

**ЧАСТНОПРАКТИКУЮЩИЙ ОЦЕНЩИК
БЛИННИКОВА ЕКАТЕРИНА АНДРЕЕВНА**

*Действительный член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, номер в Реестре: 2761
Уведомление о постановке на учет физического лица в налоговом органе от 05.10.2020г. № 573927795*

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 23-10/433
РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ,
НАЗНАЧЕНИЕ: ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ
49,5 КВ.М., ЭТАЖ 05, АДРЕС (МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ)
ОБЪЕКТА: РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ, Г. ПЕТРОЗАВОДСК,
УЛ. ПТИЦЕФАБРИКА, Д. 38, КВ. 30**

Дата оценки: 16 октября 2023 г.

Дата составления: 16 октября 2023 г.

**Заказчик: Администрация Пряжинского национального
муниципального района**

**г. Петрозаводск
2023 год**

Уважаемая Оксана Михайловна!

В соответствии с договором на выполнение работ по оценке имущества № 23-10/433 от 13 октября 2023 года, выполнена оценка рыночной стоимости жилого помещения, назначение: жилое помещение, общая площадь 49,5 кв.м., этаж 05, адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Птицефабрика, д. 38, кв. 30, **для определения начальной (стартовой) величины рыночной стоимости при заключении договора купли-продажи при проведении публичного аукциона.**

Оценка жилого помещения произведена по состоянию на 16 октября 2023 года.

Проверка подлинности предоставленных документов и информации не проводилась. Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет отчет приведенный далее. Отдельные части Отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в контексте прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Выводы, содержащиеся в данном Отчете, основаны на информации, заключениях и расчетах, полученных в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на статистических и документальных данных, на деловых встречах и переговорах, в ходе которых нами была получена определенная информация. Источники информации, заключения и методики расчетов приведены в соответствующих разделах отчета.

Оценка имущества была произведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 - ФЗ от 29.07 1998г., с федеральными стандартами оценки, со сводом стандартов Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков.

Произведенные исследования и расчеты, на основании доступной нам информации, позволяют сделать вывод, что:

Рыночная стоимость жилого помещения с кадастровым номером 10:20:0060202:470, назначение: жилое помещение, общая площадь 49,5 кв.м., этаж 05, адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Птицефабрика, д. 38, кв. 30, по состоянию на 16 октября 2023 года составляет:

2 746 000 (два миллиона семьсот сорок шесть тысяч) рублей

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.

Частнопрактикующий оценщик
Блинныева Екатерина Андреевна



Оглавление

1. Основные факты и выводы.....	4
2. Задание на оценку.....	4
3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.....	5
4. Допущения, принятые при проведении оценки.....	7
5. Применяемые стандарты оценки.....	8
6. Основные понятия и последовательность оценки.....	8
7. Сведения о независимости.....	11
9. Идентификация и описание объекта оценки.....	15
9.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	15
9.1.1. Сведения об имущественных правах и обременениях.....	15
9.1.2. Описание местоположения.....	16
9.1.3. Сведения об износе и устареваниях.....	16
9.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.....	16
9.3. Информация о текущем использовании объекта оценки.....	19
9.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	20
9.5. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	20
11. Проведенные рыночные исследования.....	22
11.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на территории Российской Федерации и Республики Карелия на рынок оцениваемого объекта.....	22
11.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки.....	27
11.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений.....	28
12.1. Подходы оценки недвижимости.....	37
12.2. Выбор подходов к оценке рыночной стоимости Объекта оценки и методов расчета.....	38
13. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки.....	40
13.1. Затратный подход.....	40
13.2. Доходный подход.....	40
13.3. Сравнительный подход.....	40
13.4. Согласование результатов.....	52
14. Итоговое заключение о рыночной стоимости.....	53
14.1. Заявление о соответствии.....	53
14.2. Итоговое заключение о стоимости.....	53
15. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	54
15.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки.....	54
15.2. Перечень методической литературы.....	54
16. Приложения.....	54

1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	<i>Жилое помещение с кадастровым номером 10:20:0060202:470, назначение: жилое помещение, общая площадь 49,5 кв.м, этаж 05, адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Птицефабрика, д. 38, кв. 30 (далее – Объект оценки)</i>
Оцениваемые имущественные права	<i>Право собственности</i>
Собственник	<i>Общая долевая собственность (субъект права – Пряжинский национальный муниципальный район)</i>
Балансовая стоимость	<i>1 671 672,06 рублей</i>
Текущее использование	<i>Жилое помещение (квартира)</i>
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	<i>Договор на выполнение работ по оценке имущества № 23-10/433 от 13 октября 2023 года</i>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<i>Определение цены объекта оценки для определения начальной (стартовой) величины рыночной стоимости при заключении договора купли-продажи при проведении публичного аукциона. Ограничения – отсутствуют</i>
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.	
Сравнительный подход	<i>2 746 000 руб.</i>
Затратный подход	<i>Не применялся</i>
Доходный подход	<i>Не применялся</i>
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	
<ul style="list-style-type: none"> • 2 746 000 рублей 	

2. Задание на оценку

На основании договора на выполнение работ по оценке имущества № 23-10/433 от 16 октября 2023 года. Заказчик поручает, а Оценщик производит оценку рыночной стоимости жилого помещения, назначение: жилое помещение, общая площадь 49,5 кв.м., этаж 05, адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Птицефабрика, д. 38, кв. 30 (далее - Объект), по состоянию на 16.10.2023г.

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	<i>Жилое помещение с кадастровым номером 10:20:0060202:470, назначение: жилое помещение, общая площадь 49,5 кв.м, этаж 05, адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Птицефабрика, д. 38, кв. 30</i>
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<i>Совпадает с объектом оценки.</i>
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<i>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей содержатся в следующих документах: – Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.10.2023г. № КУВИ-001/2023-227644786; – Технический паспорт на квартиру, составленный ГУП РК РГЦ «Недвижимость».</i>

Права на объект оценки	Общая долевая собственность (субъект права - Пряжинский национальный муниципальный район)
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Права, учитываемые при оценке объекта оценки - право собственности на объект недвижимости. Ограничения (обременения) этих прав – отсутствуют.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта недвижимости.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение стоимости объекта оценки для определения начальной (стартовой) величины рыночной стоимости при заключении договора купли-продажи при проведении публичного аукциона Ограничения - отсутствуют.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Основания для установления предпосылок стоимости	П. 22 ФСО II установлено: «Если законодательством, нормативными правовыми актами или иными документами, в соответствии с которыми действует заказчик оценки, предусмотрена оценка стоимости, вид которой не определен или отсутствует в п. 12 настоящего ФСО, должны быть установлены предпосылки, подходящие цели оценки и соответствующие положениям настоящего ФСО.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	16.10.2023 г.
Дата составления отчета	16.10.2023 г.
Срок проведения оценки	13.10.2023 г. - 16.10.2023г.
Специальные допущения	Специальные допущения отсутствуют
Иные допущения в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки	Иные допущения отсутствуют
Ограничения оценки	Отсутствуют
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Описание объекта оценки приводится оценщиком на основе информации, предоставленной Заказчиком. 2. Анализ рынка объекта оценки и сведения об объектах аналогах, а также иная информация, приведена по состоянию на дату оценки. 3. Итоговый результат оценки стоимости объектов недвижимости приводится без указания возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
Указание на форму составления отчета об оценке	Настоящий отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям федеральных стандартов оценки, стандарты и правила СМАО

3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Сведения о Заказчике:

Заказчик оценки	АДМИНИСТРАЦИЯ ПРЯЖИНСКОГО НАЦИОНАЛЬНОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
Реквизиты	Адрес: 186120, Республика Карелия, пгт Пряжа, ул.Советская, д.61 ИНН 1021180042, КПП 102101001 К/сч 03231643866390000601 Отделение – НБ Республики Карелия Банка России по Республике Карелия г.Петрозаводска БИК 018602104 Единый казначейский счет (кор/счет банка) 40102810945370000073

Сведения об Оценщиках:

Оценщик (Фамилия, имя и (при наличии) отчество)	ЧАСТНОПРАКТИКУЮЩИЙ ОЦЕНЩИК БЛИННИКОВА ЕКАТЕРИНА АНДРЕЕВНА действующий на основании Уведомления о постановке на учет физического лица в налоговом органе от 05.10.2020г. № 573927795
ИНН	100122564208
Номер контактного телефона:	8-911-433-64-70
Адрес электронной почты:	ee-kat@yandex.ru
Почтовый адрес:	185005, г.Петрозаводск, ул.Варламова, дом 21, оф.6 (1 этаж)
Юридический адрес	Республика Карелия, г.Петрозаводск, ул.С.Ковалевской, 16б-16
Фактический адрес	185005, г.Петрозаводск, ул.Варламова, дом 21, оф.6 (1 этаж)
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, номер в Реестре: 2761 (адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д.8А, помещение XXIII), номер в Реестре: 2761
Получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности подтверждается следующими документами	Диплом серия ПП № 964568 о профессиональной переподготовке в ГОУ ДПО «Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова» по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 30 июля 2008г. Свидетельство № 274-11 о повышении квалификации в ГОУ ДПО «Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова» по программе «Оценочная деятельность» от 15 июля 2011г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис по обязательному страхованию ответственности оценщика Блинниковой Е.А. выдан АО «АльфаСтрахование» на сумму 10 000 000 (десять миллионов) рублей, договор страхования от 25.09.2023 года № 9491R/776/50020/23, период страхования с 07.10.2023 по 06.10.2024г.
Стаж работы в оценочной деятельности	более 14 лет

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах: *Не привлекались*

4. Допущения, принятые при проведении оценки

Следующие предположения, допущения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета:

1. Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет об оценке, предназначенный для Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки.

2. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

3. Отчет об оценке основан на профессиональном суждении Оценщика относительно стоимости объекта оценки, которое не является гарантией перехода прав, по стоимости, рассчитанной в отчете об оценке.

4. Суждение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые в дальнейшем могут повлиять на стоимость объекта оценки.

5. В процессе определения стоимости Оценщик применяют подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение Оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.

6. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

7. В обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной в том случае, если она подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, при условии, что у Оценщика нет оснований считать иначе.

8. В отчете об оценке имеются ссылки на все источники информации, используемой в отчете об оценке, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо прилагаются копии материалов и распечаток. В случае если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете об оценке информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, к отчету об оценке прилагаются копии соответствующих материалов.

9. Оценщики не могут разглашать содержание отчета об оценке в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

10. Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости объекта оценки проводились с помощью программного продукта MicrosoftofficeExcel 2007. Округление

осуществлялось на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета дробных составляющих.

Допущения и ограничения связанные с различными этапами расчетов представлены далее по тексту отчета об оценке с пометкой «допущение».

5. Применяемые стандарты оценки

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

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

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

2. Специальные стандарты оценки: [Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости \(ФСО №7\)»](#) утвержденным Приказом МЭР РФ от 07.09.2015 г. № 611.

3. Оценщик использовал стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные СМАО. Данные стандарты и правила являются обязательными к использованию (в соответствии с положениями ст.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ), так как оценщик является членом СМАО

6. Основные понятия и последовательность оценки

6.1. Термины и определения

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

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

Рыночная стоимость, определенная в настоящем отчете, не включает в себя налог на добавленную стоимость, т.к. согласно Федерального закона № 109-ФЗ «О внесении изменений в статьи 146 и 149 части второй Налогового кодекса Российской Федерации»

от 20 августа 2004 г. стоимость операций по реализации жилых помещений (долей в них), а также земельных участков не признаются объектом обложения налогом на добавленную стоимость.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

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

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

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

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

Недвижимое имущество (недвижимость, недвижимые вещи) – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, как то: здания, сооружения, леса и многолетние насаждения. Недвижимое имущество определено как имущество, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно.

Законом к недвижимому имуществу также относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Земельный участок как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Срок экспозиции объекта оценки - рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

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

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

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

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

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации

определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Подходы к оценке:

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

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

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

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

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

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

6.2. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Процесс оценки - это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщика - определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируется в итоговом суждении. Проведение оценки рассматриваемого объекта включает в себя следующие:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе осуществляется:
 - Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объектов.
 - Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и к сопоставимыми с ними другими объектами, недавно проданными или сданными в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, консультации с экспертами в области закупок и продаж профильного оборудования и материалов.
3. Применение подходов к оценке объектов, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объектов рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае использования не всех подходов приводятся обоснованные доводы об отказе от расчета тем или иным подходом. Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта.
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. На этом этапе после анализа результатов, полученных разными подходами. Оценщик взвешивает достоинства и недостатки каждого и устанавливает окончательную стоимость объекта на основании результатов всех подходов и выбранных для каждого из них весовых коэффициентов.
5. Составление отчета об оценке: на данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде повествовательного отчета.

7. Сведения о независимости

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

- Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке;
- Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;
- размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке

8. Описание местоположения объекта оценки

Объектом оценки согласно заданию на оценку является: *жилое помещение, назначение: жилое помещение, общая площадь 49,5 кв.м., этаж 05 адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Птицефабрика, д. 38, кв. 30.*

Республика Карелия расположена на северо-западе России, входит в состав Северо-Западного федерального округа Российской Федерации.

По данным Федеральной службы государственной статистики по Республике Карелия численность постоянного населения на начало 2008 г. составляет 690,7тыс.человек. Городское население составляет 76,1% (525,6 тыс.человек), сельское - 23,9% (149,5тыс.человек).

Площадь Карелии - 180,5 тыс. кв. км (1,06% территории РФ). Протяженность территории республики с севера на юг достигает 660 км. С запада на восток по широте г.Кемь протяженность составляет 424 км. На западе Карелия граничит с Финляндией, на юге - с Ленинградской и Вологодской областями, на севере - с Мурманской, на востоке - с Архангельской областью. На северо-востоке республика омывается Белым морем. Западная граница Карелии совпадает с государственной границей РФ и Финляндии и имеет протяженность в 723 км.

Численность населения трудоспособного возраста составляет 445 тыс.человек, старше трудоспособного возраста - 138 тыс. человек.

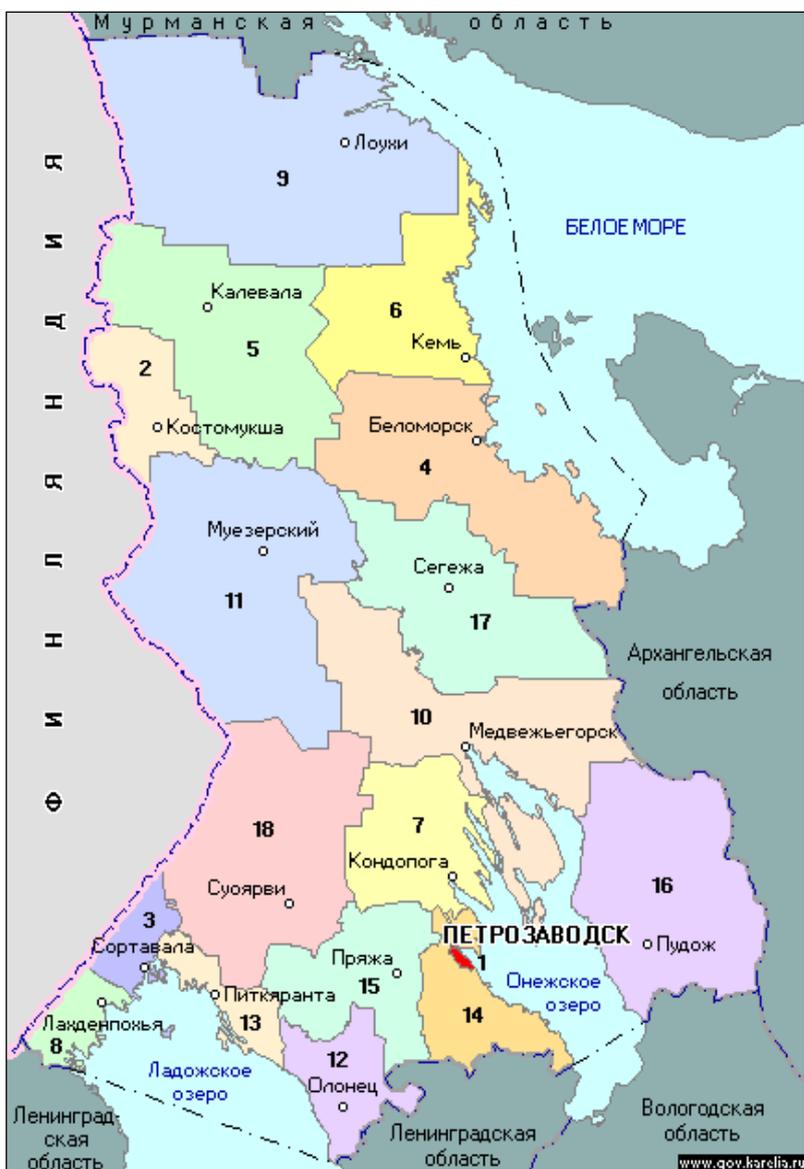
Национальный состав населения: русские - 76,6%, карелы – 9,2%, белорусы – 5,3%, украинцы – 2,7%, финны - 2,0%, вепсы - 0,7%.

Более 49% площади республики покрыто лесом (основные породы: сосна и ель), 25% территории составляет водная поверхность. В Карелии более 60 тыс. озер и 27 тыс. рек. Самые крупные озера - Ладожское (площадь 17,7 тыс. кв. км) и Онежское (площадь 9,9 тыс. кв. км). Наиболее крупные реки: Водла (400 км), Выг, Ковда, Кемь, Суна, Шуя. Общая протяженность водной сети составляет почти 83 тыс. км.

В недрах Карелии выявлено более 50 видов полезных ископаемых, расположенных более чем в 400 месторождениях и рудопроявлениях. Полезные ископаемые: железная руда, титан, ванадий, молибден, благородные металлы, алмазы, слюда, строительные материалы (граниты, диабазы, мраморы), керамическое сырье (пегматиты, шпат), апатит-карбонатные руды, щелочной амфибол-асбест.

В состав республики входят 18 муниципальных образований, 808 населенных пунктов.

Административно-территориальное деление Республики Карелия



Условные обозначения

Населенные пункты

ПЕТРОЗАВОДСК - столица
 Республики Карелия

Кондопога
 о административный центр

Административные единицы Республики Карелия

Городские округа

1 Петрозаводск

2 Костомукша

Муниципальные районы

3 Сортавальский район

4 Беломорский район

5 Калевальский район

6 Кемский район

7 Кондопожский район

8 Лахденпохский район

9 Лоухский район

10 Медвежьегорский район

11 Муезерский район

12 Суоярвский район

13 Питкярантский район

14 Прионежский район

15 Пряжинский район

16 Пудожский район

17 Сегежский район

18 Суоярвский район

Республика Карелия имеет благоприятное экономико-географическое положение (близость к центральным индустриально-высокоразвитым районам России и Западной Европы, наличие развитой воднотранспортной системы), а также значительные запасы природных ресурсов.

Источник информации: Официальный сайт Правительства Республики Карелия, статья «Республика Карелия (краткая информация)» от 18.02.2009г.. <http://gov.karelia.ru/gov/Different/karelia3.html>

Петрозаводский городской округ.

Город Петрозаводск – столица Республики Карелия. Это крупный промышленный, туристический, научный и культурный центр Северо-Западного Федерального округа России.

Территория Петрозаводска в современных границах составляет 149,5 кв. км, население города – 269,0 тысяч человек.

Петрозаводск занимает выгодное географическое и геополитическое положение. Город расположен вблизи Москвы (1091 км), Санкт-Петербурга (412 км) и недалеко от границы Европейского сообщества (расстояние до Финляндии по маршруту международной автомагистрали «Голубая дорога» – 311 км). Петрозаводск стоит на берегу Онежского озера – одного из крупнейших в Европе (площадь 9,7 тыс. кв. км), и по системе каналов имеет выход в Балтийское, Белое, Баренцево, Каспийское и Черное моря.

Территория города Петрозаводска входит в состав Петрозаводского городского округа и имеет своё деление на районы и микрорайоны.

Сейчас в составе Петрозаводска находятся такие микрорайоны, как: Бараний берег, Выгойнаволок, Голиковка, Древлянка, Железнодорожный (Пятый посёлок), Зарека, Зимник, Ивановские острова, Кукковка, Ключевая, Октябрьский, Окунья Тоня, Онежский, Первомайский, Перевалка, Пески, Птицефабрика, Радиозавод, Рыбка, Сайнаволок, Северная промзона, Силикатный завод, Соломенное, Сулажгора, посёлок Сулажгорского кирпичного завода, посёлок Совхоза «Тепличный», Томицы, Центр, Южная промзона.

Крупнейшими же являются Кукковка и Древлянка, 50 и 60 тысяч жителей, соответственно¹.

Численность населения Петрозаводска в 2018 году составила 272 101 человек. Плотность - 2015,56 чел./км². По численности Петрозаводск является 70-м в Российской Федерации.



Рис. № 1. Карта г. Петрозаводска

Объект оценки расположен в жилом районе «Птицефабрика» г.Петрозаводска по адресу: *Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Птицефабрика, д. 38, кв. 30.*

Птицефабрика— микрорайон, расположенный на юго-востоке Петрозаводска. Название дано по птицефабрике, расположенной в микрорайоне. До ликвидации

¹ Источник информации http://города-россия.рф/sity_id.php?id=71

городского районирования входил в Заречский район (с 1946 г. по 1949 г.), с 1972 г. - в Ленинский район. В 1920-х на месте нынешнего поселка располагались земли совхоза №2, в усадьбе которого проживали сельхозработники, в т.ч. финны-колонисты. С 1940 года совхоз №2, а с 1946 года его поселок в административно-хозяйственном отношении были подчинены городу Петрозаводску. В конце 1940-х годов здесь находилось учебно-опытное хозяйство школы по подготовке колхозных кадров. Постановлением Совета Министров Карело-Финской ССР №75 от 15 марта 1956 года на базе подсобного хозяйства Главного Управления промышленности мясных и молочных продуктов при СМ КФСР и бывшего подсобного хозяйства завода п/я 14 была организована Петрозаводская птицефабрика, вокруг центральной фермы которой стал расти поселок. Имеется основная общеобразовательная школа № 19.

Микрорайон характеризуется низким уровнем интенсивности людских потоков.

Экологическое состояние окружающей среды – удовлетворительное.

Микрорайон характеризуется хорошей транспортной доступностью личным автомобильным транспортом. Состояние дорожного покрытия не удовлетворительное.

Расположение района «Птицефабрика» на плане г. Петрозаводска представлено ниже:

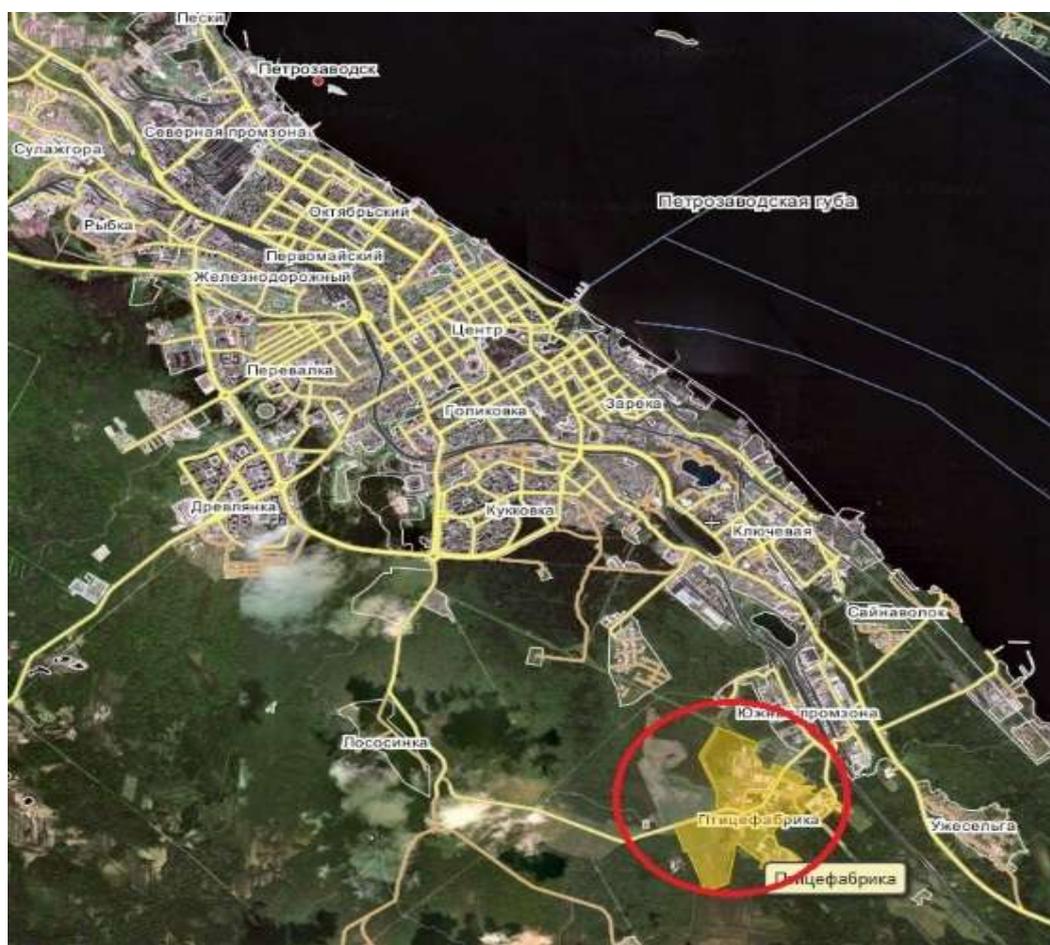


Рис. № 2. Район Птицефабрика на карте г. Петрозаводска

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/>

Расположение объекта оценки на плане г. Петрозаводска представлено ниже:



Рис. № 3. Карта г. Петрозаводска
(Источник информации: <https://maps.yandex.ru/>)

Осмотр объекта оценки проведен камерально, по материалам фотофиксации Заказчика.

Вывод: На основании анализа результатов осмотра объекта оценки, оценщик определил, что положительными факторами расположения объекта оценки является развитая инфраструктура, хорошее расположение относительно транспортных магистралей, развитость общественного транспорта, состояние прилегающей территории, подъездные пути, наличие парковки.

Отрицательных факторов не выявлено.

9. Идентификация и описание объекта оценки

9.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки согласно заданию на оценку является: *жилое помещение, назначение: жилое помещение, общая площадь 49,5 кв.м., этаж 05, адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Птицефабрика, д. 38, кв. 30.*

9.1.1. Сведения об имущественных правах и обременениях

Имущественные права

Табл. 9.1. Описание имущественных прав

Документы - основания	<i>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.10.2023г. № КУВИ-001/2023-227644786</i>
Вид права	<i>Собственность</i>
Субъект (субъекты) права	<i>Администрация Пряжинского национального муниципального района</i>
Объект права	<i>Жилое помещения, назначение: жилое помещение, общая площадь 49,5 кв.м., этаж 05, адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Птицефабрика, д. 38, кв. 30</i>
Существующие ограничения (обременения) права	<i>Не зарегистрировано</i>

9.1.2. Описание местоположения

9.1.3. Сведения об износе и устареваниях

Физическое состояние

Наименование	Характеристика
Состояние здания	<i>Удовлетворительное</i>
Состояние жилого помещения (субъективная оценка)	<i>Требуется косметический ремонт</i>
Видимые дефекты внутренней отделки	<i>Отсутствуют</i>

Функциональные характеристики

Все элементы объекта оценки выполнены с применением материалов, актуальных для строительства в настоящее время.

Экономические внешние факторы

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами в *г. Петрозаводск*. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

9.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

На основании визуального осмотра и представленных Заказчиком документов, были установлены количественные и качественные характеристики объекта оценки, представленные в табл. 9.2.

По результатам визуального осмотра Оценщиком был сделан вывод, что состояние объекта оценки – *требуется косметический ремонт*.

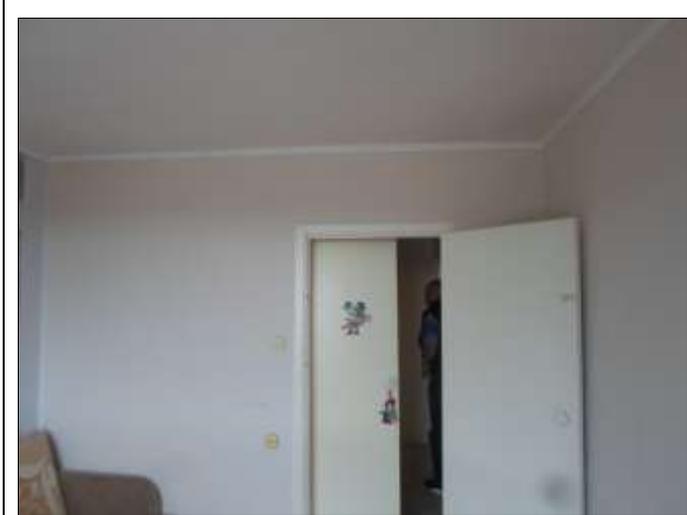
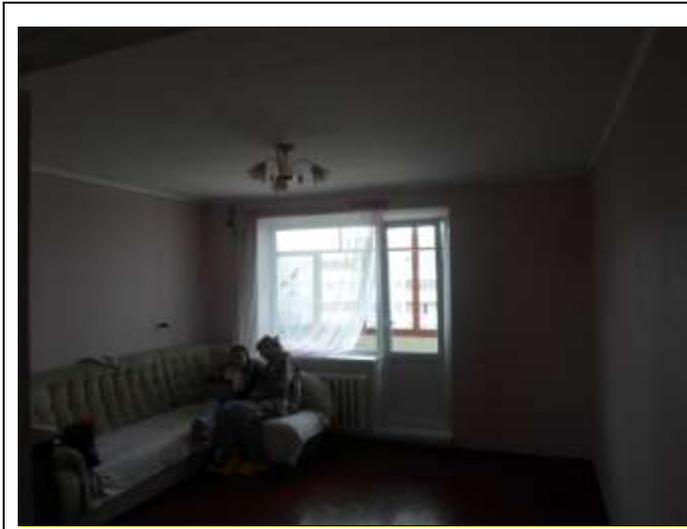
Табл. 9.2. Количественные и качественные характеристики элементов объекта оценка, а также здания, в котором он расположен

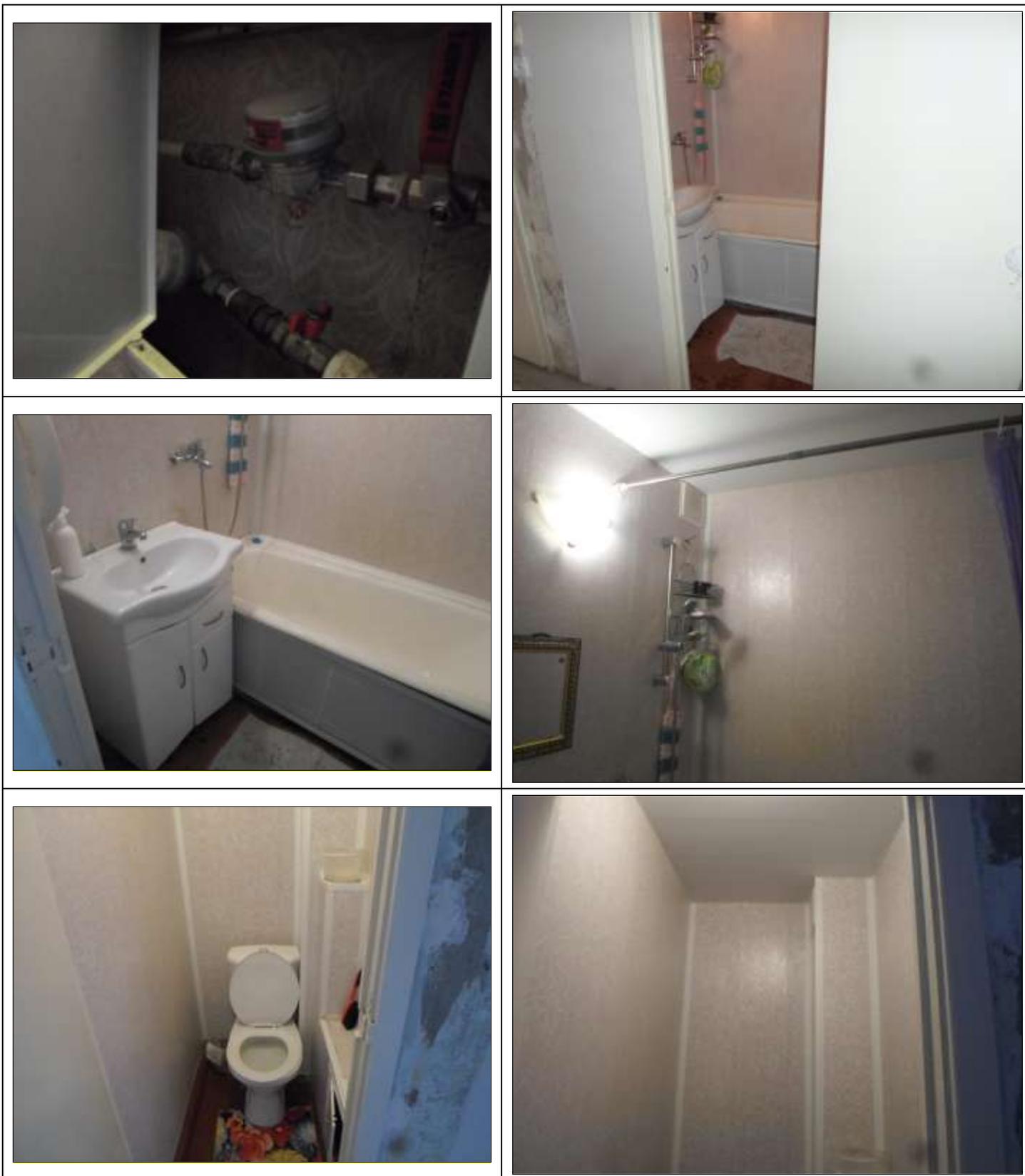
I. Характеристики здания, в котором расположен объект оценки	
Тип здания	<i>многоквартирный жилой дом</i>
Памятник архитектуры	<i>нет</i>
Серия дома	<i>н/д</i>
Этажность	<i>5-6</i>
Год постройки	<i>1988</i>
Материал стен	<i>Кирпичные, состояние удовлетворительное</i>
Инженерно-техническое обеспечение	<i>Электроснабжение (от городской сети), канализация (в городской коллектор), центральное отопление (от ТЭЦ), водоснабжение (центральное), горячее водоснабжение (центральное)</i>
Физический износ дома (экспертно)	<i>28%</i>
Дополнительная существенная	<i>- состояние подъезда удовлетворительное (стены окрашены);</i>

информация	<i>- снос или реконструкция дома с отселением не предполагается.</i>	
II. Характеристики объекта оценки		
Этаж расположения		5
Количество комнат		2
Общая площадь, кв. м.		49,5
Жилая площадь, кв. м		27,8 (11,1/16,7)
Кухня, кв. м		7,5 кв.м
Ванная, кв.м		2,6 кв.м
Туалет, кв.м		1,1 кв.м
Высота потолков, м		2,60 м
Лоджия		остеклен
III Внутренняя отделка		
Коридор		<i>Стены – обои; Потолок - побелка; Полы – линолеум.</i>
Кухня		<i>Стены – обои; Потолок - побелка; Полы – линолеум.</i>
Жилые комнаты		<i>Стены – обои; Потолок - побелка; Полы – линолеум.</i>
Ванная комната		<i>Стены – панели ПВХ; Потолок - побелка; Полы – керамическая плитка (старого образца).</i>
Туалет		<i>Стены – панели ПВХ; Потолок - побелка; Полы – керамическая плитка (старого образца).</i>
Прочее	<i>- вид из окон на дворовую территорию; - подземные этажи парковки отсутствуют.</i>	
Дополнительная существенная информация	<i>Планировка жилого помещения соответствует поэтажному плану.</i>	

Осмотр объекта оценки проведен камерально, по материалам фотофиксации Заказчика. Ниже приведены материалы фотофиксации Объекта оценки:







9.3.Информация о текущем использовании объекта оценки

На дату оценки объект оценки используется по назначению в качестве жилого помещения (жилого помещения).

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

Отсутствуют.

9.5. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

– *Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.10.2023г. № КУВИ-001/2023-227644786;*

– *Технический паспорт на квартиру, составленный ГУП РК РГЦ «Недвижимость».*

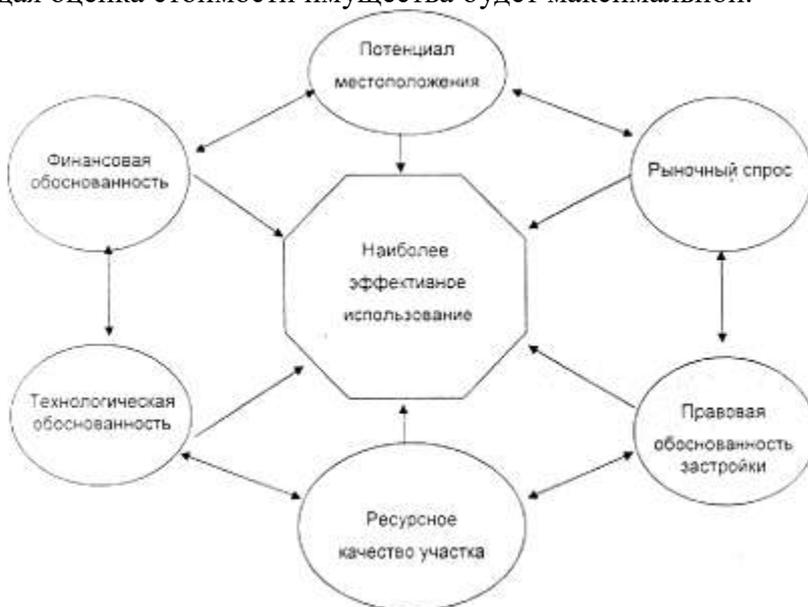
Также для установления количественных и качественных характеристик были использованы данные, полученные при визуальном осмотре:

– *Фотографии.*

10. Анализ наиболее эффективного использования

Объектом оценки является жилое помещения, общей площадью 49,5 кв.м, расположенная по адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Птицефабрика, д. 38, кв. 30.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, надлежаще оправданным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого надлежащая оценка стоимости имущества будет максимальной.



Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

1. Юридическая законность. Базируется на общественных юридических ограничениях обусловленных правилами зонирования территории, градостроительными кодексами, законодательством в области окружающей среды и другими действующими нормативно-правовыми актами, а также на частных ограничениях, привносимых застройщиками и переходящими от владельца к владельцу.

2. Физическая возможность. Необходимость рассмотрения данного критерия в качестве одного из определяющих при определении варианта наиболее эффективного использования связано с такими факторами, как конструктивные особенности объекта оценки (материал конструкций), наличие коммуникаций (отопления, водопровода,

освещения), которые в каждом конкретном случае могут привести к невозможности использования оцениваемого объекта для одного из рассматриваемых ниже вариантов функционального использования.

3. Финансовая осуществимость. Рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

4. Максимальная стоимость. Соответствие/несоответствие каждого из ниже рассматриваемых вариантов функционального использования объекта оценки варианту наиболее эффективного использования по данному критерию определяется итогом рассмотрения критерия «наибольшая вероятность» и определяет единственно возможный вариант использования объекта оценки, который обеспечивает единственно возможную максимальную текущую стоимость объекта оценки.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится в два этапа: сначала для участка земли как условно свободного (незастроенного), а затем – для этого же участка, но с существующими улучшениями.

Проведении анализа наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного, проводится в предположении, что участок является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся сооружений).

Однако в рамках настоящей оценки объект оценки является встроенным жилым помещением многоэтажного жилого дома, в связи с чем анализ земельного участка как застроенного нецелесообразен. При эксплуатируемом жилым зданием, не предполагаемом под снос в соответствии с действующим законодательством, максимальная стоимость всегда будет достигаться только при продолжении существующего использования.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Критерием наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями, является максимизация стоимости собственности при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска.

Варианты использования объекта оценки в отличие от существующего варианта использования предполагают расходы на реконструкцию или модернизацию объекта недвижимости, что, в свою очередь, может повлечь переоформление целевого назначения земельного участка и его разрешенного использования.

Объект оценки расположен в многоквартирном жилом доме.

Согласно статье 22, пункт 3 Жилищного Кодекса РФ: «Перевод жилого помещения в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая жилое помещения расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми...». Поскольку оцениваемая жилое помещения расположена **на 1 этаже жилого дома**, она может быть переведена в помещение нежилого назначения.

Вывод: Основываясь на изложенных особенностях земельного участка и расположенных на нем улучшениях, а также принимая во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- перспективы развития района, в котором расположен объект оценки;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- физическое состояние объекта оценки, – можно сделать вывод о том, что наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки является его текущее использование в качестве жилого помещения (жилого помещения).

Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования, местоположения, физического состояния и социально-экономической ситуации, которая сложилась в районе расположения объекта оценки, был сделан вывод о том, что рыночная

стоимость объекта оценки является максимальной при использовании его в качестве жилого помещения (жилого помещения).

11. Проведенные рыночные исследования

На рыночную стоимость недвижимости существенное влияние оказывают общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объекта. Ниже приведены краткие обзоры макроэкономической ситуации в России, основные итоги социально-экономического развития Республики Карелия и г. Петрозаводска, а также обзор рынка жилой недвижимости Республики Карелия.

11.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на территории Российской Федерации и Республики Карелия на рынок оцениваемого объекта

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 ежемесячном выражении в январе объём 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 населению 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 выражение – снижение на -1,0% г/г.

Основные экономические показатели в январе-феврале 2023 год приведены ниже:

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь 23	2022	IV кв 22	дек. 22	ноя. 22	окт. 22	III кв 22	фев. 22	январь 22	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	-2,8	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обработавшие 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	-1,8	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	72,1	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	-

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь.23	2022	Iкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
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, расчеты Мэкономразвития России

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

Источник информации:

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_yanvar_fevral_2023_goda.html

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на территории Республики Карелия на рынок оцениваемого объекта

В январе 2023 года в Республике Карелия отмечается снижение объемов производства промышленной продукции, индекс производства составил 92,0% (Россия – 97,6%).

Объемы добычи полезных ископаемых снизились на 2,5%, в обрабатывающих производствах снизились на 12,2%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром, кондиционировании воздуха снизились на 11,0%, в водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений снизились на 10,4%.

Добыча полезных ископаемых

Индекс промышленного производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» составил 97,5%.

Суммарная доля горных предприятий в общем объеме промышленного производства республики в стоимостном выражении за январь 2023 года составила 29,7%, тогда как в январе 2022 года – 30,8%, что объясняется снижением отгруженной продукции на 21,3% в действующих ценах.

По итогам января 2023 года в результате снижения производства железорудных окатышей (96,1%) и железорудного концентрата (92,1%) индекс производства по виду экономической деятельности «Добыча металлических руд» составил 96,1%. По виду экономической деятельности «Добыча прочих полезных ископаемых» индекс производства составил 114,3% к уровню января 2022 года.

Индекс промышленного производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» составил 87,8%.

Индекс производства по виду деятельности «**Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения**» за январь 2023 года составил 75,2%, в стоимостном выражении отгружено продукции на сумму 955,0 млн рублей или 42,8% к уровню января 2022 года.

Объем производства пиломатериалов за январь 2023 года составил 45,3 тыс. куб. м. или 66% к уровню января 2022 года.

Объем производства плитной продукции в январе 2023 года составил 38,0 тыс. усл. куб. м. или 101,2% по отношению к соответствующему периоду 2022 года.

Индекс в «**Производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования**» в январе 2023 года составил **114,5%** по отношению к соответствующему периоду 2022 года.

Основное влияние на данный индекс оказывает деятельность **Филиала АО «АЭМ-технологии «Петрозаводскмаш» в г. Петрозаводск**. Отгрузка продукции в январе 2023 года составила 78 млн рублей, в январе предыдущего года отгрузка не производилась. Численность работников в январе 2023 года составила 1 280 человек.

Индекс промышленного производства по виду экономической деятельности «производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки» по итогам января 2023 года составил **58,6%** к уровню января 2022 года.

ООО «Инженерный центр пожарной робототехники «ЭФЭР» в январе 2023 года произвел и отгрузил противопожарного оборудования на 10 687 тыс. рублей в действующих ценах, что составило 41% к уровню января 2022 года. Численность работников – 186 человек (информация представлена предприятием).

Обществом с ограниченной ответственностью «Амкодор-Онего» (дочерняя компания белорусского холдинга «Амкодор») в 2023 году продолжается реализация инвестиционного проекта по созданию и освоению высокотехнологичного, импортозамещающего производства лесозаготовительной техники на базе выкупленного имущества Онежского тракторного завода, признанного банкротом.

Индекс **производства химических веществ и химических продуктов** за отчетный период составил **96,4%** к аналогичному периоду 2022 года.

Влияние на данный индекс оказывают следующие предприятия республики, специализирующиеся на производстве эмульсионных взрывчатых веществ, а также предприятия целлюлозно-бумажной промышленности, у которых производство химических продуктов не является основным видом деятельности.

За январь 2023 года хозяйствами всех категорий произведено продукции сельского хозяйства в фактических ценах на сумму 289,5 млн рублей или 109,6% по отношению к январю 2022 года. Индекс производства продукции сельского хозяйства в сопоставимых ценах по всем категориям хозяйств – 104,6%.

По состоянию на 1 февраля 2023 года в хозяйствах всех категорий содержалось: крупного рогатого скота – 19,2 тыс. голов, в том числе коров – 9,1 тыс. голов; свиней – 2,0 тыс. голов; овец и коз – 4,5 тыс. голов; птицы – 38,5 тыс. голов.

Общий вылов рыбы предприятиями рыбной отрасли Республики Карелия за январь 2023 года составил 3,9 тыс. тонн (136% по отношению к уровню января 2022 года).

Объем производства рыбы переработанной и консервированной, ракообразных и моллюсков за январь 2023 года составил 3,1 тыс. тонн (123,7% по отношению к аналогичному периоду 2022 года).

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами (без НДС, акцизов и других аналогичных платежей) по виду экономической деятельности «Рыболовство и рыбоводство» в январе 2023 года составил 1 341,6 млн рублей (78,7% по отношению к уровню января 2022 года).

Инвестиции и строительство

По итогам 9 месяцев 2022 года сохранились позитивные тенденции по привлечению инвестиций в экономику республики.

В январе-сентябре 2022 года инвестиции в основной капитал составили 56,3 млрд рублей, что выше уровня аналогичного периода 2021 года на 10,1% в сопоставимых ценах. Увеличение обусловлено ростом инвестиций в основной капитал крупными и средними предприятиями – на 2,5% к аналогичному периоду 2021 года, из них в обрабатывающие производства – на 5,9%, сельское, лесное хозяйство, охоту, рыболовство и рыбоводство – на 5,5%, торговлю – в 4,5 раза. Инвестиции малого бизнеса сформировали 20% показателя и составили 11,3 млрд рублей.

Строительство

В январе 2023 года на территории республики введено в действие 49,1 тыс. кв. м. общей площади жилых домов или 101,2% к уровню января 2022 года. Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство» составляет 1 646,8 млн рублей или 139,6% к уровню января 2022 года.

Объем оборота розничной торговли за январь 2023 года составил 12,5 млрд рублей и уменьшился на 6,8% в сопоставимых ценах к уровню января 2022 года.

	Январь 2023 года
--	------------------

	млн рублей	в % к январю 2022 года в сопоставимых ценах
Оборот розничной торговли	12 649,0	93,2
Объем платных услуг населению	4 465,5	109,6
Оборот общественного питания	966,5	119,7

Индекс потребительских цен на товары и услуги по Республике Карелия в январе 2023 года составил – 112,1% к уровню января 2022 года (по России – 111,8%), в том числе на товары – 112,1% (по России – 111,2%), на услуги – 112,1% (по России – 113,5%).

**Основные индикаторы социально-экономического развития,
в % к соответствующему периоду предыдущего года**

	Январь 2022 года	Январь 2023 года
Индекс промышленного производства (%), в том числе по видам экономической деятельности:	101,4	92,0
добыча полезных ископаемых	102,0	97,5
обрабатывающие производства	102,0	87,8
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	94,4	89,0
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	110,8	89,6
Индекс производства сельскохозяйственной продукции в хозяйствах всех категорий (%)	99,5	104,6
Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство» (%)	в 1,6р	139,6
Строительство жилых домов, тыс. кв. м	48,5	49,1
Оборот розничной торговли, в %	99,8	93,2
Индекс потребительских цен (% к декабрю предыдущего года)	101,1	101,4
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата, руб.	49553,3**	55495,2*
в процентах	106,6**	111,5*
Уровень зарегистрированной безработицы (на конец отчетного периода), в % от численности рабочей силы	1,8	1,4

*за 2022 год,

** за 2021 год

Источник информации: <https://economy.gov.karelia.ru/about/12482/>

Выводы:

1. Подавляющее большинство организаций города функционируют в сфере услуг.
2. В структуре организаций по организационно-правовым формам основной удельный вес занимают общества с ограниченной ответственностью.
3. Экономическое положение предприятий ухудшилось.
4. Уровень обеспеченности производства заказами понизился.
5. Ухудшились условия кредитования.

11.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

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

Объект оценки представляет собой жилое помещение, расположенное на территории Петрозаводского городского округа Республики Карелия.

Рынок жилой недвижимости характеризуется сделками по купле-продаже, аренде квартир и домов. Жилого помещения являются основным объектом этого сегмента рынка недвижимости, так как они составляют основную долю по сделкам с жилой недвижимостью. Все тенденции рынка рассматриваются на примере квартир. Цены и спрос на жилые дома немного отличаются от цен и спроса на жилого помещения, но в целом изменяются по одному и тому же закону. Отдельную часть рынка жилой недвижимости составляют загородные дома, коттеджи, дачи, а также земельные участки в черте и за пределами города, предназначенные для строительства жилья или для занятий огородничеством частными лицами.

Бесплатная приватизация жилья за короткий срок создала широкую прослойку собственников — владельцев квартир и комнат из муниципального и ведомственного жилого фонда.

Действовавшая ранее распределительная система жилья привела к невысокой дифференциации групп населения и социальных слоев по обеспеченности жильем. Острый дефицит жилья — хроническое явление для России. В настоящее время жилищную проблему усугубляет постоянный приток беженцев и вынужденных мигрантов из стран ближнего зарубежья. В то же время переход на рыночные отношения привел к сокращению жилищного строительства за счет государственного бюджета, который ранее был основным источником капиталовложений в жилищное строительство. Большая потребность в жилье существует при одновременно низком среднем уровне доходов современной российской семьи, что не позволяет большей части населения, имеющего низкие и средние доходы, претендовать на покупку.

Основную группу покупателей, формирующих в настоящее время спрос на жилье, составляет 4-6% населения, в которую входят семьи с высокими доходами. Следовательно, как только начнется устойчивое развитие экономики, станет повышаться благосостояние россиян, ускоренными темпами начнется рост спроса населения на жилье. Рынок жилья в свою очередь подразделяется на рынок городского жилья и рынок загородного жилья.

Городской жилой фонд делится на несколько групп, учитывающих характер застройки: жилье низкого качества, типовое жилье, застройка сталинских времен, дома улучшенной планировки, элитное жилье. При этом качество жилья и его местоположение являются основными параметрами, влияющими на спрос на рынке жилья и учитываемыми в ценах на жилье.

Формирование рынка загородного жилья связано со снятием ограничений на индивидуальное загородное строительство. Несмотря на сложную экономическую ситуацию в стране рост достаточно зажиточной прослойки населения активизировал спрос на загородные дома, коттеджи.

Спрос на загородное жилье зависит от месторасположения (предпочтение отдается ближайшему пригороду), наличию современных коммуникаций (электричество, газ, канализация, водопровод, телефон), близость мест отдыха (водоемы, лес), обеспечение личной безопасности и сохранности имущества.

Основные составляющие на рынке загородного жилья: новое строительство (застройка), старая застройка, незавершенное строительство. На всплеск деловой

активности на этом рынке влияет время года (осень — затухание рынка, весна-лето — период подъема).

Вывод: При анализе сегментации рынка недвижимости было установлено, что Объект исследования относится к *городскому фонду жилой недвижимости - квартирам (вторичный рынок)*.

11.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

Рынок жилой недвижимости. Анализируя рынки недвижимости в регионах России, многие специалисты отмечают, что цены продажи и ставки аренды, на рынке тесно связаны с уровнем социально - экономического развития региона, населенного пункта.

Основными факторами, регулирующими рынок любых товаров и услуг, является спрос и предложение, в результате взаимодействия которых создается рынок продавцов или рынок покупателей. Основная движущая сила развития рынка - конкуренция среди продавцов действует и на рынке недвижимости, что ведет к регулированию спроса и предложения.

Анализируя, рынок недвижимости в Республике Карелия, можно отметить, что связь уровня цен на недвижимость и общего уровня социально-экономического развития населенного пункта проявляется здесь в полной мере.

В теории, любой рынок недвижимости делится на первичный и вторичный.

Первичный рынок жилой недвижимости — это жилье в новостройках и строящихся домах, как общественных, так и частных. Такое жилье, как правило, покупают не у физических лиц, а у юридических.

Вторичный рынок жилой недвижимости — это рынок жилья, которые граждане имеют в собственности, так же может быть доля в собственности. Вторичный рынок жилья, это, как правило, не новые дома, где жилого помещения имеют «историю» (они ранее кому-то принадлежали, в них кто-то был прописан).

Объектом наблюдения на вторичном рынке жилья являются жилого помещения, находящиеся в частной или государственной собственности и обладающие определенной степенью износа. Собственниками квартир на вторичном рынке жилья могут выступать как физические, так и юридические лица.

Кроме того, на вторичном рынке жилья регистрируются цены на новые (т.е. не бывшие в эксплуатации) или реконструированные жилого помещения, являющиеся объектом перепродажи как физическими, так и юридическими лицами.

Жилого помещения низкого качества - это жилого помещения в домах первых массовых серий застройки, пониженной этажности (включая 5-этажные дома). Их отличает низкое качество строительных материалов, изношенность коммуникаций, неудобные планировки (часто были спроектированы как жилого помещения гостиничного (коридорного) типа с кухней и удобствами на этаже), с ограниченным набором инженерных коммуникаций (не имеющие хотя бы одного из следующих видов коммунальных удобств: водопровода, канализации, центрального отопления, горячего водоснабжения). К такому типу можно отнести и жилого помещения в кирпичных домах 18-19 веков с деревянными перекрытиями, ограниченным набором инженерных коммуникаций.

Жилого помещения среднего качества (типовые жилого помещения) - это жилого помещения в кирпичных, крупнопанельных и крупноблочных домах, построенных по типовым проектам, и в отдельных случаях, в монолитных, в том числе монолитно-кирпичных домах. Как правило, это жилого помещения с наличием небольших подсобных помещений, возможно со смежными комнатами, совмещенным санузлом и Т/Л

Жилого помещения улучшенного качества - это жилого помещения в кирпичных, крупноблочных и крупнопанельных домах массовой типовой застройки, с улучшенными бытовыми характеристиками: наличием всех видов коммунальных удобств, как правило,

изолированными комнатами, наличием больших подсобных помещений (т.е. имеющие более удобные и просторные планировки квартир). К этому типу квартир относятся также жилого помещения в монолитных, в том числе монолитнокирпичных домах. В таких домах выше качество применяемых строительных материалов и инженерных коммуникаций. За счет применения новых технологий может быть предусмотрена возможность изменения их планировок.

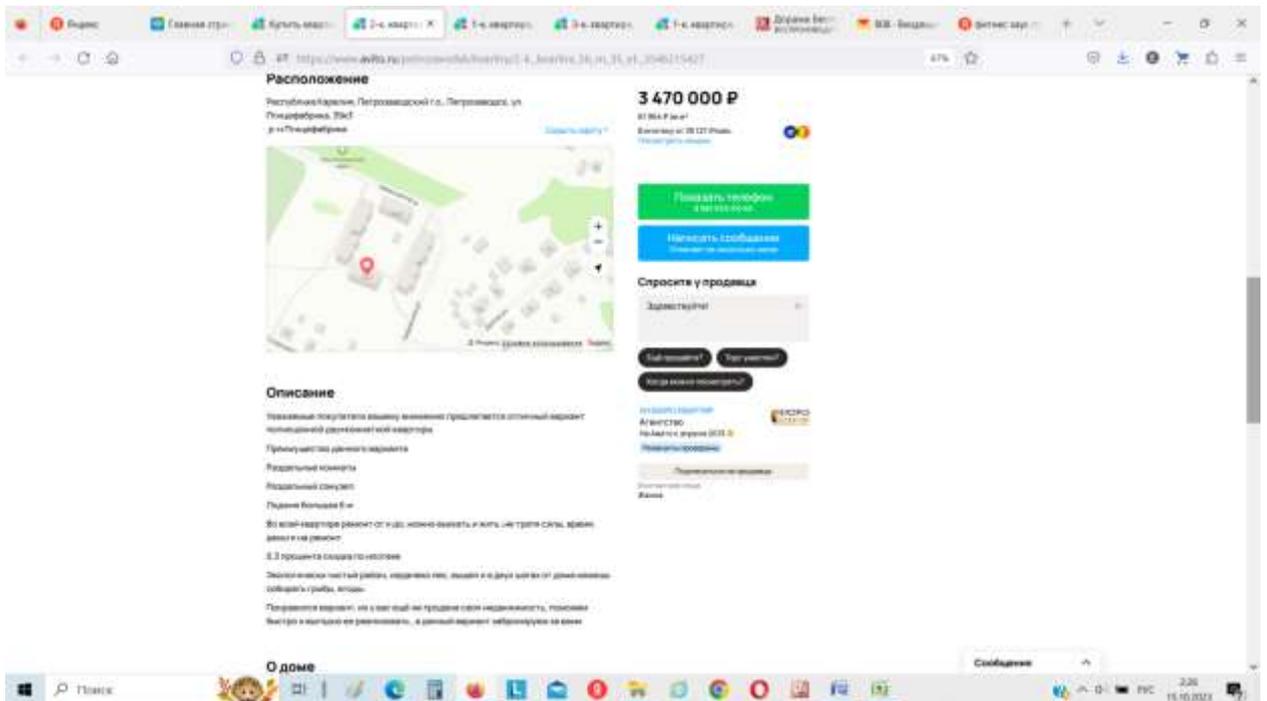
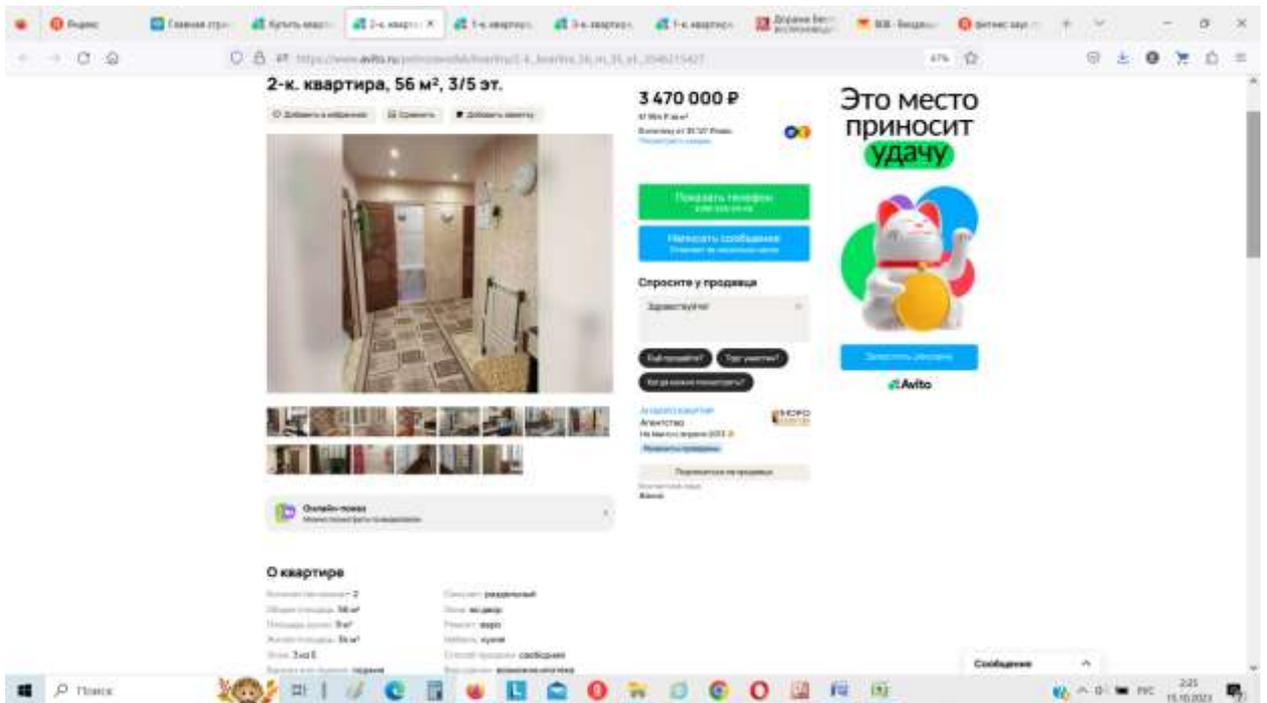
Элитные жилого помещения - это жилого помещения в кирпичных и монолитных, в т.ч. монолитно- кирпичных, домах повышенной комфортности, построенных по индивидуальным проектам, а также в домах, построенных в конце 19-го начале 20-го веков, с металлическими перекрытиями и (возможно) лифтами, зачастую расположенных в историческом центре и представляющих культурную и архитектурную ценность. К этому типу относятся также жилого помещения в «сталинских» домах, построенных незадолго до и десятилетие после Великой Отечественной войны. Это преимущественно кирпичные дома, с толстыми стенами, высокими потолками, большими просторными квартирами. Такие дома могут быть расположены либо непосредственно в центре города, либо вдоль основных магистралей.

Оценщиком был произведен сбор данных рынка жилой недвижимости, предложенных на продажу в [г. Петрозаводск Республики Карелия в сентябре-октябре 2023 года](#). Информация о предложениях на продажу получена из публичных источников информации:

- Ежедневник бесплатных частных объявлений "ВСЁ " <http://vse.karelia.ru>;
- Газета «Мир Карелии» <http://mir.karelia.ru/>;
- Ежедневник бесплатных частных объявлений «Из рук в руки» <http://www.irr.ru/index,,1,48.html>;
- Доска бесплатных объявлений «Авито» <https://www.avito.ru/petrozavodsk>
- сайт объявлений <http://nptz.ru/home>;
- сайт недвижимости <http://www.domofond.ru/>;
- данные риэлтерских фирм.

Перечень информации о выставленных на продажу и проданных Объектах недвижимости представлен ниже:

[Аналог по продаже №1.](#)



https://www.avito.ru/petrozavodsk/kvartiry/2-k_kvartira_56_m_35_et_3546215427

[Аналог по продаже №2.](#)

1-к. квартира, 41 м², 1/5 эт.

2 600 000 Р

Показать телефон

Начать общение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Написать сообщение

Спросите у продавца

Агентство

Помогите бизнесу

Рыночная цена

Оценить по карте

О квартире

Возраст дома: 1

Общая площадь: 41 м²

Площадь кухни: 7.3 м²

Ванная комната: 3.8 м²

Этаж: 1 из 5

Вид из окна: Южный

Состояние: отличное

Специальные условия

Средняя цена за квадратный метр (цена) - цена на рынке за последние 30 дней

Получить ипотеку

Помогите бизнесу

ГАЗПРОМБАНК

Выгодно в юанях

Бесплатное ведение счетов и переводы по 2 000 Р

ПОМОГАЕМ БИЗНЕСУ РАСТИ

TELE2

1-к. квартира, 41 м², 1/5 эт.

2 600 000 Р

Показать телефон

Начать общение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Написать сообщение

Спросите у продавца

Агентство

Помогите бизнесу

Рыночная цена

Оценить по карте

О квартире

Возраст дома: 1

Общая площадь: 41 м²

Площадь кухни: 7.3 м²

Ванная комната: 3.8 м²

Этаж: 1 из 5

Вид из окна: Южный

Состояние: отличное

Специальные условия

Средняя цена за квадратный метр (цена) - цена на рынке за последние 30 дней

Получить ипотеку

Помогите бизнесу

ГАЗПРОМБАНК

Выгодно в юанях

Бесплатное ведение счетов и переводы по 2 000 Р

ПОМОГАЕМ БИЗНЕСУ РАСТИ

TELE2

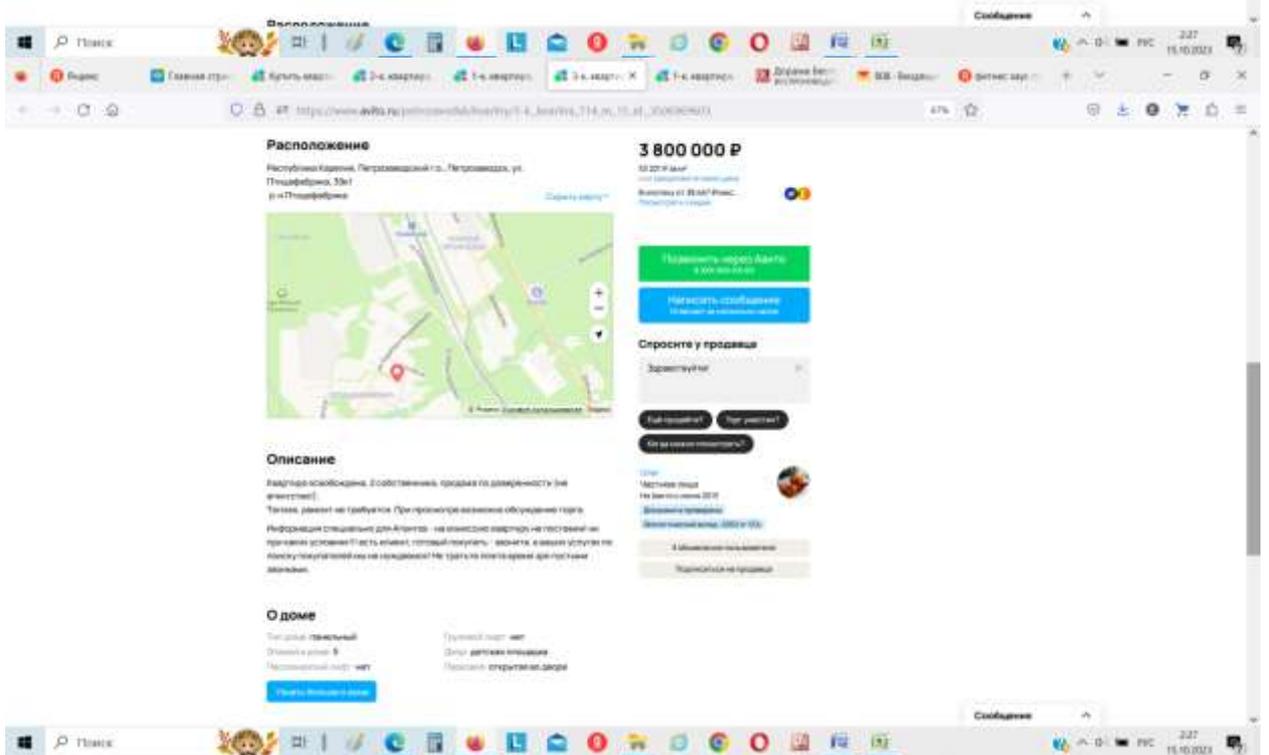
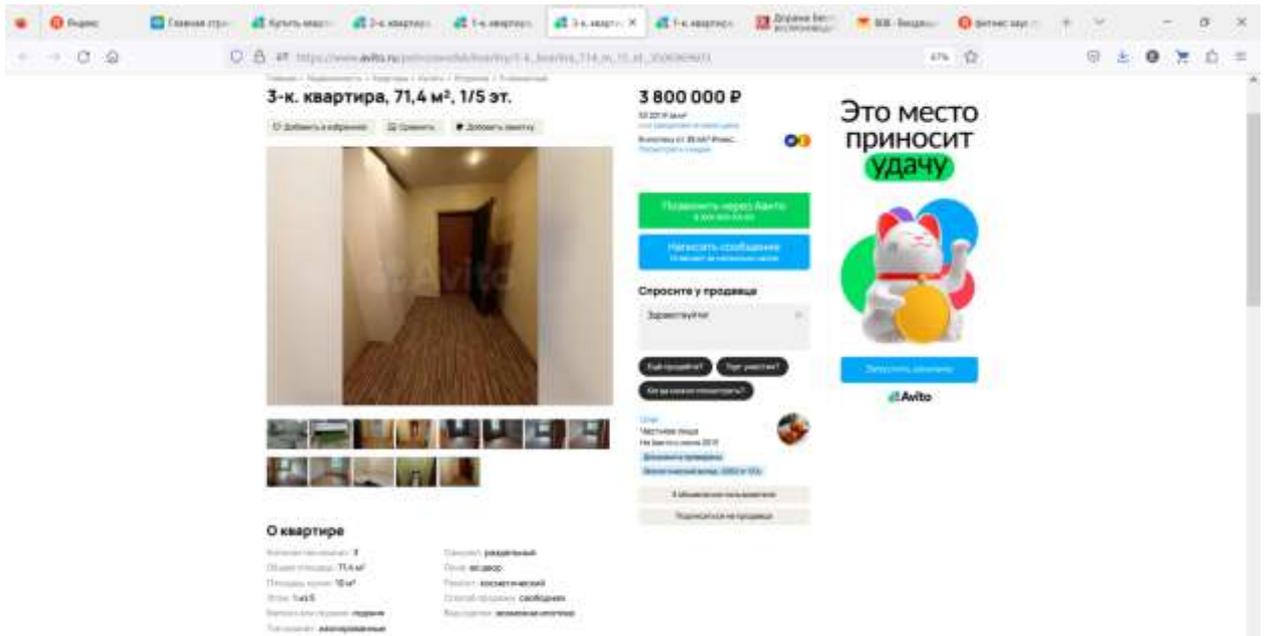
Расположение

Исторический район, Петроградский р-н, Петроградский район, Пушкинский, 39С

д. м. Пушкинский

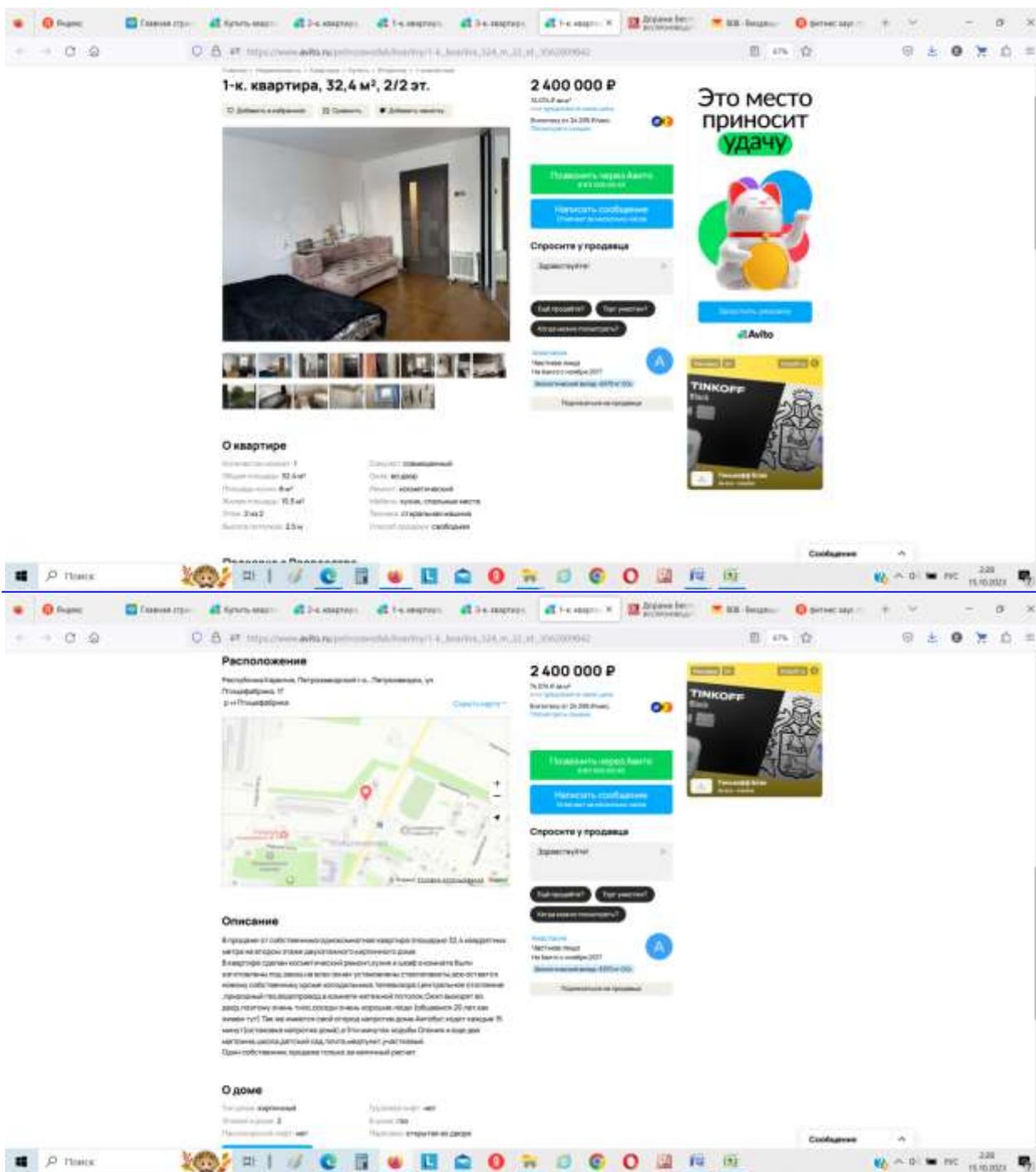
Смотреть карту

[Аналог по продаже №3.](#)



https://www.avito.ru/petrozavodsk/kvartiry/3-k_kvartira_714_m_15_et_3506969603

Аналог по продаже №4.



https://www.avito.ru/petrozavodsk/kvartiry/1-k._kvartira_324_m_22_et_3562009842

12.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Рынок продаж жилой недвижимости в районах Республики Карелия не достаточно активен.

Основными ценообразующими факторами для жилой недвижимости стандартно считаются местоположение, площадь и состояние. Наибольшее влияние на цену жилой недвижимости оказывает его местоположение.

Кроме того, в рамках настоящего отчета могут быть использованы данные Справочника оценщика недвижимости под общ.ред. Л. А. Лейфера. Несмотря на то, что справочнике содержатся обобщенные данные в целом по России, указанные в нем сведения могут быть признаны достаточно репрезентативными, так как основаны на результатах опроса около 200 ведущих оценщиков из 52 городов России.

Перечень основных факторов и коэффициенты их влияния на стоимость квартир²

Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия по состоянию на ноябрь 2020 г.

Таблица 8. Ценообразующие факторы.
Квартиры. 2. Массовое жилье советской постройки

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,31
2	Количество комнат	0,07
3	Уровень отделки квартиры	0,06
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,05
5	Состояние отделки	0,05
6	Транспортная доступность	0,04
7	Материал стен	0,04
8	Этаж	0,04
9	Тип (планировка) квартиры	0,04
10	Площадь кухни	0,03
11	Развитость инфраструктуры	0,03
12	Близость от остановок общественного транспорта	0,03
13	Наличие балкона/лоджии	0,03
14	Техническое состояние дома (степень физического износа)	0,02
15	Архитектурный облик дома	0,02
16	Санузел (раздельный/совмещенный)	0,02
17	Состояние подъезда, мест общего пользования	0,02
18	Видовые характеристики квартиры	0,02
19	Тип парковки (достаточность парковочных мест)	0,02
20	Высота потолка	0,02
21	Типичный срок эксплуатации	0,02
22	Передаваемые права	0,02

Основные ценообразующие факторы в рассматриваемом сегменте рынка:

1. Передаваемые права. Под данным фактором понимается поправка на приобретаемые права, это может быть право собственности, право аренды, право аренды с выкупом, с обременениями, например, долгосрочной арендой и т. п.

2. Условия финансирования. Под данным фактором понимается учет разницы в стоимости заемного капитала при рыночной и контрактной нормах процента. Исходя из имеющейся практики, сложившейся на рынке на дату оценки, оценщик допускает типичные условия финансирования, за счет собственных средств на дату оценки. Поправка на условия финансирования не проводилась, так как объекты-аналоги продаются на условиях «полной оплаты».

3. Условия (тип) сделки. Данная корректировка проводится для приведения цены предложения к цене сделки. Поскольку в процессе переговоров покупатель может уговорить продавца снизить запрашиваемую цену, то торг имеет место почти всегда.

4. Поправка на дату сделки. Данный фактор учитывает возможное изменение стоимости объекта аналога с даты сделки до даты оценки. Ситуация на рынке меняется во времени. Причиной произошедших изменений могут быть такие факторы, как инфляция, дефляция, изменившийся спрос и предложение. Само по себе время не является поводом для внесения поправок; корректировка оправдывается изменениями экономической ситуации за рассматриваемый промежуток времени.

5. Поправка на районирование для Объектов-аналогов не вводилась, поскольку все аналоги расположены в г. Петрозаводск в районе «Кукковка» и являются равнозначными по своему местоположению.

6. Поправка на группу капитальности. На стоимость квартиры в уже возведенном объекте недвижимости оказывают влияние такие факторы, как год постройки дома, дата

² «Справочника оценщика недвижимости-2020. Квартиры» / под ред. Л.А. Лейфера. - Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. 2020. – С.73

проведенного ремонта. Чем старше здание, тем дешевле в нем квартиры. Например, жилье в дореволюционных домах ценится гораздо ниже, чем в домах, построенных после 1970 г.

Материал, из которого построен дом, также имеет свою цену. Дороже будут стоить кирпичные стены, дешевле – панельные. Это объясняется их физическими свойствами – звукоизоляцией, теплопроводностью и т. д.

Материал, из которого построен дом, качество строительства и планировка также влияют на цену. Дороже стоят квартиры в монолитно-кирпичных домах, дешевле – в блочных и панельных домах. Есть категория жилья, на покупку которого банки не выдают ипотечных кредитов. Это, прежде всего пятиэтажки, дома с деревянными перекрытиями, газовыми колонками, сидячими ванными. Разумеется, это обусловлено повышенными рисками. Спрос на квартиры в таких домах ниже, как следствие – цены на такие квартиры значительно отличаются от аналогичных по площади в соседних домах.

7. Поправка на площадь. Малогабаритное жилье никогда не считалось престижным и тем более элитным, тем не менее стоимость квадратного метра в такой квартире относительно высока. Дело в том, что цена жилого метра определяется спросом на данное жилье. «Гостинки» и «малосемейки» пользуются устойчивым спросом, поэтому цена «квадрата» в них, как правило, выше, чем в квартирах больших габаритов.

Поэтому получается, что по цене за квадратный метр малогабаритное жилье можно назвать «элитным». Оно всегда было востребованным и останется таким, скорее всего, до тех пор, пока население страны не достигнет уровня благосостояния, при котором каждая семья сможет купить жилье, которое ее действительно устроит. На текущую дату, неослабевающим спросом пользуется самое маленькое, но зато отдельное и относительно дешевое жилье.

8. Поправка на этаж. В предыдущие годы непосредственное влияние на стоимость жилья оказывал этаж. При прочих равных условиях квартиры на средних этажах, как правило, дороже, чем на крайних, особенно если в доме отсутствует лифт, в среднем на 5%. На текущую дату анализ рынка жилой недвижимости г. Петрозаводск показал отсутствие влияния на цену этажа расположения жилых помещений.

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

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

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

10. Поправка на состояние. Состояние квартиры, то когда в последний раз в ней делался ремонт, встроенная кухня и шкафы при продаже дорогих квартир большого значения не имеют. Чистота, ухоженность и порядок в квартире больше влияют не на её стоимость, а на ликвидность. С владельцем такой квартиры покупателю приятнее иметь дело, такую квартиру можно быстрее (но не дороже) продать. А если дороже, то не на много.

Допущение: Осмотр объектов-аналогов лично оценщиком не производится. Вывод о состоянии объектов-аналогов был сделан на основании данных продавцов, полученных при телефонной интервьюировании.

Период экспозиции. Оценщик изучил весь массив доступной для исследования информации по рынку квартир в 2022-2023 годах. Данные за период, выходящий за дату

оценки, рассматривались только с позиции возможности получения уточняющих характеристик объекта. Исследования показали, что период экспозиции отдельных объектов составляет, даже при снижении цены, до 4-х месяцев, а большинства объектов большой площади - более 1 года (0,6-1,0 года).

11.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Объект оценки относится к сегменту жилой недвижимости (жилого помещения, вторичное жилье).

Сегмент жилой недвижимости характеризуется большим количеством предложений, однако цены на них могут отличаться в разы.

Наибольший спрос представляют жилого помещения площадью до 40 кв.м, расположенные в районах г. Петрозаводска с высоким уровнем интенсивности потоков.

К ценообразующим факторам относятся: местоположение, общая площадь, состояние.

Цены предложений на жилое помещения, находятся в диапазоне от 53 221,29 руб./кв.м до 74 074,07 руб./кв.м.

Ситуация на рынке жилой недвижимости в 2022-23 гг. не стабилизировалась, имеются резкие скачки цен. В целом, в течение 2023гг. наблюдаются тенденции к снижению цен на жилые помещения.

12. Описание процесса оценки объекта оценки

12.1. Подходы оценки недвижимости

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

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Стоимость недвижимости определяется затратами на приобретение участка земли, его благоустройство, строительство на нем улучшений с учетом предпринимательской прибыли и накопленного за время эксплуатации износа.

В основе метода лежат принципы: замещения, спроса и предложения, ожидания, зависимости (от внешней среды), изменения (инфляция, зонирование, демография).

В условиях рыночных отношений недвижимость приобретает для того, чтобы получить доход или какие-либо удобства от владения ей. Поэтому теоретически для целей оценки недвижимости лучше подходит доходный метод. Однако даже в странах с рыночной экономикой оценщики часто применяют затратный метод (ЗП).

В российских условиях применение ЗП является *определяющим*, так как для применения других методов требуется обширная рыночная информация, которая из-за неразвитости рынка отсутствует, и в случае пассивного рынка, - когда другие методы не применимы.

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

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

12.2.Выбор подходов к оценке рыночной стоимости Объекта оценки и методов расчета

Каждый из рассмотренных выше подходов имеет определенные ограничения с точки зрения возможности получения достоверного результата оценки.

При определении стоимости желательно применить все три метода оценки, когда это возможно, а затем выполнить согласование результатов оценки, полученных различными методами.

Однако, в силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, как правило, предпочтение может

быть отдано одному (двум) из указанных подходов оценки, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной для проведения согласования результатов точности оценки.

Для оценки недвижимости в данном Отчете использовался **сравнительный подход**.

Обоснование отказа от использования **затратного и доходного подхода** приведено в соответствующем разделе отчета.

13. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

13.1. Затратный подход

Согласно п. 15 ФСО №1, затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Согласно п. 23 ФСО №1, затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства, *однако оценщику не доступна следующая информация (отсутствует достоверная информация):*

- 1. Информация о площади земельного участка, на котором расположено здание частью которого является объект оцениваемого права.*
- 2. Информация о характеристиках всего здания (в том числе и износе), частью которого является объект оцениваемого права.*
- 3. Информации о величинах прибыли предпринимателя, приходящейся на отдельную конкретную квартиру, в случае воссоздания жилого помещения (объекта оцениваемого права), как части здания.*

Таким образом, Оценщик считает обоснованным отказаться от применения затратного подхода к оценке объекта оценки.

13.2. Доходный подход

Согласно п. 13 ФСО №1, доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Также, согласно п. 21 ФСО №1, доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

С учетом доступной на рынке недвижимости информации, наибольшее затруднение у Оценщика, в данной процедуре вызывает корректное прогнозирование расходов и их взаимосвязь с доходами, поскольку:

- уровень арендных доходов от сдачи жилого помещения внаем во многом определяется уровнем предоставляемых удобств, в т.ч. качеством отделки помещений, сантехники, мебели и проч.;*
- для получения стабильного дохода необходимо поддержание этих удобств на требуемом рынке уровне;*
- ухудшение качества удобств зависит от арендатора, и прогнозируется сложно;*
- практика взаимоотношения арендодателя и арендатора, как правило, не позволяет получить надлежащую компенсацию за ухудшение качества удобств;*
- заранее определить сумму и срок осуществления расходов на поддержание уровня удобств жилого помещения практически невозможно.*

Таким образом, Оценщик считает обоснованным отказаться от применения доходного подхода к оценке объекта оценки.

13.3. Сравнительный подход

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

Подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках.

Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами, которые были недавно проданы или включены в листинг на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи сопоставимых с оцениваемым объектом. Если подобная недвижимость на рынке продаж представлена единичными сделками, метод сравнения продаж не обеспечивает надежных результатов. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Применение в сравнительном подходе метода сравнительного анализа продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о котировках, о предложениях по продаже объектов, которые сопоставимы с оцениваемым;

Подбор сопоставимых объектов, использование которых соответствует наилучшему использованию объекта. При выборе объектов сравнения основным принципом является аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование объекта.

Определение подходящих единиц сравнения (таких, например, как доллар США за метр общей площади здания) и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;

Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю (или группе показателей - в условиях недостатка или низкой степени достоверности рыночной информации).

Использование метода парных продаж невозможно из-за недостаточности имеющихся данных. Поэтому решено в данном случае использовать один из методов качественной оценки - метод общей группировки.

Выбор единицы сравнения

Совершенно очевидным является утверждение, что не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости. Поэтому обычно сравниваются какие-то общие для объектов недвижимости единицы, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

При анализе продаж или предложений на продажу объектов недвижимости обычно используют следующие единицы сравнения:

- цена за 1 м² общей площади;
- цена за 1 м² чистой площади, подлежащей сдаче в аренду;
- цена за 1 м² здания;
- цена за квартиру или другую единицу недвижимости;
- цена за 1 м³ здания или сооружения;
- цена за единицу, приносящую доход.

Вывод: Анализ рынка показал, что подавляющее количество предложений о продаже и аренде недвижимости используют цену за 1 м² общей площади. Этот

показатель и выбран оценщиками за единицу сравнения. Другие единицы сравнения оценщиками не использовались, так как это не соответствует традициям делового оборота на рынке продажи недвижимости.

Оценщик провел анализ рынка объектов недвижимости в г. Петрозаводск, которые были выставлены на продажу и проданных в сентябре – октябре 2023 года. В качестве аналогов были рассмотрены предложения по продаже аналогичных квартир.

В результате исследования рынка объектов недвижимости, расположенных в г. Петрозаводск Оценщику представляется возможным использовать аналоги, приведенные в Таблице 13.3.1.

Поправка на передаваемые права не проводилась, так как объекты-аналоги находятся в собственности. Корректировка принята в размере 0%.

Поправка на условия сделки. Данная корректировка проводится для приведения цены предложения к цене сделки. Поскольку в процессе переговоров покупатель может уговорить продавца снизить запрашиваемую цену, то торг имеет место почти всегда. Оценщиком принято решение ввести корректировку на торг на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» / под ред. Л.А. Лейфера. - Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. 2022. – С.245. Корректировка установлена по результатам переговоров и собеседования с представителями рынка жилой недвижимости в рассматриваемом секторе (продавцы, риелторы) по верхней границе расширенного интервала значений и составляет -7,0%.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 131

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

Поправка на дату сделки. Данный фактор учитывает возможное изменение стоимости объекта аналога с даты сделки до даты оценки. Ситуация на рынке меняется во времени. Причиной произошедших изменений могут быть такие факторы, как инфляция, дефляция, изменившийся спрос и предложение. Само по себе время не является поводом для внесения поправок; корректировка оправдывается изменениями экономической ситуации за рассматриваемый промежуток времени. Корректировка на дату сделки для Аналогов по продаже № 1-4 принята в размере составляет 0%.

Районирование. Наибольшей популярностью пользуются объекты, расположенные в центре населенного пункта. Оценщиком принято решение ввести корректировку на районирование на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» / под ред. Л.А. Лейфера. - Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. 2022. – С.110-111.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 22

Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности города, зоны точечной застройки	0,92	0,87	0,97
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,87	0,83	0,93
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,82	0,76	0,88
Охраны городов, промзоны	0,71	0,63	0,78
4. Жилье повышенной комфортности			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,93	0,89	0,98
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,89	0,85	0,94
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,84	0,79	0,90
Охраны городов, промзоны	0,76	0,69	0,82

Матрицы коэффициентов

Таблица 23

1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье	аналог				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,08	1,14	1,22	1,42
II	0,92	1,00	1,06	1,12	1,31
III	0,87	0,95	1,00	1,07	1,24
IV	0,82	0,89	0,94	1,00	1,16
V	0,71	0,77	0,81	0,85	1,00

Таблица 24

4. Жилье повышенной комфортности	аналог				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,07	1,12	1,19	1,32
II	0,93	1,00	1,04	1,11	1,23
III	0,89	0,95	1,00	1,06	1,18
IV	0,84	0,90	0,94	1,00	1,11
V	0,76	0,81	0,85	0,90	1,00

Корректировка не вводилась, поскольку все аналоги расположены в спальных районах на сопоставимом удалении от центра г.Петрозаводск и являются равнозначными по своему местоположению. Корректировка принята в размере 0%.

Поправка на группу капитальности. Все объекты-аналоги расположены в капитальных зданиях (кирпич/блоки/панель), как и объект оценки. Оценщиком принято решение ввести корректировку на группу капитальности на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» / под ред. Л.А. Лейфера. - Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. 2022. – С.156. Корректировка по данному элементу сравнения равна 0%.

Матрицы коэффициентов

Таблица 54

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
кирпичные стены	1,00	1,02	1,00
монолитные стены	0,98	1,00	1,06
панельные стены	0,93	0,94	1,00

Таблица 55

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

Поправка на площадь. Одним из основных ценообразующих факторов для квартиры является площадь. Данный фактор учитывает, что квартиры меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Вообще говоря, эта зависимость обычно весьма размытая. Также следует отметить, что на дату проведения работ по оценке отсутствуют официально опубликованные и утвержденные методические рекомендации, а также способы, безоговорочно принимаемые всем оценочным сообществом, по определению размера скидки на масштаб.

Оценщиком принято решение ввести корректировку на площадь на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» / под ред. Л.А. Лейфера. - Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. 2022. – С.163. Корректировка по данному элементу сравнения для аналогов по продаже №1,3 и №2,4 составляет 7% (=1,07-1) и 0%, соответственно.

Таблица 62

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			
		<30	30-50	50-90	90-150
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

Примечание: квартиры, площадью более 150 кв. м. не рассматривались.

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

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

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

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как типовую. Величина поправки на наличие мебели для Аналогов по продаже №1-4 составляет -2,91% (=1/1,03-1).

на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - корректировки на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 14.10.2022 г.)

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

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

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

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

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

Итого расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной данных за отчетный квартал:

№	Объекты жилой недвижимости	Плхитт граница	Вероятн граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,01	1,04	1,03

Источник информации: Ассоциация развития рынка недвижимости НО «СтатРиелт» <https://starielt.ru/>

Поправка на этаж. Данный фактор учитывает, что квартиры расположенные на первом и на последнем этажах стоят дешевле квартир, расположенных на средних этажах. Величина скидки на этаж определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2022. Квартиры» / под ред. Л.А. Лейфера. - Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. 2022. – с.174. Корректировка по данному элементу сравнения для аналогов по продаже №1, №2,3 и №4 составляет -2% (=0,98-1), 6% (=1,06-1) и 0%, соответственно.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 64

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,92	0,89 - 0,96
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,98	0,94 - 1,00

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

Поправка на наличие лоджий/балконов. Данный фактор учитывает, что квартиры без лоджий/балконов стоят дешевле квартир, имеющих лоджии/балконы. Для расчета используется информация Ассоциации развития рынка недвижимости НО «СтатРиелт». Корректировка по данному элементу сравнения для Аналогов по продаже №1-3 и №4 составляет 0% и 2%, соответственно.

на Балкон, лоджию в квартире - корректировки на 01.10.2022 года

Источник: «Корректировки квартир» (публикована 14.10.2022 г.)

Корректировки деловой рыночной стоимости квартиры на Балкон, лоджию (отсутствие/наличие).

К расходу таблицы рыночные цены предложены по параметрам квартир (местонахождение, транспортная доступность, этаж, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, наличие кухни, санузла, лоджии/балкона), учитывающей наличие/отсутствие Балкона/лоджии.

№	Характеристика параметра, соответствие *	Рыночная премия	Базисная премия	Среднее значение
1	Балкон неадаптированный (отсутствует / наличие)	0,95	1,00	0,98
2	Балкон застекленный с остеклением в жарком или умеренном состоянии (отсутствует/наличие)	0,93	0,98	0,96
3	Лоджия неадаптированная или с незавершенным остеклением (отсутствует / наличие)	0,92	0,97	0,95
4	Лоджия застекленная с остеклением в жарком или умеренном состоянии (отсутствует / наличие)	0,90	0,95	0,93
5	Лоджия/Балкон (лоджия) / обычный Балкон (лоджия)	1,00	1,05	1,02
6	Лоджия/Балкон застекленный с остеклением в жарком или умеренном состоянии / лоджия (Балкон) неадаптированная или с незавершенным остеклением	1,00	1,05	1,02
7	Лоджия застекленная / Балкон неадаптированный	1,05	1,10	1,07
8	Лоджия неадаптированная / Балкон неадаптированный	1,01	1,05	1,03

* - три значения одновременно негодных лоджий (Балконов) соответствующие корректировки параметризации. Например, в индивидуальной квартире есть 1 застекленная лоджия и 1 Балкон. По сравнению с аналогичной квартирой без лоджии и без Балкона исследуемая квартира дороже: $K = 1 / (0,9 \cdot 1 \cdot 1)$. Цена в индивидуальной квартире - для Балкона, то $K = 1 / (0,9 \cdot 1 \cdot 1)$.

Источник информации: Ассоциация развития рынка недвижимости НО «СтатРиелт»

Поправка на состояние. Состояние квартиры, то когда в последний раз в ней делался ремонт, встроенная кухня и шкафы и при продаже дорогих квартир большого значения не имеют. Чистота, ухоженность и порядок в квартире больше влияют не на её стоимость, а на ликвидность. С владельцем такой квартиры покупателю приятнее иметь дело, такую квартиру можно быстрее (но не дороже) продать. А если дороже, то не на много.

Для расчета используется информация «Справочника оценщика недвижимости-2022. Квартиры» / под ред. Л.А. Лейфера. - Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. 2022. – с.205. Корректировка по данному элементу сравнения для Аналогов по продаже №1-4 составляет -5182 руб./кв.м.

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 91

Состояние отделки объекта	объект-аналог						
	Требуется капитальный ремонт	Без отделки	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
Требуется капитального ремонта	0	-1480	-6520	-6324	-12656	-18009	-24544
Без отделки	1480	0	-8000	-4844	-10025	-14971	-20833
Под чистовую отделку	6520	8000	0	196	-6360	-9931	-15793
Требуется косметического ремонта	6324	4844	-196	0	-5182	-10127	-15989
Современный	11505	10025	4985	5182	0	-4945	-10807
Комфортный	16451	14971	9931	10127	4945	0	-5862
Элитный	22313	20833	15793	15989	10807	5862	0

Допущение: Осмотр объектов-аналогов лично оценщиком не производится. Вывод о состоянии объектов-аналогов был сделан на основании данных продавцов, полученных при телефонной интервьюировании.

Расчет рыночной стоимости представлен в таблице 13.3.2.

В целях определения однородности совокупности значений выявленных цен определен коэффициент вариации. Коэффициент вариации случайной величины – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс.

Коэффициент вариации цены определен по следующей формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\langle u \rangle} * 100,$$

где:

V - коэффициент вариации;

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (u_i - \langle u \rangle)^2}{n - 1}} - \text{среднее квадратичное отклонение;}$$

$\langle u \rangle$ - средняя арифметическая величина цены единицы товара, работы, услуги;

Среднеквадратическое отклонение или стандартное отклонение – в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно ее математического ожидания. Измеряется в единицах измерения самой случайной величины.

Среднее значение составило **55 338,97 руб./кв.м.**

Стандартное отклонение выборки составило **$\sigma = 5 743,31$.**

Рассчитанный по формуле коэффициент вариации равен **10,4%**, что не превышает 33% , что свидетельствует об однородности совокупности значений, используемых при расчете рыночной стоимости объекта оценки и не требует проведения дополнительного исследования цен.

Для более точного учета различий аналогов в стоимости объекта оценки было применено взвешивание. Веса объектам-аналогам присваиваются в зависимости от схожести объекта оценки с аналогами. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \left(\frac{1}{n - 1} \right) \times 100 \%$$

где: D – удельный вес, %

Q – суммарное количество внесенных корректировок;

q_i - количество корректировок по данному аналогу;

n - количество аналогов.

Вывод: Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 16 октября 2023 года составила **2 746 000 (два миллиона семьсот сорок шесть тысяч) рублей, НДС не облагается.**

Итоговый результат оценки стоимости объектов недвижимости находится в границах интервала – 2 441 000 рублей 3 120 000 рублей.

**Таблица 13.3.1. Исходные данные для определения рыночной стоимости объекта с использованием сравнительного подхода.
Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов**

Объект	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Адрес (местоположение)	Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Птицефабрика, д. 38, кв. 30	Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Птицефабрика, д. 39, корп.3	Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Птицефабрика, д. 39, корп.2	Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Птицефабрика, д. 39, корп.1	Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Птицефабрика, д. 1г
Передаваемые права на квартиру	право собственности				
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия (тип) сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата сделки	16 октября 2023г.	октябрь 2023г.	октябрь 2023г.	октябрь 2023г.	октябрь 2023г.
Характеристика местоположения					
Районирование	Птицефабрика	Птицефабрика	Птицефабрика	Птицефабрика	Птицефабрика
Ближайшее окружение	Объекты жилого назначения, большое количество офисов, торговых точек и административных зданий	Объекты жилого назначения, большое количество офисов, торговых точек и административных зданий	Объекты жилого назначения, большое количество офисов, торговых точек и административных зданий	Объекты жилого назначения, большое количество офисов, торговых точек и административных зданий	Объекты жилого назначения, большое количество офисов, торговых точек и административных зданий
Общая качественная характеристика местоположения (престижность)	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Технико-экономические показатели					
Общая площадь, кв. м	49,50	56,00	41,00	71,40	32,40
Жилая площадь, кв.м	37,80	34,00	17,90	н/д	15,50
Площадь кухни, кв.м	7,50	9,00	7,30	10,00	8,00
Этаж	5/5	3/5	1/5	1/5	2/2
Характеристики здания					

Год постройки жилого дома	1988	н/д	1992	н/д	н/д
Состояние квартиры	требуется косметический ремонт	хорошее, простая отделка	хорошее, простая отделка	хорошее, простая отделка	хорошее, простая отделка
Состояние жилого дома	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Материал стен	панельный	панельный	панельный	панельный	кирпичные
Коммуникации и дополнительные элементы					
Наличие инженерных коммуникаций	все коммуникации, состояние удовлетворительное	все коммуникации, состояние удовлетворительное	все коммуникации, состояние удовлетворительное	все коммуникации, состояние удовлетворительное	все коммуникации, состояние удовлетворительное
Водоснабжение	есть	есть	есть	есть	есть
Канализация	есть	есть	есть	есть	есть
Теплоснабжение	есть	есть	есть	есть	есть
Электроснабжение	есть	есть	есть	есть	есть
Наличие балкона/лоджии	лоджия, остеклен	лоджия	лоджия	лоджия	отсутствует
Условия парковки и наличие свободных незастроенных территорий	условия для парковки удовлетворительные	условия для парковки удовлетворительные	условия для парковки удовлетворительные	условия для парковки удовлетворительные	условия для парковки удовлетворительные
Прочее	отсутствуют	имеется мебель (встроенная кухня, техника)	имеется мебель (встроенная кухня)	имеется мебель (встроенная кухня, техника)	имеется мебель (встроенная кухня, шкаф)
Цена предложения и источники информации					
Цена без НДС, рублях	-	3 470 000	2 600 000	3 800 000	2 400 000
Стоимость 1 кв.м помещения, без НДС, руб./кв.м	-	61 964,29	63 414,63	53 221,29	74 074,07
Источник информации	-	https://www.avito.ru/petrozavodsk/kvartiry/2-k.kvartira_56_m_35_et.3546215427	https://www.avito.ru/petrozavodsk/kvartiry/1-k.kvartira_41_m_15_et.3456846880	https://www.avito.ru/petrozavodsk/kvartiry/3-k.kvartira_714_m_15_et.3506969603	https://www.avito.ru/petrozavodsk/kvartiry/1-k.kvartira_324_m_22_et.3562009842

Таблица 13.3.2. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Объект	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./кв.м	-	61 964,29	63 414,63	53 221,29	74 074,07
Передаваемые права	право собственности				
Корректировка на передаваемые права, %	-	0%	0%	0%	0%
Поправка на передаваемые права, руб./кв. м	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб/ кв. м, без НДС	-	61 964,29	63 414,63	53 221,29	74 074,07
Условия финансирования	полная оплата				
Корректировка на условия финансирования, %	-	0%	0%	0%	0%
Поправка на условия финансирования, руб./кв.м	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб/ кв. м, без НДС	-	61 964,29	63 414,63	53 221,29	74 074,07
Условия (тип) сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на условие (тип) сделки, %	-	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Поправка на тип сделки, руб./кв. м	-	-4 337,50	-4 439,02	-3 725,49	-5 185,19
Скорректированная цена, руб/ кв. м, без НДС	-	57 626,79	58 975,61	49 495,80	68 888,89
Дата сделки	16 октября 2023г.	октябрь 2023г.	октябрь 2023г.	октябрь 2023г.	октябрь 2023г.
Корректировка на дату сделки, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Поправка на дату сделки, руб./кв.м	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб/ кв. м, без НДС	-	57 626,79	58 975,61	49 495,80	68 888,89

Районирование	Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Птицефабрика, д. 38, кв. 30	Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Птицефабрика, д. 39, корп.3	Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Птицефабрика, д. 39, корп.2	Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Птицефабрика, д. 39, корп.1	Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Птицефабрика, д. 1г
Корректировка на районирование, %	-	0%	0%	0%	0%
Поправка на районирование, руб./кв.м	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб/ кв. м, без НДС	-	57 626,79	58 975,61	49 495,80	68 888,89
Группа капитальности (тип дома)	панельный, удовлетворительное	панельный, удовлетворительное	панельный, удовлетворительное	панельный, удовлетворительное	кирпичные, удовлетворительное
Корректировка на группу капитальности, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Поправка на группу капитальности, руб./кв.м	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб/ кв. м, без НДС	-	57 626,79	58 975,61	49 495,80	68 888,89
Общая площадь, кв. м	49,5	56	41	71,4	32,4
Корректировка на площадь, %	-	7,00%	0,00%	7,00%	0,00%
Поправка на площадь, руб./кв.м	-	4 033,88	0,00	3 464,71	0,00
Скорректированная цена, руб/ кв. м, без НДС	-	61 660,66	58 975,61	52 960,50	68 888,89
Наличие мебели	отсутствуют	имеется мебель (встроенная кухня, техника)	имеется мебель (встроенная кухня)	имеется мебель (встроенная кухня, техника)	имеется мебель (встроенная кухня, шкаф)
Корректировка на наличие коммуникаций, %	-	-2,91%	-2,91%	-2,91%	-2,91%
Поправка на наличие коммуникаций, руб./кв.м	-	-1 796	-1 718	-1 543	-2 006
Скорректированная цена, руб/ кв. м, без НДС	-	59 864,72	57 257,87	51 417,97	66 882,42
Этаж	5/5	3/5	1/5	1/5	2/2

Корректировка на этаж, %	-	-2%	6%	6%	0%
Поправка на этаж, руб./кв.м	-	-1 197	3 435	3 085	0
Скорректированная цена, руб/ кв. м, без НДС	-	58 667,42	60 693,35	54 503,04	66 882,42
Наличие балкона/лоджии	лоджия, остеклен	лоджия	лоджия	лоджия	отсутствует
Корректировка на наличие балконов/лоджий, %	-	0%	0%	0%	2%
Поправка на наличие балконов/лоджий, руб./кв.м	-	0	0	0	1 338
Скорректированная цена, руб/ кв. м, без НДС	-	58 667,42	60 693,35	54 503,04	68 220,06
Состояние	требуется косметический ремонт	хорошее, простая отделка	хорошее, простая отделка	хорошее, простая отделка	хорошее, простая отделка
Корректировка на состояние отделки, %	-	0%	0%	0%	0%
Поправка на состояние отделки, руб./кв.м	-	-5 182	-5 182	-5 182	-5 182
Скорректированная цена, руб/ кв. м, без НДС	-	53 485,42	55 511,35	49 321,04	63 038,06
Весовой балл	-	5,00	4,00	5,00	4,00
Весовой коэффициент	-	24,07%	25,93%	24,07%	25,93%
Стоимость за 1 м2 объекта оценки, руб. (рассчитано как среднее анализируемой выборки)	55 484,74				
Площадь объекта оценки, м2	49,50				
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. / кв.м	2 746 494,51				
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. / кв.м с учетом округления	2 746 000,00				

Итоговый результат оценки стоимости объектов недвижимости находится в границах интервала – 2 441 000 рублей 3 120 000 рублей.

13.4. Согласование результатов

Заключительным этапом определения рыночной стоимости оцениваемых объектов является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных вариантов (подходов) оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых подходов осуществлялся на основе реализации техники метода анализа иерархий. Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

- возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Поскольку в рамках определения стоимости объекта оценки, Оценщиком был использован только сравнительный подход к оценке (от применения затратного и доходного подходов к оценке Оценщик обоснованно отказался), результат его применения и является итоговой величиной рыночной стоимости объекта оценки.

Таким образом, итоговый результат оценки стоимости объектов недвижимости по состоянию на дату оценки (округленно до тысяч рублей по правилам математического округления) составляет:

**2 746 000 (два миллиона семьсот сорок шесть тысяч) рублей
(НДС не облагается³)**

³ Согласно пп. 22 и 23 п. 3 ст. 149 Налогового кодекса Российской Федерации, налогом на добавленную стоимость не облагаются сделки, связанные с реализацией жилых домов, жилых помещений и долей в них, а также операции по передаче доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме при реализации квартир.

14. Итоговое заключение о рыночной стоимости

14.1. Заявление о соответствии

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчете факты достоверны и соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми, профессиональными мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющемся предметом данного отчета, мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее predetermined стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- ни одно лицо, кроме подписавшего данный отчет, не оказывало значительного профессионального содействия Оценщику, подписавшему данный отчет;
- расчетная стоимость признается действительной на дату оценки.

14.2. Итоговое заключение о стоимости

На основании проведенного анализа и расчетов Оценщик пришел к следующему выводу:

Рыночная стоимость жилого помещения с кадастровым номером 10:20:0060202:470, назначение: жилое помещение, общая площадь 49,5 кв.м., этаж 05, адрес (местонахождение) объекта: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Птицефабрика, д. 38, кв. 30, по состоянию на 16 октября 2023 года составляет:

2 746 000 (два миллиона семьсот сорок шесть тысяч) рублей

Частнопрактикующий оценщик
Блиникова Екатерина Андреевна

Оценщик, Действительный член
Саморегулируемой межрегиональной
ассоциации оценщиков, номер в Реестре:
2761



Блиникова
Екатерина
Андреевна Е.А. Блиникова



Е.А. Блиникова

15. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

15.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки

– Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.10.2023г. № КУВИ-001/2023-227644786;

– Технический паспорт на квартиру, составленный ГУП РК РГЦ «Недвижимость».

Также для установления количественных и качественных характеристик были использованы данные, полученные при визуальном осмотре:

– Фотографии

15.2. Перечень методической литературы

- Григорьев В. В., Островкин И. М. Оценка предприятий. Имущественный подход. – М.: Дело, 1998. – 224 с.

- Коммерческий словарь. Под общей редакцией А.Н. Азрилияна. – М. Фонд «Правовая культура», 1992.

- Оценка недвижимости: Учебник / под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, М.: 2003. – 496 с.

- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – СПб.: СПбГТУ, 1997. – 422 с.

- Александров В.Т. Учебно-практическое пособие. Оценка функционального (морального) устаревания зданий и сооружений.

- Зимин А.И. Оценка имущества. Вопросы и ответы. Москва. Юриспруденция. 2006

16. Приложения

- материалы фотофиксации;
- копии документов, предоставленных заказчиком;
- информация, полученная из открытых источников;
- копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки.

Копии документов, предоставленных Заказчиком

Финанс публично-правовой компании "Росреестр" по Республике Карелия
полное наименование органа государственной власти

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 06.10.2023, поступившего на рассмотрение 06.10.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
06.10.2023г. № КУВН-001/2023-227644786			
Кадастровый номер:	10:20:0060202:470		
Номер кадастрового квартала:	10:20:0060202		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.11.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 6846; Условный номер 10:20:06:02:00:000:6846:00:030		
Местоположение:	Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Птицефабрика, д. 38, кв. 30		
Площадь, кв.м:	49,5		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 5		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	2362512,73		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	10:20:0060202:130		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Гаврилов Освальд Михайлович, действующий(ая) на основании документа ⁴⁴ АДМИНИСТРАЦИЯ ПРЯЖИНСКОГО НАЦИОНАЛЬНОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА		

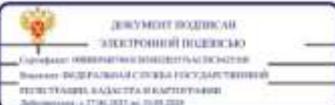
полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
06.10.2023г. № КУВН-001/2023-227644786			
Кадастровый номер:	10:20:0060202:470		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Пряжинский национальный муниципальный район
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 10:20:0060202:470-10:032/2022-4 09.02.2022 08:32:03
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопретензии и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

I 310.0.00

001200100 0.000
00000000 1.000



I 310.0.00



3
I 310.0.00
00000000 1.000

Копии документов оценщика

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Блишниковой
Екатерине Андреевне

в том, что она(а) с 01 июля 2011 г. по 15 июля 2011 г.
повысила(а) свою квалификацию в ФГУ ФПО «Московский институт
экономики, статистики и профессионального менеджера кадров»
филиалом «Российская профессиональная ассоциация оценщиков»
по программе «Целевые мероприятия
повышения квалификации профессионалов в области

в объеме 108 часов

За время обучения сда(а) экзамен в объеме по окончании дисциплин программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Организационные мероприятия	12	
Английский язык	12	
Итого часов	4	отлично

Происла(а) смена(а) места работы: нет

выполнен(а) экзамен по окончании: нет

Место (подпись) Блишниковой
Секретарь Блишниковой

г. Москва 10 июля 2011 г.

Свидетельство является государственными документами и повышения квалификации

Регистрационный номер 274-11

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
ПП № 964568

Настоящий диплом выдан Блишниковой
Екатерине Андреевне

в том, что она(а) с 04 февраля 2008 г. по 30 июля 2008 г.
повысила(а) свою квалификацию в ФГУ ФПО «Московский институт
экономики, статистики и профессионального менеджера кадров»
филиалом «Российская профессиональная ассоциация оценщиков»
по программе «Профессиональная оценка и экспертиза
объектов и прав собственности. Специализация
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 30 июля 2008 г.
удостоверит право (соответствие квалификации) Блишниковой
Екатерине Андреевне

на ведение профессиональной деятельности в сфере Профессиональная
оценка и экспертиза объектов и прав собственности
Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Место (подпись) Блишниковой
Секретарь Блишниковой

г. Москва 30 июля 2008 г.

Диплом является государственными документами и профессиональной подготовки

Диплом имеет силу на территории Российской Федерации

Регистрационный номер 638-82



12313, с. Милое, Ленинградский проспект, д.32,
кв. 4, литера 2, офис 2408
Тел: (813) 904-4148, 604-4178, 604-4171
e-mail: info@smao.ru, info@smao.ru

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

№ 07579
Дата выдачи: 06.11.2009 г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по запросу **Блинниковой Екатерины Андреевны** о том, что она является членом Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов оценщиков «СМАО» (НП «СМАО»), включена в реестр оценщиков «07» ноября 2008 г. за регистрационным № 2761.



Руководитель отдела ведения реестра НП «СМАО»

Т.Г. Юшпа



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 020415-1 от 04 июня 20 24

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Блишниковой Екатерине Андреевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от 04 июня 20 21 г. № 202

Директор  А.С. Бузкина

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 04 июня 30 24 г.

013374 - КА1

г. Петрозаводск, Россия

«22» сентября 2023 г.

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 9491R/776/50020/23**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 9491R/776/50020/23 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Ближникова Екатерина Андреевна
Россия, РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ, ГОРОД ПЕТРОЗАВОДСК, ул. С.Ковалевской, д.16б, кв.16
ИНН: 100122564208

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «07» октября 2023 г. по 24:00 часов «06» октября 2024 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю

10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему

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

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

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

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК**АО «АльфаСтрахование»**

М.П.
Заместитель директора – руководитель блока корпоративных продаж
Карельского филиала Северо-западного регионального центра
АО «АльфаСтрахование»

Муравьева Наталья Анатольевна

Доверенность № 5129/22N от 25.05.2022г.

Менеджер договора со стороны Страховщика: Савельева Оксана Сергеевна
электронная почта: SavelevaOS@alfastrah.ru

