тыс. рублей за «квадрат» и Улан-Удэ — +11,78% — до 62,8 тыс. рублей. На четвертом месте Омск — +11,15%, до 54,4 тыс. рублей, на пятом — Пенза — +10,81%, до 58 692 тыс. рублей.

Москва, в которой стоимость 1 кв. м жилья выросла за апрель–июнь на 5,19% за квартал, заняла в рейтинге 31-е место, Санкт-Петербург с ростом на 5,51% — 27-е. Наименьший рост цен произошел в Кирове — +2,7%, Чебоксарах — +3,43% и Оренбурге — +3,54%.

Сочи возглавляет также рейтинг городов с максимальным ростом цен на вторичку с начала этого года. За полугодие «квадрат» здесь подорожал на 34,82%. На втором месте по этому показателю находится подмосковная Балашиха — +27,68%, на третьем — Калининград — +27,6%. В пятерку также вошли Санкт-Петербург — +24,29% и Москва — +18,39%.

Среди городов-лидеров с наибольшей средней стоимостью 1 кв. м по итогам II квартала: Москва — 255,7 тыс. рублей, Сочи — 155,78 тыс. рублей, Санкт-Петербург — 152,55 тыс. рублей, Владивосток — 133,9 тыс. рублей и Балашиха — 124,2 тыс. рублей.

Рост цен на жилье не более чем на 5% отмечен в Иваново, Самаре, Астрахани, Ростове-на-Дону, Рязани, Ярославле, Волгограде, Магнитогорске, Набережных Челнах, Тольятти и Ульяновске.

Спрос на первичное жилье во II квартале текущего года снизился в среднем по России на 15% по сравнению с I кварталом. Об этом в среду, 7 июля, сообщили «Известиям» аналитики «Авито Недвижимости». Вместе с этим стоимость квартир по сравнению с аналогичным периодом прошлого года выросла на 33%.

Прошлогодний покупательский спрос снизился — многие успели воспользоваться выгодными предложениями еще в 2020-м, при этом отсутствие роста доходов населения стало еще одним сдерживающим фактором. В то же время ажиотаж, сохраняющийся длительное время на рынке, привел к «вымыванию предложения»: количество объявлений о продаже новых квартир сократилось на 3% год к году (-18% за квартал).

На ослабление спроса также повлияло значительное повышение цен на первичное жилье. Так, средняя стоимость квартир в новостройках возросла на 33% за год (II квартал 2021 года к II кварталу 2020 года) и на 9% за квартал (II квартал 2021 года к I кварталу 2021 года). Квадратный метр при этом в прошлом квартале в среднем по России обходился в 116 595 рублей.

Сейчас можно говорить о некоторой стабилизации на рынке купли-продажи первичной недвижимости. Спрос выровнялся до отметок прошлого года, что создало предпосылки для замедления темпов роста цен. В июне, судя по пользовательской активности, покупатели старались успеть приобрести жилье на старых условиях, что привело к снижению спроса в последние дни месяца и первые дни июля вплоть до -20%. В июле и августе значения потребительского интереса вернутся назад, в том числе за счет сезонного роста.

Цены на квартиры в городах России в июне 2021 г.

	Город	Цена (руб. за м ²)	Изменение за месяц	Изменение с начала года	Изменение за год	Количество объявлений
1	Москва	307 190	+1.55%	+9.26 %	+14.29 %	1932
2	Сочи Краснодарский край	208 456	+4.29%	+38.03 %	+46.11 %	26006

3	Реутов Московская область	190 658	-0.98 %	+15.28 %	+39.64 %	32
4	Одинцово Московская область	180 919	-1 %	+12.64 %	+32.57 %	101
5	Долгопрудный Московская область	168 599	+6.52%	+23.4 %	+32.53 %	16
6	Котельники Московская область	167 360	-3.28 %	+11.45 %	+55 %	17
7	Химки Московская область	162 256	+1.03%	+1.69 %	+8.99 %	57
8	Санкт-Петербург	161 560	+0.44%	+8.02 %	+44.62 %	1213
9	Люберцы Московская область	152 852	+7.99%	+34.4 %	+33.72 %	96
10	Дзержинский Московская область	152 631	+4.21%	+12.12 %	+57.91 %	36
11	Мытищи Московская область	151 748	-2.4 %	+7.75 %	+24.93 %	140
12	Красногорск Московская область	149 807	+0.83%	+13.79 %	+38.86 %	124
13	Видное Московская область	142 126	+3.16%	+8.77 %	+27.84 %	18
14	Ялта Крым	141 912	-6.43 %	-3.34 %	+19.55 %	57
15	Лобня Московская область	136 872	+28.21%	+20.23 %	+34.44 %	19
16	Светлогорск Калининградская область	133 540	+9.59%	+69.27 %	+61.37 %	8
17	Геленджик Краснодарский край	133 262	+7.5%	+31.14 %	+61.06 %	862
18	Домодедово Московская область	128 699	+1.42%	+11.37 %	+36.23 %	226
19	Балашиха Московская область	127 600	+0.72%	+13.81 %	+31.77 %	182
20	Севастополь	124 264	+2.31%	+13.02 %	+29.49 %	1542
21	Зеленоградск Калининградская область	122 307	-0.66 %	+15.93 %	+94.36 %	20
22	Алушта Крым	120 840	-1.38 %	+3.84 %	+14.51 %	135
23	Пушкино Московская область	113 362	-2.39 %	+10.76 %	+26.99 %	89
24	Подольск	112 333	-0.21 %	+24.85 %	+28.4 %	150

	Московская область					
25	Казань	112 278	+4.97%	+19.93 %	+42.87 %	83
26	Королев Московская область	112 095	-1.99 %	+14.34 %	+7.75 %	80
27	Раменское Московская область	111 713	+4.71%	+24.87 %	+31.42 %	65
28	Звенигород Московская область	110 293	+13.77%	+23.29 %	+29.61 %	10
29	Дубна Московская область	109 618	+12.84%	+14.44 %	+109.7 %	8
30	Сертолово Санкт-Петербург и Ленинградская область	109 227	-0.66 %	+26.44 %	+38.59 %	6
31	Ивантеевка Московская область	108 952	+0.64%	+6.76 %	+26.67 %	26
32	Истра Московская область	107 703	-5.29 %	-7.51 %	+10.95 %	33
33	Жуковский Московская область	107 424	+0.3%	+9.18 %	+25.1 %	62
34	Всеволожск Санкт-Петербург и Ленинградская область	106 009	+3.74%	+25.37 %	+31.62 %	268
35	Солнечногорск Московская область	105 817	+2.59%	+4.3 %	+26.23 %	110
36	Кольцово Новосибирская область	105 179	+14.83%	+28.8 %	+54.38 %	11
37	Новый Уренгой Ямало-Ненецкий автономный округ	103 356	-0.05 %	+0.02 %	-4.76 %	1178
38	Хабаровск	103 350	+5.81%	-7.53 %	+10.24 %	16
39	Наро-Фоминск Московская область	102 037	-2.33 %	+24.9 %	+32.15 %	72
40	Щелково Московская область	98 532	+3.92%	+4.88 %	+29.88 %	53
41	Симферополь	97 973	+1.7%	+17.45 %	+21.9 %	1855
42	Фрязино Московская область	97 890	+14.38%	+18.88 %	+36.59 %	6
43	Благовещенск	97 162	-1.6 %	+10.25 %	+25.79 %	65
44	Старая Купавна Московская область	95 416	+33.76%	+29.85 %	+35.62 %	10
45	Чехов	94 693	+4.73%	+18.34 %	+61.19 %	60

	Московская область					
46	Анапа Краснодарский край	93 740	+4.13%	+33.22 %	+30.26 %	641
47	Нижний Новгород	93 099	+1.33%	+9.64 %	+23.92 %	1776
48	Дмитров Московская область	92 812	+0.59%	+9.11 %	+24.35 %	75
49	Гурьевск Калининградская область	90 033	-1.35 %	-2.42 %	+58.35 %	11
50	Лосино-Петровский Московская область	89 118	+16.35%	+32.29 %	+85.98 %	15
51	Новая Адыгея Адыгея	88 256	+28.03%	+68.72 %	—	438
52	Гатчина Санкт-Петербург и Ленинградская область	87 687	+7.36%	-3.32 %	+44.69 %	9
53	Выборг Санкт-Петербург и Ленинградская область	87 567	+0.38%	+12.5 %	+22.34 %	45
54	Якутск	87 475	+52.5%	+51.61 %	—	35
55	Сергиев Посад Московская область	87 057	+0.5%	+10.2 %	+49.65 %	52
56	Черноголовка Московская область	86 884	-0.15 %	-8.72 %	-33.79 %	6
57	Сургут Ханты-Мансийский автономный округ	86 326	+0.94%	+8.28 %	+25.05 %	585
58	Краснодар	84 615	+10.72%	+24.96 %	+39.77 %	7335
59	Иркутск	84 615	+2.06%	+5.11 %	+25.23 %	1235
60	Тюмень	83 445	-0.06 %	+6.53 %	+20.17 %	3509
61	Екатеринбург	82 999	+0.72%	-1.26 %	+18.36 %	2516
62	Самара	82 476	+6.18%	+9.95 %	+48.19 %	106
63	Тула	80 969	-1.2 %	+8.43 %	+39.68 %	250
64	Новосибирск	80 021	+3.74%	+11.33 %	+21.99 %	3686
65	Краснообск Новосибирская область	78 471	+2.79%	+4.08 %	+9.53 %	26
66	Уфа	77 700	-0.99 %	+5.51 %	+7.27 %	359
67	Красноярск	77 056	+0.58%	+10.16 %	+20.7 %	6965

68	Электроугли Московская область	76 225	+0.16%	+17.32 %	+11.96 %	31
69	Калининград	75 524	+4.63%	+14.86 %	+19.56 %	407
70	Чита	75 434	-2.98 %	+22.1 %	+43.67 %	52
71	Обнинск Калужская область	75 246	-5.02 %	-2.5 %	+15.48 %	28
72	Ногинск Московская область	75 164	+4.53%	+12.16 %	+21.47 %	138
73	Белгород	75 073	+0.68%	+15.67 %	+17.59 %	582
74	Нефтеюганск Ханты-Мансийский автономный округ	74 417	-1.07 %	-1.43 %	-1.43 %	48
75	Феодосия Крым	74 406	+0.06%	+2.25 %	+19.09 %	819
76	Судак Крым	72 997	0 %	-1.18 %	+14.93 %	11
77	Саки Крым	72 229	-1.19 %	+10 %	+11.18 %	10
78	Горячий Ключ Краснодарский край	71 987	+1.1%	+18.25 %	+35.97 %	581
79	Клин Московская область	71 220	+1.73%	+21.66 %	+31.22 %	160
80	Новороссийск Краснодарский край	70 363	+1.05%	+4.63 %	+10.03 %	4221
81	Сыктывкар	70 009	+0.21%	+40.02 %	+30.18 %	67
82	Ленинский Тульская область	69 556	+1.49%	+6.44 %	—	47
83	Пятигорск Ставропольский край	69 081	+1.32%	+25.05 %	+28.76 %	46
84	Евпатория Крым	68 979	+7.38%	+9.68 %	+4.52 %	16
85	Тамбов	68 038	+2.98%	+18.28 %	+66.63 %	108
86	Кстово Нижегородская область	68 013	+20.66%	+31.56 %	+47.91 %	6
87	Нижневартовск Ханты-Мансийский автономный округ	67 889	+2.03%	+6.88 %	+11.61 %	177
88	Электросталь Московская область	67 104	+1.78%	+13.13 %	+7.45 %	108
89	Красноармейск Московская область	66 334	+8.38%	+20.55 %	+34.48 %	15

90	Абакан	65 715	-2.24 %	+5.54 %	+24.3 %	23
91	Туапсе Краснодарский край	65 124	+3.57%	+7.87 %	+14.36 %	79
92	Ярославль	64 986	+5.1%	+11.74 %	+33.52 %	60
93	Курск	64 683	+4.58%	+16.71 %	+40.9 %	80
94	Керчь Крым	64 677	+13.92%	-4.05 %	+19.35 %	15
95	Ростов-на-Дону	64 488	-3.86 %	+2.54 %	+3.03 %	3354
96	Пенза	64 399	-0.43 %	+1.44 %	+39.55 %	630
97	Томск	64 275	+1.89%	+7.53 %	+12.04 %	719
98	Воронеж	64 012	+1.15%	-1.31 %	+37.58 %	1063
99	Архангельск	63 705	+3%	-2.5 %	+0.97 %	84
100	Находка Приморский край	63 401	+2.81%	+10 %	+21.89 %	98
101	Кострома	63 357	—	+31.45 %	+40.32 %	7
102	Темрюк Краснодарский край	63 354	+1.08%	+9.56 %	+25.15 %	19
103	Кисловодск Ставропольский край	63 176	-19.1 %	+12.92 %	+17.59 %	28
104	Ступино Московская область	63 122	-10.39 %	-0.39 %	+8.11 %	57
105	Омск	62 829	-3.15 %	+15.98 %	+44.08 %	148
106	Бердск Новосибирская область	62 473	+2.92%	+10.67 %	+29.64 %	234
107	Аксай Ростовская область	61 116	+4.66%	+0.37 %	+22.83 %	14
108	Коломна Московская область	61 079	+1.35%	+7.72 %	+21.82 %	73
109	Серпухов Московская область	60 876	+5.5%	+7.69 %	+8.8 %	59
110	Волгоград	60 481	+3.1%	+7.54 %	+29.04 %	1336
111	Обь Новосибирская область	60 458	+13.51%	+22.41 %	+24.42 %	23
112	Кемерово	59 796	+7.45%	+14.36 %	+32.3 %	2355
113	Петрозаводск	59 338	+8.23%	+3.53 %	+790.03 %	10
114	Старый Оскол	59 234	+0.86%	+25.4 %	+23.31 %	1036

	Белгородская область					
115	Руза Московская область	59 060	-1.4 %	+9.29 %	+21.99 %	14
116	Мегион Ханты-Мансийский автономный округ	58 685	-0.2 %	-1.01 %	+9.59 %	12
117	Калуга	58 259	-1.12 %	+1.33 %	+13.22 %	1093
118	Шелехов Иркутская область	57 856	+1.41%	+4.14 %	+27.01 %	44
119	Новокузнецк Кемеровская область	57 695	+4.68%	+16.03 %	+35.24 %	178
120	Барнаул	57 659	+0.38%	+6.06 %	+18.86 %	148
121	Мурманск	57 236	+3.74%	+3.07 %	+4.05 %	10
122	Ессентуки Ставропольский край	56 414	-0.1 %	+13.52 %	+23.11 %	247
123	Бронницы Московская область	56 278	-11.67 %	+2.44 %	+18.38 %	7
124	Воскресенск Московская область	56 268	+24.53%	-1.32 %	+50.05 %	9
125	Дрезна Московская область	55 420	-1.43 %	+10.36 %	—	6
126	Бахчисарай Крым	55 162	+0.13%	+11.89 %	+7.6 %	20
127	Псков	55 103	+2.21%	+19.36 %	+38.31 %	55
128	Майкоп	55 090	+2.22%	+13.92 %	+19.32 %	17
129	Армавир Краснодарский край	54 973	+1.19%	+6.82 %	+51.76 %	67
130	Ставрополь	54 937	-0.42 %	+17.12 %	+30.21 %	247
131	Березовка Красноярский край	54 506	+0.64%	+12.84 %	+23.52 %	28
132	Волоколамск Московская область	54 229	+6.96%	+19 %	+20.03 %	9
133	Чебоксары	54 136	+2.33%	+8.29 %	+29.19 %	430
134	Орел	53 997	-4.16 %	+5.44 %	—	279
135	Тверь	53 540	-0.13 %	+1.22 %	+20.31 %	17
136	Владимир	53 345	-0.26 %	+8.24 %	+16.82 %	51
137	Конаково	52 491	-5.16 %	-6.1 %	—	15

	Тверская область					
138	Брянск	52 490	-0.78 %	+17.92 %	+46.64 %	153
139	Липецк	52 316	+0.36%	+9.13 %	+21.65 %	105
140	Иваново	52 142	+4.07%	+6.76 %	+26.79 %	7
141	Тольятти Самарская область	52 061	-3.48 %	-3.98 %	+68.18 %	87
142	Павловский Посад Московская область	51 817	-0.47 %	+7.84 %	+9.86 %	90
143	Рязань	51 738	-7.1 %	+7.06 %	+19.83 %	59
144	Железноводск Ставропольский край	51 142	-0.84 %	+0.01 %	+11.46 %	19
145	Дзержинск Нижегородская область	51 119	+1.13%	+11.46 %	+11.17 %	125
146	Верхняя Пышма Свердловская область	50 845	+12.2%	+37.45 %	+33.98 %	10
147	Новая Усмань Воронежская область	50 582	+1.3%	+8.45 %	—	166
148	Пермь	50 359	-6.35 %	-18.9 %	-4.96 %	69
149	Батайск Ростовская область	50 247	+1.07%	+0.72 %	+7.24 %	151
150	Крымск Краснодарский край	49 683	+2.18%	+37.45 %	+36.69 %	32
151	Стерлитамак Башкортостан	49 629	+1.15%	+5.96 %	+36.93 %	399
152	Абинск Краснодарский край	49 602	-0.95 %	+5.21 %	+17.69 %	34
153	Усть-Илимск Иркутская область	49 497	+4.17%	+20.37 %	+92.59 %	358
154	Яблоновский Адыгея	48 591	+5.98%	+19.86 %	+20.84 %	30
155	Оренбург	48 363	+11.06%	+0.57 %	+15.41 %	17
156	Славянск-на-Кубани Краснодарский край	48 222	-0.14 %	-22.14 %	+15.93 %	12
157	Йошкар-Ола	48 187	+4.11%	+9.29 %	+28.98 %	36
158	Северск Томская область	48 091	+3.06%	+18.71 %	+27.66 %	17
159	Энгельс Саратовская область	47 855	+1.98%	+15.14 %	+28.48 %	497

160	Саратов	47 724	+2.24%	+12.64 %	+17.74 %	689
161	Куровское Московская область	47 309	-2.4 %	+15.57 %	-17.23 %	12
162	Бор Нижегородская область	47 269	-11.26 %	+24.12 %	+3.69 %	23
163	Донской Тульская область	46 884	-0.3 %	+77.25 %	+80.14 %	41
164	Магадан	46 490	-7.13 %	-13.72 %	+3.05 %	7
165	Искитим Новосибирская область	46 468	-3.89 %	+8 %	+49.37 %	16
166	Смоленск	46 250	-10.47 %	+0.4 %	-4.04 %	37
167	Криводановка Новосибирская область	45 939	+0.77%	-3.8 %	+16.03 %	17
168	Саранск	45 365	-0.8 %	-1.68 %	-0.06 %	37
169	Вологда	45 336	-0.64 %	+2.3 %	-14.83 %	36
170	Дивногорск Красноярский край	45 310	+3.46%	+7.07 %	+15.35 %	27
171	Сосновоборск Красноярский край	45 266	+1.08%	+3.92 %	+4.95 %	1088
172	Зеленодольск Татарстан	45 009	+5.91%	+11.99 %	+17.96 %	331
173	Белоусово Калужская область	44 872	0 %	+7.5 %	+4.61 %	8
174	Челябинск	44 867	+0.59%	+6.07 %	+17.41 %	699
175	Ангарск Иркутская область	44 700	+1.01%	+13.33 %	+12.73 %	15
176	Колывань Новосибирская область	43 941	+4.72%	+6.8 %	+12.52 %	17
177	Киров	43 679	-2.49 %	-2.74 %	-1.39 %	95
178	Орехово-Зуево Московская область	43 401	+0.75%	+5 %	-8.38 %	17
179	Ульяновск	43 335	+1.23%	+0.29 %	-1.71 %	48
180	Новокуйбышевск Самарская область	43 271	-0.43 %	+7.56 %	-5.59 %	113
181	Ялutorовск Тюменская область	43 025	-1.89 %	+8.42 %	+19.13 %	197
182	Александров Владимирская область	42 865	+10.17%	+9.62 %	+16.62 %	38

183	Таганрог Ростовская область	42 806	-1.1 %	+2 %	+10.54 %	815
184	Череповец Вологодская область	42 782	-3.65 %	-15.9 %	+2.28 %	22
185	Кашира Московская область	42 541	+2.52%	-1.37 %	-7.42 %	12
186	Богородицк Тульская область	41 862	+32.9%	+0.14 %	-5.54 %	9
187	Переславль-Залесский Ярославская область	41 483	-1.6 %	+2.56 %	+8.73 %	220
188	Озёры Московская область	41 337	+1.2%	-4.87 %	+4.11 %	14
189	Луховицы Московская область	41 234	-0.07 %	+1.2 %	+30.56 %	65
190	Тихорецк Краснодарский край	41 139	+1.13%	-2.86 %	+8.91 %	11
191	Волжский Волгоградская область	40 910	+0.77%	-0.37 %	+2.19 %	95
192	Рыбное Рязанская область	40 497	+3.67%	+79.42 %	+9.39 %	7
193	Егорьевск Московская область	40 236	-1.91 %	+15.82 %	+5.73 %	207
194	Ликино-Дулево Московская область	39 951	+4.72%	+9.67 %	+4.22 %	32
195	Михайловск Ставропольский край	39 912	+21.06%	+17.74 %	+4.36 %	7
196	Астрахань	39 822	-5.42 %	-9.15 %	-2.18 %	15
197	Новочебоксарск Чувашия	39 417	+1.03%	-1.14 %	-1.27 %	116
198	Новочеркасск Ростовская область	39 291	+0.9%	+3.53 %	-4.03 %	371
199	Первоуральск Свердловская область	38 230	+1.98%	+1.93 %	+3.38 %	38
200	Балахна Нижегородская область	37 671	-1.98 %	+8.29 %	+10.84 %	16
201	Сызрань Самарская область	37 292	—	+29.09 %	+14.47 %	8
202	Улан-Удэ	37 255	+13.54%	-0.17 %	+45.31 %	12
203	Медведево Марий Эл	37 199	-12.42 %	+4.53 %	+4.98 %	6
204	Щекино	37 038	-31.3 %	—	+12.35 %	6

	Тульская область					
205	Магнитогорск Челябинская область	37 028	+1.68%	+13.11 %	+36.53 %	440
206	Комсомольск-на-Амуре Хабаровский край	36 848	+5.59%	-1.09 %	-0.04 %	12
207	Лиски Воронежская область	36 795	+1.11%	+2.9 %	—	43
208	Ухта Коми	36 112	+1.14%	-21.78 %	-21.78 %	6
209	Кимры Тверская область	35 837	+0.95%	+11.07 %	+6.31 %	43
210	Елец Липецкая область	35 736	+14.12%	+25.73 %	+10.01 %	21
211	Новодвинск Архангельская область	35 610	+2.67%	-0.33 %	—	11
212	Бессоновка Пензенская область	35 361	-0.25 %	+7.5 %	+14.15 %	6
213	Миллерово Ростовская область	34 969	+0.61%	-0.09 %	-30.06 %	54
214	Калязин Тверская область	34 815	-1.69 %	+29.53 %	+17.29 %	7
215	Минусинск Красноярский край	34 785	-4.19 %	-12.62 %	+29.69 %	7
216	Заводоуковск Тюменская область	34 645	+0.72%	+13.05 %	+12.98 %	277
217	Братск Иркутская область	34 376	+9.42%	-8.81 %	+48.24 %	13
218	Черногорск Хакасия	33 279	+0.53%	+17.42 %	+29.2 %	23
219	Ханты-Мансийск	33 238	+29.95%	+28.16 %	+12.32 %	15
220	Усинск Коми	32 502	-6.4 %	+10.3 %	-1.93 %	6
221	Каменск-Уральский Свердловская область	32 480	+0.96%	+5.53 %	-2.18 %	43
222	Сысерть Свердловская область	32 238	+0.35%	+1.17 %	-18.34 %	12
223	Партизанск Приморский край	32 152	+0.77%	+21.67 %	+14.88 %	64
224	Ижевск	32 070	-10.01 %	-35.57 %	-30.77 %	9
225	Балаково Саратовская область	31 977	+1.35%	+7.32 %	+7.05 %	502

226	Черепаново Новосибирская область	31 286	+8.81%	+9.75 %	+19 %	6
227	Зарайск Московская область	31 235	-13.67 %	+0.44 %	+4.27 %	8
228	Владикавказ	31 041	-47.68 %	-43.18 %	-14.56 %	9
229	Курган	30 631	+0.41%	+1.17 %	-10.95 %	11
230	Копейск Челябинская область	30 047	+7.3%	+8.51 %	-0.08 %	28
231	Шарыпово Красноярский край	29 834	+0.13%	+26.05 %	+9.17 %	12
232	Киржач Владимирская область	29 403	-4.38 %	-4.36 %	-6.6 %	9
233	Мостовской Краснодарский край	28 678	+1.14%	+19.48 %	-4.98 %	7
234	Упорово Тюменская область	28 603	-2.45 %	+11.49 %	-23.73 %	23
235	Старая Русса Новгородская область	28 381	+0.1%	+2.64 %	+7.87 %	21
236	Кедровый Красноярский край	28 227	-3.89 %	-7.8 %	+13.94 %	6
237	Канск Красноярский край	28 006	-2.98 %	-0.95 %	-6.82 %	13
238	Кольчугино Владимирская область	27 486	+3.36%	+8.94 %	+2.05 %	124
239	Чапаевск Самарская область	27 326	0 %	+0.15 %	+22.27 %	50
240	Сельцо Брянская область	26 959	-0.16 %	+4.57 %	-4.14 %	15
241	Березники Пермский край	26 895	0 %	0 %	0 %	6
242	Шатура Московская область	26 821	-3.96 %	-3.06 %	+2.06 %	60
243	Юрьев-Польский Владимирская область	26 174	+7.27%	-2.86 %	—	31
244	Камышлов Свердловская область	25 714	-0.52 %	+12 %	-1.7 %	28
245	Калачинск Омская область	25 139	+0.64%	+2.22 %	-0.85 %	16
246	Чаплыгин Липецкая область	25 024	-5.26 %	-3.94 %	-0.01 %	10
247	Красноуфимск	24 523	-17.61 %	—	—	9

	Свердловская область					
248	Карабаново Владимирская область	22 493	-3.72 %	+3.11 %	-3.64 %	7
249	Троицк Челябинская область	22 222	0 %	+31.8 %	+30.76 %	48
250	Еманжелинск Челябинская область	22 211	+4.18%	+11.88 %	+21.8 %	47
251	Нижний Тагил Свердловская область	20 866	+2.97%	-10.42 %	-22.9 %	25
252	Кирово-Чепецк Кировская область	19 785	-4.11 %	-23.68 %	-23.68 %	6
253	Максатиха Тверская область	13 430	+0.4%	-2.88 %	+4.71 %	9

Источник информации: <https://rosrealt.ru>

ПРОГНОЗ РЫНКА ЖИЛЬЯ НА 3 КВАРТАЛ 2021 ГОДА

Аналитики отмечают, что по итогам апреля–июня нынешнего года средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке жилья в 50 крупнейших российских городах составила 70,68 тыс. рублей. По сравнению с I кварталом средняя цена «квадрата» увеличилась на 7,06%. Пока темпы роста цен не сокращаются, но уже по итогам III квартала мы можем увидеть стабилизацию цен, а в некоторых городах — отрицательную динамику роста.

В конце мая «Известия» со ссылкой на аналитиков базы объявлений об аренде и продаже недвижимости ЦИАН сообщали, что в России в мае без учета столичного региона быстрее всего недвижимость дорожала в Сочи, Ноябрьске (Ямало-Ненецкий автономный округ) и городах Дальневосточного федерального округа — Петропавловске-Камчатска — +3%, Чите и Южно-Сахалинске — по +2,5%.

Волатильность финансовых рынков в 2021 г. может снизиться. Запуск нескольких вакцин от COVID-19 снижает риски новых локдаунов, а мягкая монетарная политика поддержит фондовые рынки. Такая ситуация благоприятна для цен на углеводороды и стабильности российской экономики.

Распространение удаленной работы может привести к тому, что часть населения будет больше времени проводить дома, и покупка комфортного жилья станет для людей приоритетной. На фоне низких ипотечных ставок это может поддержать высокий спрос в I полугодии.

Негативным моментом является снижение доходов населения. Реальные располагаемые доходы, по оценке Росстата, снижаются несколько лет подряд. За 9 месяцев 2020 г. показатель упал на 4,3% в годовом сопоставлении. В предыдущие годы снижение компенсировалось удешевлением ипотеки. Однако по мере роста цен и стабилизации процентных ставок данный фактор начнет оказывать давление на спрос.

По совокупности рассмотренных факторов можно предположить замедление роста недвижимости в 2021 г. Но позитивная динамика может сохраниться. Она будет различаться в зависимости от региона, рыночного сегмента и индивидуальных характеристик объекта, но средний диапазон может быть в районе до 6–8% в год.

В 2021-м рост цен на первичном рынке сохранится, но он будет ниже, чем в 2020-м — на уровне примерно 6–8% против 18% по итогам прошедшего года. Основной спрос уже реализован в 2020 году, к тому же застройщики перенесли в стоимость квадратного метра выгоду от льготного кредитования. При стагнации и даже падении реальных доходов населения такая стратегия девелоперов ведет к снижению активности покупателей. На рост цен также продолжит влиять и валютная составляющая себестоимости проектов.

Средняя стоимость на вторичном рынке также продолжит рост, в том числе за счет инвестиционных квартир, которые выйдут на перепродажу в следующем году. Такие объекты в новостройках приобретались зачастую дороже уже готовых объектов. Логично, что инвесторы рассчитывают на определенную маржинальность, поэтому выставят объекты на продажу с определенной наценкой. Их будет сложно продать, но их наличие на рынке приведет к росту средних цен.

ИТОГИ

Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4кв19 с исключением сезонности¹ (далее – допандемийный уровень). По оценке Минэкономразвития России, ВВП в апреле продолжил восстановление. По сравнению с апрелем 2020 г. прирост составил 10,7% г/г, при этом отставание от допандемийного уровня сократилось – менее 1% SA2 (примерно 2% SA в 1кв21).

На потребительском рынке сохраняется восстановительная динамика.

Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,2 п.п. до 5,2% от рабочей силы в апреле.

В 2021-м рост цен на первичном рынке сохранится, но он будет ниже, чем в 2020-м — на уровне примерно 6–8% против 18% по итогам прошедшего года. Основной спрос уже реализован в 2020 году, к тому же застройщики перенесли в стоимость квадратного метра выгоду от льготного кредитования.

По сравнению с I кварталом средняя цена «квадрата» увеличилась на 7,06%. Пока темпы роста цен не сокращаются, но уже по итогам III квартала мы можем увидеть стабилизацию цен, а в некоторых городах — отрицательную динамику роста.

Источник:

<https://bcs-express.ru>

<https://www.oknamedia.ru>

<https://www.newsru.com>

<https://stat.cian.ru>

<https://top-rf.ru>

<http://www.realto.ru/>

<https://realty.rbc.ru>

<https://www.economy.gov.ru/material/file/6052a5bb682f698e62ae183694701718/210604.pdf>;

<https://www.economy.gov.ru/material/file/9d04bcac07beb77227dc7d29cf45fb63/20210607.pdf>

5 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

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

6 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

6.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает в себя следующие действия:

- 1) Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2) Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- 5) Составление отчета об оценке.

Анализ представленной Заказчиком информации представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 6.1.1. Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Проведено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено частично
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитут, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в квартире лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление данных об имуществе, не являющемся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющегося недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта))	Проведено
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

Источник: ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг»

6.2 Основные понятия и терминология

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

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

Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2): «...наиболее

вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

В рамках настоящего Отчета используется следующая градация.

Таблица 6.2.1. Градация ликвидности имущества

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	Менее 1	1—2	2—4	4—6	Более 6

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

6.3 Выбор подходов к оценке

Выделяют три основных подхода к оценке стоимости имущества: затратный, доходный и сравнительный.

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

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

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

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

В рамках сравнительного подхода выделяют метод прямого сравнительного анализа продаж, который заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
2. определение объектов-аналогов, наиболее схожих с оцениваемым объектом, и проведение сравнительного анализа по каждому аналогу;
3. сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка объектов-аналогов;
4. приведение ряда скоординированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости Объекта оценки.

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

Доходный подход для определения стоимости объекта не использовался ввиду того, что приобретение квартиры для последующей сдачи ее в аренду нетипично на рынке. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры.

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

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

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

7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

7.1 Выбор объектов-аналогов

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

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

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

Таблица 7.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристик

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес	Екатеринбург, улица Шевченко, 12	Екатеринбург, улица Сулимова, 6	Екатеринбург, улица Вилонова, 20
Источник информации	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-ekaterinburg-3532517395	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-ekaterinburg-4153731167	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-ekaterinburg-4351091110
Контактная информация	987-980-47-84	966 050-77-46	987-980-90-35
Цена предложения, руб.	7 100 000	5 750 000	6 400 000
Цена за 1 кв. м, руб.	79 775	81 215	82 368
Вид сделки	Чистая	Чистая	Чистая
Населенный пункт	Екатеринбург	Екатеринбург	Екатеринбург
Тип дома (материал стен)	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Этаж	2	5	3
Этажность здания	15	14	12
Площадь, кв. м	89,00	70,80	77,70
Физическое состояние	Под чистовую отделку	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние

7.2 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в стоимость предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание.

Информация для расчета корректировки на торг получена из данных сети <https://www.statrliet.ru/>.

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,90	0,98	0,95
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,89	0,97	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,89	0,96	0,93
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,82	0,96	0,91
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,96	0,99	0,98
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,93	0,98	0,96
7	Парковочное место, машино-место	0,93	0,98	0,96

Корректировка на вид сделки.

Альтернативная сделка означает необходимость поиска иного жилья взамен того, которое продается. Чистая продажа – покупатель не связан с ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого. Величина корректировки рассчитана с учетом мнения специалистов ведущих агентств недвижимости (АН "Домашний консультант", Валерий Зимин, 8-916-839-64-24; АН "Триумфальная арка", Елезева Ольга, 8-916-027-27-84; АН "Кутузовский проспект", Хомич Наталья, 8-916-969-29-55). Величина корректировки составляет от 3 до 5% в зависимости от сложности Альтернативы.

Корректировка на материал стен дома.

Информация для расчета корректировки на общую площадь согласно справочнику «Справочник оценщика недвижимости-2019 «Квартиры» под редакцией Лейфера Л.А.». Ниже в таблице приведен расчет корректировок на материал стен дома.

Матрицы коэффициентов

Таблица 52

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог		
		кирпичные стены	панельные/блочные стены	монолитные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,08	1,04
	панельные/блочные стены	0,93	1,00	0,97
	монолитные стены	0,96	1,03	1,00

Корректировка на этаж.

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на этаж расположения – это отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных на разных этажах многоквартирного дома, при прочих аналогичных характеристиках.

Корректировка на этаж учитывает снижение стоимости объекта за счет расположения на крайних этажах здания. Корректировки были введены на основании "Справочника оценщика недвижимости", Квартиры, под ред. Л. А. Лейфера, 2019 год.

Матрица коэффициентов

Таблица 86

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	1,04	1,07
	последний этаж	0,96	1,00	1,03
	первый этаж	0,93	0,97	1,00

Корректировка на этажность.

Корректировка на этажность определена на основе данных полученных в результате консультаций с риэлторами Московского региона (АН "Домашний консультант", Валерий Зимин, 8-916-839-64-24; АН "Триумфальная арка", Елезева Ольга, 8-916-027-27-84; АН "Кутузовский проспект", Хомич Наталья, 8-916-969-29-55). Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, поправка не вносилась.

Корректировка на общую площадь.

Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших объектов ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Информация для расчета корректировки на общую площадь согласно справочнику «Справочник оценщика недвижимости-2019 «Квартиры» под редакцией Лейфера Л.А.». Ниже в таблице приведен расчет корректировок на общую площадь квартиры.

Матрицы коэффициентов

Таблица 71

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,07	1,11	1,16	1,18
	30-40	0,97	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	40-50	0,93	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	50-65	0,90	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	65-80	0,86	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	≥80	0,85	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

Таблица 72

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,13	1,20	1,28	1,31
	30-50	0,95	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,12	1,15
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

Корректировка на качество отделки.

Учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Указывается в рублях

Таблица 7.2.1. Корректировки на состояние внутренней отделки, руб./кв. м

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

Описание ремонтных работ

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

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

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

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

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

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

Внесение весовых коэффициентов

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

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

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S_i – общее количество корректировок i-ого аналога;

7.3 Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости

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

5 284 188 (пять миллионов двести восемьдесят четыре тысячи сто восемьдесят восемь) рублей.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.3.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Группы элементов сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Расчет рыночной стоимости объекта оценки					
		Аналог № 1		Аналог № 2		Аналог № 3	
Адрес	Свердловская обл, Екатеринбург, Уральская ул, 1, кв 110	Екатеринбург, улица Шевченко, 12		Екатеринбург, улица Сулимова, 6		Екатеринбург, улица Вилонова, 20	
Цена предложения, руб.	—	7 100 000		5 750 000		6 400 000	
Цена за 1 кв. м, руб.	—	79 775		81 215		82 368	
Уторговывание	—	-6,0%		-6,0%		-6,0%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб.	—	74 989		76 342		77 426	
Вид сделки	Чистая продажа	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%	Чистая	0,0%
Тип дома (материал стен)	Кирпич	Кирпич	0,0%	Кирпич	0,0%	Кирпич	0,0%
Этаж	5	2	0,0%	5	0,0%	3	0,0%
Этажность здания	10	15	0,0%	14	0,0%	12	0,0%
Площадь, кв. м	72,80	89,00	0,0%	70,80	0,0%	77,70	0,0%
Общая процентная поправка		-6,0%		-6,0%		-6,0%	
Физическое состояние	Под чистовую отделку	Под чистовую отделку	0	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	-4 000	Хорошее состояние	-7 000
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		74 989		72 342		70 426	
Весовые коэффициенты		0.3333		0.3333		0.3334	
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.						72 585	
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.						5 284 188	

8 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

- Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы. В данном Отчете затратный подход не применялся.
- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.
- Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности, не будет платить. Инвесторы для данного типа объектов опираются в основном на стремление получить максимальный доход от владения. Учитывая, что дом не является объектом коммерческой недвижимости, доходный подход не применялся.

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

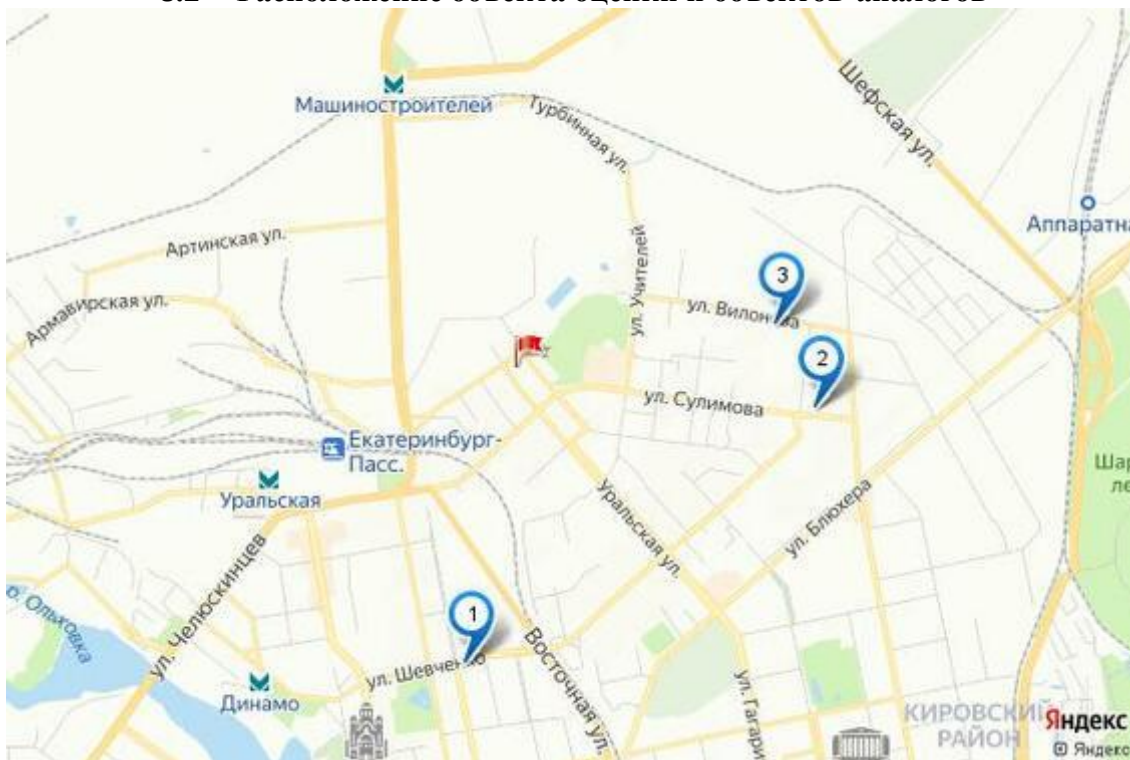
Таблица 8.1.1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение, округлено
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	5 284 188	1,0	5 284 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг»

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральская, д. 1, кв. 110, составляет: 5 284 000 (пять миллионов двести восемьдесят четыре тысячи) рублей

8.2 Расположение объекта оценки и объектов-аналогов



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Свердловская обл, Екатеринбург, Уральская ул, 1, кв 110	Объект оценки
1	Екатеринбург, улица Шевченко, 12	1
2	Екатеринбург, улица Сулимова, 6	2
3	Екатеринбург, улица Вилонова, 20	3

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

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

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

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

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

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

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

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

10 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Техническая документация;
- Заявка;
- Выписка из ЕГРН;

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация "СРОО "ЭС".

Научная литература:

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

Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Тихомиров Сергей Валерьевич		
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); - причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.		
Страховая сумма		Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)		3 000 руб. 00 коп. (Три тысячи рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)		0,06%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «10» сентября 2021 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «11» сентября 2021 г. по «10» сентября 2022 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

 Место нахождения: 121552,
 г. Москва, ул. Остроумова, д.4.

 Подпись Страховщика:
 (подпись)

А.Н. Мочалова /

 М.П. _____
 Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «24» августа 2021 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022872-1

« 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Тихомирову Сергею Валерьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

Директор



А.С. Буикин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » июня 20 24 г.

АО «ФРЦ», Москва 2011 г. - 12 стр.



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

6-й этаж
оценочная

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

**Выписка № 32358
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

Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

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

о том, что

Тихомиров Сергей Валерьевич

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет» и включен в реестр оценщиков 25.10.2019 года за
регистрационным номером № 2731**

(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
№006282-1 от 16.03.2018 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 25.10.2019 г.

Дата составления выписки 25.10.2019 г.

Первый вице-президент

В.И. Лебединский

Негосударственное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
"Международная академия оценки и консалтинга"

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

772401315988

Документ о квалификации

Регистрационный номер

3292

Город

Москва

Дата выдачи

12.02.2015

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Тихомиров

Сергей Валерьевич

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

НОУ ВПО "МАОК" по дополнительной
профессиональной программе "Оценка собственности:
оценка стоимости предприятия
(бизнеса)"

Решением от

12.02.2015 г. Протокол № 09

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере
оценки собственности: оценки стоимости
предприятия (бизнеса)



Председатель комиссии

Е. И. Нейман

Руководитель

Е.М. Трейгер

Секретарь

И.М. Захарчук

ДОВЕРЕННОСТЬ № 13

г. Москва

«30» декабря 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «ЭсАрДжи-Консалтинг», ИНН 2221034139, ОГРН 1022200911260, в лице Генерального директора Олейникова В.А., действующего на основании Устава,

настоящей доверенностью уполномочивает Заместителя генерального директора **Терехова Бориса Александровича**, паспорт 4602 № 997328, выдан: Черноголовским городским отделением милиции Ногинского УВД Московской области, 19.06.2002г.:

- 1) представлять интересы Общества в отношениях с третьими лицами по любым вопросам, связанным с проведением работ по оценке объектов недвижимости, проведение встреч с Заказчиками и Партнерами, консультирование Клиентов, участие в общественных мероприятиях от имени Общества;
 - 2) подписывать от имени Общества Акты приема-передачи документов, Акты приема-передачи Отчета;
 - 3) заключать и подписывать от имени Общества договоры, задания на оценку, контракты, дополнительные соглашения и другую документацию в интересах Общества;
 - 4) заверять копии документов, подписывать Приложения к договорам, контрактам, дополнительным соглашениям;
 - 5) подписывать от имени Общества результаты работ (отчеты, заключения) по оказанию услуг по оценке недвижимости,
- а также совершать другие законные действия, связанные с выполнением настоящего поручения.

Полномочия по настоящей доверенности не могут быть переданы другим лицам.

Настоящая доверенность выдана на срок с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г. включительно.

Подпись Терехова Бориса Александровича

Генеральный директор
ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг»





удостоверяю.

В.А. Олейников

Подпись

■ ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг»

105082, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 75, стр. 11
☎ +7 (495) 797-30-31 🌐 www.srgroup.ru ✉ info@srgroup.ru

ПОЛИС N 180005-035-000165/2

к Дополнительному соглашению №2 от 05.12.2018 г.

к ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО
ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
N 180005-035-000165 от 28.09.2018 г.

ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг»
105082, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 75, стр. 11, оф. 200
р/с 40702810138290030034 в ПАО Сбербанк
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.

3 000 000 000,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения *Дополнительного соглашения N 2 от 05 декабря 2018 г.* к договору N 180005-035-000165 от 28 сентября 2018 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 05 декабря 2018 г. по 31 января 2022 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:

- Договор N 180005-035-000165 от 28 сентября 2018 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.
- Дополнительное соглашение N 2 от 05 декабря 2018 г. к договору N 180005-035-000165 от 28 сентября 2018 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ» Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков  М.П. 	СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг» Генеральный директор  М.П. 
---	--

Полис оформлен при посредничестве «АСТ имущественное страхование»
Дата выдачи полиса: 05.12.2018 г.

Информационное письмо

Настоящим подтверждаю соответствие ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг» требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В штате ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг» состоят следующие оценщики:

№ п/п	ФИО	Сведения о членстве в СРОО	Сведения о полисе (договоре) страхования ответственности
1.	Тихомиров Сергей Валерьевич	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», дата вступления: 16.11.2015 г., регистрационный номер 009702	АО «АльфаСтрахование», страховой полис №0780R/776/30194/19, дата выдачи: 05.09.2019 г., страховая сумма: 5 000 000 руб., срок действия полиса: с 11.09.2019 г. по 10.09.2020 г.
2.	Абдуллин Марат Харрисович	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков, дата вступления 13.09.2019 г., регистрационный номер 003982	АО «АльфаСтрахование», страховой полис №0780R/776/30032/19, дата выдачи: 20.02.2019 г., страховая сумма: 50 000 000 руб., срок действия полиса: с 20.02.2019 г. по 19.02.2020 г.

Сведения о страховании ответственности ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг»: наименование страховой компании – САО «ЭНЕРГОГАРАНТ», страховой полис № 18005-000165/2 от 05.12.2018 г., срок действия: с 05.12.2018 г. по 31.01.2022 г., страховая сумма: 3 000 000 000 рублей.

Заместитель директора по тендерам
Департамента по развитию бизнеса
ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг»




А.А. Метельский

Некоммерческое партнерство «Санитарно-гигиеническая ассоциация оценщиков»
 Некоммерческое партнерство «Санитарно-гигиеническая ассоциация оценщиков»
 В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП «СМАО»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью
 «ЭсАрДжи - Оценка»
 ИНН 2221034139
 Адрес: 127018, г. Москва, пр-д 3-й Марьиной Рощи,
 д. 40, стр. 1

Является членом
 Некоммерческого партнерства
 «Санитарно-гигиеническая ассоциация оценщиков»

Свидетельство № 921
 Дата выдачи: 11 июня 2006 г.

Президент НП «СМАО» Федотова М.А.

Некоммерческое партнерство «Санитарно-гигиеническая ассоциация оценщиков»
 Некоммерческое партнерство «Санитарно-гигиеническая ассоциация оценщиков»

Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Техническая документация

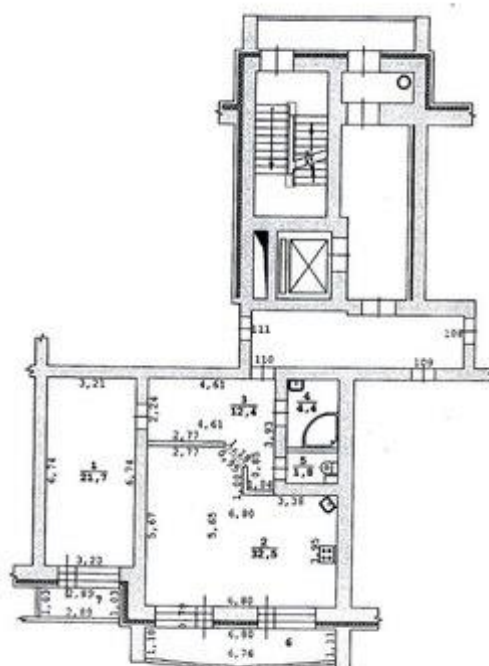
Лист 2, всего листов 2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Кадастровый номер: -

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер): 0132755-3\A\21\ 010110-42

2. План расположения помещения на этаже (5 этаж улица Уральская, д.1)



Масштаб 1:200

Специалист I категории отдела по работе с клиентами
ЕМУП «БТИ», действующий на основании
доверенности № 62 от 05.09.2011 Н.Г. Павлова



Заявка

Приложение № 1
к Договору _____
о предоставлении оценочных услуг
от «__» _____ 2021г.

Задание на оценку

Наименование (объект оценки)	Квартира
Адрес	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральская, д. 1, кв. 110
Краткое описание (включая основные количественные и качественные характеристики) объекта оценки	квартира, назначение: Жилое помещение, Площадь: 72.8 кв.м., расположенная по адресу: г. Екатеринбург, ул. Уральская, д. 1, кв. 110, кадастровый номер 66:41:0702077:2045.
Информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов)	-
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Ограничения и обременения указанных прав	-
Правообладатель	Сарбаев Антон Евгеньевич
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Установление начальной реализационной стоимости
Осмотр объекта оценки	Проведение внешнего и внутреннего осмотра объекта
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	
Срок проведения оценки, р.д.	3
Допущения при проведении оценки	Специальные допущения отсутствуют
Тип предоставляемого отчета	Электронный отчет
Иные особенности, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки	-
Вознаграждение Исполнителя	Согласно договору

ОТ ЗАКАЗЧИКА

(В.В. Сафонов)

Финанс Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезической регистрации, кадастра и картографии" по Уральскому Федеральному округу
только для информационного доступа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.01.2022, поступившего на рассмотрение 19.01.2022, сообщаем, что согласно запискам Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
19.01.2022г. № КУВИ-001/2022-6678184			
Кадастровый номер:	66-41-0702077-2045		
Номер кадастрового квартала:	66-41-0702077		
Дата присвоения кадастрового номера:	04.07.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 32755-3, Условный номер 66-66-01/200/2006-051		
Местоположение:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Уральская, д. 1, кв. 110		
Площадь:	72.8		
Назначение:	Жилое помещение		
Наименование:	Квартира многоквартирная, назначение: жилое. Площадь: общая 72.8 кв.м. Этаж: 5.		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 5		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	5042863.6149		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66-41-0702077-60		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	жилое		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 2

Помещение

Лист № 2 раздела 1

Всего листов раздела 1: 2

Всего разделов: 2

Всего листов выписки: 4

19.01.2022г. № КУВН-001/2022-6678184

Кадастровый номер: 66:41:0702077:2045

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствия, отсутствуют.
Получатель выписки:	Макаров Алексей Юрьевич, действующий(ая) на основании документа "№ от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ПРАКТИКА УСПЕХА, 7706446431

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
19.01.2022г. № КУ/ВИ-001/2022-6678184			
Кадастровый номер: 66:41-0702077-2045			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Сарбаев Алтон Евгеньевич
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 66:41-0702077-2045-66/199/2021-26 25.11.2021 11:26:53
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	25.11.2021 11:26:53	
	номер государственной регистрации:	66:41-0702077-2045-66/199/2021-28	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 13.07.2012 по 05.06.2014	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "БИНБАНК", ИНН: 5408117935	
	основание государственной регистрации:	Кредитный договор на открытие кредитной линии, № 12-ЕКА-102-20684, выдан 06.06.2012	
		Договор об ипотеке квартиры, № 12-ЕКА-102-40697, выдан 06.06.2012, номер государственной регистрации: 66-66-01/342/2012-423	
		Дополнительное соглашение № 1 от 19.06.2012 г. к Договору об ипотеке квартиры, № 12-ЕКА-102-40697, выдан 06.06.2012	
		Определение, выдан 04.02.2021, Арбитражный суд Пермского края	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
19.01.2022г. № КУВН-001/2022-6678184			
Кадастровый номер: 66:41:0702077:2045			
4.2	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	25.11.2021 11:26:53	
	номер государственной регистрации:	66:41-0702077-2045-66/199/2021-27	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.11.2013 по 29.04.2015	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "БИНЕАНК", ИНН: 5408117935	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке квартиры, № 13-НКА-102-50038-31, выдан 29.10.2013, номер государственной регистрации: 66-66-01/475/2013-641	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Определение, выдан 04.02.2021, Арбитражный суд Пермского края	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правотребования и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

Информация о квартире

egpr365.org/reestr?egpr=63:23:1606002:238

Mail.Ru Поиск в Интернете Photo editor | PctM... Яндекс Почта обрезать фото онл... The Adobe Photoshop... Кукла грелка на ча...

Кадастровый номер 63:23:1606002:238
Самарская область, Кинель-Черкасский район, п. Подгорный, ул. 60 лет СССР, д.23, кв. 18

Кадастровый номер — 63:23:1606002:238

Тип — Помещение

Описание — Квартира
Этаж — 5 эт.

Площадь — 49.9 кв.м.

Другое написание адреса — Кинель-Черкасский р-н, п Подгорный, ул 60 лет СССР, д. 23. 18

Удобно. Вы получите электронный отчет в формате PDF на ваш email.

Без риска. Гарантируем 100% возврат денег, если мы не сможем предоставить отчет.

Наш рейтинг ★★★★★

Яндекс Маркет

ОТЧЕТ 38226-ОТКР-НПЦ/22 от 24.01.2022

78



domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-ekaterinburg-4351091110

Поиск в Интернете
 Photo editor | PicM...
 Яндекс
 Почта
 обрезать фото онла...
 The Adobe Photosh...
 Кула грелка на ча...

В избранное
 Получать локоние объешления

3-комн. квартира, 77.7 м², 3/12 эт.
 Свердловская область, Екатеринбург, микрорайон
 Пионерский, улица Вилонова, 20, Кировский, Екатеринбург
 Свердловская область
 Машинистроителей 2.5 км

6 400 000 Р

Связаться с владельцем

+79587017954

3-комн. квартира, 77.7 м², 3/12 эт.

Продается замечательная трехкомнатная квартира. Прекрасная транспортная развязка с доводом без переездов в любую часть города. До остановки 5 минут пешком. Комфортный район города. Новая квартира с отличной гардеробной и вместительным шкафом купе. Хороший вид из окна, тихие соседи.

ГОТОВЫЕ ФИРМЫ
20 000 Р

доставка по России
БЕСПЛАТНО!

ПОДРОБНЕЕ

8 499 136 97 77

СРП11877416254 1901772018443

ГОТОВЫЕ ФИРМЫ
20 000 Р

доставка по России
БЕСПЛАТНО!

ПОДРОБНЕЕ

8 499 136 97 77