



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88.  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



УТВЕРЖДАЮ:

Начальник бюро оценки объектов  
жилой недвижимости ООО «Агентство оценки  
«Гранд Истейт»

01 апреля 2021 г.

Гладкова Е.Ю.



**ОТЧЕТ № 2021.03-469**  
**об определении рыночной стоимости**  
**недвижимого имущества (двухкомнатной квартиры),**  
**расположенного по адресу:**  
**Оренбургская область, г.Оренбург, ул. Есимова, д.9, кв.68**

**Заказчик:** СЕРДАЕВ ВЛАДИМИР НИКОЛАЕВИЧ

**Исполнитель:** ООО «АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ «ГРАНД ИСТЕЙТ»

**Дата определения стоимости:** 22 марта 2021 г.

**Дата составления отчета:** 01 апреля 2021 г.



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмаочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88.  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



## Уважаемый Владимир Николаевич!

На основании Договора № 2021.03-469 от 22 марта 2021 г. была проведена оценка жилой двухкомнатной квартиры общей площадью 61,70 кв.м, расположенной в жилом доме по адресу: Оренбургская область, г.Оренбург, ул. Есимова, д.9, кв.68.

Оценка была проведена в соответствии с требованиями закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г., с использованием Федеральных стандартов оценки №1-3, утвержденных Приказами № 297-299 Минэкономразвития России от 20.05.2015 г., Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014г., и других нормативных актов действующего законодательства Российской Федерации.

Содержащиеся в настоящем отчете выводы, основаны на информации, полученной в результате исследования состояния рынка на дату проведения оценки, анализе количественных и качественных характеристик объекта оценки, а также на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Исходная информация, расчет стоимости объекта оценки, копии документов, представлены в соответствующих разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться самостоятельно, а только с учетом всех принятых допущений и ограничений, на которых основывается оценка.

По результатам проведенной работы, Оценщик пришел к заключению о том, что на 22 марта 2021 г. рыночная стоимость объекта оценки составляет:

**2 735 129 (Два миллиона семьсот тридцать пять тысяч сто двадцать девять) рублей**, что по официальному курсу ЦБ на дату оценки (76,0381 руб./долл. США) составляет **35 971 (Тридцать пять тысяч девятьсот семьдесят один) доллар США**.

С уважением, начальник бюро оценки объектов жилой недвижимости ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»



Гладкова Е.Ю.



## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>5</b>
<b>2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....</b>	<b>6</b>
2.1 <i>Обоснование использования стандартов при проведении оценки данных объектов оценки .....</i>	6
2.2 <i>Федеральные стандарты оценки .....</i>	6
2.3 <i>Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.....</i>	6
2.4 <i>Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки.....</i>	6
2.5 <i>Общие понятия и определения.....</i>	6
<b>3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ .....</b>	<b>9</b>
3.1 <i>Допущения.....</i>	9
3.2 <i>Указание на непредоставление информации существенным образом повлиявшей на достоверность оценки объекта оценки .....</i>	9
<b>4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ .....</b>	<b>10</b>
<b>5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>12</b>
<b>6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>14</b>
6.1 <i>Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....</i>	14
6.1.1 <i>Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки .....</i>	14
6.1.2 <i>Сведения о физических свойствах объекта оценки. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.....</i>	15
6.1.3 <i>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость .....</i>	17
<b>7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....</b>	<b>18</b>
7.1 <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки .....</i>	18
7.2 <i>Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....</i>	22
7.3 <i>Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами</i>	



недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен .....	24
7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов .....	25
<b>8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>29</b>
<b>9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>30</b>
9.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке .....	30
9.1.1. Обзор подходов к оценке .....	30
9.1.2. Обоснование отказа от использования затратного подхода .....	30
9.1.3. Обоснование возможности использования сравнительного подхода .....	30
9.1.4. Обоснование отказа от использования доходного подхода .....	31
9.2. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки .....	31
9.3. Последовательность определения стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода, с приведением соответствующих расчетов .....	32
<b>10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ .....</b>	<b>44</b>
<b>11. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ .....</b>	<b>45</b>
<b>13. ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>47</b>

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Оценка осуществляется на основании Задания на оценку, представленного в приложении 1 к Договору № 2021.03-469 от 22 марта 2021 г. Краткое содержание Задания на оценку приведено в таблице 1.1

Таблица 1.1

Объект оценки а также состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	ФСО-1, п.21 ФСО-7, п.8	Объектом оценки является двухкомнатная квартира, расположенная по адресу: Оренбургская область, г.Оренбург, ул. Есимова, д.9, кв.68
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	ФСО-7, п.8	Характеристики объекта оценки содержатся в следующих документах: <ul style="list-style-type: none"> <li>Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 25.08.2020 г.</li> </ul>
Имущественные права на объект оценки, а также ограничения и обременения этих прав	-	Вид права – Собственность Ограничения и обременения – № 56-56-01/138/2012-071 от 17.05.2012 (Залог в силу закона) Правообладатель(и) - Мухортов Алексей Юрьевич
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	ФСО-1, п.21 ФСО-7, п.8 ФСО-9, п.16	Собственность, не зарегистрировано
Срок экспозиции объекта оценки	ФСО-12, п. 7	3 месяца
Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов (в случае наличия данной информации)	ФСО-12, п. 7	Прямая продажа
Цель оценки	ФСО-1, п.21	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	ФСО-1, п.21, ФСО-9, п.4	Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться для обоснования стоимости объекта оценки для управленческих решений. Связанное с этим ограничение: результат оценки предназначен только для указанного выше предполагаемого использования. Использование результата оценки для других целей может привести к неверным выводам
Вид стоимости	ФСО-1, п.21, ФСО-1, п.26, ФСО-9, п.5	Рыночная стоимость Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации, а также в долларах США по официальному курсу ЦБ на дату оценки. От оценщика не требуется приводить суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость
Порядок и сроки предоставления информации	ФСО-9, п.10	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Иные расчетные величины	ФСО-7, п.9, ФСО-9, п.11 ФСО-12, п. 7	Не требуются
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	ФСО-1, п.21	22 марта 2021 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	ФСО-1, п.21, ФСО-9, п.7, ФСО-9, п.9, ФСО-9, п.17	Приведены в разделе 3 данного отчета



## **2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

### **2.1 Обоснование использования стандартов при проведении оценки данных объектов оценки**

При составлении данного отчета использованы Федеральные стандарты оценки, т.к. они являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Используются также стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший данный отчет.

### **2.2 Федеральные стандарты оценки**

Использованы следующие Федеральные стандарты, действующие на дату оценки:

- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014г.

### **2.3 Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.**

- Стандарты СРО «СФСО» (утверждены Решением Совета Союза протокол №2 от 03.10.2016).

### **2.4. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки**

В соответствии с Заданием на оценку целью оценки является определение следующих видов стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- ликвидационная стоимость.

Определения видов стоимости, в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. №139-ФЗ (гл.1, ст.3) и ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости» (разд.3, п.6-8), представлены в разделе 2.5 отчета.

Для определения необходимых видов стоимости объекта оценки были использованы Стандарты оценки, указанные в разделах 2.2 и 2.3 отчета. Обоснование использования стандартов представлено в разделе 2.1 отчета.

### **2.5. Общие понятия и определения**

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

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

**Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».

**Целью оценки** является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

**Результатом оценки** является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный капитал (складочный) капитал, для целей налогообложения,



при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации, юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

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

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

**Датой определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

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

При определении **рыночной стоимости** объекта оценки определяется 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:

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

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду;
- при использовании объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в качестве предмета залога;
- при продаже или ином отчуждении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;
- при переуступке долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;
- при передаче объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц,
- а также при возникновении спора о стоимости объекта оценки, в том числе:
  - при национализации имущества;
  - при ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки;
  - при составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов по требованию



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмаочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88.  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



одной из сторон или обеих сторон в случае возникновения спора о стоимости этого имущества;

- при выкупе или ином предусмотренном законодательством Российской Федерации изъятии имущества у собственников для государственных или муниципальных нужд;
- при проведении оценки объектов оценки в целях контроля за правильностью уплаты налогов в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы.

**Под кадастровой стоимостью** понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.18 ФЗ-135 от 29.07.1998 (в редакции от 21.07.2014).

**Инвестиционная стоимость** – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

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

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



### **3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ**

#### **3.1. Допущения**

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

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

3. Все физические параметры и конструктивные особенности данных объекта оценки определялись по результатам их визуального осмотра и по информации, предоставленной Заказчиком. Все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные. За погрешности в измерениях Оценщик не несет ответственности.

4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

7. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

9. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (п. 26 ФСО №1).

10. Информация о материале стен, этажности и годе постройки здания принята на основании данных сайта «Реформа ЖКХ» (<https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/7691087>).

#### **3.2. Указание на непредоставление информации существенным образом повлиявшей на достоверность оценки объекта оценки**

Оценщику не предоставлена техническая документация.

**4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ**

Таблица 4.1

<b>4.1. Сведения о Заказчике</b>	
4.1.1 Заказчик	Сердаев Владимир Николаевич
4.1.3 Информация о Заказчике	Факт. адрес: 460001, Оренбургская обл., г. Оренбург, ул. Туркестанская, 90 ИНН: 563901729117 СНИЛС: 070-795-062 76
<b>4.2. Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора</b>	
4.2.1 Фамилия, имя, отчество оценщика	Гладкова Евгения Юрьевна
4.2.2 Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО «СФСО»), свидетельство №165, дата включения в реестр 26.10.2016 г. Выписка из реестра СРО "СФСО" от 01.12.2020 г.
4.2.3 Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №632403734399 выдан 28.06.2016 г. Частным образовательным учреждением высшего образования «Международный институт рынка» (ЧОУ ВО «МИР»)
4.2.4 Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика № 922/1754984524 выдан СПАО «РЕСО-Гарантия», действителен с 11.07.2020 г. по 10.07.2021 г., страховая сумма 5 000 000 руб.
4.2.5 Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №009391-1 от 12.04.2018 г. по направлению «оценка недвижимости»
4.2.6 Стаж работы в оценочной деятельности	С 2016 г.
4.2.7 Местонахождение оценщика	443001, г. Самара, ул. Ульяновская, д. 52/ ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505
4.2.8 Контактные данные	<a href="mailto:zakaz-ocenka@mail.ru">zakaz-ocenka@mail.ru</a> тел.: 212-98-88
<b>4.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	
4.3.1 Организационно-правовая форма ОКОПФ ОКФС	1 23 00 Общество с ограниченной ответственностью 16 Частная собственность
4.3.2 Полное наименование	ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»
4.3.3 Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1146315007167
4.3.4 Дата присвоения ОГРН	08.12.2014 г.
4.3.5 Место нахождения	Самарская область, г. Самара, Ленинский район, ул. Ульяновская, д. 52/ ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505, т. 8 (846) 212-99-88
4.3.6 Контактные телефоны исполнителя	Тел. 8 (846) 212-99-88, тел.8 (800)707-70-25 e-mail: <a href="mailto:grand-ocenka@mail.ru">grand-ocenka@mail.ru</a> <a href="http://www.grand-ocenka.ru">http://www.grand-ocenka.ru</a>

4.3.7 Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица за нарушение требований договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности	Профессиональная ответственность сотрудников Общества с ограниченной ответственностью «Агентство оценки «Гранд Истейт» застрахована Страховым публичным акционерным обществом «РЕСО-Гарантия», полис №922/1753189424 выдан 07 июля 2020 г., на период с 12.07.2020 г. по 11.07.2021 г., страховая сумма 500 000 000 руб.
4.3.8 Информация о членстве	ООО "Агентство оценки "Гранд Истейт" является членом Союза независимых экспертных организаций «Сумма мнений» (СНЭО «Сумма мнений»). Свидетельство о членстве №.07 от 26.06.2013 г.
4.3.9 Информация о добровольной сертификации	Сертификат соответствия №А.СРТ.СС.051518.01-3859.04 «Система Менеджмента качества» (ГОСТ ISO 9001-2015). Дата выдачи 15 мая 2018г., срок действия 14 мая 2021 г.
4.3.10 Свидетельство о государственной регистрации:	серия 63 № 001005802, выдано МНС РФ 07.04.2003 г.
4.3.11 Банковские реквизиты исполнителя:	Банковские реквизиты ООО "Агентство оценки "Гранд Истейт": Поволжский банк ПАО Сбербанк г. Самара р/с 40702810754400030358 к/с 30101810200000000607 БИК 043601607
4.3.12 Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Стороны по договору № 2021.03-469 от 22 марта 2021 г. подтверждают независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от «29» июля 1998 года (в ред. от 14.08.2018 г.)
<b>4.4. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</b>	
4.4.1 Привлекаемое лицо	Региональный представитель
4.4.2 Степень участия в оценке и подготовке отчета	- выезд к месторасположению объекта оценки, - проведение осмотра, - фотофиксация объекта (Фотоматериалы представлены в Приложении заключения.)



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88.  
http://www.grand-ocenka.ru; e-mail: grand-ocenka@mail.ru



## 5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Отчет № 2021.03-469 от 01 апреля 2021 г.

г. Самара  
Таблица 5.1

Описание объекта оценки	Тип помещения:		Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь, кв. м	Жилая площадь, кв. м	Площадь кухни, кв.м.
	квартира		2	12	61,70	Информация не предоставлена	Информация не предоставлена
	Наличие неутвержденной перепланировки				Наличие обременений		Характер обременений
Не предоставлена техническая документация. Установить соответствие фактической планировки квартиры не представляется возможным				есть		залог	
Описание здания	Тип/серия дома		Этажность		Год ввода в эксплуатацию	Год капитального ремонта	Физический износ здания, %
	кирпичный/улучшенная		12		2008	-	с учетом срока амортизации по данным оценочной компании - 10,40 %
Адрес объекта оценки	Субъект РФ		Район		Населенный пункт	Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв.	
	Оренбургская область		-		г.Оренбург	ул. Есимова, д.9, кв.68	
Цель и задачи оценки	определение рыночной стоимости имущества (без возможных границ интервала) для управленческих решений						
Заказчик оценки	Сердаев Владимир Николаевич, Факт. адрес: 460001, Оренбургская обл., г. Оренбург, ул. Туркестанская, 90 ИНН: 563901729117 СНИЛС: 070-795-062 76						
Основание оценки	Договор № 2021.03-469 от 22 марта 2021 г.						
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Для управленческих решений. Отчет об оценке не может применяться для иных целей						
Исполнитель оценки	Форма		Наименование / Ф.И.О. (для ИП)		Место нахождения, контактная информация		ОГРН, дата присвоения ОГРН
	Общество с ограниченной ответственностью		«Агентство оценки «Гранд Истейт»		Самарская область, г. Самара, Ленинский район, ул. Ульяновская, д. 52/ ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505, т.+7(846) 212-99-88		1146315007167 от 08.12.2014 г.
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (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	Сведения о договоре страхования юридического лица
Гладкова Евгения Юрьевна	с 2016 г.	165	СРО «СФСО» адрес: 109147, Г. МОСКВА, УЛ. МАРКСИСТСКАЯ, ДОМ 34, СТР. 10, ОФ. 20а	Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» от 01.12.2020 г.	Полис страхования ответственности оценщика № 922/1754984524 выдан СПАО «РЕСО-Гарантия», действителен с 11.07.2020 г. по 10.07.2021 г., страховая сумма 5 000 000 руб	Диплом о профессиональной переподготовке №632403734399 выдан 28.06.2016 г. Частным образовательным учреждением высшего образования «Международный институт рынка» (ЧОУ ВО «МИР»)	СПАО «РЕСО-Гарантия», полис №922/1753189424 выдан 07 июля 2020 г., на период с 12.07.2020 г. по 11.07.2021 г., страховая сумма 500 000 000 руб.
паспорт 36 14 959491, выдан Территориальным пунктом УФМС России по Самарской области в Шенталинском районе 27.01.2015 г.							
Даты	Осматра объекта		Оценки		Составления отчета		
	22 марта 2021 г.		22 марта 2021 г.		01 апреля 2021 г.		
Результаты оценки, полученные при применении	Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)		
	2 735 129		нет		нет		
Итоговая величина стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)						
	2 735 129						

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик

(Гладкова Е. Ю.)

Отчет утвердил  
начальник бюро оценки объектов  
жилой недвижимости

М.П.

(Гладкова Е.Ю.)



*ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»*  
*г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмаочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88.*  
*<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)*



### **Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
2. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
3. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88.  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



## **6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **6.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

#### **6.1.1 Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки**

Таблица 6.1

1	Правообладатель(и)	Мухортов Алексей Юрьевич
2	Вид права	Собственность
3	Обременения и ограничения	Залог
4	Правоподтверждающие документы	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 25.08.2020 г.
5	Правоустанавливающие документы	-
6	Технические документы	-
7	Балансовая стоимость	Не требуется

**6.1.2 Сведения о физических свойствах объекта оценки. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки**

**Описание здания**

Таблица 6.2

№ п/п	Характеристики объекта оценки	
	<b>Физические характеристики дома</b>	
1	Год постройки	2008
2	Нормативный срок службы	125 лет
3	Остаточный срок службы	112 года
4	Общий физический износ	10,40 % (13 года : 125 лет * 100%)
5	Консьерж	нет
6	Домофон	есть
7	Лифт	<b>есть</b>
8	Мусоропровод	<b>нет</b>
9	Тип здания	12-этажный кирпичный многоквартирный жилой дом
10	Наличие подвала	есть
11	Наличие <b>тех.этажа/мансарды</b>	нет
12	Количество этажей	12
13	Характеристика наружных стен	кирпичные
14	Характеристика перекрытий	железобетонные
15	Характеристика и состояние фундамента (цоколя)	железобетонный/ мелкие дефекты цокольной части
16	Характеристика и состояние кровли	рулонная/исправное
17	Внешний вид фасада дома	естественный рисунок кирпича
18	Техническое обустройство	объект подключен к городским системам электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, канализации, отопления. Газоснабжение дома не предусмотрено
19	Состояние подъезда	хорошее
20	Организованная стоянка личного а/т или подземные гаражи	стихийная парковка на прилегающей территории
21	Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	<b>Снос и реконструкция</b> дома не предполагаются <b>Капитальный ремонт</b> дома не предполагается
22	Социальный состав жильцов	смешанный
23	Здание находится в аварийном состоянии	нет. В результате проведенного осмотра здания, Оценщик пришел к выводу об отсутствии существенных дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования, которые могут привести впоследствии к аварийности дома или признанию его ветхим
24	Здание имеет износ более 60%	нет

### Описание квартиры

Таблица 6.3

№ п/п	Характеристики объекта оценки		
	<b>Информация по квартире</b>		
1	Этаж расположения	12	
2	Количество квартир на этаже	6	
3	Количество комнат в квартире	2	
4	Тип комнат	изолированные	
5	Общая площадь, кв. м	61,70	
6	Жилая площадь, кв. м	Информация не предоставлена	
7	Квартира имеет отдельную от других квартир кухню и санузел	да	
8	Площадь кухни, кв. м	Информация не предоставлена	
9	Лоджия/балкон, кв. м	лоджия и балкон	
10	Высота потолков, м	2,70	
11	Вид из окон	на улицу	
12	Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	коридор, кухня, туалет, ванная	
13	Внутренняя отделка помещений	пол(ы) в жилом(ых) помещении(ях)	линолеум
		пол(ы) в санузле(ах)	плитка
		пол в кухне	линолеум
		оконные проемы	пластиковые
		потолок(ки) в жилом(ых) помещении(ях)	окраска
		потолки во вспомогательных помещениях	окраска
		отделка стен	обои, окраска
		санузел	раздельный
	входная дверь	металлическая	
	межкомнатные двери	деревянные старого образца, состояние исправное	
13.1	Состояние внутренней отделки	Требует косметического ремонта	
14	Объект подключен к системам горячего и холодного водопровода, отопления, канализации, электроснабжения	подключен. Газоснабжение дома не предусмотрено	
15	Центральное отопление	подключено	
16	Оборудование для вышеперечисленных систем	санитарно-техническое оборудование установлено, находится в исправном состоянии	
17	Соответствие планировки квартиры поэтажному плану органов технической инвентаризации	Не предоставлена техническая документация. Установить соответствие фактической планировки квартиры не представляется возможным	
18	Текущее использование	в качестве жилого помещения	



**6.1.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость**

Таблица 6.4

№ п/п	Характеристики объекта оценки		
	<b>Местоположение</b>		
1	Адрес	Оренбургская область, г.Оренбург, ул. Есимова, д.9, кв.68	
2	Административный округ	г.Оренбург	
2.1	Описание, численность населения административного округа	Оренбург (с 1938 по 1957 годы — Чкалов) — город в России. Административный центр Оренбургской области. Образует муниципальное образование город Оренбург со статусом городского округа. Климат Оренбурга умеренно континентальный переходящий в резко континентальный. Лето жаркое и засушливое: пять месяцев в году средняя дневная температура превышает +15 °С; зима умеренно холодная, максимальный снежный покров наблюдается в феврале (23 см) Оренбург находится в часовой зоне МСК+2. Смещение применяемого времени относительно UTC составляет +5:00. В соответствии с применяемым временем и географической долготой средний солнечный полдень в Оренбурге наступает в 13:20.	
3	Преобладающая застройка	жилая многоэтажная	
4	Локальные особенности расположения: - транспортная доступность	объект расположен на ул. Есимова в д.9. Маршруты городского наземного транспорта, проезд на автомобильном транспорте	
5	Качество обустройства двора	двор озеленен, стихийная парковка на прилегающей территории, детская площадка	
6	Экологическая обстановка	экологическая обстановка удовлетворительная	
7	Близость к скоростным магистралям	в ближайшем окружении транспортные магистрали отсутствуют	
8	Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	в ближайшем окружении промышленные объекты отсутствуют	
9	Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	школа	+
		детский сад	+
		отделение банка	+
		предприятия службы быта	+
		торговые предприятия	+
		аптека	+
		поликлиника	+
зона отдыха	+		
10	Состояние прилегающей территории	хорошее	
11	Средняя стоимость 1 кв. м квартир в данном районе	711 долл. США (диапазон цен 597 - 775 долл. США)	
12	Уровень ликвидности	средний	



## **7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

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

#### *Социально-экономическое развитие Российской Федерации*

Объем ВВП России за январь-сентябрь 2020 г. составил в текущих ценах 76547,2 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2019 г. составил 96,6%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2020 г. по отношению к ценам января-сентября 2019 г. составил 98,7%.

Индекс промышленного производства в 2020 г. по сравнению с 2019 г. составил 97,1%, в декабре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 99,8%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в январе-ноябре) 2020 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 5693,9 млрд рублей, в ноябре 2020 г. - 542,6 млрд рублей.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2020 г. составил 9497,8 млрд рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню 2019 г., в декабре 2020 г. - 1244,3 млрд рублей, или 100,9% к соответствующему периоду предыдущего года.

В 2020 г. возведено 9,0 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 289,2 тыс. жилых домов, из них 51,0 тыс. - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 1104,4 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 1053,4 тыс.).

Оборот розничной торговли в 2020 г. составил 33555,0 млрд рублей, или 95,9% (в сопоставимых ценах) к 2019 г., в декабре 2020 г. - 3547,6 млрд рублей, или 96,4% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

В 2020 г. оборот розничной торговли на 95,3% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,7% (в 2019 г. - 94,7% и 5,3% соответственно), в декабре 2020 г. - 95,2% и 4,8% (в декабре 2019 г. - 95,0% и 5,0% соответственно).

В декабре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,8%, в том числе на продовольственные товары - 101,5%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 100,4%.

В декабре 2020 г. цены на продовольственные товары увеличились на 1,5% (в декабре 2019 г. - на 0,7%).

Цены на непродовольственные товары в декабре 2020 г. выросли на 0,4% (в декабре 2019 г. - на 0,1%).

Цены и тарифы на услуги в декабре 2020 г. увеличились на 0,4% (в декабре 2019 г. - на 0,2%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2020 г. составила 17052,7 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,6% (с начала года - на 5,1%).

Федеральный бюджет РФ по итогам 2020 года был исполнен с дефицитом 4,1 трлн рублей, или 3,8% ВВП. По данным министерства, за 2020 год Федеральная налоговая служба собрала в бюджет 10 трлн 978 млрд 847,9 млн рублей, Федеральная таможенная служба перечислила 4 трлн 751 млрд 760,7 млн рублей. Остальные ведомства пополнили бюджет на 2 трлн 991 млрд 965,2 млн рублей.

Доходы федерального бюджета в 2021 году предусмотрены в объеме 18,8 трлн рублей, в 2022 году — 20,6 трлн рублей, в 2023 году — 22,3 трлн рублей. Расходы бюджета в 2021 году составят 21,52 трлн рублей, в 2022 году — 21,88 трлн рублей, в 2023 году — 23,67 трлн рублей. Дефицит бюджета в 2021



году сложится на уровне 2,75 трлн рублей, в 2022 году — 1,25 трлн рублей, в 2023 году — 1,41 трлн рублей.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе-ноябре 2020 г. составила 49454 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 5,5%, в ноябре 2020 г. - 49274 рубля и выросла на 4,6%).

Реальные денежные доходы, по оценке, в 2020 г. по сравнению с 2019 г. снизились на 3,0%, в IV квартале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - снизились на 1,5%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в 2020 г. по сравнению с 2019 г. снизились на 3,5%, в IV квартале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - снизились на 1,7%.

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в декабре 2020 г. составила 75,2 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.

В ноябре 2020 г. в общей численности занятого населения 32,1 млн человек, или 45,4% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в ноябре 2020 г. составило 33,5 млн человек и было меньше, чем в ноябре 2019 г., на 32 тыс. человек, или на 0,1%).

В декабре 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,4 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 5,9% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 декабря 2020 г. составила 146,3 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 483,8 тыс. человек, или на 0,33% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 26,3 тыс. человек, или на 0,02%). Миграционный прирост на 15,9% компенсировал естественную убыль населения.

В январе-ноябре 2020 г. по сравнению с аналогичным периодом 2019 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 77 субъектах Российской Федерации) и увеличение числа умерших (в 85 субъектах). В целом по стране в январе-ноябре 2020 г. число умерших превысило число родившихся в 1,4 раза (в январе-ноябре 2019 г. - в 1,2 раза), в 46 субъектах Российской Федерации это превышение составляло 2,4-1,5 раза.

## Основные показатели социально-экономического развития Оренбургской области за январь 2021 год

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Январь 2021 г. в % к соответствующему периоду 2020 г.	2020 г. в % к 2019 г.
-------	------------	-------------------	---	-----------------------

### Промышленность

1.	Индекс промышленного производства	%	100,1	96,0
	в т.ч. по видам деятельности:			
1.1	Добыча полезных ископаемых, из них	%	100,4	94,9
	добыча сырой нефти и природного газа	%	100,7	95,4

	добыча прочих полезных ископаемых	%	101,0	91,7
1.2	Обрабатывающие производства, из них:	%	93,5	96,9
	производство пищевых продуктов	%	101,9	99,0
	производство напитков	%	80,3	101,2
	производство текстильных изделий	%	64,5	57,2
	производство одежды	%	131,2	96,6
	производство кожи и изделий из кожи	%	101,1	72,1
	обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели	%	74,5	93,7
	деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	%	19,8	46,8
	производство кокса и нефтепродуктов	%	87,4	93,2
	производство химических веществ и химических продуктов		105,3	x
	производство резиновых и пластмассовых изделий	%	89,6	109,1
	производство прочей неметаллической минеральной продукции	%	87,0	91,2
	производство металлургическое	%	89,1	94,9
	производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	%	85,3	97,0
	производство электрического оборудования	%	100,2	91,3
	производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	%	106,7	89,2
1.3	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	%	120,9	101,5
1.4	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	%	121,6	124,3

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Январь 2021 года	в % к соответствующему периоду 2020 года	2020 г. в % к 2019 г.
1.	Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг по видам экономической деятельности (в действующих ценах):				
	добыча полезных ископаемых	млн. руб.	46 094,5	96,2	79,1
	обрабатывающие производства	млн. руб.	26 355,7	111,3	97,7
	обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	млн. руб.	7 064,1	116,5	102,0
	водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	млн. руб.	1 185,2	124,6	130,3
1.	Перевозки грузов автомобильным транспортом крупных и средних предприятий	тыс. тн	542,5	105,6	114,9
2.	Грузооборот автомобильного транспорта крупных и средних предприятий	млн. т-км	71,8	96,8	131,5
3.	Пассажиروоборот организаций транспорта общего пользования и ИП	млн. пасс.км	93,1	71,5	64,8
4.	Перевозки пассажиров автобусами организаций всех видов деятельности и ИП	млн. чел.	9,0	72,3	63,8

Строительство, инвестиции					
1.	Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	млн. руб.	3252,1	91,9	87,7
2.	Ввод в действие жилых домов (без учета жилых домов на участках для ведения садоводства)	тыс. кв. м	38,8	61,5	97,3
Сельское хозяйство					
1.	Объем продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий	млн. руб.	1 556,3	96,5	107,4
2.	Производство продукции в хозяйствах всех категорий области				
	скот и птица на убой в живом весе	тыс. тонн	14,3	91,9	101,3
	молоко	тыс. тонн	38,7	101,0	100,1
	яйца	млн. шт.	74,6	109,8	97,3
3.	Поголовье скота в хозяйствах всех категорий области:				
	крупный рогатый скот	тыс. гол.	551,8	101,4	101,3
	в т.ч. коровы	тыс. гол.	239,1	100,4	100,5
	свиньи	тыс. гол.	269,8	100,0	97,1
	овцы и козы	тыс. гол.	302,1	100,9	101,0
Социальная сфера					
1.	Количество официально зарегистрированных безработных (на конец периода)	тыс. чел.	34,2	249,6	в 2,8
2.	Уровень официально зарегистрированной безработицы (на 1 февраля 2021 года)	%	х	3,69	4,06
3.	Оборот розничной торговли	млн. руб.	28000,4	100,9	97,8
4.	Объем платных услуг	млн. руб.	7269,1	93,4	88,7
5.	Среднемесячная начисленная заработная плата по полному кругу предприятий за январь – декабрь 2020 года	руб.	35011,0	106,5	106,0
6.	Просроченная задолженность по заработной плате	млн. руб.	6,07	99,7	98,6
7.	Показатели естественного движения населения за январь – декабрь 2020 года:				
	- родившихся	чел.	18870	95,6	94,8
	- умерших	чел.	31625	123,5	119,57
	- естественная убыль	чел.	-12845	215,1	201,5

Финансы					
1.	Финансовый результат деятельности крупных и средних предприятий за январь – ноябрь 2020 г.	млн. руб.	58 457,4	46,5	37,7*
	в т.ч. прибыль прибыльных предприятий за январь – ноябрь 2020 г.	млн. руб.	93 248,9	65,9	64,7*
	убытки убыточных предприятий за январь – ноябрь 2020 г.	млн. руб.	34 791,5	в 2,2 р.	в 2,5 р.*
2.	Количество убыточных предприятий (крупных и средних) за январь – ноябрь 2020 г.	ед.	190	113,1	118,0*

\*январь-октябрь 2020 года в % к соответствующему периоду 2019 года

## 7.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

### Классификация недвижимости

При определении сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки, Оценщиком использовал классификацию недвижимости, предложенную Геннадием Моисеевичем Стерником (Таблица 7.3).

Таблица 7.3

### Классификация недвижимости по назначению

Вид	Подвид	Категория	Профиль		
I). Жилье (жилая недвижимость)	1) многоквартирные жилые дома и комплексы	а) жилые дома и комплексы,	нет		
		б) квартиры в многоквартирных жилых домах	нет		
		в) помещения для постоянного проживания в домах нежилого назначения (в домах отдыха, гостиницах, больницах и т.п.)	нет		
	2) односемейные (индивидуальные) жилые дома с участками (домовладения) и комплексы	а) коттеджные поселки, дачные и садово-дачные поселки	нет		
		б) дома традиционного типа (без полного комплекта коммунальных удобств)	нет		
		в) дома нового типа (с полным комплектом коммунальных удобств – коттеджи, усадьбы)	нет		
		г) блокированные коттеджи, или рядные дома (таунхаусы)	нет		
		д) дачи (дачные и садово-дачные дома с участками)	нет		
	II) Коммерческая недвижимость	1) офисная недвижимость	а) офисные здания	- бизнес-центры, - здания административно-офисного назначения, - банковские здания.	
			б) офисные помещения в офисных зданиях	- офис продаж, - представительство, - шоу-рум, - зал,	- конференц-зал, - банк, - складские помещения (офис-склад), - и др.
в) офисные помещения в жилых зданиях			- офис продаж, - представительство, - шоу-рум, - зал,	- конференц-зал, - банк, - складские помещения (офис-склад), - и др.	
2) торговая (ритейлинговая) недвижимость		а) имущественные комплексы ритейлингового назначения	- торговый центр, - развлекательный центр, - парк отдыха, - отель,	- дом отдыха, - пансионат, - санаторий, - и др.	
		б) отдельные здания торгового (ритейлингового) назначения	- торговый центр, - гипермаркет, - супермаркет, - магазин, - павильон, - аптека, - автосалон, - театр, - кинотеатр, - клуб,	- аква-парк, - найт-клуб, - боулинг, - ресторан, - кафе, - бар, - гостиница, - отель, - мотель, - и др.	
		в) помещения торгового (ритейлингового) назначения	- гипермаркет, - супермаркет, - магазин, - павильон, - аптека, - медцентр, - автосалон, - паркинг индивидуального и коллективного использования,	- пункт бытового обслуживания, - салон красоты, - обменный пункт, - парикмахерская, - фитнес-центр, - интернет-кафе, - апартаменты и номера в гостиницах, - и др.	
3) нежилые здания (помещения) свободного (неопределенного) назначения		нет	нет		

Вид	Подвид	Категория	Профиль
III) Производственная и складская недвижимость	1) недвижимость производственных предприятий и транспорта	а) заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения	нет
		б) технопарки	нет
		в) вокзалы, депо, станции	нет
		г) пристани, порты	нет
	2) недвижимость производственного сервиса	а) паркинги и гаражи с автосервисным, авторемонтным производством (гараж-производство)	нет
		б) автозаправки	нет
		в) автомойки	нет
		г) цеха и мастерские	нет
	3) складская недвижимость	а) открытые площадки-склады	нет
		б) неотапливаемые необорудованные складские здания и помещения	нет
		в) отапливаемые необорудованные складские здания и помещения	нет
		г) отапливаемые оборудованные складские здания и помещения	нет
		д) холодильные и морозильные камеры	нет
	4) инженерные сооружения	а) мосты	нет
		б) трубопроводы	нет
		в) дороги	нет
г) дамбы		нет	
IV) Недвижимость социально-культурного назначения	1) здания государственных и административных учреждений	нет	нет
	2) здания научно-исследовательских, образовательных учреждений	нет	нет
	3) религиозные объекты	нет	нет
	4) другое	нет	нет

Источник: Анализ рынка недвижимости для профессионалов / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник. – М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2009. – 606 с. – стр.28-37.

**Вывод:**

**В соответствии с представленной классификацией, сегмент рынка, к которому относится объект оценки, определен следующим образом:**

- Вид – жилье (жилая) недвижимость,
- Подвид – многоквартирные жилые дома и комплексы,
- Категория – квартиры в многоквартирных жилых домах.

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



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 26.03.2021)
Квартиры в новостройках и жилых комплексах (м <sup>2</sup> )	46 393 руб.	+ 6 491 руб. За м <sup>2</sup>	1 100 000 ... 5 500 000 руб. за объект
Квартиры (вторичный рынок) (м <sup>2</sup> )	49 847 руб.	+ 4 343 руб. За м <sup>2</sup>	1 100 000 ... 5 500 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Квартиры в новостройках и жилых комплексах, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение	Квартиры (вторичный рынок), за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение
26 марта 2021	46393	+2.5%	49847.17	+0.75%
06 марта 2021	45235	-0.03%	49474.5	-0.01%
04 марта 2021	45247.6	+0.30%	49480.1	+0.55%
20 февраля 2021	45071.95	+0.91%	49206.45	+1.04%
05 февраля 2021	44661.2	+1.00%	48693.3	+0.70%
30 января 2021	43821	+1.57%	48315.4	+1.01%
15 января 2021	43132.6	+0.29%	47441.1	+1.43%
31 декабря 2020	43009.55	+1.45%	46764.15	+1.12%
18 декабря 2020	42393.5	+0.66%	46239.15	+2.10%
04 декабря 2020	42113.6	+5.47%	44767.4	+1.07%
20 ноября 2020	39609.7	-0.17%	44268.7	-0.4%
06 ноября 2020	39677.7	-5.32%	44467.5	-0.34%
23 октября 2020	42900.9	+3.73%	44617.15	+0.52%
09 октября 2020	40435.8	+0.14%	44387.3	+2.01%
24 сентября 2020	40377.5	+1.57%	43496.4	+0.07%
11 сентября 2020	39743.6	+0.65%	43466.4	+0.3%
26 августа 2020	39551.9	-1.27%	43335.3	-3%
13 августа 2020	40054.6	-0.15%	44635.8	-0.64%
31 июля 2020	40114.7	+0.71%	44919.5	-0.52%
17 июля 2020	39629.6	+1.47%	45153.7	+0.89%
03 июля 2020	39243.9	+2.04%	44843.1	-0.9%
19 июня 2020	38442.5	-0.11%	45246.75	+0.2%
05 июня 2020	36486.3	-2.23%	45154.7	+0.4%
21 мая 2020	39345.5	-0.20%	44974.5	-0.49%
06 мая 2020	39456.6	+0.39%	45195.5	-0.60%
23 апреля 2020	39302.6	-1.53%	45495	-0.02%
10 апреля 2020	39902.3		45504.5	



#### **7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов**

Во-первых, цена на недвижимость, так же, как и на любой другой товар, появляется, когда есть потребность, полезность, редкость, иными словами ценность (worth) товара.

Во-вторых, цена на недвижимость зависит от издержек производства (затраты на строительство) и будущей прибыли.

В-третьих, цена на недвижимость образуется за счет спроса и предложения, что в конечном счете и определяет равновесную цену. Приведенные факторы нельзя рассматривать отдельно, так как все они одновременно сказываются на стоимости объектов недвижимости.

В целом ценообразование в недвижимости зависит от ценообразования в строительстве, т.е. от того, какая прибыль и какие затраты заложены изначально в тот или иной объект недвижимости. Эти затраты с учетом минимальной прибыли являются начальной базой для формирования дальнейшей цены.

Чем больше период инвестиционной фазы, тем больше в момент сдачи в эксплуатацию будут затраты на объект недвижимости, так как значительное влияние оказывают фактор инфляции и удорожание кредитных ресурсов, а также моральный износ объекта недвижимости.

После того как объект недвижимости сдан в эксплуатацию (входит в эксплуатационную фазу жизненного цикла недвижимости) цена может складываться различным образом. Это зависит от влияния как на рынок в целом, так и на отдельные объекты недвижимости множества различных факторов. Цена может расти в связи с благоприятным развитием экономики, а может оставаться стабильной, может значительно падать с наступлением финансового и экономического кризиса или катастрофически падать в случае, если вся мировая система, основанная на долларе, рухнет. С течением времени одни факторы могут усиливать свое влияние, другие – менее влиять на цену, но к концу жизненного цикла объекта недвижимости усиливается фактор суммарного износа, что в конечном счете приведет к ликвидации, а затем к утилизации объекта недвижимости.

Объекты недвижимости, выставленные на продажу, должны иметь цену, которую смогут себе позволить большинство будущих покупателей. Недвижимость является дорогим товаром, поэтому следующий фактор, влияющий на цену объекта недвижимости, – банковский процент по ипотеке, который в свою очередь зависит от ставки рефинансирования и прочих рисков, которые банки пытаются свести к минимуму. Сейчас наблюдается отсутствие сбалансированности между доходами населения, ценами на недвижимость и процентной ипотечной ставкой.

Ипотечное кредитование в России развивается слабо, большая часть банков отказалась от предоставления услуги ипотечного кредитования, так как основные доходы банку приносят краткосрочные и среднесрочные потребительские кредиты, которые являются менее рискованными, востребованными и дорогими.

В каждом регионе РФ существуют свои микроэкономические факторы, которые приводят к резкому росту цен на рынке недвижимости.

Помимо вышеперечисленных факторов, существуют физические факторы, которые немаловажно сказываются на росте цен на рынке недвижимости. На спрос и предложение большое влияние оказывает фактор местоположения, т.е. два аналога, но в разных местах могут стоить по-разному, так как любая координата характеризуется развитием инфраструктуры и назначением района (деловой центр, спальный район, окраина города). Местоположение является уникальным фактором, так как его нельзя изменить. Недвижимость бывает разного назначения, и для каждого назначения фактор местоположения играет свою роль, например для жилой недвижимости важно развитие инфраструктуры, отсутствие шума, этаж и т.д.

Следующий ценообразующий физический фактор в недвижимости – это этажность. Он характерен как для жилой, так и для коммерческой недвижимости, но здесь существует некоторая обратная пропорциональность. Если в жилой недвижимости первый этаж является самым дешевым и с увеличением этажа цена растет, а затем снова падает, то в коммерческой недвижимости первый этаж является самым дорогим и с увеличением этажа стоимость аренды падает.

Следующий физический фактор, который оказывает влияние на цену объекта недвижимости, – это материал. На текущий момент наиболее распространенными материалами считаются кирпич, панель, монолит, а затем шлакоблок, пенобетон и дерево. Как правило, площадь 1 м<sup>2</sup> в панельных и монолитных домах дешевле, чем в кирпичных, и связано это с особенностями строительства. В кирпичных домах мощный фундамент и толстые стены, что влечет большие затраты на строительные материалы, труд и технику. Для панельных домов панели изготавливаются на заводах, поэтому само строительство прово-



дится в относительно короткий срок. Сейчас большими темпами развивается монолитное строительство. Такой способ позволяет быстро возвести здание, причем форма помещений может быть различной. В России исторически сложилось так, что большая часть зданий и сооружений построена из кирпича, поэтому цены на вторичном рынке недвижимости высокие.

Следующий физический фактор, который оказывает влияние на цену (и стоимость) объекта недвижимости, – это площадь. Как правило, объекты недвижимости маленькой площади пользуются большим спросом, их легче продать или сдать в аренду по отношению к большим площадям, поэтому маленькие площади имеют высокую цену за 1 м<sup>2</sup> по отношению к большим площадям. В России большое развитие получило малогабаритное жилье, которое пользуется большим спросом и соответственно имеет высокую стоимость за 1 м<sup>2</sup>.

*Источник: О приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации: Закон РФ от 3 июля 1991 г. № 1531-1 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»; О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации: Закон РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»; Оценка недвижимости : учеб. / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М. : Финансы и статистика, 2006. 496 с.; Статья представлена научной редакцией «Экономика» 18 июня 2012 г.*

#### **Характеристика ценообразующих факторов, влияющих на стоимость недвижимости**

В соответствии с пп. «е» п.22 ФСО №7 «Оценка недвижимости», для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- 1) передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- 2) условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- 3) условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- 4) условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- 5) вид использования и (или) зонирование;
- 6) местоположение объекта;
- 7) физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- 8) экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- 9) наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- 10) другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Таблица 7.8

**Характеристика факторов, влияющих на стоимость объекта оценки**

№ пп	Ценообразующий фактор	Характеристика ценообразующих факторов для недвижимости
1	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Корректировка вносится при отягощении прав залогом, долгосрочной арендой и т.п. Также могут учитываться правовые и градостроительные ограничения по виду использования и застройки земельного участка.
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Платеж денежными средствами / с привлечением заемных средств / Бартер и прочие иные системы расчетов
3	Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Корректировка на данный элемент сравнения отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем (аффилированность), неполную информированность сторон, нетипичный срок экспозиции объекта на рынке (срочная продажа). При подозрении на нерыночные условия продажи рекомендуется исключить аналог из перечня объектов сравнения. В случае если Оценщик не располагает информацией о реальных сделках и вынужден ограничиваться информацией по предложениям, величина данного фактора будет соответствовать величине скидки на торг.
4	Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	При сравнении даты оценки с датой продажи аналогов определяется изменение цен в соответствующем сегменте рынка за период между этими датами в результате сезонных и циклических колебаний.
5	Вид использования и (или) зонирование	Текущее использование помещения ( <u>жилое</u> / коммерческое)
6	Местоположение объекта	Если сопоставимый объект находится в том же районе, что и оцениваемый, поправки, как правило, не вносятся. Если сопоставимый объект находится в другом районе, то необходимо провести анализ возможных различий между этими районами.
7	Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики	Необходимо проанализировать такие параметры, как размер здания (общая площадь), возраст здания (степень износа), состояние внутренней отделки.
8	Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	Корректировки применяются при оценке доходной недвижимости (состав арендаторов, условия договора аренды, качество управления, эксплуатационные расходы и т.п.).
9	Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Учитываются возможные различия в наиболее эффективном варианте использования оцениваемого и сопоставимых объектов.
10	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Движимое имущество (мебель, оборудование) необходимо анализировать отдельно



### **7.5 Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость**

Влияние других внешних факторов, не относящихся к объекту оценки, но влияющие на их стоимость, не выявлено.

### **7.6. Анализ ликвидности объекта оценки**

В ходе анализа степени ликвидности Оценщиком были проанализированы следующие факторы:

- местоположение объекта с точки зрения транспортной доступности – транспортная доступность хорошая – подъездные пути имеют двустороннюю направленность;
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) – **средняя** степень износа;
- наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих и технических документов – в наличии;
- площадь объекта оценки – средняя площадь объекта на рынке.

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

- высокая – 1-2 мес.,
- средняя – 3-6 мес.,
- низкая - 7-18 мес.

Учитывая указанные выше характеристики, Оценщик пришел к выводу, что степень ликвидности объекта оценки можно определить как «среднюю».



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

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

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

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ 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, наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве жилой квартиры.

## **9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ**

### **9.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке**

#### ***9.1.1. Обзор подходов к оценке***

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

#### ***9.1.2. Обоснование отказа от использования затратного подхода***

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

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

#### ***9.1.3. Обоснование возможности использования сравнительного подхода***

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных

факторов должно быть единообразным.

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

*В процессе мониторинга рынка, было выявлено достаточное для оценки количество предложений о продаже аналогичных объектов, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, соответственно, Оценщик имеет возможность использовать сравнительный подход в рамках данной работы для определения стоимости объекта оценки.*

#### **9.1.4. Обоснование отказа от использования доходного подхода**

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

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

## **9.2. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки**

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости», в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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

сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

*Качественные методы определения рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода, по мнению Оценщика, носят достаточно субъективный характер, поэтому в большинстве случаев предпочтение отдается количественным методам.*

*Методы регрессионного анализа в рамках сравнительного подхода не применялись, поскольку в ходе мониторинга рынка было выявлено недостаточное количество предложений о продаже аналогичных объектов, что не достаточно для построения регрессионной модели.*

*Оценщиком принято решение использовать в рамках сравнительного подхода метод корректировок, поскольку он является наиболее доступным для использования, т.к. в распоряжении Оценщика имеется достаточное количество информации для расчета необходимых корректировок.*

### **9.3. Последовательность определения стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода, с приведением соответствующих расчетов**

Сравнительный подход оценки реализован в настоящем подходе **методом сравнения продаж (методом корректировок).**

В соответствии с пп. «е» п.22 ФСО №7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- 1) передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- 2) условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- 3) условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- 4) условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- 5) вид использования и (или) зонирование;
- 6) местоположение объекта;
- 7) физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- 8) экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- 9) наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- 10) другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Характер и степень отличий аналога от объекта оценки устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами недвижимости.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, квадратный метр), так и для цены аналога в целом.

В качестве единицы сравнения выбрана стоимость 1 кв.м. общей площади объекта оценки. Такая единица сравнения наиболее распространена на рынке г. Оренбург. Кроме того, такая единица сравнения является общей для объекта, для которого определяется рыночная стоимость и объектов-аналогов, является удельной характеристикой, что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:



- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

С целью выявления аналогов объекта оценки, был проанализирован рынок жилой недвижимости г. Оренбург, с использованием сайта бесплатных объявлений <https://www.avito.ru/>

В ходе мониторинга рынка было выявлено несколько предложений о продаже объектов недвижимости, относящихся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимые с ним по ценообразующим факторам. В результате детального анализа из 20 предложений о продаже для проведения расчетов было выбрано 4 объекта, так как остальные 15 предложений не соответствовали установленным Оценщиком правилам отбора. Основные причины отказа от использования в расчетах выявленных предложений о продаже: в тексте объявления отсутствует полная информация об объекте, в стоимость предложения включена стоимость мебели и других дополнительных улучшений, длительный срок экспозиции (от даты подачи объявления до даты обновления), объект снят с продажи.

Объект оценки - двухкомнатная квартира в жилом доме. Для сравнительного анализа оценщиком были подобраны соответствующие аналоги. Описание объектов-аналогов представлено в таблице 9.1.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает. Оценщиком были взяты площади аналогов без учета летних помещений.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице 9.2.



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Яремочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88.  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Таблица 9.1 – Описание, основные характеристики объектов-аналогов и объекта оценки

Характеристики	Объект оценки	Аналог			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
<b>Описание Аналогов</b>					
		<a href="https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/2-k_kvartira_612_m_121_2_et._2042567035">https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/2-k_kvartira_612_m_121_2_et._2042567035</a> , тел. 83522960311	<a href="https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/3-k_kvartira_65_m_810_et._2017401453">https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/3-k_kvartira_65_m_810_et._2017401453</a> , тел. 89619292584	<a href="https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/2-k_kvartira_61_m_912_et._2112079006">https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/2-k_kvartira_61_m_912_et._2112079006</a> , тел. 89228249553	<a href="https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/2-k_kvartira_603_m512_et._2093429180">https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/2-k_kvartira_603_m512_et._2093429180</a> , тел. 89878904401
Адрес	ул. Есимова, д.9, кв.68	ул. Салмышская, д.62	ул. Транспортная, д.7	проезд Северный, д.18	ул. Салмышская, д.47
Описание	Требуется косметический ремонт	Современный	Требуется косметический ремонт	Современный	Современный
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Свободна (в собственности)	Свободна (в собственности)	Свободна (в собственности)	Свободна (в собственности)	Свободна (в собственности)
Дата продажи/предложения		22.03.2021	15.03.2021	13.03.2021	03.03.2022
Цена предложения, руб.		3 550 000	2 950 000	3 595 000	3 400 000
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Тип планировки	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная
Этаж расположения/Этажность Объекта	12/12	12/12	8/10	9/12	5/12
Количество жилых комнат	2	2	3	2	2
Общая площадь, кв.м.	61,70	61,20	65,00	61,00	60,30
Цена 1 кв.м, руб.		58 007	45 385	58 934	56 385



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Яремочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88.  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Таблица 9.2 - Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Характеристики	Объект оценки	Аналог		Аналог	
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Стоимость до корректировок, руб./кв.м.		58 007	45 385	58 934	56 385
<b>Возможность торга</b>	<b>Без торга</b>	<b>Торг возможен</b>	<b>Торг возможен</b>	<b>Торг возможен</b>	<b>Торг возможен</b>
Скидка на торг %		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Стоимость с учетом скидки на торг, руб./кв.м.		52 206	40 846	53 041	50 746
<b>ПЕРВАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК</b>					
<b>1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>					
<b>1.1. Передаваемые имущественные права</b>	<b>Свободна (в собственности)</b>	<b>Свободна (в собственности)</b>	<b>Свободна (в собственности)</b>	<b>Свободна (в собственности)</b>	<b>Свободна (в собственности)</b>
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		52 206	40 846	53 041	50 746
<b>2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) и условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)</b>	<b>Рыночные условия</b>	<b>Рыночные условия</b>	<b>Рыночные условия</b>	<b>Рыночные условия</b>	<b>Рыночные условия</b>
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		52 206	40 846	53 041	50 746
<b>3. Условия рынка</b>					
<b>3.1. Изменение цен между датами сделки и оценки</b>	<b>22.03.2021</b>	<b>22.03.2021</b>	<b>15.03.2021</b>	<b>13.03.2021</b>	<b>03.03.2022</b>
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		52 206	40 846	53 041	50 746
<b>Вывод по первой группе корректировок</b>					
Стоимость с учетом корректировок первой группы, руб./кв.м.		52 206	40 846	53 041	50 746
<b>ВТОРАЯ ГРУППА КОРРЕКТИРОВОК</b>					
<b>4. Вид использования и (или) зонирование</b>					
<b>4.1. Вид использования</b>	<b>жилое помещение</b>	<b>жилое помещение</b>	<b>жилое помещение</b>	<b>жилое помещение</b>	<b>жилое помещение</b>
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении), руб./кв.м.		0	0	0	0
<b>5. Местоположение объекта</b>					
<b>5.1. Адрес</b>	<b>ул. Есимова, д.9, кв.68</b>	<b>ул. Салмышская, д.62</b>	<b>ул. Транспортная, д.7</b>	<b>проезд Северный, д.18</b>	<b>ул. Салмышская, д.47</b>
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении), руб./кв.м.		0	0	0	0
<b>5.2. Транспортная доступность</b>	<b>Хорошая</b>	<b>Хорошая</b>	<b>Хорошая</b>	<b>Хорошая</b>	<b>Хорошая</b>
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении), руб./кв.м.		0	0	0	0



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88.  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



<b>6. Физические характеристики</b>					
<b>6.1. Общая площадь, кв.м</b>	<b>61,70</b>	<b>61,20</b>	<b>65,00</b>	<b>61,00</b>	<b>60,30</b>
Корректировка, %		0,00%	6,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении), руб./кв.м.		0	2 451	0	0
<b>6.2. Материал стен</b>	<b>Кирпичные</b>	<b>Кирпичные</b>	<b>Кирпичные</b>	<b>Кирпичные</b>	<b>Кирпичные</b>
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении), руб./кв.м.		0	0	0	0
<b>6.3. Тип планировки</b>	<b>Улучшенная</b>	<b>Улучшенная</b>	<b>Улучшенная</b>	<b>Улучшенная</b>	<b>Улучшенная</b>
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении), руб./кв.м.		0	0	0	0
<b>6.4. Этаж/этажность</b>	<b>12/12</b>	<b>12/12</b>	<b>8/10</b>	<b>9/12</b>	<b>5/12</b>
Корректировка, %		0,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Корректировка (в денежном выражении), руб./кв.м.		0	-2 042	-2 652	-2 537
<b>6.6. Балкон/лоджия</b>	<b>Лоджия, балкон</b>	<b>Лоджия</b>	<b>Лоджия</b>	<b>Лоджия</b>	<b>Лоджия</b>
Корректировка, %		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Корректировка (в денежном выражении), руб./кв.м.		522	408	530	507
<b>6.7. Санузел</b>	<b>Раздельный</b>	<b>Раздельный</b>	<b>Раздельный</b>	<b>Раздельный</b>	<b>Раздельный</b>
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении), руб./кв.м.		0	0	0	0
<b>6.8. Состояние Объекта оценки (внутренняя отделка)</b>	<b>Требуется косметический ремонт</b>	<b>Современный</b>	<b>Требуется косметический ремонт</b>	<b>Современный</b>	<b>Современный</b>
Корректировка (в денежном выражении), руб./кв.м.		-4 514	0	-4 514	-4 514
<b>7. Экономические характеристики</b>					
<b>7.1. Доходность</b>	<b>информация отсутствует</b>	<b>информация отсутствует</b>	<b>информация отсутствует</b>	<b>информация отсутствует</b>	<b>информация отсутствует</b>
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении), руб./кв.м.		0	0	0	0
<b>8. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</b>					
<b>8.1. Наличие движимого имущества</b>	<b>нет</b>	<b>нет</b>	<b>нет</b>	<b>нет</b>	<b>нет</b>
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка (в денежном выражении), руб./кв.м.		0	0	0	0
<b>9. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>					
<b>9.1. Наличие мебели в квартире</b>	<b>нет</b>	<b>нет</b>	<b>есть</b>	<b>есть</b>	<b>есть</b>
Корректировка, %		0,00%	-2,00%	-2,00%	-2,00%
Корректировка (в денежном выражении), руб./кв.м.		0	-817	-1 061	-1 015
<b>Вывод по второй группе корректировок</b>					
Суммарная корректировка (в денежном выражении), руб./кв.м.		-3 992	0	-7 696	-7 559
Стоимость с учетом всех корректировок, руб./кв.м.		48 214	40 846	45 345	43 187
<b>РАСЧЕТ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ</b>					
Стоимость с учетом скидки на торг, руб./кв.м.		52 206	40 846	53 041	50 746



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88.  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



Стоимость с учетом всех корректировок, руб./кв.м.		48 214	40 846	45 345	43 187
Итоговая корректировка (абсолютное значение), руб.		-3 992	0	-7 696	-7 559
Итоговая корректировка (относительное значение), %		-7,65%	0,00%	-14,51%	-14,90%
Модульное значение итоговой относительной корректировки, %		7,65%	0,00%	14,51%	14,90%
Нескорректированная часть стоимости	3,6295	0,9235	1,0000	0,8549	0,8510
Доля нескорректированной части стоимости аналога в общей сумме (весовой коэффициент)	1,0000	0,2545	0,2755	0,2355	0,2345
<b>РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ</b>					
Средневзвешенное значение стоимости за 1 кв.м, руб.				44 329	
Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, руб.				2 735 129	
Курс ЦБ РФ на дату оценки, долл. США				76,0381	
Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, долл.США				35 971	

### Процесс внесения поправок в цены сопоставимых объектов

При корректировке цен объектов сравнения, все поправки делаются, от объекта сравнения к объекту оценки. Если сравниваемый элемент в сопоставимом объекте лучше, чем в объекте оценки, то берется отрицательная поправка, т.е. со знаком «минус». Если сравниваемые элементы в сопоставимом объекте хуже, чем в оцениваемом, то берется положительная поправка, т.е. со знаком «плюс».

На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым четырем элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения.

Особое место среди поправок занимает скидка на торг. Она вносится в самом начале расчетов до внесения всех остальных поправок. Необходимость учета скидки на торг обосновывается тем, что для проведения сравнения отобраны предложения на продажу (оферты) объектов сравнения, а не реальные сделки. Предполагается, что стоимость объектов сравнения при совершении реальной сделки может уменьшиться.

#### Скидка на торг

Особое место среди поправок занимает скидка на торг. Она вносится в самом начале расчетов до внесения всех остальных поправок. Необходимость учета скидки на торг обосновывается тем, что для проведения сравнения отобраны предложения на продажу (оферты) объектов сравнения, а не реальные сделки. Предполагается, что стоимость объектов сравнения при совершении реальной сделки может уменьшиться.

Таблица 9.3

№	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

Величина скидки на торг определена на основании данных портала Statirelt в котором представлены коллективные экспертные оценки скидок для различных объектов недвижимости. Учитывая текущую экономическую ситуацию, Оценщиком принято решение использовать в расчетах среднее значение для квартир вторичного рынка общей площадью до 70,00 кв.м., значение которой составляет  $(0,90-1,00)*100\%=-10,00\%$

## 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

### 1.1 Передаваемые имущественные права

Корректировка вводится при условии, если строительство дома только завершилось или завершиться через год.

Величина поправки определена на основании исследования к.т.н., профессора Льва Абрамовича Лейфера<sup>1</sup>, в котором представлены коллективные экспертные коэффициенты (Таблица 9.4).

Таблица 9.4

<sup>1</sup> Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Жилая недвижимость/ под ред. Л.А. Лейфера - издание 4-е, актуализированное и расширенное - Нижний Новгород, 2016, 383 с. – стр.347, табл. 135

цены квартир из классов (групп): 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности		аналог		
		собственность	право требования (строительство дома только что завершилось)	право требования (строительство дома завершится через год)
объект оценки	собственность	1	1,07	1,21
	право требования (строительство дома только что завершилось)	0,93	1	1,12
	право требования (строительство дома завершится через год)	0,83	0,89	1

Оцениваемый объект и объекты сравнения при сделке передаются в собственность новому владельцу, поэтому данная корректировка не вводится.

**2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) и условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)**

При проведении анализа рынка объекта оценки Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предполагаемой недвижимости, учитывая все ее достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Также Оценщиком делалось предположение о том, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным сделкам купли-продажи и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки. Информация о не типичных для рынка сделках в открытых источниках отсутствует.

Объект оценки и объекты аналоги имеют одинаковое значение указанных факторов, поэтому корректировка по данному фактору не вносилась.

**3. Условия рынка**

**3.1 Изменение цен между датами сделки и оценки**

При сравнении даты оценки с датой продажи аналогов определяется изменение цен в соответствующем сегменте рынка за период между этими датами в результате сезонных и циклических колебаний.

В связи с тем фактом, что датой проведения оценки является 22 марта 2021 г.. Поскольку объекты-аналоги выставлены на продажу на продажу в марте 2021 г., т.е. приближены к дате оценки, корректировка не требуется.

**4. Вид использования и (или) зонирование**

**4.1 Вид использования**

Объект оценки относится к сегменту рынка недвижимости - двухкомнатная квартира в жилом доме. Оцениваемый объект и объекты сравнения относятся к одному сегменту рынка и имеют одинаковый вид разрешенного использования – жилое, поэтому данная корректировка не вводится.

**5. Местоположение объекта**

Фактор является основополагающим при оценке недвижимости. Объект, расположенный в благоприятном с точки зрения инвестора месте, обладает большей привлекательностью, и, следовательно, большей стоимостью. Справедливо и обратное утверждение.

**5.1 Адрес**

Оценщиком изначально подбираются аналоги в г.Оренбург, т.е. соответствующие объекту оценки по фактору «Местоположение и окружение. Адрес». Корректировка не требуется.

**5.2 Транспортная доступность**

Оценщиком изначально подбираются аналоги с развитой транспортной доступностью, т.е. соответствующие объекту оценки по фактору «Транспортная доступность». Корректировка не требуется.

**6. Физические характеристики**

**6.1 Общая площадь, кв.м.**

Величина поправки на площадь определена на основании исследования к.т.н., профессора Льва Абрамовича Лейфера<sup>1</sup> (Таблица 9.5).

Таблица 9.5

Площадь, кв.м		3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности					
		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

### 6.2 Материал стен

Учитывается влияние материала стен жилого дома на стоимость квартиры: квартиры в блочных, панельных домах дешевле, чем в кирпичных и кирпично-монолитных.

Величина поправки на материал стен определена на основании исследования к.т.н., профессора Льва Абрамовича Лейфера<sup>2</sup>, в котором представлены коллективные экспертные коэффициенты на соотношение цен на жилье дома с разными материалами стен (Таблица 9.6).

Таблица 9.6

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

Материал стен объекта оценки и объектов-аналогов кирпичный, корректировка не применялась.

### 6.3 Тип планировки

В процессе сравнения выявляются и рассматриваются такие характеристики, как год постройки, изолированность комнат, количество квартир на этаже (для домов гостиничного типа и общежитий). Величина поправки определена экспертным путем на основании анализа рынка и составляет от 1% до 5%. Объект оценки и объекты аналоги имеют одинаковое значение указанного фактора, поэтому корректировка по данному фактору не вносилась.

### 6.4 Этаж/Этажность

Расположение квартиры на первом и последних этажах снижают ее стоимость. Величина поправки на этаж расположения определена на основании исследования к.т.н., профессора Льва Абрамовича Лейфера<sup>3</sup>, в

<sup>1</sup> Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок/ под ред. Л.А. Лейфера - Нижний Новгород, 2019, 383 с. – стр.187, табл. 71-72

<sup>2</sup> Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок/ под ред. Л.А. Лейфера - Нижний Новгород, 2019, 383 с. – стр. 164, табл. 52

<sup>3</sup> Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок/ под ред. Л.А. Лейфера - Нижний Новгород, 2019, 383 с. – стр. 199, табл. 79



котором представлены коллективные экспертные коэффициенты на соотношение цен на жилые дома с разными материалами стен (Таблица 9.7).

Таблица 9.7

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,08	1,05	1,10	1,18
	первый этаж	0,93	1,00	0,98	1,02	1,09
	последний этаж	0,95	1,02	1,00	1,04	1,12
	мансардный этаж	0,91	0,98	0,96	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,85	0,91	0,89	0,93	1,00

- для объектов-аналогов расположенных на среднем этаже:  $(0,95-1,00)*100\% = -5,00\%$ .

#### 6.5. Площадь кухни, кв.м.

Данная поправка вводится в том случае, если площадь кухни оцениваемого объекта отклоняется от площади кухни аналога 0,5% за каждый кв. м. Величина поправки определена экспертным путем на основании анализа рынка.

#### 6.6 Балкон/Лоджия

Наличие балкона/лоджии является дополнительным улучшением и является предпочтительным для квартиры. Величина поправки определена экспертным путем на основании анализа рынка и составляет от 1% до 5%.

#### 6.7 Санузел

Величина поправки на тип санузла определена на основании исследования к.т.н., профессора Льва Абрамовича Лейфера<sup>1</sup> (Таблица 9.8).

Таблица 9.8

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		Аналог		
		2 санузла и более	совмещенный санузел	раздельный санузел
Объект оценки	2 санузла и более	1,00	1,03	1,04
	совмещенный санузел	0,97	1,00	1,01
	раздельный санузел	0,96	0,99	1,00

#### 6.8 Состояние Объекта оценки (внутренняя отделка)

Корректировка на качество отделки учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов на основании исследования к.т.н., профессора Льва Абрамовича

<sup>1</sup> Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок/ под ред. Л.А. Лейфера - Нижний Новгород, 2019, 383 с. – стр.251, табл. 121

Лейфера<sup>1</sup>, в котором представлены коллективные экспертные коэффициенты на соотношение цен на жилые дома с разной внутренней отделкой (Таблица 9.9).

Таблица 9.9

Состояние отделки объекта	объект-аналог						
	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
Без отделки	0	940	-4 789	-5 348	-9 862	-13 402	-22 086
Требуется капитальный ремонт	-940	0	-5 728	-6 288	-10 802	-14 342	-23 026
Под чистовую отделку	4 789	5 728	0	-560	-5 074	-8 614	-17 298
Требуется косметического ремонта	5 348	6 288	560	0	-4 514	-8 054	-16 738
Современный	9 862	10 802	5 074	4 514	0	-3 540	-12 224
Комфортный	13 402	14 342	8 614	8 054	3 540	0	-8 684
Элитный	22 086	23 026	17 298	16 738	12 224	8 684	0

## 7. Экономические характеристики

### 7.1 Доходность

Корректировка учитывает уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, и иные характеристики.

Информация об экономических характеристиках оцениваемого объекта и объектов сравнения отсутствует, поэтому данная корректировка не может быть рассчитана.

## 8. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

### 8.1 Наличие движимого имущества

Объекты сравнения предлагаются на продажу без движимого имущества, поэтому данная корректировка не вводится.

## 9. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

### 9.1 Наличие мебели

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

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

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

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

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

<sup>1</sup> Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок/ под ред. Л.А. Лейфера - Нижний Новгород, 2019, 383 с. – стр. 236, табл. 107



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Яремочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88.  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,00	1,04	1,02

**Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом методом сравнения продаж, составляет:**

**2 735 129 (Два миллиона семьсот тридцать пять тысяч сто двадцать девять) рублей, что по официальному курсу ЦБ на дату оценки (76,0381 руб./долл. США) составляет 35 971 (Тридцать пять тысяч девятьсот семьдесят один) доллар США.**

## 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

- 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 не будет платить, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Инвесторы для данного типа объектов опираются в основном на стремление получить максимальный доход от владения. В данном отчете доходный подход не применялся.

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

### Согласование полученных результатов

Таблица 10.1

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	–	–
Сравнительный подход	2 735 129	1,00	2 735 129
Доходный подход	–	–	–
<b>Рыночная стоимость объекта, руб.</b>			<b>2 735 129</b>
<b>Рыночная стоимость объекта, долл. США по курсу ЦБ РФ 76,0381 руб./долл. США на 22 марта 2021 г.</b>			<b>35 971</b>

**Рыночная стоимость квартиры, расположенной по адресу: Оренбургская область, г.Оренбург, ул. Есимова, д.9, кв.68 составляет:**

**2 735 129 (Два миллиона семьсот тридцать пять тысяч сто двадцать девять) рублей, что по официальному курсу ЦБ на дату оценки (76,0381 руб./долл. США) составляет 35 971 (Тридцать пять тысяч девятьсот семьдесят один) доллар США.**

Оценщик II категории



Гладкова Е. Ю.



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88.  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



## **11. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ**

При подготовке данного отчёта нами были использованы следующие материалы:

### Документы, предоставленные заказчиком (в копиях):

- Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 25.08.2020 г.

### Нормативные акты:

- Конституция РФ.
- Гражданский кодекс Российской Федерации.
- Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.
- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014г.

### Научная литература:

- Л.Н. Тэпман, под редакцией профессора В.А. Швандара «Оценка недвижимости», Москва 2002 г.
- М.А. Федотова, Э.А. Уткин «Оценка недвижимости и бизнеса», Москва 2002 г.
- Под редакцией А.Г. Грязновой и М.А. Федотовой, «Оценка недвижимости», Москва 2006 г.
- Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции. Галасюк В., Галасюк В. 02.08.04, [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru).
- Учет фактора экономической вынужденности реализации объектов оценки при определении их ликвидационной стоимости по методу Галасюков. Галасюк В. 09.04.04, [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru).
- Почему и при каких условиях объект должен оцениваться по ликвидационной стоимости. Галасюк В. 09.04.04, [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru).
- Способ учета эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов. Галасюк В., Галасюк В. 31.10.03, [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru).
- Почему возникает необходимость использовать не рыночную, а ликвидационную стоимость объектов? Галасюк В., Галасюк В. 31.10.03, [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru).
- Практические аспекты определения ликвидационной стоимости объектов залога и активов ликвидируемых предприятий. Галасюк В. 31.10.03, [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru).

### Информационно-аналитические материалы:

- информационные порталы по недвижимости в сети Internet.
- Анализ рынка недвижимости для профессионалов / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник. – М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2009. – 606 с. – стр.28-37.
- О приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации: Закон РФ от 3 июля 1991 г. № 1531-1 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»; О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации: Закон РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»; Оценка недвижимости : учеб. / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой.



*ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»*  
*г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Яремочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88.*  
*<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)*



М.: Финансы и статистика, 2006. 496 с.; Статья представлена научной редакцией «Экономика» 18 июня 2012 г.

- Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок/ под ред. Л.А. Лейфера - Нижний Новгород, 2018, 320 с



*ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»*  
*г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88.*  
*<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)*



### **13. ПРИЛОЖЕНИЯ**

Фотография 2 - Общий вид жилого дома, расположенного по адресу: Оренбургская область, г.Оренбург, ул. Есимова, д.9, кв.68.



Фотография 3 - Информационная таблица с адресом дома.





Фотография 4 - Прилегающая к дому территория (вид 1).



Фотография 5 - Прилегающая к дому территория (вид 2).



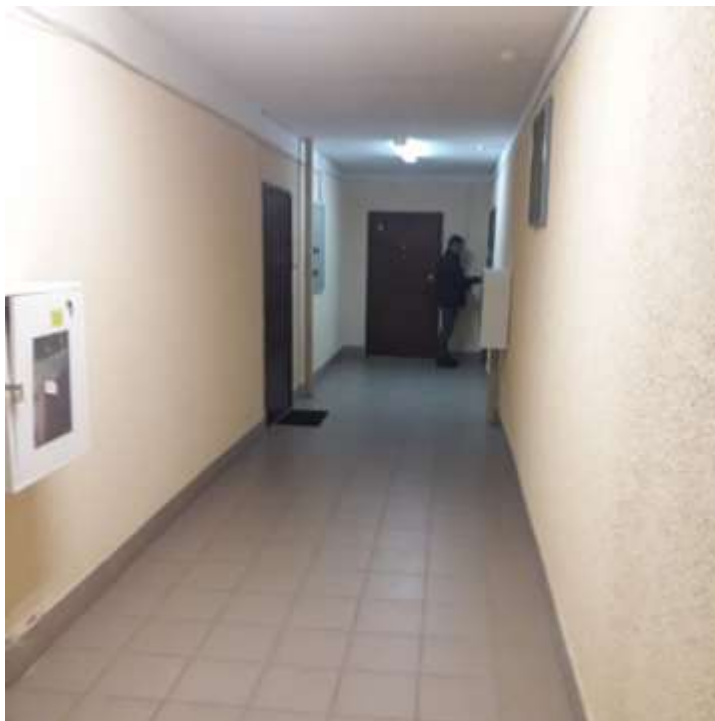
Фотография 6 - Дверь в подъезд металлическая. Установлен домофон.



Фотография 7 - Жилой дом оборудован лифтом.



Фотография 8 - Лестничная площадка.



Фотография 9 - Лестничная площадка.



Фотография 10 - Дверь в квартиру металлическая.



Фотография 11 - Коридор (вид 1).



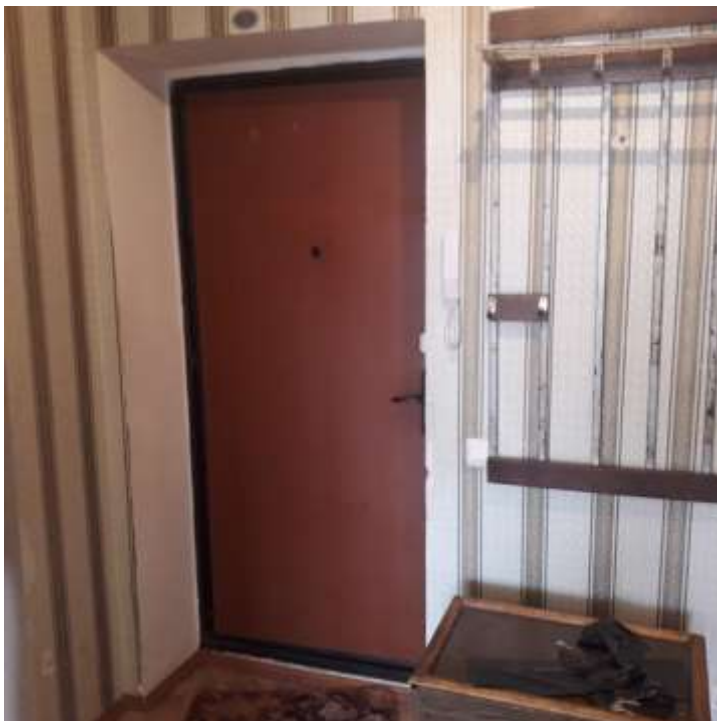
Фотография 12 - Коридор (вид 2).



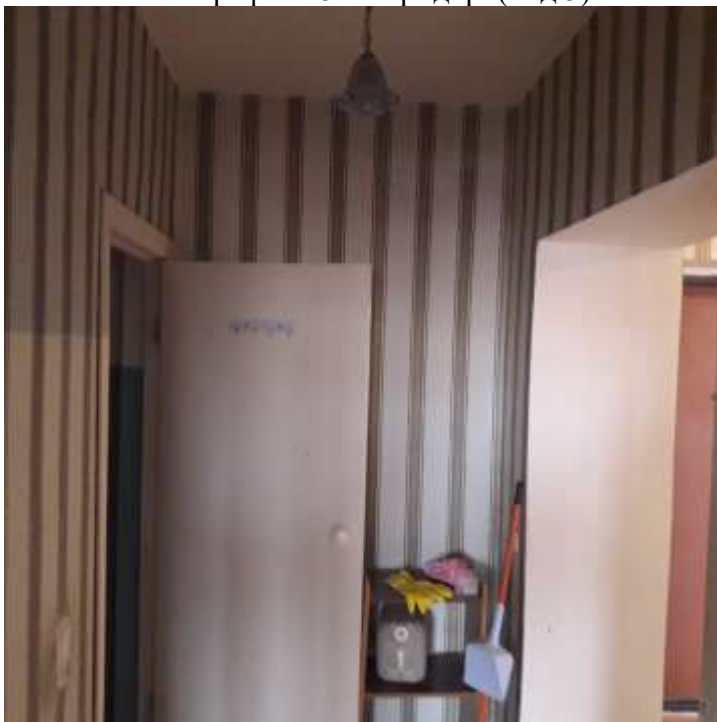
Фотография 13 - Коридор (вид 3).



Фотография 14 - Коридор (вид 4).



Фотография 15 - Коридор (вид 5).



Фотография 16 - Жилая комната (вид 1).



Фотография 17 - Жилая комната (вид 2).



Фотография 18 - Жилая комната (вид 3).



Фотография 19 - Жилая комната (вид 4).





Фотография 20 - Жилая комната (вид 1).



Фотография 21 - Жилая комната (вид 2).



Фотография 22 - Жилая комната (вид 3).



Фотография 23 – Лоджия.



Фотография 24 - Лоджия.



Фотография 25 - Лоджия.



Фотография 26 - Вид из окна.



Фотография 27 - Кухня (вид 1).



Фотография 28 - Кухня (вид 2).



Фотография 29 - Кухня (вид 3).



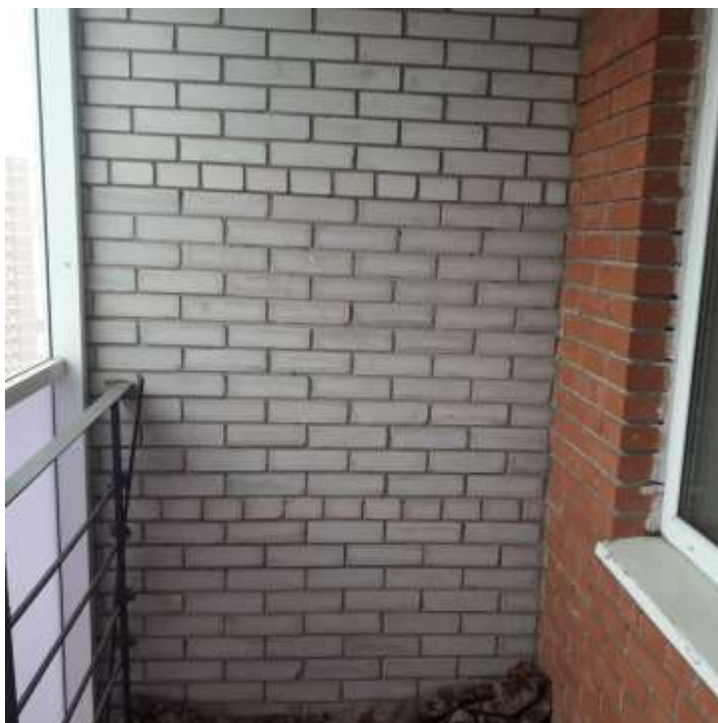
Фотография 30 - Кухня (вид 4).



Фотография 31 - Кухня (вид 5).



Фотография 32 - Лоджия.



Фотография 33 - Вид с лоджии.



Фотография 34 – Ванная.



Фотография 35 – Туалет.

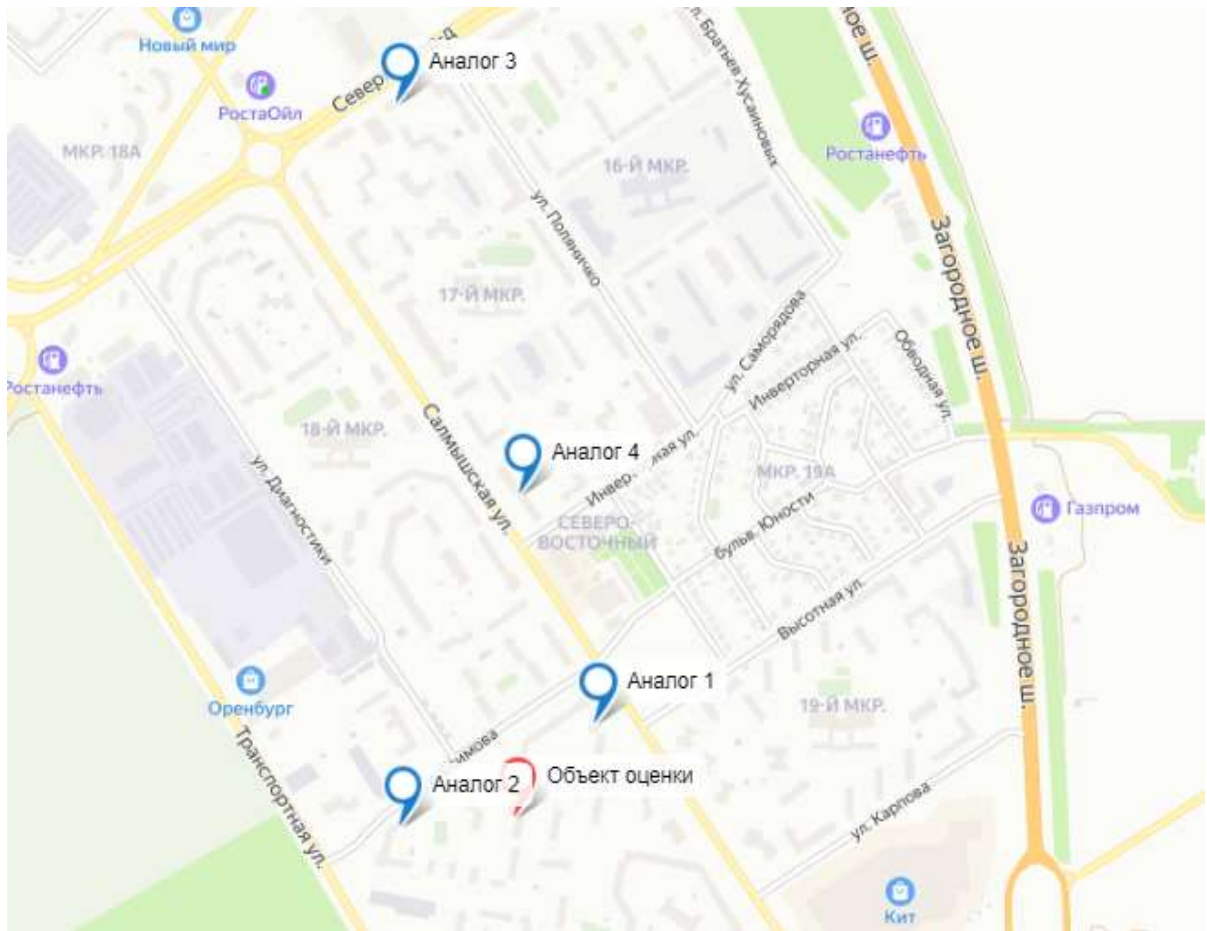






**GRAND ESTATE**  
АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ

ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88.  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



<https://yandex.ru/map-constructor/>

[https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/2-k.\\_kvartira\\_612\\_m\\_1212\\_et.\\_2042567035](https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/2-k._kvartira_612_m_1212_et._2042567035)

avito.ru/orenburg/kvartiry/2-k.\_kvartira\_612\_m\_1212\_et.\_2042567035

Входящие (21) - gl... Банк-Оценщик Мои задачи Отчёты | Конструкт...

Оренбург · Недвижимость · Квартиры · Купить · 2-комнатные · Вторичка

Назад

Следующее

2-к. квартира, 61,2 м<sup>2</sup>, 12/12 эт.

3 550 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

22 марта в 10:53



8 3532 96-03-11

Написать сообщение

Агентство недвижимости «Лидер»  
Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Габимова Сабина

№ 2042567035, 2270 (+2)



## О квартире

Этаж: 12 из 12

Жилая площадь: 39 м<sup>2</sup>

Количество комнат: 2

Площадь кухни: 10 м<sup>2</sup>

Общая площадь: 61.2 м<sup>2</sup>

## Адрес

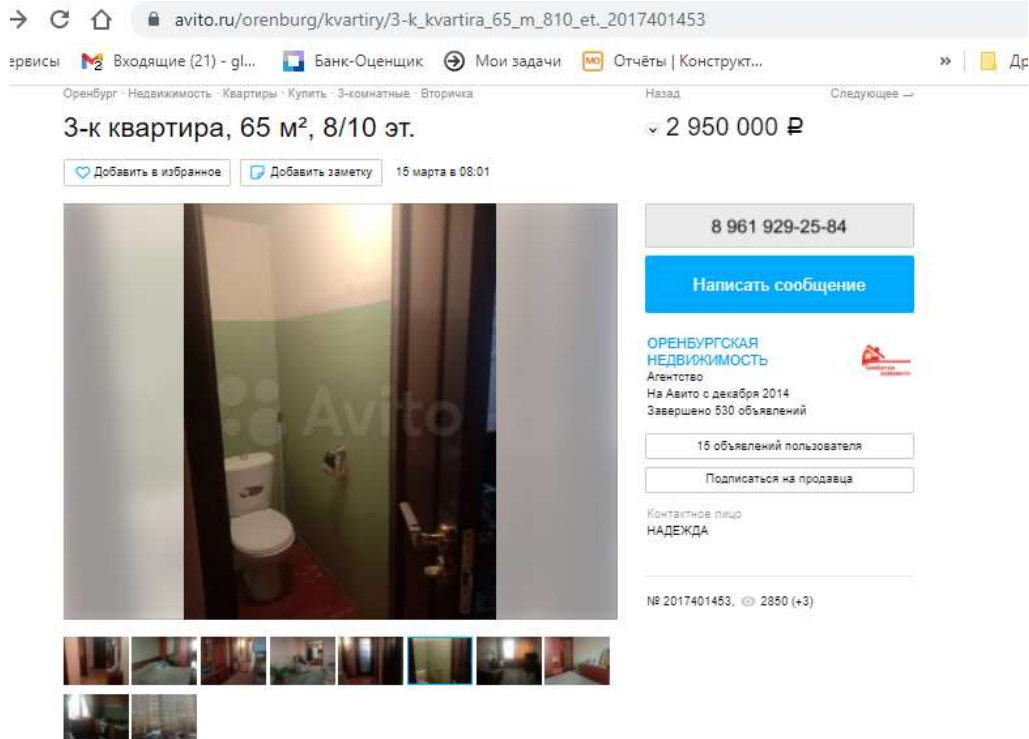
Оренбургская область, Оренбург, Салмышская ул., 62  
р-н Ленинский

[Показать карту](#)

## Описание

Продам двухкомнатную квартиру по адресу: Салмышская 62. Квартира очень светлая. Дом расположен в районе с развитой инфраструктурой. Все в шаговой доступности. Своя отдельная парковка, что избавит вас от мысли где оставить машину после трудового дня. Продаётся в связи с переездом в дом. Просмотр в любое время, по предварительной договорённости.

https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/3-k\_kvartira\_65\_m\_810\_et.\_2017401453



Оренбург · Недвижимость · Квартиры · Купить · 3-комнатные · Вторичка

3-к квартира, 65 м<sup>2</sup>, 8/10 эт. 2 950 000 ₽

Добавить в избранное · Добавить заметку · 15 марта в 08:01

8 961 929-25-84

Написать сообщение

**ОРЕНБУРГСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**  
Агентство  
На Авито с декабря 2014  
Завершено 530 объявлений

15 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
**НАДЕЖДА**

№ 2017401453, ☎ 2850 (+3)

### О квартире

Этаж: 8 из 10	Ремонт: косметический
Количество комнат: 3	Санузел: <b>раздельный</b>
Тип комнат: <b>изолированные</b>	Балкон или лоджия: <b>лоджия</b>
Общая площадь: 65 м <sup>2</sup>	Вид из окон: <b>во двор</b>
Площадь кухни: 9 м <sup>2</sup>	

### Информация о квартире из ЕГРН

Кадастровый номер: 56:44:\*\*\*\*\*.\*\*\*\*

- ✓ 1 собственник
- ✓ Указана кадастровая стоимость
- ✓ Не найдена история продаж на Авито
- ⚠ Параметры квартиры не совпадают с данными из ЕГРН
- ⚠ Найдены ограничения

[Посмотреть отчёт](#)

### Адрес

Оренбургская область, Оренбург, Транспортная ул., 7  
р-н Ленинский

[Показать карту](#)

### Описание

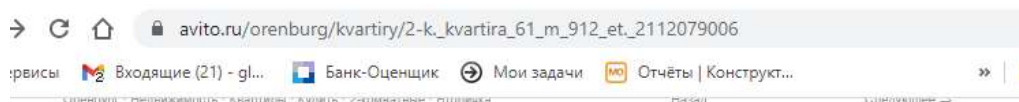
Срочно! Продается 3-х комнатная квартира. Состояние обычное, жилое, остается часть мебели. Один собственник, документы готовы. Помощь в одобрении ипотеки

### О доме

Тип дома: **кирпичный**  
Год постройки: 1996

Пассажирский лифт: 1  
Грузовой лифт: 1

https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/2-k\_kvartira\_61\_m\_912\_et\_2112079006



2-к. квартира, 61 м<sup>2</sup>, 9/12 эт.

3 595 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 13 марта в 10:54



8 922 824-95-53

[Написать сообщение](#)

Агентство недвижимости "Городская  
Среда"  
Агентство  
На Авито с марта 2012

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо:  
Тулупова Наталья Александровна

№ 2112079006, ☎ 194 (+11)

### О квартире

Этаж: 9 из 12

Количество комнат: 2

Тип комнат: изолированные

Общая площадь: 61 м<sup>2</sup>

Жилая площадь: 40 м<sup>2</sup>

Площадь кухни: 14 м<sup>2</sup>

Ремонт: косметический

Санузел: раздельный

Балкон или лоджия: балкон

Вид из окон: во двор

#### Квартиру можно посмотреть онлайн

Продавец готов провести экскурсию по видеосвязи. Договоритесь о времени и программе, в которой будет удобно пообщаться.

[Договориться о просмотре](#)



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88.  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



## Адрес

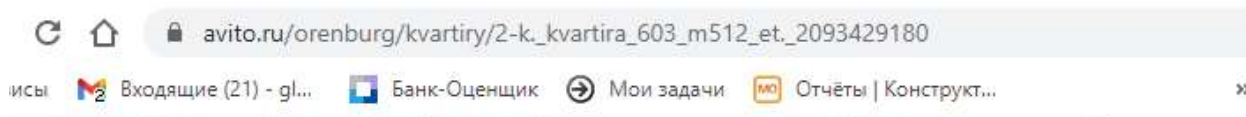
Оренбургская область, Оренбург, Северный пр., 18  
р-н Ленинский

[Показать карту](#) ▾

## Описание

Продаётся 2 комнатная квартира на 9 этаже 14этажного кирпичного дома.  
Общая площадь квартиры 61 кв.м.  
Зал с эркерными окнами, широкий, просторный, выход на просторную лоджию из кухни, просторный коридор позволит вместить гардеробную, санузлы раздельные, ванная в кафеле, в санузле обои, приятный бонус - отдельная гардеробная.  
Большой плюс-в квартире всегда светло.  
В квартире произведен косметический ремонт.  
Покупателю останется вся мебель ,представленная на фото, кроме мягкой мебели в зале.  
Во дворе детский сад 17 и новая 86 школа, детская поликлиника, магазины "Пятерочка", "Магнит", ТК "Фреш", ТК "Новый мир", где каждые выходные работает рынок, фитнес-центры, аптеки.  
Остановка в 5 минутах ходьбы.  
Рядом проезд Северный, улицы Салмышская, Поляничко, Хусаиновых.

https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/2-k.\_kvartira\_603\_m512\_et.\_2093429180



Оренбург - Недвижимость - Квартиры - Купить - 2-комнатные - Вторичка

Назад

Следующее →

**2-к. квартира, 60,3 м², 5/12 эт.**

✓ **3 400 000 ₽**

♥ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

03 марта в 07:04



8 987 890-44-01

**Написать сообщение**  
✉ Онлайн

Агентство недвижимости "ТИТАН"

Агентство

На Авито с мая 2015 🏆

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Владыкова Елена

№ 2093429180, ☎ 2364 (+12)

## О квартире

Этаж: 5 из 12

Количество комнат: 2

Тип комнат: изолированные

Общая площадь: 60.3 м²

Жилая площадь: 34 м²

Площадь кухни: 10 м²

Ремонт: косметический

Санузел: **раздельный**

Балкон или лоджия: лоджия

Вид из окон: на улицу

Дополнительно: мебель, бытовая техника, кондиционер, гардеробная

## Информация о квартире из ЕГРН

Кадастровый номер: 56:44:\*\*\*\*\*:\*\*\*

✓ 2 собственника

✓ Указана кадастровая стоимость

✓ Не найдена история продаж на Авито

✓ Параметры квартиры совпадают с данными из ЕГРН

⚠ Найдены ограничения

[Посмотреть отчет](#)



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88.  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



## Адрес

Оренбургская область, Оренбург, Салмышская ул., 47  
р-н Ленинский

[Показать карту](#) ▾

## Описание

✦ Двушка на Салмышской 47 ✦

- ✓ Кирпичный дом
- ✓ 60,3м²
- ✓ 5 этаж из 12 этаж
- ✓ Отличная транспортная развязка
- ✓ Развитая инфраструктура (сады/школа/магазины)
- ✓ Просторные изолированные комнаты (гостиная 18,4м², комната 14м²)
- ✓ Два взрослых собственника, более 5 лет собственности

Более подробная информация по телефону

## О доме

Тип дома: **кирпичный**  
Год постройки: **2013**  
Пассажирский лифт: **1**

Грузовой лифт: **1**  
Двор: **детская площадка**  
Парковка: **открытая во дворе**

## Документы Заказчика

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ  
«ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ» ПО  
ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ  
О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА НА ИМЕВШИЕСЯ (ИМЕЮЩИЕСЯ) У НЕГО  
ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ**

Дата 25.08.2020

№ 56-00-4001/5002/2020-4536

На основании запроса от 24.08.2020, поступившего на  
рассмотрение 24.08.2020, сообщаем, что правообладателю

Мухомтов Алексей Юрьевич; дата рождения: 08.01.1983; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 53 04 № 018272 от 07.04.2004 выдан: ОВД Шарлыкского р-на Оренбургской области; СНИЛС: 071-357-226 49; адрес места жительства или места пребывания: обл. Оренбургская, г. Оренбург, ул. Есимова, д. 9, кв. 68, за период с 03.12.2016 по 24.08.2020 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

I.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	56:44:0000000:14784
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое помещение
	1.1.	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	
		Адрес:	Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Есимова, д. 9, кв. 68
		Площадь:	61.70 кв. м.
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	17.05.2012
		номер государственной регистрации:	56-56-01/138/2012-070
	1.3.	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 10.05.2012
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
1.3.1.		вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		номер государственной	56:44:0000000:14784-56/001/2017-1





ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ ул. Ярмаочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88.  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



	регистрации:	
	вид:	Ипотека в силу закона
1.3.2.	номер государственной регистрации:	56-56-01/138/2012-071
	вид:	Ипотека в силу закона
1.3.3.	номер государственной регистрации:	56-56-01/138/2012-071
2.	Получатель выписки:	Арбитражный суд Оренбургской области (Анания Н. А.)

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ТЕКУЩИЙ  
МЕДИАННЫЙ ОТДЕЛ  
Сектор № 1 (г. Оренбург, ул. Коммунаров, 10)  
Сектор № 2 (г. Оренбург, ул. Коммунаров, 10)  
Сектор № 3 (г. Оренбург, ул. Коммунаров, 10)  
Сектор № 4 (г. Оренбург, ул. Коммунаров, 10)  
Сектор № 5 (г. Оренбург, ул. Коммунаров, 10)  
Сектор № 6 (г. Оренбург, ул. Коммунаров, 10)  
Сектор № 7 (г. Оренбург, ул. Коммунаров, 10)  
Сектор № 8 (г. Оренбург, ул. Коммунаров, 10)  
Сектор № 9 (г. Оренбург, ул. Коммунаров, 10)  
Сектор № 10 (г. Оренбург, ул. Коммунаров, 10)



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88.  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



## Документы Оценщика

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ		<b>РЕСО</b>  <b>РЕСО</b> ГАРАНТИЯ      ГАРАНТИЯ		RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY	
Нагорный пр-д, 6 Москва, 117105 т. (495) 750-3000 ф. (495) 956-2585 mail@resou.ru www.resou.ru				6, Nagorny prospekt, Moscow, 117105 t. (495) 750-3000 f. (495) 956-2585 mail@resou.ru www.resou.ru	
<b>ПОЛИС</b>					
<b>к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/1753189424</b>					
Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г.Москва, ул.Гильерми, д.12, стр.1: ОГРН 102770042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страхователем 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)					
Дата оформления полиса: 07.07.2020			Валюта страхования: Российские рубли		
Страхователь:	ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт» Место нахождения: 443001, г. Самара, ул. Ульяновская, д. 52/ ул. Ярмарочная, д. 55, оф.505 ИНН 6315661622				
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 12.07.2020г. по 24 часа 00 минут 11.07.2021г.				
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащая законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 12.07.2019 года.				
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.				
4. Страховая сумма:	500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования				
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы				
6. Страховая премия:	47 800 (Сорок семь тысяч восемьсот) рублей				
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования				
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1753189424 - Правила страхования.				
Представитель страховщика:	Мишарин Даниил Владимирович			Код: 11382143	
Экземпляр Правил страхования выложен с упомянутыми Правилами страхования страхователю и подписан					
Страхователь	Страховщик				
					
					



Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«26» июня 2013 г.

Дата включения в реестр

№ 07

Регистрационный номер в реестре

Общество с ограниченной ответственностью  
«Агентство оценки «Гранд Истейт»

Является членом Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

Президент СНЭО «Сумма мнений»



Лебедев А.В.

620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13  
Тел.: 8-800-333-87-38, [www.srosomma.ru](http://www.srosomma.ru)







ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ямарочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88.  
http://www.grand-ocenka.ru; e-mail: grand-ocenka@mail.ru



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ	<b>РЕСО-ГАРАНТИЯ</b>	РЕСО-GARANTIA INSURANCE COMPANY
Набортный пр-д. 6 Москва, 117105 т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585 mail@reso.ru www.reso.ru	ГАРАНТИЯ	6, Nabortny proezd, Moscow, 117105 t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585 mail@reso.ru www.reso.ru
<b>ПОЛИС</b> к договору страхования ответственности оценщика № 922/1754984524		
Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г.Москва, ул.Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7716045529) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)		
Дата выдачи полиса: 08.07.2020 г.	Валюта страхования: Российские рубли	
<b>Страхователь:</b>	<b>Гладкова Евгения Юрьевна</b> Адрес по месту регистрации: Самарская область, Шенталинский р-н, д. Васильевка, ул. Больничная, д. 1, кв. 2, Дата рождения: 07.12.1994г. Паспорт: 3614 959491 выдан территориальным пунктом УФМС России по Самарской области в Шенталинском районе 27.01.2015г.	
<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут 11.07.2020г. по 24 часа 00 минут 10.07.2021г.	
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 11.07.2019 года.	
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.	
<b>4. Страховая сумма:</b>	5.000.000 (Пять миллионов) рублей	
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы	
<b>6. Страховая премия:</b>	4.000 (Четыре тысячи) рублей	
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования	
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1754984524 от 08.07.2020 - Правила страхования.	
<b>Представитель страховщика:</b> Мишарин Данил Владимирович	Код: 11382143	
Экземпляр Правил страхования получен, с ознакомленным и согласен. Правилами страхования ознакомлен и согласен.		
<b>Страхователь:</b> <i>Гладкова</i> М.П. (подпись)		



## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

**Гладкова Евгения Юрьевна**

паспорт: серия 3614 № 959491, выдан 27.01.2015 г.  
ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ ПУНКТОМ УФМС РОССИИ ПО САМАРСКОЙ  
ОБЛАСТИ В ШЕНГАЛИНСКОМ РАЙОНЕ  
Код подразделения: 630-037

включен в реестр СРО «СФСО»:

26.10.2016, регистрационный № 165

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «16» марта 2020г.



000123

М.А. Скотов

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»  
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков  
23 декабря 2016 года за № 0017



**Выписка  
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Гладковой Евгении Юрьевны

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

о том, что

Гладкова Евгения Юрьевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,  
включен(а) в реестр оценщиков 26.10.2016 г. за регистрационным № 165  
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено  
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 009391-1 от 12.04.2018 по направлению «Оценка недвижимости»  
(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности  
(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «01» декабря 2020г.  
Дата составления выписки «01» декабря 2020г.

Президент  
Саморегулируемой организации «Союз  
«Федерация Специалистов Оценщиков»

М.А.Скатов





## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009391-1 от « 12 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Гладковой Евгении Юрьевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 12 » апреля 20 18 г. № 59

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 12 » апреля 20 21 г.

АО «Самара-Сервис» ИНН 6307083893 ОГРН 1046307083893



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ул. Ярмаочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88.  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



005724 - KA1



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ ул. Ярмарочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88.  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО  
ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ  
СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ  
«Альтернатива-Сертификация»  
Регистрационный номер РОСС RU.3859.04ФВЛО



## СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ

Регистрационный № А.СРТ.СС.051518.01-3859.04

выдан

Обществу с ограниченной ответственностью

"Агентство оценки "Гранд Истейт"

ИНН 6315661622

443001, г. Самара, ул. Ульяновская, д.52, оф. 505

настоящий сертификат удостоверяет, что

**Система Менеджмента Качества**

ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ СЛЕДУЮЩИХ ВИДОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ: ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ УСЛУГ  
ПО ОЦЕНКЕ И ЭКСПЕРТИЗЕ ДВИЖИМОГО И НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ОЦЕНКЕ  
БИЗНЕСА, ЦЕННЫХ БУМАГ, ИМУЩЕСТВА И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ; СУДЕБНАЯ  
ЭКСПЕРТИЗА; БУХГАЛТЕРСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА; СТРОИТЕЛЬНАЯ ЭКСПЕРТИЗА;  
ТРАНСПОРТНАЯ ТРАСОЛОГИЧЕСКАЯ И ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗЫ.

СООТВЕТСТВУЕТ ТРЕБОВАНИЯМ

**ГОСТ Р ИСО 9001-2015 (ISO 9001:2015)**

Настоящий сертификат обязывает организацию поддерживать состояние выполняемых работ в соответствии с вышеуказанным стандартом, что будет находиться под контролем органа по сертификации СДС «Альтернатива-Сертификация» и подтверждаться при прохождении ежегодного инспекционного контроля. Информация о действии настоящего сертификата отражена на официальном сайте системы [www.altcert.ru](http://www.altcert.ru)

Дата регистрации сертификата: 15 мая 2018 года

Дата окончания действия сертификата: 14 мая 2021 года

Руководитель органа

Михеев С. Н.

Главный эксперт

Шелуханов Н. К.



ОРГАН ПО СЕРТИФИКАЦИИ  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Альтернатива»  
196191, РФ, г. Санкт-Петербург, Ленинский пр., дом 168, офис 820

АЛЬТЕРНАТИВА СЕРТИФИКАЦИЯ



01 апреля 2021 г.

## Информационное письмо

В соответствии со ст.15.1 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями), юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки обязано иметь в штате не менее двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.

В соответствии со ст. 4 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями), субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона. При этом, оценщик может осуществлять оценочную деятельность по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

В настоящем письме указано количество оценщиков в штате оценочной компании, реквизиты их договоров (полисов) страхования ответственности, свидетельств о членстве в СРО, сведения о квалификационных аттестатах.

### 1. Ульянов А.В.

Оценщик I категории, включен в реестр оценщиков Ассоциация СРОО «СВОД» 27.06.2013г. за №347; полис страхования ответственности оценщика № 922/1755024327 выдан СПАО «РЕСО-Гарантия», действителен с 11.07.2020 г. по 10.07.2021 г., страховая сумма 5 000 000 руб.; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «оценка недвижимости» №000906-1 от 23.11.2017г.; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «оценка движимого имущества» №003170-2 от 09.02.2018г.;

### 2. Ерпалова А.А.

Оценщик I категории, включена в реестр оценщиков Ассоциация СРОО «СВОД» 18.06.2014 г. за №491; полис страхования ответственности оценщика № 922/1754995076 выдан СПАО «РЕСО-Гарантия», действителен с 11.07.2020 г. по 10.07.2021 г., страховая сумма 50 000 000 руб.; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «оценка недвижимости» №003173-1 от 09.02.2018г.; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «оценка бизнеса» №003174-3 от 09.02.2018г.; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «оценка движимого имущества» №007347-2 от 29.03.2018г.;

### 3. Маркелов Е.В.

Оценщик I категории, включен в реестр оценщиков Ассоциация СРОО «СВОД» 20.02.2015 г. за №615; полис страхования ответственности оценщика № 922/1755007953 выдан СПАО «РЕСО-Гарантия», действителен с 11.07.2020 г. по 10.07.2021 г., страховая сумма 50 000 000 руб.; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «оценка недвижимости» №003175-1 от 09.02.2018г.; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «оценка движимого имущества» №000912-2 от 24.11.2017г.; квалификационный аттестат оценочной деятельности № 018137-3 от 18.09.2020г. по направлению «Оценка бизнеса»;

### 4. Крысин Ю.М.

Оценщик I категории, включен в реестр оценщиков Ассоциация СРОО «СВОД» 05.12.2016 г. за №859, полис страхования ответственности оценщика № 922/1727850048 выдан СПАО «РЕСО-Гарантия», действителен с 01.06.2020 г. по 31.05.2021 г., страховая сумма 50 000 000 руб.; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «оценка недвижимости» №003171-1 от 09.02.2018г.; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «оценка движимого имущества» №003172-2 от 09.02.2018г. квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «оценка бизнеса» №018139-3 от 18.09.2020 г.

### 5. Барынькина (Куманеева) А.Н.

Оценщик I категории, включена в реестр оценщиков Ассоциация СРОО «СВОД» 17.03.2015 г. за №633, полис страхования ответственности оценщика № 922/1754731653 выдан СПАО «РЕСО-Гарантия», действителен с 11.07.2020 г. по 10.07.2021 г., страховая сумма 5 000 000 руб.; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «оценка недвижимости» №009398-1 от 12.04.2018г.;

### 6. Гладкова Е.Ю.

Оценщик II категории, включена в реестр оценщиков СРО «СФСО» 26.10.2016 г. за №165, полис страхования ответственности оценщика № 922/1754984524 выдан СПАО «РЕСО-Гарантия», действителен с 11.07.2020 г. по 10.07.2021 г., страховая сумма 5 000 000 руб.; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №0009391-1 от 12.04.2018 г. по направлению «оценка недвижимости».

### 7. Павлова (Бахметьева) Н.В.

Оценщик I категории, включена в реестр оценщиков Ассоциация СРОО «СВОД» 09.08.2016г. за №827, полис страхования ответственности оценщика № 922/1755017286 выдан 21.10.2019г. СПАО «РЕСО-Гарантия», действителен с 11.07.2020г. по 10.07.2021г., страховая сумма 3 000 000 руб.; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "оценка недвижимости" №009396-1 от 12.04.2018г.

### 8. Дурнева И.В.

Оценщик II категории, включена в реестр оценщиков Ассоциация СРОО «СВОД» 05.03.2020 г. за №1064; полис страхования ответственности оценщика № 922/1688624752 выдан СПАО «РЕСО-Гарантия», действителен с 25.02.2020г. по 24.02.2021г. страховая сумма 3 000 000 руб.; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «оценка недвижимости» №017811-1 от 20.12.2019 г.; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «оценка бизнеса» №018214-3 от 23.10.2020г.

### 9. Чижова А.Е.

Оценщик II категории, включена в реестр оценщиков Ассоциация СРОО «СВОД» 05.03.2020 г. за №1063; полис страхования ответственности оценщика № 922/1689393550 выдан СПАО «РЕСО-Гарантия», действителен с «25» февраля 2020 г. по «24» февраля 2021 г., страховая сумма 3 000 000 руб.; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «оценка недвижимости» № 017810-1 от 20.12.2019г.; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «оценка бизнеса» № 018188-3 от 09.10.2020г.



ООО «Агентство оценки «Гранд Истейт»  
г. Самара ул. Ульяновская, д. 52/ ул. Ярмаочная, д. 55, оф. 505, тел. +7(846) 212-99-88.  
<http://www.grand-ocenka.ru>; e-mail: [grand-ocenka@mail.ru](mailto:grand-ocenka@mail.ru)



**10. Сидоров В.С.**

Оценщик I категории, включен в реестр оценщиков Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» 20.11.2020 г. за № 2834, полис страхования ответственности оценщика № 2000/SB40R5158 выдан САО «ВСК», действителен с 09.11.2020 г. по 08.11.2021 г., страховая сумма 5 000 000 руб.; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №018203-1 от 16.10.2020 г. по направлению «оценка недвижимости».

**11. Губанова А.О.**

Оценщик, включена в реестр оценщиков Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» 23.11.2020 г. за №2836, полис страхования ответственности оценщика № 2000SB40R5214 выдан САО «ВСК», действителен с 17.11.2020 г. по 16.11.2021 г., страховая сумма 5 000 000 руб.; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №018205-1 от 16.11.2020 г. по направлению «оценка недвижимости».

**Начальник бюро оценки объектов  
жилой недвижимости ООО  
«Агентство оценки «Гранд Истейт»**



**Гладкова Е.Ю.**