

Частнопрактикующий оценщик

Князькин Виталий Павлович

430016, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Терешковой, д. 2, кв. 19
ИНН 132707781604, р/с 40802810602500116461 ТОЧКА ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ"

к/с 30101810845250000999, БИК 044525999

☎: +79625919966

E-mail: ta006@mail.ru

УТВЕРЖДАЮ

Частнопрактикующий оценщик



Князькин В.П.
(Ф.И.О.)

20 апреля 2023 г.

ОТЧЕТ №01-18/04

об оценке рыночной стоимости 1/4 доли в праве собственности на
комнату общей площадью 17,6 кв. м., расположенной по адресу:
Новосибирская область, г. Барабинск, ул. Кирова, 24, к. 202

Заказчик:

Козлов Кирилл Сергеевич

Исполнитель:

Частнопрактикующий оценщик Князькин Виталий Павлович

Дата оценки: 13 апреля 2023 года

Дата составления отчета: 20 апреля 2023 года

Саранск 2023

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2 Задание на оценку	5
1.3 Сведения о заказчике оценки.....	6
1.4 Сведения об Оценщике.....	6
1.5 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиками при проведении оценки	7
1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	8
1.7 Основные термины и определения.....	8
1.8 Определение вида оцениваемой стоимости	10
1.9 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
1.10 Основные этапы процесса оценки.....	10
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
2.1 Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки.....	12
2.2 Анализ наиболее эффективного использования	14
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
3.1 Анализ внешней среды функционирования объекта оценки	15
3.1.1 Обзор общеэкономической ситуации в РФ	15
3.1.2 Общие сведения о Новосибирской области.....	18
3.1.3 Информация о социально-экономическом положении Новосибирской области.....	20
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	23
3.3 Обзор рынка, анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений на рынке недвижимости.....	24
3.4 Анализ основных ценообразующих факторов на рынке недвижимости	26
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	32
5. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	33
5.1 Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом.....	33
5.2. Описание аналогов.....	35
5.2.1 Определения поправок и порядок их внесения.....	35
5.2.2 Итоговая таблица расчета рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода.....	37
5.2.3 Заключение о рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом.....	38
5.3 Согласование результатов расчетов полученных различными подходами	38
6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	38
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ	39
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	45

Уважаемый Кирилл Сергеевич!

В соответствии с договором об оказании услуг по оценке №12 от 13 апреля 2023 года частнопрактикующий оценщик Князькин Виталий Павлович выполнил работу по оценке рыночной стоимости 1/4 доли в праве собственности на комнату общей площадью 17,6 кв. м., расположенной по адресу: Новосибирская область, г. Барабинск, ул. Кирова, 24, к. 202.

Полная характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых ограничений и допущений.

Приведенные ниже расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость 1/4 доли в праве собственности на комнату общей площадью 17,6 кв. м., расположенной по адресу: Новосибирская область, г. Барабинск, ул. Кирова, 24, к. 202, по состоянию на 13 апреля 2023 года с учетом округлений составляет:

92 000,00 (девяносто две тысячи) рублей

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135–ФЗ (с изменениями); с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200, Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, стандартами и правилами оценочной деятельности «СМАО», утвержденными Советом «СМАО» (Протокол №2016/09/06 от 06 сентября 2016 года).

Отчет выполнен в повествовательной форме. Основная информация по оценке стоимости отражена в соответствующих разделах Отчета. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные пояснения и комментарии. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике её проведения, использованной в настоящем Отчете, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

*С уважением,
частнопрактикующий оценщик*



Князькин В.П.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №01-18/04

г. Саранск

1.1. Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Тип помещения:		Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь, кв.м.	Жилая площадь, кв.м.	Кухня, кв.м.
	Комната		1	2	17,6	17,6	-
	Наличие неутвержденной перепланировки			Наличие обременений	Характер обременений		
	Нет			Нет	Не зарегистрировано		
Описание здания	Тип/серия дома		Этажность/этажность секции	Год постройки/Год ввода в эксплуатацию	Год капитального ремонта	Физический износ здания, %	
	Кирпичный		5	1978	2018	36% (рассчитан методом хронологического возраста 0,8% в год)	
Адрес объекта оценки	Субъект РФ		Район	Населенный пункт	Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв.		
	Новосибирская область		Барабинский	г. Барабинск	ул. Кирова, д. 24, кв. 202		
Цель и задачи оценки	Определение начальной цены реализации в рамках процедуры банкротства						
Заказчик оценки	Козлов Кирилл Сергеевич, 630099, г. Новосибирск, а/я 145, ИНН 540811961188, СНИЛС 021-571-401 04						
Основание оценки	Договор №12 на оказание услуг по оценке от 13 апреля 2023 года						
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Для реализации в рамках процедуры банкротства. Отчет об оценке не может применяться для иных целей						
Исполнитель оценки	Форма	Наименование / Ф.И.О. (для ИП)		Место нахождения, контактная информация		ИНН	полиса обязательного страхования гражданской ответственности
	ЧПО	Частнопрактикующий оценщик Князькин Виталий Павлович		430016, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Терешковой, д. 2, кв. 19		132707781604	Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-547-086018/22, выдан СПАО «Ингосстрах». Срок действия: с 29.08.2022 г. по 28.08.2023 г.
Сведения об оценщике, выполнившем оценку	Стаж работы (лет)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика:			
				о членстве в СРОО	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	о получении профессиональных знаний	
Князькин Виталий Павлович	13	3538	«СМАО»	Свидетельство б/н от 05 сентября 2012 года	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №029474-1 от 10 сентября 2021 года по направлению «Оценка недвижимости»	Диплом о профессиональной переподготовке серия ПП-I № 697299 от 15 сентября 2011 года, выдан ФГБОУВПО «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет». Свидетельство о повышении квалификации ФГБОУВПО «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет» по программе «Оценочная деятельность», рег. №1291, выдано 27 августа 2014 года.	
Паспорт 89 15 382734 выдан 22.09.2015 г. отделом УФМС по Республике Мордовия в Пролетарском районе гор. Саранска, код подразделения 130-003							
Даты	Осмотра объекта			Оценки		Составления отчета	
	Без осмотра, оценка проводится по документам и фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, в соответствии с условиями договора №12 на оказание услуг по оценке от 13 апреля 2023 года			13 апреля 2023 года		20 апреля 2023 года	
Результаты расчета рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)			Доходного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)	
	92 000,00			Нет		нет	
Итоговая величина стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)						
	92 000,00						

С уважением,
частнопрактикующий оценщик



Князькин В.П.

1.2 Задание на оценку

Таблица 1. Задание на оценку

Объект оценки	1/4 доля в праве собственности на комнату общей площадью 17,6, кв.м., расположенную по адресу: Новосибирская область, г. Барабинск, ул. Кирова, д. 24, к. 202
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Не имеет составных частей
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики (состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки)	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от №КУВИ-001/2023-65185447 от 17 марта 2023 года. - Свидетельство о государственной регистрации права 54AE 486813 от 06 августа 2014 года.
Цель оценки	Определение начальной цены реализации в рамках процедуры банкротства
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	Рыночная стоимость объекта оценки в предположении о текущем использовании
Основание для проведения оценки	Договор №12 на оказание услуг по оценке от 13 апреля 2023 года
Существующие имущественные права на объект оценки:	Собственность Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от №КУВИ-001/2023-65185447 от 17 марта 2023 года. Свидетельство о государственной регистрации права 54AE 486813 от 06 августа 2014 года.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	Собственность
Правообладатель	Дежин Евгений Владимирович, общая долевая собственность 1/4.
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Не зарегистрировано
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные ЦБ РФ на дату проведения оценки	Иностранные валюты в настоящем отчете не использовались
Дата оценки	13 апреля 2023 года
Дата осмотра	Без осмотра, оценка проводится по документам и фотоматериалам, предоставленным Заказчиком, в соответствии с условиями договора №12 на оказание услуг по оценке от 13 апреля 2023 года
Срок проведения оценки	13-20 апреля 2023 года
Дата составления отчета	20 апреля 2023 года
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Оценщику на дату заключения договора на оценку предоставлена вся имеющаяся в распоряжении заказчика оценки информация и материалы
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Специальные допущения и	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие

ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.5.
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

1.3 Сведения о заказчике оценки

Таблица 2. Сведения о заказчике

Заказчик	Козлов Кирилл Сергеевич
Почтовый адрес	630099, г. Новосибирск, а/я 145
Реквизиты заказчика	ИНН 540811961188, СНИЛС 021-571-401 04

1.4 Сведения об Исполнителе и Оценщике

Таблица 3. Сведения об Исполнителе

Организационно-правовая форма и полное наименование	Частнопрактикующий оценщик Князькин Виталий Павлович
Местонахождение	430016, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Терешковой, д. 2, кв. 19
Контактная информация	тел. 89625919966, e-mail: ta006@mail.ru
ИНН	132707781604

Таблица 4. Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество	Князькин Виталий Павлович
Местонахождение	430016, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Терешковой, д. 2, кв. 19
Контактная информация	тел. 89625919966, e-mail: ta006@mail.ru
Информация о членстве в СРОО	Член «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» и включен в реестр оценщиков 05.09.2012 г. за регистрационным номером 3538.
Местонахождение СРОО	127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1, 5-й этаж
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	- <u>Диплом о профессиональной переподготовке</u> серия ПП-I № 697299 от 15 сентября 2011 года, выдан Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет». - <u>Свидетельство о повышении квалификации</u> Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет» по программе «Оценочная деятельность», рег. №1291, выдано 27 августа 2014 года. - <u>Квалификационный аттестат</u> в области оценочной деятельности №029474-1 от 10 сентября 2021 года по направлению «Оценка недвижимости», выданный Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров». - <u>Квалификационный аттестат</u> в области оценочной деятельности №026515-3 от 28 июля 2021 года по направлению «Оценка бизнеса», выданный Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров». - <u>Квалификационный аттестат</u> в области оценочной деятельности

	№026514-2 от 28 июля 2021 года по направлению «Оценка движимого имущества», выданный Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»
Стаж работы в оценочной деятельности	с 01 февраля 2010 года
Сведения о страховании ответственности оценщика	Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-547-086018/22, выдан СПАО «Ингосстрах». Срок действия: с 29.08.2022 г. по 28.08.2023 г.
Сведения о независимости Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Требование о независимости выполнено

Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов: не привлекаются.

1.5 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиками при проведении оценки

Следующие допущения являются неотъемлемой частью данного отчета:

1. Экспертиза прав собственности производилась в объеме предоставленных документов. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота объекта.

2. Осмотр не проводится, в соответствии с условиями договора №12 на оказание услуг по оценке от 13 апреля 2023 года. Описание технического состояния и расчеты проведены на основании фотоматериалов и сведений, предоставленных заказчиком. Все расчеты верны при условии соответствия фактического состояния представленной информации.

3. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

4. Оценщики не обязаны приводить подробные обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объектам оценки. Все наглядные материалы представлены в отчете исключительно для того, чтобы помочь пользователю отчета получить представление об оцениваемых объектах.

5. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на состояние объектов оценки, и, следовательно, на их стоимость. Оценщики не несут ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Считается, что объекты оценки соответствуют всем санитарным и экологическим нормам.

6. Оценщики не несут ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика.

7. Сведения, полученные Оценщиками и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник получения информации.

8. Согласно Федеральному стандарту оценки (ФСО) №1, при определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки. В настоящее время в условиях кризиса, когда активность рынка недвижимости крайне низка, совершаются только единичные сделки. В большинстве секторов предложение превышает спрос, время экспозиции нестабильно. Оценщики не имеют возможности предположить влияние на состояние рынка каких-либо возможных событий – изменения политической или экономической обстановки, изменения кредитных ставок или ставок рефинансирования, колебания фондового рынка и т.д. Регулярные периодические анализы открытых источников и интервью с операторами рынка и финансовыми аналитиками констатируют отсутствие единства мнений о сложившейся ситуации на рынке и прогнозах развития рынка недвижимости и строительных инвестиций.

9. На основании вышеизложенного при проведении оценки Оценщики используют в расчетах цены предложений с корректировкой на вероятный торг, величина которого определяется на основании информации риэлтерских компаний. Оценщики в своих выводах исходят из сложившейся конъюнктуры рынка на дату оценки и не берет на себя ответственность

за возможное изменение цены оцениваемого актива в ближайшей перспективе под действием различных непрогнозируемых факторов.

10. Предполагается, что собственник оцениваемого объекта будет рационально и компетентно управлять принадлежащей ему собственностью.

Ограничения и пределы применения полученного результата:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

2. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета возможно только после предварительного письменного согласования.

3. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

4. Мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение физических, политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

5. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости к какой-либо части объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

6. Настоящий отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно наиболее вероятной цены объекта на дату оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке именно по этой цене.

7. Оценщики несут ответственность за результат оценки стоимости объекта, что оговорено в договоре на проведение работ по оценке объекта оценки. По другим вопросам, связанным с объектом оценки, Оценщики ответственности не несут.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в данном отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если от даты составления отчета до даты совершения сделки прошло не более 6 месяцев.

1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

Утверждены Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200. Являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности,

- Стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО», утвержденные Советом «СМАО» (Протокол №2016/09/06 от 06 сентября 2016 года),

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611,

1.7 Основные термины и определения

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

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

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

3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты,

типичной для аналогичных объектов оценки;

4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

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

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

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

Подходы к оценке: Значения подходов к оценке используются в настоящем отчете согласно определениям, указанным в Федеральном стандарте оценки Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297)

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Недвижимость (объект недвижимости, недвижимое имущество) определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения. Это материальная, осязаемая “вещь”, которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней.

Оценка имущества – определение стоимости объекта оценки в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики Оценщика.

Объект оценки – имущество, предъявляемое к оценке. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Отчет об оценке – документ, передаваемый Заказчику оценки, содержащий обоснование результатов проведенной оценки, подписанный Оценщиком и заверенный его печатью.

Квартира – один из видов жилого помещения, структурно обособленное в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также мест вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения хозяйственно-бытовых и иных нужд граждан, связанных с их проживанием в таком помещении.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Экологическая обстановка в районе связана с удаленностью объекта оценки от скоростных магистралей, действующих промышленных предприятий, водоочистных сооружений

и т.п.: **хорошая** – в радиусе 1 км от Объекта нет указанных объектов; **средняя** – в радиусе 1 км от Объекта есть хотя бы один указанный объект; **неудовлетворительная** – в радиусе 1 км от Объекта есть не менее двух указанных объектов.

Близость к объектам социально-бытовой сферы (поликлиникам, детским садам, школам, магазинам и т.п.), близость к объектам развлечения и отдыха (кинотеатрам, развлекательным центрам, спортивным сооружениям и т.п.): **хорошая** – в радиусе 1 км от Объекта есть не менее двух указанных объектов; **средняя** – в радиусе 1 км от Объекта есть хотя бы один указанный объект; **неудовлетворительная** – в радиусе 1 км от Объекта нет указанных объектов.

Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка) (Плохая-район с плохо развитой инфраструктурой Хорошая – район с хорошо развитой инфраструктурой. Отличная – район с развитой инфраструктурой)

Транспортная доступность (близость объекта от метро, остановок общественного транспорта и т.д.) измеряется в единицах времени.

1.8 Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения

- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Оценка недвижимости: учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой.- М.: Финансы и статистика, 2002. - 496 с.;
- Страницы сайтов сети Internet: <http://maps.rosreestr.ru/Portal>, <http://ru.wikipedia.org/wiki> и др.;
- Данные, полученные при непосредственном изучении объекта оценки согласно представленным Заказчиком документам;
- «Справочник оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Лейфер Л.А., Шегурова Д.А.;
- Методическим рекомендациям «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанным Ассоциацией Российских Банков, от 25.11.2011 г.;
- Данные публичной кадастровой карты: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>;
- Данные по социально-экономическому развитию РФ и регионов, полученные согласно официальным источникам (<http://economy.gov.ru>; <http://www.gosman.ru>);
- Данные сайта Центральный банк РФ <http://www.cbr.ru>;
- Тематические сайты avito.ru, domofond.ru, cian.ru, onrealty.ru и др.
-

1.9. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком предоставлены копии следующих документов (представлены в приложении к Отчету):

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от №КУВИ-001/2023-65185447 от 17 марта 2023 года.
- Свидетельство о государственной регистрации права 54АЕ 486813 от 06 августа 2014 года.

1.10 Основные этапы процесса оценки

Определение рыночной стоимости, в общем случае, производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок объектов в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

Процедура оценки стоимости объекта оценки включает в себя следующие этапы:

Таблица 5. План процесса оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Частично, осмотр не проводился
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7.Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Не проводилось, поскольку оценщик отказался от использования затратного и доходного подходов, за итоговую рыночную стоимость принята стоимость, полученная сравнительным подходом.
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

Таблица 6. Анализ представленной Заказчиком информации

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки

Местоположение объекта оценки



Таблица 7. Характеристика местоположения объекта оценки

Округ, республика, микрорайон	Новосибирская область, Барабинский район, г. Барабинск
Местоположение в микрорайоне	ул. Кирова, д. 24
Преобладающая застройка микрорайона	Многоэтажные жилые дома
Транспортная доступность	Ближайшая остановка общественного транспорта расположена в 5 минутах ходьбы.
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Транспортная доступность хорошая
Близость к скоростным магистралям	-
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах шаговой доступности	Барабинская ЦРБ, Поликлиника, магазины продовольственных и непродовольственных товаров
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Хорошая
Экологическая обстановка района	Специальные исследования не проводились
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	В пределах шаговой доступности не обнаружено
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

Таблица 8. Общая характеристика здания¹

Год постройки/капитального ремонта	1978/2018
Количество этажей	5
Наружные стены (материал)	Кирпичные
Перекрытия (материал)	Железобетонные
Внешний вид фасада дома	Хороший
Уровень защищенности подъезда	Кодовый замок
Состояние общественных зон подъезда	Хорошее
Вид отопления	Центральное

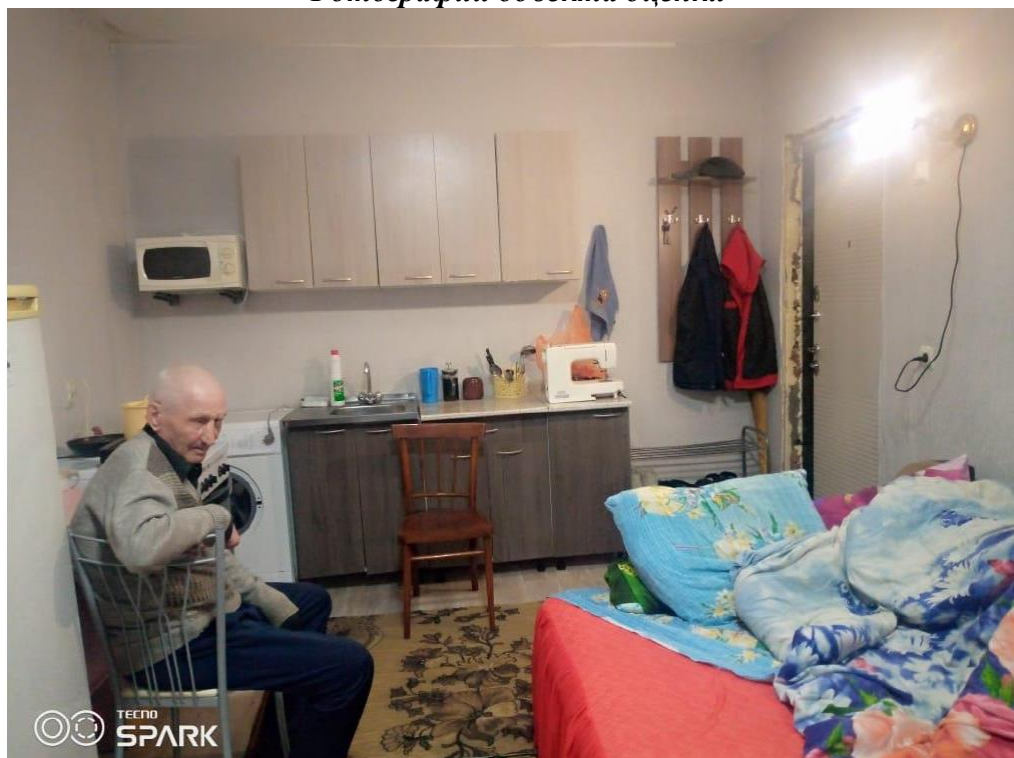
¹ <https://building-info.ru/novosibirskaya-oblasty/g-barabinsk/home-3803934>

Наличие:	
- водоснабжения	Центральное
- электроснабжения	Центральное
- канализации	Центральное
- газоснабжения	Центральное
- гор. водоснабжения	Закрытая с приготовлением горячей воды на ЦТП
Состояние внешней отделки	Хорошее
Крыша	Плоская
Наличие и тип парковки	Стихийная, возле дома
Общее состояние дома	Хорошее
Наличие/ отсутствие дополнительных услуг для жильцов	Дополнительные услуги отсутствуют
Наличие/ отсутствие встроено-пристроенных помещений нежилого назначения	Отсутствуют
Прочие особенности дома	Отсутствуют
Объект оценки:	- не находится в аварийном состоянии - не состоит на учете под снос, реконструкцию или капитальный ремонт с отселением
Дополнительная информация	Отсутствует

Таблица 9. Характеристика объекта оценки

Этаж	2
Количество комнат (в случае фиксированной планировки)	1
Общая площадь, кв.м.	17,6
Жилая площадь, кв.м.	17,6
Полы	Линолеум
Стены	Обои
Потолок	Окраска
Проемы дверные	Дверь входная металлическая,
Проемы оконные	Стеклопакет ПВХ
Балкон/лоджия	Нет
Сантехника/состояние	Хорошее
Уровень и состояние отделки	Простая отделка, состояние хорошее
Необходимые ремонтные работы	Не требуются
Текущее использование Объекта оценки	Жилое помещение

Фотографии объекта оценки





2.2 Анализ наиболее эффективного использования

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наиболее эффективном использовании (НЭИ) объекта оценки. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости. Стандарты оценки требуют проводить анализ для выявления оптимального варианта использования собственности.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие “наиболее эффективное использование”, применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

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

Законодательная разрешенность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат законодательству РФ, местному законодательству, экологическому законодательству и т.д.

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного участка способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу собственности.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Вышеназванные параметры, данные и характеристики, описывающие объекты оценки, позволяют сделать следующие выводы о наилучшем возможном использовании оцениваемого объекта.

Учитывая технические характеристики и проектные параметры оцениваемого помещения, уровень отделки, а также местоположение объекта, Оценщик пришел к следующему выводу: наиболее целесообразным и физически осуществимым является использование объекта оценки в

качестве жилого помещения. Изменение профиля объекта и характера использования потребует значительных материальных ресурсов и капитальных вложений.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Анализ внешней среды функционирования объекта оценки

В настоящем разделе производится анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. К таким внешним факторам, безусловно, относятся общеэкономическая ситуация, тенденции рынка недвижимости региона расположения объекта оценки.

3.1.1 Обзор общеэкономической ситуации в РФ

В январе 2023 г. экономика продолжила восстанавливаться. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора в январе ВВП вырос на +0,2% м/м SA. В годовом выражении снижение ВВП замедлилось до -3,2% г/г после -4,2% г/г в декабре 2022 г. (по итогам 2022 г. снижение на -2,1%).

Положительный вклад в экономику в январе продолжает вносить строительство. Также поддержку экономике оказал рост грузооборота транспорта (за исключением трубопроводного), восстановление оптовой и розничной торговли, а также рост выпуска обрабатывающих производств.

Индекс промышленного производства в январе с устранением сезонного фактора показал рост к предыдущему месяцу на +0,2% м/м SA. В годовом выражении спад замедлился до -2,4% г/г после -4,3% г/г в декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с ростом выпуска в обрабатывающем секторе.

Рост обрабатывающих производств в январе 2023 г. с учётом фактора сезонности составил +0,8% м/м SA к предыдущему месяцу. В годовом выражении падение замедлилось вдвое до -2,3% г/г после -5,7% г/г месяцем ранее.

Основной положительный вклад – кардинальное изменение динамики в машиностроительном комплексе. Рост по итогам января составил +8,1% м/м SA к декабрю 2022 г. В годовом выражении отставание от прошлого года сократилось на порядок: -2,6% г/г после -15,4% г/г месяцем ранее.

Добывающая промышленность по итогам января показала спад с учётом фактора сезонности -0,4% м/м SA к декабрю прошлого года. В годовом выражении -3,1% г/г после -2,6% г/г месяцем ранее. Рост показывает добыча полезных ископаемых для строительного комплекса (+14,2% г/г).

Объём работ в строительстве в январе 2023 г. продолжил ускоряться: +9,9% г/г в январе после +6,9% г/г и +5,1% г/г в декабре–ноябре (по итогам 2022 г. рост на +5,2% г/г). В месячном выражении в январе объём 2 строительных работ вырос на +0,3% м/м SA после роста на +2,0% м/м SA в декабре.

В сельском хозяйстве в январе 2023 г. рост составил +2,7% г/г после +6,1% г/г в декабре. По итогам 2022 г. рост составил +10,2% г/г.

В животноводстве производство мяса в январе выросло на +5,3% г/г (в декабре 2022 г. – снижение на -0,6% г/г), молока – на +4,2% г/г (в декабре 2022 г. – рост +6,0% г/г), яиц – на +4,0% г/г (в декабре +8,3%).

В январе 2023 г. грузооборот транспорта продолжил восстанавливаться: рост ускорился до +3,4% м/м SA после + 0,2% м/м SA в декабре 2022 г. В годовом выражении снижение замедлилась до -2,2% г/г (-4,5% г/г в декабре 2022 г.), а за исключением трубопроводного транспорта грузооборот вырос на +2,1% г/г преимущественно за счёт железнодорожного (+1,6% г/г) и автомобильного транспорта (+10,5% г/г).

Потребительский спрос в январе продемонстрировал улучшение динамики в основном за счёт оборота общественного питания и платных услуг населению, но в целом пока сохраняет отставание от прошлого года.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению¹ в январе составил -3,7% г/г после -7,2% г/г в декабре 2022 г. В январе снижение оборота розничной торговли замедлилось до -6,6% г/г после -10,5% г/г месяцем ранее.

Положительная динамика объёма платных услуг и общественного питания в январе сохранилась. Платные услуги населению в январе выросли на +2,3% г/г после +2,5% г/г в декабре. Оборот общественного питания в январе продемонстрировал ускоренный рост +13,0% г/г после +7,4% г/г месяцем ранее.

Индекс потребительских цен в январе 2023 г. составил 11,8% г/г, (по итогам 2022 г. – 11,9%).

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в январе 2023 г. составил -2,7% г/г. В декабре цены снизились на -0,9% г/г после роста на +0,6% г/г в ноябре. По итогам 2022 года рост цен составил +11,3% г/г.

В целом по промышленности в январе 2023 г. цены снизились на -4,6% (в декабре снижение на -3,3% г/г, по итогам года цены выросли на +11,4%).

Ситуация на рынке труда остаётся благоприятной. Уровень безработицы в январе снизился и достиг нового исторического минимума – 3,6% от рабочей силы (3,7% в декабре 2022 г.).

Реальные располагаемые денежные доходы населения за 4 квартал 2022 г. выросли на +0,9% г/г по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. после -3,1% г/г в 3 квартале 2022 г. (по итогам 2022 г. – снижение на -1,0% г/г).

В декабре 2022 г. (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата выросла на +12,6% г/г, в реальном выражении – рост на +0,6% г/г после +0,3% г/г месяцем ранее. По итогам 2022 г. рост заработной платы в номинале +12,6% г/г, в реальном выражении – снижение на -1,0% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
Экономическая активность										
ВВП	-3,2	-2,1	-3,9	-4,2 ¹	-3,8 ¹	-4,0 ¹	-3,0	-3,8	3,8	5,6
Сельское хозяйство	2,7	10,2	9,4	6,1	8,2	10,9	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	9,9	5,2	6,9	6,9	5,1	8,7	5,2	3,6	3,9	7,0
Розничная торговля	-6,6	-6,7	-9,5	-10,5	-7,9	-10,0	-9,4	-9,8	3,5	7,8
Оптовая торговля	-12,2	-14,5	-19,0	-16,8	-18,7	-22,0	-22,4	-15,2	3,3	5,9
Платные услуги населению	2,3	3,6	2,4	2,5	2,6	1,7	1,6	0,2	7,9	17,2
Общественное питание	13,0	4,7	10,1	7,4	15,2	8,3	2,7	-2,1	7,7	26,7
Грузооборот транспорта	-2,2	-2,6	-5,6	-4,5	-5,6	-6,7	-5,4	-3,0	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	-	3,1	4,1	12,8	7,7
Промышленное производство	-2,4	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,1	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	-2,3	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
Индекс потребительских цен	11,8	11,9	12,2	11,9	12,0	12,6	14,4	16,9	11,5	8,4
Рынок труда и доходы населения										
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-1,0	0,5	0,6	0,3	0,4	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	12,6	12,7	12,6	12,3	13,1	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-1,4	0,4	-	-	-	-2,5	-2,2	-1,6	3,8
Реальные располагаемые денежные доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-1,0	0,9	-	-	-	-3,1	-0,6	-1,6	3,2
Численность рабочей силы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	-0,6	-0,7	-1,1	-0,4	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,6	74,9	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,1	-	74,6	74,5	74,7	74,7	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых										
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	0,4	-0,2	-0,5	0,2	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	72,9	72,0	72,2	72,1	72,4	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,5	-	71,9	71,7	72,0	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-17,1	-18,7	-13,5	-13,8	-15,1	-11,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,7	3,0	2,8	2,8	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,7	-	2,8	2,7	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	-	59,3	59,2	59,4	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы										
в % к рабочей силе	3,6	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,5	-	3,7	3,7	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России (уточнение квартальных данных по ВВП будет осуществлено Росстатом в апреле)

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
Промышленное производство	-2,4	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,1	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
добыча угля	-3,5	-0,8	0,9	5,8	-0,8	-2,3	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	-3,2	0,7	-2,5	-2,1	-2,1	-3,4	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-3,1	-4,5	-7,3	-8,6	-6,5	-8,8	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	14,2	5,6	5,6	11,2	-4,3	9,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-6,5	5,6	-3,1	-8,7	-0,5	2,0	5,9	6,1	17,1	9,0
Обрабатывающие производства	-2,3	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
пищевая промышленность	3,9	0,5	0,6	1,1	0,9	-0,1	-1,2	-0,9	4,0	4,6
в т.ч.										
пищевые продукты	4,4	0,4	0,6	0,5	1,1	0,1	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	7,1	3,1	-0,9	-1,8	-1,0	0,0	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	-16,6	-7,1	6,6	24,2	3,7	-4,9	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
лёгкая промышленность	1,3	-2,0	1,0	-0,5	1,4	2,3	-2,2	-6,1	-0,4	11,6
в т.ч.										
текстильные изделия	-8,8	-8,3	-9,3	-14,1	-6,4	-7,2	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	5,5	2,1	10,5	10,4	8,8	12,2	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из неё	9,1	-1,7	-5,9	-5,5	-4,6	-7,6	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-12,7	-3,7	-9,4	-12,2	-8,5	-7,1	-6,9	-3,5	6,3	10,5
в т.ч.										
обработка древесины и производство изделий из неё	-22,1	-12,5	-20,3	-19,1	-21,6	-20,1	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-9,4	0,0	-3,7	-9,1	-0,5	-1,4	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	1,4	7,8	1,2	-4,1	0,0	8,8	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	0,0	-0,4	0,1	1,1	-0,9	0,1	0,8	-5,4	3,0	3,6
химический комплекс	-4,6	-1,5	-7,2	-8,9	-6,1	-5,9	-1,7	-1,5	6,1	8,7
в т.ч.										
химические вещества и химические продукты	-5,0	-3,8	-5,9	-5,4	-5,6	-6,6	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-6,2	8,6	-19,2	-30,7	-14,6	-7,9	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	-1,7	-0,8	-2,5	-4,6	-1,0	-1,8	-3,5	-3,6	7,4	10,5

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-9,0	-0,2	-8,0	-10,3	-8,6	-5,7	-2,0	1,8	11,0	9,3
металлургический комплекс	-2,0	1,1	-0,2	-2,0	2,4	-0,6	3,4	-3,9	6,0	4,1
в т.ч.										
металлургия	-3,8	-0,8	-2,5	-3,0	-2,1	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
готовые металлические изделия	3,6	7,0	6,8	1,1	16,2	5,1	15,3	-6,5	14,7	11,6
машиностроительный комплекс	-2,6	-8,6	-11,6	-15,4	-7,4	-7,3	-12,4	-10,3	2,8	11,8
в т.ч.										
компьютеры, электроника, оптика	5,5	1,7	-2,4	-8,2	-9,0	18,1	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	0,7	-3,7	-2,0	-5,8	1,1	0,2	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-22,0	1,9	-5,2	-3,9	-5,3	-7,0	-4,2	3,1	18,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-54,6	-44,7	-48,5	-47,4	-52,6	-45,3	-51,4	-62,9	-14,3	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	27,4	-4,2	-5,5	-12,9	13,6	-9,1	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	-3,7	-4,2	-5,1	-8,0	-0,8	-4,1	-9,5	-3,3	2,4	4,3
в т.ч.										
мебель	0,5	-2,6	0,2	3,8	0,8	-4,5	-9,1	-8,2	7,0	17,7
прочие готовые изделия	-5,6	-2,5	-5,4	-6,2	-3,5	-6,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-4,3	-4,8	-6,2	-10,9	-0,7	-3,6	-9,8	-2,2	0,4	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,7	0,1	-0,2	0,0	1,5	-2,4	-0,2	2,0	-0,8	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-7,5	-6,1	-8,9	-8,2	-10,7	-8,0	-10,1	-8,9	5,0	12,6

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	янв.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	49,0	77,5	63,2	50,2	66,7	71,9	76,2	80,6	90,5	69,1
Курс доллара (в среднем за период)	69,2	67,5	62,3	65,3	60,9	60,9	59,4	66,0	84,7	73,6
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0	8,50
Процентные ставки (в % годовых)										
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		10,1	8,8	8,6	8,6	9,1	9,0	11,5	11,2	7,8
По рублёвым жилищным кредитам	7,9	7,1	7,1	6,7	7,1	7,4	6,7	6,7	8,0	7,5
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,9	7,3	7,3	7,3	7,3	7,1	8,7	8,5	5,3
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)										
Кредит экономике	14,2	13,5	13,5	14,2	13,4	12,8	11,5	12,0	17,2	12,9
Кредиты организациям	17,1	13,1	15,7	16,9	15,4	14,7	11,9	10,5	14,3	9,6
Жилищные кредиты	16,9	20,3	17,4	17,6	18,1	16,5	17,0	20,8	27,1	25,7
Потребительские кредиты	2,3	8,6	2,9	2,5	2,7	3,4	5,1	9,3	18,4	14,3
Выдачи жилищных рублёвых кредитов (в % г/г)	-13,9	-15,5	-2,2	8,7	-7,8	-10,6	-2,3	-63,7	13,8	28,1

Источник информации:

https://www.economy.gov.ru/material/file/0cbb5394e03169f0a18ee01d6aea7775/2023_03_01.pdf

в пятый часовой пояс (MSK+3). А 24 июля 2016 года был произведён возврат Новосибирской области в часовую зону UTC+7[15].

Новосибирская область образована постановлением ЦИК СССР 28 сентября 1937 года[16] путём разделения Западно-Сибирского края на Новосибирскую область и Алтайский край. 15 января 1938 года Верховный Совет СССР утвердил создание данных регионов. Через полгода Верховный Совет РСФСР подтвердил данное решение.

Впоследствии, в 1943 году, из состава области была выделена Кемеровская, а в 1944 году — Томская область.

Численность населения области по данным Госкомстата России составляет 2 794 315 чел. (2023). Плотность населения — 15,72 чел./км² (2023). Городское население — 79,36% (2022).

В 2016 году индекс промышленного производства составил 100,8 % к соответствующему уровню предыдущего года, в том числе в добыче полезных ископаемых — 112,3 %, в обрабатывающих производствах — 100,1 %, в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды — 100,1 %.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников предприятий и организаций в январе-сентябре 2020 года составила 29564 руб. (В январе-декабре 2016 года — 29 133 руб.)

Величина прожиточного минимума за IV квартал 2020 г. в расчете на душу населения составила 11845 рублей.

По итогам 2016 года в регионе введено 2,210 млн квадратных метра жилья, или 36 901 квартира. Новосибирская область в Сибирском федеральном округе остаётся безусловным лидером по объёму введённого жилья.

Объём ввода жилья на территории Новосибирской области в 2020 году - 1 944 449 кв. м., из них многоквартирных домов (МКД) - 1 432 830 кв. м. и индивидуальных домов (ИЖС) - 511 619 кв. м.

Оборот розничной торговли в Новосибирской области за 2019 год составил 535,1 млрд. рублей с индексом физического объема в сопоставимых ценах к 2018 году 102,7% (в среднем по СФО - 102,9%). В I полугодии 2020 года оборот розничной торговли составил 257,6 млрд. рублей с индексом физического объема 98,4% к соответствующему периоду 2019 года. В 2016 году оборот розничной торговли Новосибирской области составил 449,4 млрд. рублей (95,2 % к соответствующему периоду 2016 года) или 163,6 тыс. рублей на одного жителя области. Среди регионов Сибирского федерального округа по розничной торговле область занимает второе место после Красноярского края (497,3 млрд руб.).

Тенденция превышения рождаемости над смертностью, регистрируемая с 2012 года в органах ЗАГС области, сохранилась в регионе и в 2016 году. За прошедший год в Новосибирской области актовых записей о рождении зарегистрировано на 2447 больше, чем актовых записей о смерти.

По итогам 2019 года объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по основным видам экономической деятельности в промышленности, составил 679,8 млрд. рублей, индекс промышленного производства в Новосибирской области по основным видам деятельности составил 103,6 % к уровню 2018 года.

За 2019 год объём отгруженной продукции в добыче полезных ископаемых составил 65,0 млрд. рублей, индекс промышленного производства составил 106,3 % к уровню 2018 года; в обрабатывающем производстве объём отгруженной продукции составил 531,7 млрд. рублей, индекс промышленного производства — 103,5 % к уровню 2018 года.

По виду экономической деятельности «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» объём отгруженной продукции составил 67,8 млрд. рублей, «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» — 15,4 млрд. рублей. Индекс промышленного производства — 102,5 % и 95,1 % соответственно.

В 2021 бюджет исполнен - доходы +237,73млрд р, расходы -222,28млрд р, профицит годовой составил +~15,5млрд р.

В конце июня 2022 правит. области приняло стратегию национальной политики до 2035 года.

В Новосибирскую область входят 15 городов (в том числе 8 городов областного подчинения), 30 муниципальных районов, 17 посёлков городского типа, 428 сельских администраций. Экономика Новосибирской области нетипична для России. С середины 2000-х сектор услуг составляет более 60 % валового регионального продукта, при относительно небольшой доле промышленности 20-24 %, сельское хозяйство 6-9 %.

3.1.3 Информация о социально-экономическом положении Новосибирской области

Оборот организаций за январь – февраль 2023 года составил 672444,1 млн рублей, что в фактически действующих ценах на 1,5% больше, чем в январе – феврале 2022 года.

Индекс промышленного производства за январь – февраль 2023 года составил 96,2% к уровню января – февраля 2022 года.

Индекс производства по добыче полезных ископаемых за январь – февраль 2023 года составил 73,9% к уровню января – февраля 2022 года.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» за январь – февраль 2023 года в фактически действующих ценах уменьшился на 15,6% по сравнению с январем – февралем 2022 года и составил 19456,3 млн рублей.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» за январь – февраль 2023 года составил 102,2% к уровню января – февраля 2022 года.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по виду деятельности «Обрабатывающие производства» за январь – февраль 2023 года составил 110360,9 млн рублей, что в фактически действующих ценах на 16% больше уровня января – февраля 2022 года.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» за январь – февраль 2023 года составил 100,8% к январю – февралю 2022 года.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» за январь – февраль 2023 год составил 82,9% к уровню января – февраля 2022 года.

Животноводство. На конец февраля 2023 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 427,7 тыс. голов (на 2,6% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров – 175,8 (на 4,4% меньше), поголовье свиней – 314,2 (на 35,7% меньше), овец и коз – 168,7 (на 2,8% меньше), птицы – 9167,7 тыс. голов (на 4,1% меньше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 21,6% поголовья крупного рогатого скота, 20,4% – свиней, 93,3% – овец и коз.

В сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец февраля 2023 года по сравнению с соответствующей датой 2022 года поголовье крупного рогатого скота увеличилось на 0,1%, птицы – уменьшилось на 3,8%.

В январе – феврале 2023 года в хозяйствах всех категорий произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 33,8 тыс. тонн, молока – 125,3 тыс. тонн, яиц – 179,3 млн штук.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» в январе – феврале 2023 года составил 27465,6 млн рублей или 113% к январю – февралю 2022 года, в феврале т. г. соответственно 15908,2 млн рублей и 115% (в январе – феврале 2022 года против января – февраля 2021 года объем работ увеличился на 33,1%).

По данным обследования деловой активности строительных организаций, проведенного по состоянию на 10 февраля т. г., руководители 72% строительных организаций оценили экономическую ситуацию в отрасли как «благоприятную» и «удовлетворительную», 17% – как «неудовлетворительную».

В январе – феврале 2023 года на территории области сданы в эксплуатацию 8,4 тыс. квартир общей площадью 590,7 тыс. кв. метров, что на 9,1% ниже уровня января – февраля 2022

года (в январе – феврале 2022 года по сравнению с январем – февралем 2021 года ввод жилья вырос в 4,8 раза).

В сельской местности в январе – феврале 2023 года введено 152,4 тыс. кв. метров общей площади жилых помещений, на 27,6% больше, чем в январе – феврале 2022 года.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах в январе – феврале 2023 года составила 207,8 тыс. кв. метров, или 35,2% от общего объема введенного жилья.

Оборот розничной торговли в январе – феврале 2023 года составил 116087,8 млн рублей или 88,5% к соответствующему периоду предыдущего года, за февраль 2023 года – 58448 млн рублей и 89,9%.

В январе – феврале 2023 года оборот общественного питания 1) составил 7608,2 млн рублей или 105,8% к обороту января – февраля 2022 года, в феврале 2023 года – 3559,1 млн рублей и 101,7%.

В январе – феврале 2023 года, по оперативным данным, населению было оказано платных услуг на 42822,1 млн рублей или 107,5% (в сопоставимых ценах) к январю – февралю 2022 года.

В январе – феврале 2023 года оборот оптовой торговли организаций всех видов деятельности составил 280883,1 млн рублей, что в сопоставимых ценах на 3,6% ниже уровня января – февраля 2022 года.

Оборот оптовой торговли на 84,7% формировался организациями оптовой торговли, оборот которых составил 237985,3 млн рублей или 96,4% (в сопоставимых ценах) к январю – февралю 2022 года.

В феврале 2023 года зарегистрировано 711 организаций, количество официально ликвидированных организаций составило 696.

Оборот малых предприятий (без НДС и акцизов) в 2022 году составил 847266,7 млн рублей. Почти половину оборота обеспечили организации, занимающиеся торговлей оптовой и розничной, ремонтом автотранспортных средств и мотоциклов (49,1%). Средняя численность работников малых предприятий составила 139,1 тыс. человек. Среднемесячная начисленная заработная плата в расчете на одного работника сложилась в размере 48238 рублей.

Индекс потребительских цен в феврале 2023 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары – 100,4%, непродовольственные товары – 99,9% и услуги – 100,7%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в феврале 2023 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100%.

Среди продовольственных товаров более всего поднялись цены в группе плодоовощной продукции, включая картофель. Репчатый лук подорожал на 35,2%, свежая зелень – на 13,5%, белокочанная капуста – на 11,6%, картофель – на 9,8%, свекла – на 9,7%, виноград – на 9,2%, морковь – на 7,9%. Уменьшились цены на свежие огурцы на 6,6%, свежие грибы – на 5,3%, чеснок – на 1,2%, лимоны – на 3,9%.

В группе колбасных изделий и продуктов из мяса и птицы увеличились цены на сырокопченые колбасы на 4,1%, мясные консервы для детского питания – на 3,1%, полукопченые и варено-копченые колбасы – на 2,4%. На 1,3% снизились цены на сосиски, сардельки.

В структуре стоимости набора преобладали хлеб, крупы и макаронные изделия – 28,6%, на долю молочных продуктов приходилось 21,8%, мяса и мясопродуктов – 17,4%, плодов и овощей – 14,7%, жиров – 5,6%, рыбы – 4,5%, чая, соли и специй – 2,8%, сахара и кондитерских изделий – 2,5%, яиц – 2,1%.

В феврале 2023 года по отношению к предыдущему месяцу индекс цен производителей промышленных товаров составил 102,9%, в том числе добычи полезных ископаемых – 120,6%, обрабатывающих производств – 100,3%, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 101,1%, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 100,2%.

В феврале 2023 года индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции к предыдущему месяцу составил 98,7%, в том числе на продукцию растениеводства – 96,1%, животноводства – 99,6%.

В феврале 2023 года к предыдущему месяцу сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения составил 101,9%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в феврале 2023 года к предыдущему месяцу составил 100%.

По данным Министерства финансов и налоговой политики Новосибирской области, доходы консолидированного бюджета области в январе 2022 года сложились в сумме 15258,2 млн рублей, расходы – 13776,2 млн рублей. Профицит составил 1482 млн рублей (10,8%).

На территории области в 2022 году, по данным Федеральной налоговой службы, в консолидированный бюджет Российской Федерации поступило налогов, сборов и иных обязательных платежей на сумму 307815,3 млн рублей, в том числе в федеральный бюджет – 82299,3 млн рублей (26,7%), в консолидированный бюджет субъекта РФ – 225516 млн рублей (73,3%).

В январе 2023 года сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций в действующих ценах составил 25241,6 млн рублей.

По состоянию на конец января 2023 года суммарная задолженность по обязательствам организаций (кредиторская задолженность, задолженность по кредитам банков и займам) составила 1051130 млн рублей, из нее просроченная – 16481,5 млн рублей или 1,6% от общей суммы задолженности (на конец января 2022 года – 2,1%).

Кредиторская задолженность на конец января 2023 года составила 645344,1 млн рублей, из нее просроченная – 8236,8 млн рублей, или 1,3% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец января 2022 года – 2%).

В структуре просроченной кредиторской задолженности организаций на задолженность перед поставщиками и подрядчиками приходилось 60% от общего объема просроченной кредиторской задолженности, задолженность по платежам в государственные внебюджетные фонды – 4,8%, в бюджет – 4%.

Задолженность по полученным кредитам и займам организаций на конец января 2023 года составила 405786 млн рублей, в том числе просроченная задолженность – 8244,7 млн рублей, или 2% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на конец января 2022 года – 2,2%).

Дебиторская задолженность на конец января 2023 года составила 543174 млн рублей, из нее просроченная – 13023,9 млн рублей, или 2,4% от общего объема дебиторской задолженности (на конец января 2022 года – 3%).

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в январе 2023 года по предварительным данным составила 53274 рубля. По сравнению с январем 2022 года она увеличилась на 15,3%. Реальная начисленная заработная плата (с учетом индекса потребительских цен) в январе 2023 года составила 104,9% к январю 2022 года.

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов деятельности на 1 марта 2023 года сохранилась на уровне предыдущего месяца и составила 7,3 млн рублей. Весь объем просроченной задолженности сложился из-за отсутствия у строительных организаций собственных средств.

Из общей численности населения, занятого в экономике в январе 2023 года, 905,5 тыс. человек работали на предприятиях области.

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах службы занятости населения, к концу февраля 2023 года составила 16,1 тыс. человек, из них 13,9 тыс. человек имели статус безработного. Пособие по безработице назначено 79,3% безработных.

В феврале 2023 года, по сравнению с январем 2023 года, эпидемиологическая обстановка характеризовалась ростом заболеваемости населения по следующим видам заболеваний: гонококковая инфекция – на 47,8%, острые гепатиты – на 40%, корь – на 33,9%, туберкулез – на 25%, ВИЧ – на 10%, острые инфекции верхних дыхательных путей – на 7,3%, педикулез – на

6,7%. Заболеваемость коклюшем – 2 случая. Заболеваемости краснухой и дифтерией не наблюдалось.

Численность постоянного населения Новосибирской области на 1 января 2023 года составила 2794,3 тыс. человек.

Демографическая ситуация в области в январе 2023 года характеризовалась естественной и общей убылью населения, несмотря на миграционный прирост. Он компенсировал естественную убыль на 75,7%.

Источник информации: http://www.niic.nsc.ru/images/Profkom/Soc-Ekonom/February_2023.pdf

Вывод относительно влияния общеполитической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок недвижимого имущества, тенденции рынка: учитывая экономическую ситуацию в стране, а также неоднозначность рыночной конъюнктуры, оценщику невозможно сделать какой-либо точный прогноз относительно перспектив сохранения ликвидности объекта оценки. По мнению оценщика, оптимистический сценарий развития ситуации в экономике позволит объекту оценки, как минимум, сохранить существующий в настоящее время уровень ликвидности. Однако в случае ухудшения макроэкономической ситуации в стране, ликвидность объекта оценки может снизиться. Возможная реализация объекта оценки потребует адекватных маркетинговых усилий, а также достаточных для соответствующей рыночной ситуации времени экспозиции и/или дисконта.

3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

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

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

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

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

В зависимости от степени готовности:

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

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта. Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Оценщик недвижимости изучает географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

Вывод: объект оценки относится к рынку жилой недвижимости. По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку, по степени готовности – завершенные строительством объекты.

3.3 Обзор рынка, анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений на рынке недвижимости

По данным портала «СИБДОМ», в январе 2023 года средняя цена предложения квартир в новостройках Новосибирска снизилась на 1,22%.

Больше всего уменьшилась цена студий и 1-комнатных квартир на 3,8 и 1% соответственно, при этом незначительно подорожали 3-х и 4-комнатные квартиры. Средневзвешенная стоимость квадратного метра квартир в новостройках Новосибирска на 1 февраля 2023 года составила 122 тысячи рублей.

На вторичном рынке средняя цена квартир изменялась разнонаправленно в зависимости от количества комнат, но совсем незначительно, в итоге уменьшилась всего на 0,07%. Средневзвешенная стоимость квадратного метра вторичного жилья в Новосибирске на 1 февраля

2023 года составила 118,3 тысячи рублей. При этом на вторичном рынке удерживается достаточно высокая величина торга при заключении сделки в размере 7-10%.

В 2022-м году цены на первичном рынке Новосибирска выросли на 17,8%, против 24,5% в 2021 году. Причем цены росли в первые 5 месяцев года, а дальше оставались примерно на одном уровне. В 2022 году больше всего в новостройках подорожали студии — на 23,4%, 1-комнатные — 18,4%, 2-комнатные — 17,4%, 3-комнатные — 8,4%, 4-комнатные — 9,9%.

Что касается рынка вторичного жилья, то, средняя стоимость готовых квартир в Новосибирске в 2022 году повысилась на 14,1%. При этом что в 2021 году она увеличилась на 22,4%, а по итогам 2020 года рост составил 8,5 %. Значительнее всего в 2022 году подорожали 1-комнатные квартиры, прибавив в цене 16,2 %, студии на 15,8%, стоимость 2-комнатных выросла на 10,5 %, 3-комнатные — на 12,7%, 4-комнатные квартиры за 2022 год приросли в цене на 12,4 %.

Источник: <https://nsk.sibdom.ru/news/18777/>

Динамика цен на недвижимость в 2023 году в Новосибирской области по месяцам



Архив цен на жилую недвижимость в Новосибирской области

Месяц	Квартиры Р/м²	Вторичка новостройки Р/м²	Дома Р	Земля Р/сотка	Аренда 1- комн. 2-комн. Р/месяц
Январь	158 594 94 729 объявлений	157 173 80 790 объявлений 181 795 11 940 объявлений	21 654 231 34 615 объявлений	404 211 23 520 объявлений	15 594 4 828 объявлений 24 233 2 725 объявлений
Февраль	153 230 88 816 объявлений	148 956 74 254 объявления 190 700 12 551 объявление	22 088 607 34 753 объявления	417 292 23 269 объявлений	15 486 5 237 объявлений 23 370 2 908 объявлений

Март	154 607 92 412 объявлений	147 924 76 246 объявлений 201 386 14 177 объявлений	22 063 181 35 766 объявлений	417 544 23 785 объявлений	16 135 5 310 объявлений 24 033 3 135 объявлений
------	---------------------------------	---	------------------------------------	---------------------------------	--

Архив цен на коммерческую недвижимость в Новосибирской области

Месяц	Офисы ₽/м²	Торговые площади ₽/м²	Гаражи ₽/м²	Аренда торговых площадей ₽/м²/год	Аренда офисов ₽/м²/год
Январь	153 028 1 262 объявления	266 361 1 676 объявлений	672 591 134 объявления	18 779 4 251 объявление	24 884 2 708 объявлений
Февраль	156 750 1 244 объявления	265 568 1 709 объявлений	700 738 130 объявлений	19 440 8 328 объявлений	25 556 2 794 объявления
Март	157 362 1 233 объявления	268 610 1 638 объявлений	772 367 127 объявлений	21 728 4 119 объявлений	30 291 2 785 объявлений

Источник: <https://rosrealt.ru/novosibirskaya-oblast/cena/?t=dinamika&year=2023>

На стоимость жилой недвижимости влияют такие факторы как месторасположение объекта (центральная часть, окраина), развитость социальной инфраструктуры (наличие школ, аптек, магазинов и т.д.), состояние и уровень отделки квартиры, транспортная доступность и т.д.

3.4 Анализ основных ценообразующих факторов на рынке недвижимости

В рамках анализа рынка жилой недвижимости были выделены следующие основные ценообразующие факторы, в дальнейшем использованные оценщиком при определении стоимости:

1. Условия продажи.
2. Дата действия цены;
2. Местоположение недвижимости;
3. Тип цены объекта;
4. Характер финансовых расчетов за объект недвижимости;
5. Степень физического износа объекта недвижимости;
6. Качество произведенной в объекте недвижимости отделки;
7. Этаж расположения;
8. Материал стен;
9. Наличие балкона.

1. Корректировка на «условия продажи» отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь, и т.п.

Исходя из результатов анализа продаж ликвидируемой недвижимости, проведенного из статьи «Особенности оценки стоимости имущества, арестованного на основании судебного решения для его продажи в рамках исполнительного производства»², фактический диапазон коэффициента вынужденной продажи находится в пределах 0,1-0,8.

² <http://allrefs.net/c5/17r35/p15/>

2. Влияние фактора «*дата действия цены*» связано с изменением ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом недвижимости до даты рассмотрения указанной сделки.

Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, введения запрета на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения. Иногда несколько экономических факторов совместно влияют на изменение рыночных условий. Спад экономики обычно ведет к снижению цен на все типы недвижимости, но по-разному. В период экономического спада часто бывает сложно найти заключенные недавно сделки.

3. Влияние фактора «*местоположение недвижимости*» связано с различием в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, близостью к центру города, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям.

К факторам местоположения относятся:

✓ Престижность района расположения объекта, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

✓ Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

✓ Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

✓ Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений.

Разница в стоимости недвижимости может варьироваться до 20% даже для одного района.

4. Влияние фактора «*тип цены*» учитывает тот факт, что в подавляющем большинстве случаев при исследовании рынка не представляется возможности использовать данные по реальным сделкам. В открытом доступе имеется лишь информация по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае необходимо учитывать готовность собственников скорректировать цены предложений объектов недвижимости в сторону их уменьшения в ходе обоснованного торга с потенциальным покупателем.

Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости Новосибирской области, информацию, полученную от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка, Оценщик счел необходимым внести данную корректировку, так как реальные сделки купли-продажи жилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как цена предложения, как правило, изначально завышена на торг. Кроме того, в эту стоимость могут быть заложены комиссионные вознаграждения риэлторов. Средняя величина данной корректировки может колебаться от 0 до 10% от цены предложения. В настоящем отчете возможный диапазон значений корректировки «на торг» определен на основании Справочника оценщика недвижимости-2022. Квартиры (г. Нижний Новгород, 2022 год) под научным руководством Лейфера Л.А.:

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

5. Влияние фактора «*характер финансовых расчетов*» учитывает условия проведения сделки (ипотека, традиционная форма, прямая продажа, встречная покупка).

При анализе данного фактора рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта. При этом возможны варианты:

✓ Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного), или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

✓ Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

6. Влияние фактора «*физический износ*» учитывает степень устаревания объекта недвижимости, необходимость проведения капитального ремонта объекта, состояние инженерных систем и основных конструктивных элементов здания расположения объекта недвижимости.

Корректировка на техническое состояние определяется из классификации, приведенной в Таблице 10 (Источник информации: Ю.В. Бейлезон. Курс лекций: «Основы оценки недвижимости», «Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений»):

Таблица 10. Классификация технического состояния зданий

Категория технического состояния здания	Физический износ %	Характер повреждений	Потребность в ремонтах
новостройка	0-10	Повреждений и видимых дефектов нет	нет
отличное	10-20	Мелкие трещины в несущих конструкциях. Незначительное растрескивание штукатурки.	Профилактический ремонт с заделкой трещин и швов
хорошее	20-30	Волосные и мелкие трещины в несущих конструкциях. Растрескивание штукатурки.	Текущий ремонт без разработки проекта усиления
удовлетворительное	30-40	Деформации в здании носят локальный характер, трещины, сдвиг конструкций с опорных площадок, отслаивание штукатурки по потолкам и стенам на отдельных участках	Выборочный капитальный ремонт с разработкой проекта усиления отдельных элементов
неудовлетворительное	41-60	Массовые образования трещин в 25% стеновых панелей. Образование трещин в фундаменте до 5мм. Уменьшение площади опирания конструкций на 0,25 проектного размера. Перекос дверных и оконных коробок.	Комплексный капитальный ремонт с разработкой проекта усиления здания в целом
предаварийное или аварийное	61-80	Массовые образования трещин с максимальным раскрытием до 5-10мм. Сдвиги конструкций с опорных площадок на величину, превышающую 0,25 от проектной. Потеря устойчивости и прочности отдельных элементов.	Ремонт нецелесообразен. Полная разборка здания.

Коэффициент приведенных затрат на устранение физического износа конструктивных элементов и инженерного оборудования здания в целом определяется следующим образом:

$$K_{\text{физд}} = \frac{C_{\text{физд}}}{C_{\text{здупвс}}}, \text{ где}$$

$K_{\text{физд}}$ — коэффициент приведенных затрат;

$C_{\text{физд}}$ — стоимостная оценка физического износа здания в целом;

$C_{\text{здупвс}}$ — восстановительная стоимость здания, рассчитанная по УПВС.

Если предположить, что восстановительная стоимость объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы, то отношение коэффициентов приведенных затрат на устранение физического износа сравниваемых объектов будет выражаться в соотношении их физических износов. Рассчитанные таким образом величины корректировок представлены в Таблице 11:

Таблица 11. Величина корректировки на техническое состояние, (%)

Категория технического состояния здания объекта оценки	Категория технического состояния здания объекта-аналога				
	Новостройка	Отличное	Хорошее	Удовлетворительное	Неудовлетворительное
Новостройка	0	10	20	30	45
Отличное	-10	0	10	20	35
Хорошее	-20	-10	0	10	30

Удовлетворительное	-30	-20	-10	0	15
Неудовлетворительное	-45	-35	-30	-15	0

7. Влияние фактора «*качество произведенной в объекте недвижимости отделки*» связано с тем, что площади, имеющие более качественную отделку, продаются по более высокой цене.

Различают следующие уровни:

Без отделки. Состояние квартиры без отделки включает в себя полы, которые перед укладкой самого полового покрытия (ламинат, линолеум и т.д.), потребуется еще выровнять. Стены и потолки требуют подготовки (обшивки, штукатурки, шпаклевки) перед окончательной отделкой. Отсутствуют внутренние перегородки и соответственно межкомнатные двери. Есть готовый, подключенный электрический щиток, но не сделана проводка до розеток и выключателей. Проведена система отопления, но не установлены сами радиаторы. Канализация, горячая и холодная вода проведены к санитарным узлам, но не разведены по окончательным точкам.

Требуется кап. ремонт. Капитальный ремонт подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых также производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые.

Под чистовую отделку. Чистовая отделка помещения включает в себя следующие работы: «штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами.

Требуется косметический ремонт. Косметический ремонт подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых также производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые.

Хорошее. При хорошем состоянии затраты времени и финансов минимальны. Не меняются окна, двери, сантехнические коммуникации, старая электропроводка. Потолок перекрашивается, переклеиваются старые обои; производится замена линолеума или ковролина; устанавливается новый плинтус; шпаклюются и окрашиваются откосы окон; укладывается плитка в санузле и на кухне.

Проведен косметический ремонт. Стандартный ремонт включает в себя демонтажные работы; оштукатуривание стен; подготовка потолка и окраска в 2 слоя; подготовка стен и оклейка обоями; выравнивающая стяжка пола; укладка ламината или паркетной доски; установка плинтуса; окраска труб отопления; оштукатуривание, шпаклевание и окраска откосов окон; плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре; замена межкомнатных дверей; реечный потолок в санузлах; скрытая разводка сантехнических труб, замена ванной, унитаза, раковины в санузле и на кухне, замена электроточек.

Проведен евроремонт эконом-класса. При евроремонте стены оштукатуриваются, углы приводятся к 90 градусам, а плоскости должны быть идеально ровными. Часто в перечень работ включают монтаж системы безопасности с домофоном и видео наблюдением. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн - проект — это прежде всего чертежи плюс подбор материалов, комплектация мебелью, схемы электрики, водоснабжения, системы вентиляции, кондиционирования и прочее. Производится монтаж многоуровневых потолков, сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. При евроремонте утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества и эконом класса, а только высококачественные материалы от ведущих производителей, используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров.

Проведен евроремонт бизнес-класса. При евроремонте бизнес-класса большинство комплектующих изготавливается на заказ: начиная дверными ручками и заканчивая мебелью. Исключение возможно только для электропроводки, сантехники, части отделочных материалов. Материалы и выполненные работы подлежат строгому многоуровневому контролю качества, поэтому материалы покупаются только у известных брендовых фирм-производителей. Элитная отделка диктует идеальную геометрию поверхностей. При выполнении ремонта бизнес-класса и отделки квартир используются самые неординарные приемы отделки, в том числе художественную роспись. Отделка квартиры при ремонте бизнес-класса предусматривает работу с дорогой тканью и декоративным камнем.

Проведен евроремонт люкс-класса. Для ремонта класса люкс приглашаются дизайнеры, способные внести в ремонт элитность и эксклюзив. Особенности такого ремонта являются неповторимость стиля, применение дизайнерских новинок и выражение, с помощью разнообразных приемов, характера хозяина жилища. Ремонт люкс-класса требует не только качественных дизайнерских разработок, но и ручных дизайнерских работ, таких как, роспись стен, отделка стен венецианской штукатуркой, ручная лепка или выкладка мозаики, изготовление эксклюзивных витражей.

Величина данной корректировки определяется на основе сложившихся цен на строительные материалы и стоимость работ специализированных организаций. Величина данной корректировки определяется исходя из объема работ, которые необходимо выполнить в каждом конкретном случае, и его влияния на стоимость. На основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, а также из бесед с представителями ремонтно-строительных организаций г. Барабинск («Профи люкс» тел.: 89133727709, «Ремонт квартир Барабинск» https://gdeprosto.ru/rascenki/gorod/novosibirskaya_oblast/barabinsk/otdelochnyye-raboty/, ADOMU.ru тел. 89063774361, Ремонт под ключ тел. 89137385058, частное лицо Евгений тел. 89137127122 и др.), интервал стоимости отделочных работ в зависимости от уровня отделки представлен в Таблице 12.

Таблица 12. Расчетные затраты на отделочные работы различного уровня качества квартир

Объект оценки	Аналог							
	Без отделки	Под чистовую отделку	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Евроремонт	Неудовлетворительное	Отличное	Частичная отделка
Без отделки	0,00	-2 000,00	-2 500,00	-4 000,00	-7 000,00	0,00	-6 000,00	-3 000,00
Под чистовую отделку	2 000,00	0,00	-1 500,00	-3 000,00	-6 000,00	2 000,00	-5 000,00	-2 000,00
Требуется косметический ремонт	2 500,00	1 500,00	0,00	-2 500,00	-5 500,00	2 500,00	-4 500,00	-1 500,00
Хорошее	4 000,00	3 000,00	2 500,00	0,00	-4 000,00	4 000,00	-3 000,00	2 000,00
Евроремонт	7 000,00	6 000,00	4 500,00	3 000,00	0,00	7 000,00	2 000,00	5 000,00
Неудовлетворительное	0,00	-2 000,00	-2 500,00	-4 000,00	-7 000,00	0,00	-6 000,00	-3 000,00
Отличное	6 000,00	5 000,00	4 500,00	3 000,00	-2 000,00	6 000,00	0,00	4 000,00
Частичная отделка	3 000,00	2 000,00	1 500,00	-2 000,00	-5 000,00	3 000,00	-4 000,00	0,00

8. *Этаж расположения* учитывает тот факт, что квартиры, расположенные на первом и крайнем этажах продаются на рынке по меньшей цене в расчете на 1 кв. м.

Корректировка на этаж определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2022. Квартиры (г. Нижний Новгород, 2022 год) под научным руководством Лейфера Л.А.:

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

9. *Наличие балкона/лоджии.* Существенным фактором при определении рыночной стоимости квартиры является наличие в ней балкона и (или) лоджии. Кроме того, балконов (и/или лоджий) может быть несколько и это увеличивает цену объекта. Если в квартире есть

балкон (и/или) лоджия, то это принимается за положительную характеристику и считается улучшением. Этот параметр принимается во внимание при проведении оценки практически любой квартиры.

Корректировка на наличие балкона/лоджии определяется на основании Справочника оценщика недвижимости-2022. Квартиры (г. Нижний Новгород, 2022 год) под научным руководством Лейфера Л.А.:

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,08
	нет	0,93	1,00

10. *Корректировка на площадь.* Корректировка на площадь определяется на основании Справочника оценщика недвижимости-2022. Квартиры (г. Нижний Новгород, 2022 год) под научным руководством Лейфера Л.А.:

Данные для корректировки цен квартир в городах-с численностью менее миллиона из групп: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье					
Площадь, кв. м.		аналог			
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,17
	30-50	0,93	1,00	1,07	1,09
	50-90	0,87	0,93	1,00	1,02
	90-150	0,85	0,92	0,98	1,00

11. *Корректировка на материал стен.* Величина данной корректировки определяется на основании Справочника оценщика недвижимости-2022. Квартиры (г. Нижний Новгород, 2022 год) под научным руководством Лейфера Л.А.:

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,08
	монолитные стены	0,98	1,00	1,06
	панельные стены	0,93	0,94	1,00

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		кирпичные стены	шлакоблочные стены	деревянные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,20	1,39
	шлакоблочные стены	0,83	1,00	1,15
	деревянные стены	0,72	0,87	1,00

Выводы: в настоящее время рынок жилой недвижимости Новосибирской области можно охарактеризовать как активный. Наибольшим спросом в первом квартале 2023 года пользовались одно - двухкомнатные квартиры. По оценке экспертов рынка до конца 2023 года не ожидается существенных изменений на рынке жилой недвижимости Новосибирской области.

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

При определении стоимости объектов недвижимого имущества в соответствии с требованиями Стандартов, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, используют три основных подхода:

- затратный
- сравнительный
- доходный.

Затратный подход. В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение (или аренда) соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

Согласно этому принципу, разумный покупатель не будет платить за объект недвижимости больше той суммы затрат, которая необходима для покупки аналогичного участка и строительства здания с эквивалентной полезностью и функциональностью без неоправданной задержки. Старые объекты недвижимости также могут быть заменены на оцениваемый объект, при этом их стоимость определяется относительно стоимости нового оптимального объекта недвижимости.

При расчете стоимости объекта недвижимости затратным подходом необходимо учесть стоимость прав на земельный участок. Поскольку на земельный участок не оформлено право собственности (аренды) и жильцы дома, в котором находится оцениваемая квартира, не являются собственниками (арендаторами) земельного участка под жилым домом, рассчитать стоимость прав на земельный участок невозможно. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом без учета стоимости прав на земельный участок будет некорректным, а величина стоимости объекта – недостоверной, поэтому в настоящем отчете затратный подход применяться не будет.

Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках настоящего отчета.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Основой доходного подхода является принцип ожидания, согласно которому стоимость создается в результате ожидания выгод, которые должны быть получены в будущем.

При применении данного подхода анализируется возможность объекта недвижимости генерировать определённый доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

В настоящем отчете оценщик принял решение отказаться от применения доходного подхода в силу следующих причин:

Несмотря на развитость рынка жилой недвижимости, оценщики не располагают официальными открытыми данными о ценах сдачи квартир в аренду. Как правило, такие сделки заключаются между физическими лицами по устной договоренности, без составления договоров аренды, а оплата производится в виде необлагаемой налогом наличной суммы. Поэтому оценщик на момент оценки не располагает достаточными достоверными данными о ценах сдачи комнат в аренду, что делает невозможным применение доходного подхода в настоящем отчете.

Кроме того, на момент оценки комнату предполагается использовать в качестве жилья, и в дальнейшем при смене собственника ее сдача в аренду с целью извлечения дохода не планируется.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

В методе сравнения продаж рыночная стоимость определяется посредством сравнения объектов, схожих с оцениваемым объектом, которые были недавно проданы, предлагаются на

продажу, или есть предложения на покупку, и деньги уже переведены на счет владельца. В основе метода сравнения продаж лежит то, что рыночная стоимость объекта непосредственно связана с ценами на сопоставимые конкурирующие объекты.

5. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

5.1 Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом

Сравнительный подход базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Условия применения сравнительного подхода - наличие развитого рынка и достаточного количества объектов-аналогов.

Основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

- Изучаются состояние и тенденция развития рынка недвижимости, выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные относительно недавно.

- Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация, и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения;

- На выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся поправки в цену продаж сопоставимых аналогов. Процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

- Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов, и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта на основе сравнительного подхода.

Поправки классифицируют по двум направлениям:

- исходя из причин, вызывающих необходимость расчета поправок: коммерческие и параметрические;

- по методологии расчета: процентные и денежные.

К наиболее часто встречающимся коммерческим поправкам относят поправки на НДС, торг, дату продажи, рыночные условия, условия финансирования и права собственности. Все остальные, начиная с местоположения и заканчивая поправками на физические различия в сравниваемых объектах, - к категории параметрических.

В общем случае следует придерживаться следующего правила: сначала к ценам аналогов вносятся коммерческие коэффициенты, затем коммерческие денежные поправки, далее осуществляют внесение параметрических поправок в таком же порядке.

Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент.

Денежные поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка.

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которой и объясняется разница в цене этих объектов. Этот метод позволяет рассчитать поправку на вышеупомянутую характеристику и использовать ее для корректировки на этот параметр цены продажи сопоставимого с объектом оценки аналога.

Ограниченность применения метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, на сколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Выбор элементов и единиц сравнения

К элементам сравнения при оценке недвижимости относятся самые разные факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки). Все факторы, какие могли бы влиять на рыночную стоимость объекта оценки, перечислить невозможно. Так, например, очевидно, что на рыночную стоимость объекта оценки влияет появление каждого нового потенциального инвестора или продавца на рынке, однако надежно установить такое появление нового субъекта, а тем более обосновать степень его влияния, практически невозможно.

Единицами сравнения во всех случаях являются единицы измерения тех свойств, которые послужили элементами сравнения в рамках настоящего отчета об оценке. В этом отношении существенным является тот факт, что часть элементов сравнения являются количественными (площадь, износ, время и пр.), тогда как другая часть элементов сравнения является качественными (место расположения, целевое назначение и пр.). Выбор единиц сравнения для количественных элементов сравнения очевиден из их природы. Выбор единиц сравнения для качественных элементов сравнения обычно подразумевает шкалирование всего диапазона возможных изменений по данному элементу сравнения (создание шкалы корректировок) с учетом достижимой чувствительности.

Таким образом, в целом ряде случаев приходится идти на ряд приближений, считая те или иные элементы сравнения фиксированными, т.е. имеющими в рамках данной оценки, с учетом собранных сведений об объекте и аналогах, общие качественные характеристики.

В этом случае Оценщик отказывается от использования таких единиц сравнения, поскольку выбранные аналоги достаточно точно соответствуют объекту оценки, и шкала корректировок не используется и не создается.

Существенными факторами стоимости (элементами сравнения) для объекта оценки являются:

- местоположение и окружение: единиц сравнения для такого элемента сравнения, как место расположения и окружение, не существует, сложно также выражать эти характеристики в баллах, поскольку при этом вносится значительная доля субъективизма. Поэтому важно подобрать аналоги, расположенные в сходных территориях и окружении, для чего нужно хорошо знать город и провести тщательный анализ.

Все аналоги выбраны в рассматриваемой зоне, которая в целом однородна по составу объектов, потому с определенной достоверностью можно считать, что их место расположения мало отличается от места расположения объекта оценки.

- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц: насколько известно Оценщику, прав третьих лиц на объекты оценки и все проанализированные аналоги не имелось.

Все отобранные объекты-аналоги используются как жилые помещения. То же самое можно сказать и про объект оценки, поэтому поправок на назначение или разрешенное использование не требуется;

- физические характеристики (износ, материал, площадь и др.) – поправка на износ не вносилась, поскольку время постройки практически одинаковое с годами постройки объектов оценки.

- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.): оценщиком специально подобраны аналоги с одинаковой обеспеченностью инфраструктурой.

К характеристикам сделок относятся:

- условия финансирования сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

- условия платежа при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен за период со дня заключения сделки с аналогом до дня проведения оценки.

Насколько стало известно оценщикам из привлеченных источников информации (см. список объектов-аналогов), все исследованные аналоги реализованы (предлагаются) на типичных условиях современного рынка недвижимости: на собственные средства, расчет деньгами, публичная оферта. Поэтому данные характеристики сделок не являются элементами сравнения в данном отчете.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта 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.

5.2. Описание аналогов

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы и сведены в таблицу.

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом в качестве аналогов были взяты комнаты, предложенные к продаже на дату оценки в районе расположения объекта оценки.

Таблица 13. Описание аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения				
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Наименование	Комната	Комната	Комната	Комната	Комната	Комната
Адрес	Новосибирская области, г. Барабинск, ул. Кирова, д. 24, к. 202	Новосибирская области, г. Барабинск, ул. Кирова, д. 24	Новосибирская области, г. Барабинск, ул. Кирова, д. 24	Новосибирская области, г. Барабинск, ул. Кирова, д. 24	Новосибирская области, г. Барабинск, ул. Кирова, д. 24	Новосибирская области, г. Барабинск, ул. Кирова, д. 24
Этаж/этажность дома	2/5	2/5	5/5	5/5	5/5	5/5
Площадь, кв.м.	17,6	22	13,5	18	20	14
Наличие лоджии/балкона	Нет	Лоджия	Нет	Нет	Балкон	Нет
Тип дома	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Уровень и состояние отделки	Простая отделка, состояние хорошее	Простая отделка, состояние хорошее	Простая отделка, состояние хорошее	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт
Дата предложения	-	Апрель 2023 г.	Апрель 2023 г.	Март 2023 г.	Март 2023 г.	Март 2023 г.
Цена предложения, руб.	-	500 000,00	280 000,00	400 000,00	360 000,00	280 000,00
Цена предложения 1 кв.м., руб.	-	22 727,00	20 741,00	22 222,00	18 000,00	20 000,00
Источник информации	-	https://www.avito.ru/barabinsk/komnata_22m_vty/komnata_22m_vty_1-k_25et_1909855880	https://www.avito.ru/barabinsk/komnata_135m_vty/komnata_135m_vty_1-k_55et_2457992988	https://barabinsk.oln.ru/sale-room/46938072-18-0-m-etazh-5-5-400000-rub-ul-kirova-gorodskoe-poselenie-gorod-barabinsk	https://www.avito.ru/barabinsk/komnata_20m_vty/komnata_20m_vty_1-k_55et_2127405321	https://www.avito.ru/barabinsk/komnata_14m_vty/komnata_14m_vty_1-k_55et_1076517791

5.2.1 Определения поправок и порядок их внесения

1. *Корректировка на дату предложения* не вводилась, поскольку дата предложения аналогов март-апрель 2023 года и по состоянию на дату оценки все предложения актуальны.

2. *Корректировка на «торг».* При оценке рыночной стоимости недвижимости методом сравнения продаж информация о реальных ценах сделок обычно недоступна для третьих лиц и для расчетов используются цены предложения по сопоставимым объектам. Это обуславливает необходимость применения корректировки цен предложения аналогов «на торг», отражающей готовность продавца уступить в цене ради совершения реальной сделки. Размеры корректировки «на торг» в настоящее время могут достигать 20% и более, что самым существенным образом влияет на достоверность результатов оценки.

Корректировка на торг определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2022. Квартиры (г. Нижний Новгород, 2022 год) под научным руководством Лейфера Л.А.:

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

Корректировка составила -5,0% (среднее значение интервала).

3. *Корректировка на местоположение.* Объект оценки и аналоги расположены в одном районе г. Барабинск, поэтому корректировка не применялась.

4. *Корректировка на материал стен.* Корректировка на материал стен не применялась, так как нет различий по данному параметру.

5. *Корректировка на этаж.* Корректировка на этаж определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2022. Квартиры (г. Нижний Новгород, 2022 год) под научным руководством Лейфера Л.А.:

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

Объект оценки расположен на среднем этаже, тогда как аналоги №2, №3, №4 и №5 расположены на последнем этаже. В связи с этим к данным аналогам необходимо применить повышающую корректировку. Для аналогов №2, №3, №4 и №5 корректировка составила 1,02 или +2%.

6. *Корректировка на наличие балкона/лоджии.* Корректировка на наличие балкона/лоджии определяется на основании Справочника оценщика недвижимости-2022. Квартиры (г. Нижний Новгород, 2022 год) под научным руководством Лейфера Л.А.:

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
Объект оценки	есть	1,00	1,08
	нет	0,93	1,00
	есть	1,00	1,08

Объект оценки не имеет балкон/лоджию, тогда как аналоги №1 и №4 имеют балкон/лоджию. В связи с этим к данным аналогам необходимо применить понижающую корректировку. Корректировка составила 0,93 или -7%.

7. *Корректировка на состояние внутренней отделки.* Величина данной корректировки определяется на основе сложившихся цен на строительные материалы и стоимость работ специализированных организаций. Величина данной корректировки определяется исходя из объема работ, которые необходимо выполнить в каждом конкретном случае, и его влияния на стоимость. На основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, а также из бесед с представителями ремонтно-строительных организаций г. Барабинск («Профи люкс» тел.: 89133727709, ADOMU.ru тел. 89063774361, Ремонт под ключ тел. 89137385058, частное лицо Евгений тел. 89137127122 и др.), интервал стоимости отделочных работ в зависимости от уровня отделки представлен в Таблице 12.

Для аналогов №3, №4 и №5 корректировка составила +2 500,00 руб.

стоимость 1 м ² , руб.						
Месторасположение	Новосибирская область, г. Барабинск, ул. Кирова, д. 24, к. 202	Новосибирская область, г. Барабинск, ул. Кирова, д. 24	Новосибирская область, г. Барабинск, ул. Кирова, д. 24	Новосибирская область, г. Барабинск, ул. Кирова, д. 24	Новосибирская область, г. Барабинск, ул. Кирова, д. 24	Новосибирская область, г. Барабинск, ул. Кирова, д. 24
% корректировки	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 м ² , руб.	-	21 591,00	19 704,00	21 111,00	17 100,00	19 000,00
Этаж/этажность дома	2/5	2/5	5/5	5/5	5/5	5/5
% корректировки		0%	+2%	+2%	+2%	+2%
Скорректированная стоимость 1 м ² , руб.		21 591,00	20 098,00	21 533,00	17 442,00	19 380,00
Площадь, кв.м.	17,6	22	13,5	18	20	18
% корректировки	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 м ² , руб.	-	21 591,00	20 098,00	21 533,00	17 442,00	19 380,00
Наличие балкона/лоджии	Нет	Лоджия	Нет	Нет	Балкон	Нет
% корректировки	-	-7%	0%	0%	-7%	0%
Скорректированная стоимость 1 м ² , руб.	-	20 080,00	20 098,00	21 533,00	16 221,00	19 380,00
Тип дома	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
% корректировки	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 м ² , руб.	-	20 080,00	20 098,00	21 533,00	16 221,00	19 380,00
Уровень и состояние отделки	Простая отделка, состояние хорошее	Простая отделка, состояние хорошее	Простая отделка, состояние хорошее	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт
% корректировки	-	0,00	0,00	+2 500,00	+2 500,00	+2 500,00
Скорректированная стоимость 1 м ² , руб.	-	20 080,00	20 098,00	24 033,00	18 721,00	21 880,00
Весовой коэффициент	-	0,1952	0,2043	0,2043	0,1918	0,2044
Рыночная стоимость 1 м², руб.						20 999,00
Рыночная стоимость квартиры, руб. округленно						369 582,00
Рыночная стоимость ¼ доли комнаты общей площадью 17,6 кв.м.						92 396,00

5.2.3 Заключение о рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом

Рыночная стоимость ¼ доли в праве собственности на комнату общей площадью 17,6 кв. м., расположенной по адресу: Новосибирская область, г. Барабинск, ул. Кирова, д. 24, к. 202, полученная сравнительным подходом, на дату оценки составляет округленно:

92 000,00 (девяносто две тысячи) рублей

5.3 Согласование результатов расчетов полученных различными подходами

Отказавшись от использования затратного и доходного подходов, в качестве итоговой рыночной стоимости объекта оценки в настоящем отчете принята стоимость, полученная сравнительным подходом.

6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таким образом, рыночная стоимость ¼ доли в праве собственности на комнату общей площадью 17,6 кв. м., расположенной по адресу: Новосибирская область, г. Барабинск, ул. Кирова, д. 24, к. 202, полученная сравнительным подходом, на дату оценки составляет:

92 000,00 (девяносто две тысячи) рублей

С уважением,
частнопрактикующий оценщик



Князькин В.П.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

Федеральное законодательство:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.98.
2. Федеральные стандарты оценки ФСО №1, №2, №3, №4, №5, №6, №7.
3. Стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО».

Другие данные и литература, используемые в отчете:

4. Сборники «УПВС». Издательство литературы по строительству М. 1972г.
5. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости.-М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2006-463 с.
6. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М.А.Федотова, В.Ю.Рослов, О.Н.Щербакова. – М.:Финансы и статистика, 2008-384с.
7. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости.-М.: Финансы и статистика, 2005-494с.
8. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости.-М.: Финансы и статистика, 2007-562с.
9. Статья "Безрисковая ставка доходности", Ткачук А.Ю., "Вопросы оценки", 2000г., №3, стр. 71.
10. Четыркин Е. Подходы финансовых и коммерческих расчетов. М., 1993.
11. Мелкумов Я.С. Теоретическое и практическое пособие по финансовым вычислениям. М., ИНФА-М, 1996.
12. Генри С. Харрисон. «Оценка недвижимости». Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.

ОПИСАНИЕ АНАЛОГОВ

Аналог №1

www.avito.ru Комната 22 м² в 1-к., 2/5 эт. на продажу в Барабинске | Купить комнату в Барабинске | Авито

Недвижимость · Комнаты · Купить

Комната 22 м² в 1-к., 2/5 эт.

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



500 000 ₽
22 727 ₽ за м²
или предложите свою цену

Реклама alfabank.ru
Кредит под залог в Альфа-Банке
Подробнее

8 913 370-87-29

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в «Параметры».

Поиск

www.avito.ru Комната 22 м² в 1-к., 2/5 эт. на продажу в Барабинске | Купить комнату в Барабинске | Авито

Комната 22 м² в 1-к., 2/5 эт. 500 000 ₽ Пользователь 8 913 370-87-29 Написать сообщение

О комнате

Площадь комнаты: 22 м² Этаж: 2 из 5
Комнат в квартире: 1 Тип дома: Кирпичный

Расположение

Новосибирская область, Барабинский р-н, Барабинск, ул. Кирова, 24 [Показать карту](#)

Описание

Большая, уютная комната 22 кв.м с лоджией (6 кв.м). Окна и дверь на лоджию пластик. Комната очень теплая, так как деревянный пол (на полу линолеум). Рядом школа, детский сад, спортивная школа, стадион, поликлиника, магазины. Можно мат капитал. Торг уместен. Рассмотрим все варианты.

№ 1909855880 · 23 марта в 10:12 · 3226 просмотров (+7 сегодня) [Пожаловаться](#)

Реклама
СБЕР
СПЕЦИАЛИСТ
КОНТАКТНОГО
ЦЕНТРА
Стань частью современной и дружной команды

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в «Параметры».

Поиск

https://www.avito.ru/barabinsk/komnaty/komnata_22m_v_1-k._25et._1909855880

www.avito.ru Комната 13,5 м² в 1-к., 5/5 эт. на продажу в Барабинске | Купить комнату в Барабинске | Авито

Недвижимость · Комнаты · Купить

Комната 13,5 м² в 1-к., 5/5 эт.

280 000 ₽
20 741 ₽ за м²
или предложите свою цену

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



8 913 741-85-53

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Поиск

www.avito.ru Комната 13,5 м² в 1-к., 5/5 эт. на продажу в Барабинске | Купить комнату в Барабинске | Авито

Комната 13,5 м² в 1-к., 5/5 эт. 280 000 ₽ Пользователь 8 913 741-85-53 Написать сообщение

Подписаться на продавца

О комнате

Площадь комнаты: 13,5 м² Этаж: 5 из 5
Комнат в квартире: 1 Тип дома: Кирпичный

Расположение

Новосибирская область, Барабинский р-н, городское поселение
Город Барабинск, Барабинск, ул. Кирова, 24 [Показать карту](#)

Описание

Продам, кабельное, интернет, с мебелью, барабинск ,душа в комнате нет только свой проводить , туалет на против комнаты , можно через материнский капитал

№ 2457992988 · 6 апреля в 13:10 · 1188 просмотров (+7 сегодня) [Пожаловаться](#)

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Поиск

https://www.avito.ru/barabinsk/komnaty/komnata_135m_v_1-k._55et._2457992988

barabinsk.olan.ru Продам комнату на улице Кирова 24 в городе Барабинске в районе Барабинском городское поселение Г...

Продам комнату 18.0 м² этаж 5/5 район Барабинский город Барабинск улица Кирова 24 городское поселение Город Барабинск

№ 46938072 | Обновлено 28 мар в 07:49 | Просмотров всего 14, сегодня 0

☆ VK OK Показывать Редактировать

РЕКЛАМА elista.domclick.ru

	1 930 000 ₽ 3-к дом 47 м², Гоголя		6 300 000 ₽ 5-к дом 120.0 кв. м, Дорожная улица
	7 999 000 ₽ Дом 101.9 кв. м, Чебоксары, садоводческое...		8 000 000 ₽ 3-к дом 120.0 кв. м, улица Седова

Недвижимость г Барабинск / Продажа комнат г Барабинск / ул Кирова



цена: 400 000 ₽

✓ собственник +79833020387 объявление № 46938072 на сайте olan.ru

этаж: 5
этажей: 5

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

barabinsk.olan.ru Продам комнату на улице Кирова 24 в городе Барабинске в районе Барабинском городское поселение Г...



✓ собственник +79833020387 объявление № 46938072 на сайте olan.ru

этаж: 5
этажей: 5
площадь: 18.0 м.кв.
тип дома: кирпичный дом
адрес: р-н Барабинский, г Барабинск, ул Кирова, 24

Описание

Солнечная сторона, Окно-дверь-батарея заменены. В комнату проведена вода и имеется слив. Есть место на кухне, личная кладовая комната. В шаговой доступности (ЦРБ, поликлиника, больница взрослая и детская, спортивная школа, стадион, школа, дет. сады, Сбер банк, торговые центры, остановка) продам под мат. капитал - ВОЗМОЖЕН ТОРГ. Лучше звоните, так быстрее будет ответ!

Активация Windows. Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

<https://barabinsk.olan.ru/sale-room/46938072-18-0-m-etazh-5-5-400000-rub-ul-kirova-gorodskoe-poselenie-gorod-barabinsk>

www.avito.ru Комната 20 м² в 1-к., 5/5 эт. на продажу в Барабинске | Купить комнату в Барабинске | Авито

Недвижимость · Комнаты · Купить

Комната 20 м² в 1-к., 5/5 эт.

360 000 ₽
18 000 ₽ за м²
или предложите свою цену

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



8 980 110-56-18

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? Торг уместен?

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Пользователь

www.avito.ru Комната 20 м² в 1-к., 5/5 эт. на продажу в Барабинске | Купить комнату в Барабинске | Авито

Комната 20 м² в 1-к., 5/5 эт. 360 000 ₽ Пользователь 8 980 110-56-18 Написать сообщение

Частное лицо

Подписаться на продавца

О комнате

Площадь комнаты: 20 м² Этаж: 5 из 5
Комнат в квартире: 1 Тип дома: Кирпичный

Расположение

Новосибирская область, Барабинский р-н, городское поселение
Город Барабинск, Барабинск, ул. Кирова, 24 [Показать карту](#)

Описание

Окна выходят на здание Антареса. + большой балкон. Продам срочно!

№ 2127405321 · 20 марта в 17:52 · 604 просмотра (+9 сегодня) [Пожаловаться](#)

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

https://www.avito.ru/barabinsk/komnaty/komnata_20m_v_1-k._55et._2127405321

Комната 14 м² в 1-к., 5/5 эт. на продажу в Барабинске | Купить комнату в Барабинске | Авито

Комната 14 м² в 1-к., 5/5 эт. **280 000 Р**
 20 000 Р за м²
 или [предложите свою цену](#)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



8 913 770-59-24

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Пользователь
Частное лицо

Комната 14 м² в 1-к., 5/5 эт. на продажу в Барабинске | Купить комнату в Барабинске | Авито

[Комната 14 м² в 1-к., 5/5 эт. 280 000 Р](#) Пользователь 8 913 770-59-24 [Написать сообщение](#)

[Экологический вклад -72 кг CO₂](#)

[Подписаться на продавца](#)

О комнате

Площадь комнаты: 14 м² Этаж: 5 из 5
 Комнат в квартире: 1 Тип дома: Кирпичный

Расположение

Новосибирская область, Барабинский р-н, Барабинск, ул. Кирова, 24 [Показать карту](#)

Описание

Продам комнату в семейном общежитии, Кирова, 24, 14 кв.м., 5 этаж, окно пластик, дверь металлическая, рядом магазины, детский сад, школа, больница и медицинский колледж. Собственник. Можно под мат капитал.

№ 1076517791 · 24 марта в 09:47 · 5051 просмотр (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

https://www.avito.ru/barabinsk/komnaty/komnata_14m_v_1-k._55et._1076517791

ПРИЛОЖЕНИЯ



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Новосибирской области

Дата выдачи: 06.08.2014 г.

Документы-основания:

Договор купли - продажи от 18.07.2014 г.

Субъект (субъекты) права:

Дежин Евгений Владимирович, дата рождения: 29.09.1979 г. Место рождения: Новосибирская обл., г. Барабинск. Пол: мужской. Гражданство: Российская Федерация. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 50 03 №412903, дата выдачи 04.10.2002 г. Орган, выдавший документ: ОВД Барабинского района Новосибирской области. Адрес постоянного места жительства: Новосибирская обл., г. Барабинск, ул. Комарова, дом 17.

Вид права: общая долевая собственность: 1/4

Объект права:

Комната, назначение: жилое. Площадь: общая 17.6 кв.м. Этаж: 2.
Адрес (местоположение):
Новосибирская область, город Барабинск, улица Кирова, дом 24, комната 202

Кадастровый (или условный) номер:

54:31:011031:340

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
06.08.2014 г. сделана запись регистрации № 54-54-15/034/2014-371

Государственный регистратор:



/ Лобанова О. В. /

54 AE 486813



54

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Лист 1

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Новосибирской области
полное наименование органа регистрации прав

17.03.2023г.

№ КУВИ-001/2023-65185447

На основании запроса от 17.03.2023, поступившего на рассмотрение 17.03.2023, сообщаем, что правообладателю Дежин Евгений Владимирович; дата рождения: 29.09.1979; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 50 03 № 412903 от 04.10.2002 выдан: ОВД Барабинского района Новосибирской области; СНИЛС: 031-328-576 25; адрес места жительства или места пребывания: Новосибирская область, г. Барабинск, ул. Комарова, д. 17., в период с 12.10.2019 по 17.03.2023 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	54:31:011031:340
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое помещение
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	жилое
		Местоположение:	Новосибирская область, г. Барабинск, ул. Кирова, д. 24, к. 202
		Площадь:	17.6
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/4
		дата государственной регистрации:	06.08.2014
		номер государственной регистрации:	54-54-15/034/2014-371
		основание государственной регистрации:	Договор купли - продажи, выдан 18.07.2014
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
	1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	54:31:011031:340-54/163/2022-15
	1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	54:31:011031:340-54/163/2022-14
	1.3.3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	54:31:011031:340-54/163/2021-10
	1.3.4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	54:31:011031:340-54/163/2021-9
	1.3.5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	54:31:011031:340-54/163/2021-8
	1.3.6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	54:31:011031:340-54/163/2021-7

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023.	

2	2.1	1.3.7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	54:31:011031:340-54/163/2021-6
		1.3.8	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	54:31:011031:340-54/163/2020-3
		1.3.9	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	54:31:011031:340-54/163/2020-2
2	2.1	1.3.10	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	54:31:011031:340-54/015/2019-1
			Вид объекта недвижимости:	Здание
			Кадастровый номер:	54:31:011023:39
			Назначение объекта недвижимости:	Жилое
			Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	жилое
2	2.2		Местоположение:	Новосибирская область, г. Барабинск, ул. Комарова, д. 17
			Площадь:	48.1
			вид права, доля в праве:	Собственность
			дата государственной регистрации:	12.11.2010
			номер государственной регистрации:	54-54-15/030/2010-509
			основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 06.10.2010
2	2.3		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
			Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		2.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	54:31:011023:39-54/163/2022-11
		2.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	54:31:011023:39-54/163/2022-10
		2.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	54:31:011023:39-54/163/2021-8
		2.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	54:31:011023:39-54/163/2021-7
		2.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	54:31:011023:39-54/163/2021-6

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

		2.3.6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	54:31:011023:39-54/163/2021-5
		2.3.7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	54:31:011023:39-54/163/2021-4
		2.3.8	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	54:31:011023:39-54/163/2020-3
		2.3.9	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	54:31:011023:39-54/163/2020-2
		2.3.10	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	54:31:011023:39-54/015/2019-1
3	3.1	Вид объекта недвижимости:		Земельный участок
		Кадастровый номер:		54:31:011023:21
		Назначение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		эксплуатация и обслуживание жилого дома
		Местоположение:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, г. Барабинск, ул. Комарова, дом 17.
		Площадь:		580
	3.2	вид права, доля в праве:		Собственность
		дата государственной регистрации:		17.05.2012
		номер государственной регистрации:		54-54-15/017/2012-682
		основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной собственности, № 78, выдан 13.07.2011 Акт № 74 приема-передачи земельного участка, выдан 14.07.2011
	3.3	дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
		Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		3.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	54:31:011023:21-54/163/2022-11
		3.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	54:31:011023:21-54/163/2022-10

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

		3.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	54:31:011023:21-54/163/2021-8
		3.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	54:31:011023:21-54/163/2021-7
		3.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	54:31:011023:21-54/163/2021-6
		3.3.6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	54:31:011023:21-54/163/2021-5
		3.3.7	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	54:31:011023:21-54/163/2021-4
		3.3.8	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	54:31:011023:21-54/163/2020-3
		3.3.9	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	54:31:011023:21-54/163/2020-2
4	Получатель выписки	3.3.10	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	54:31:011023:21-54/015/2019-1
				Праворская Полина Валерьевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Козлова Кирилла Сергеевича

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

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023			

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 462



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

III-I № 697299

Настоящий диплом выдан

Князькину
(владельца отпустил)
Виталию Таболовичу

В том, что он(а) с „ 30“ декабря 2010 г. по „ 06“ сентября 2011 г.

проше (а) профессиональную подготовку в (на) федеральном государственном образовательном учреждении высшего профессионального образования. Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет

по программе Оценка сточности
предприятия (бизнеса)
(наименование программы деятельности профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 15 сентября 2011 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Жунарова

Виталия Гавриловича

на ведение профессиональной деятельности в сфере
стоимости предоставления (бизнеса)



Председатель государственной
аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Нижний Новгород 2011



Международная
общественная организация
«Ассоциация строительных
высших учебных заведений»
Учебно-методическое объединение
высших учебных заведений
Российской Федерации
по образованию в области строительства



ННГАСУ
Федеральное государственное
бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«НИЖЕГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

УДОСТОВЕРЕНИЕ О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

№ 000607

Князькин

Виталий Павлович

(фамилия, имя, отчество)

прошел(а) обучение по программе:

«Оценочная деятельность»

ННГАСУ

Удостоверение является документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер
1291

(наименование программы повышения квалификации)

в период с 04 августа 2014 года по 27 августа 2014 года

Объем программы, в академических часах 104

Ректор (директор)

Секретарь



Город *Нижний Новгород* 2014 год



Некоммерческое партнерство
"Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
№ 0001 от "28" июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

05 сентября 2012

Дата включения в реестр

3538

№ согласно реестру

Князькин Виталий Павлович

паспорт 8905 892518 выдан ОВД Пролетарского района г. Саранска 01.06.2005,
код подразделения 132-003, зарегистрирован: г. Саранск, ул. Metallургов,
д.11, кв.64

**является членом
некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»**

**Заместитель генерального директора –
Руководитель юридического отдела
Некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»**



А.Е. Савостьянов

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 029474-1

« 10 » сентября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Князькину Виталию Павловичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » сентября 20 21 г. № 217

Директор

 А.С. Бункин

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

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

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ОЦЕНЩИКА

№ 433-547-086018/22 от «16» августа 2022 г.

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-547-086018/22 от «16» августа 2022 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ:

КНЯЗЬКИН ВИТАЛИЙ ПАВЛОВИЧ

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Российская Федерация

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

с «29» августа 2022 г.
по «28» августа 2023 г.

СРОК СТРАХОВАНИЯ:

12 месяцев

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

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

ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):

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

СТРАХОВАЯ СУММА:

10 000 000,00 (десять миллионов
рублей)

ФРАНШИЗА:

0 рублей

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

100 000,00 (сто тысяч рублей)

0 рублей

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

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

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное
общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
Тел.: 88342241854
Эл. адрес: dkb@saransk.ingos.ru

От Страховщика:

Волков К.А., начальник отдела урегулирования убытков
филиала СПАО «Ингосстрах» в Республике Мордовия, на основании
доверенности № 9325110-547/22 от 05.08.2022

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