



ЗАО "Консалтинговый центр "ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО"

603155, Россия, г. Нижний Новгород, ул. Б. Печерская, д. 45А, офис 4

тел./факс: (831) **439 12 35, 439 09 73, 419 88 59, 419 32 59**

<http://www.predstavitelstvo.su> • e-mail: info_pravo@r52.ru

юридическая поддержка бизнеса • независимая оценка имущества

УТВЕРЖДАЮ:

Генеральный директор

ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»

Винокуров М. Н.

15 мая 2026 г.



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 9596

об определении рыночной стоимости квартиры, расположенной по адресу: Республика
Коми, г. Усинск, ул. Молодежная, д. 4, кв. 93

Заказчик:

**Финансовый управляющий Горячева Любовь Влади-
мировна**

Исполнитель:

**Закрытое акционерное общество
«Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»**

Дата оценки:

15 мая 2026 года

г. Нижний Новгород, 2026 год

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ И СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	6
4.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	6
5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	8
5.1.1	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА	9
5.1.2	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА	9
6.	ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ	11
7.	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	15
8.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	16
8.1	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	16
8.2	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	16
8.3	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	22
9.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ	23
9.1	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	23
9.1.1	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ	23
9.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ	23
9.3	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОГУТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ ПРИ ФАКТИЧЕСКИХ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН	35
9.4	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	37
9.4.1	ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	37
9.5	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ	41
10.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА	41
11.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	43
11.1	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	43
11.1.1	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	43
11.1.2	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	43
11.1.3	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	44
12.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	44
12.1	ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	44
12.2	ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	45
12.3	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	46
	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ПРЕДСТАВЛЕНО В ТАБЛИЦЕ НИЖЕ	47
	ТАБЛИЦА 16. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ДЛЯ РАСЧЕТА	48
13.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЁННЫХ РАСЧЁТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	60
14.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	61
15.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	62
16.	ПРИЛОЖЕНИЕ	63
16.1	ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	63
16.2	ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	63
16.3	ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	78

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором № 79-оц от 21.04.2026 г., оценщик ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» произвёл оценку рыночной стоимости объекта недвижимого имущества.

Объекты оценки:	
Помещение, назначение: Жилое, наименование: квартира, площадь 51,7 кв.м., этаж 6, кадастровый номер: 11:15:0102014:979, адрес: Республика Коми, г. Усинск, ул.Молодежная, д. 4, кв. 93	
Объем существующих прав:	Собственность
Цель оценки:	определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для совершения сделки купли-продажи через торги в рамках процедур банкротства, в соответствии со Статьей 139 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 26.12.2024) «О несостоятельности (банкротстве)» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2025).
Вид стоимости:	Рыночная
Дата оценки:	15.05.2026
Дата составления отчёта:	15.05.2026
Допущения, на которых должна основываться оценка:	Указание границ интервала, в пределах которого может находиться величина стоимости объектов оценки, не требуется.
Номер отчёта	9596

Проведённые расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что с учётом цели проводимой оценки, по состоянию на 15.05.2026 года:

Рыночная стоимость объекта оценки: Помещение, назначение: Жилое, наименование: квартира, площадь 51,7 кв.м., этаж 6, кадастровый номер: 11:15:0102014:979, адрес: Республика Коми, г. Усинск, ул.Молодежная, д. 4, кв. 93, с учетом округления, составляет:

1 590 000 (Один миллион пятьсот девяносто тысяч) руб.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.
Благодарим за возможность, оказать Вам услугу.

Генеральный директор ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»



/М.Н. Винокуров/

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Таблица 1. Основные факты и выводы

Название раздела	Итоги		
Основание для проведения оценщи- ком оценки объектов оценки	Договор № 79-оц от 21.04.2026 года		
Общая информация, идентифици- рующая объекты оценки	Помещение, назначение: Жилое, наименование: квартира, площадь 51,7 кв.м., этаж 6, кадастровый номер: 11:15:0102014:979, адрес: Республика Коми, г. Усинск, ул.Молодежная, д. 4, кв. 93		
Порядковый номер отчета	9596		
Дата составления отчета	15.05.2026		
Результаты оценки, полученные при применении различных подхо- дов к оценке	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Помещение, назначение: Жилое, наименование: квартира, площадь 51,7 кв.м., этаж 6, кадастровый но- мер: 11:15:0102014:979, адрес: Рес- публика Коми, г. Усинск, ул.Моло- дежная, д. 4, кв. 93	Не применялся	1 593 084	Не применялся
Ограничения и пределы примене- ния полученной итоговой стоимо- сти	Для совершения сделки купли-продажи через торги в рамках про- цедур банкротства, в соответствии со Статьей 139 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 26.12.2024) «О несостоя- тельности (банкротстве)» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2025).		
Рыночная стоимость объекта оценки (Итоговая величина стоимости объекта оценки), руб.			
Наименование объекта	Рыночная стоимость объекта, руб.		
Помещение, назначение: Жилое, наименование: квартира, площадь 51,7 кв.м., этаж 6, кадастровый но- мер: 11:15:0102014:979, адрес: Рес- публика Коми, г. Усинск, ул.Моло- дежная, д. 4, кв. 93	1 590 000 (Один миллион пятьсот девяносто тысяч)		

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

Таблица 2. Задание на оценку.

Параметр	Значение, расшифровка
В соответствии с ФСО №4:	
Объект оценки (количественные и качественные характеристики необходимые для идентификации объекта оценки)	Помещение, назначение: Жилое, наименование: квартира, площадь 51,7 кв.м., этаж 6, кадастровый номер: 11:15:0102014:979, адрес: Республика Коми, г. Усинск, ул.Молодежная, д. 4, кв. 93
Права на объект оценки, ограничения и обременения	Собственность, ограничение и обременение прав: прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки: Для совершения сделки купли-продажи через торги в рамках процедур банкротства, в соответствии со Статьей 139 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 26.12.2024) «О несостоятельности (банкротстве)» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2025).
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании. <i>Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами.</i>
Дата оценки	15.05.2026
Дата составления отчета	15.05.2026
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 4.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика.
Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)	Оценщику неизвестны
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки	Выписка из ЕГРН
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Оценщику не известны
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объектов оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа в рублях, без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	
В соответствии с ФСО №7:	

Параметр	Значение, расшифровка
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Помещение, назначение: Жилое, наименование: квартира, площадь 51,7 кв.м., этаж 6, кадастровый номер: 11:15:0102014:979, адрес: Республика Коми, г. Усинск, ул.Молодежная, д. 4, кв. 93
Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка из ЕГРН
Права на объект оценки, ограничения и обременения	Собственность, ограничение и обременение прав: прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр объектов оценки был произведён сотрудниками ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО», с выездом в район расположения объектов оценки. Осмотр объектов оценки был произведён путем фотосъёмки оцениваемого имущества (внутри и снаружи), с применением фотоаппаратуры.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимые для проведения оценки материалы и информация были предоставлены заказчиком оценки 15.05.2026 года по электронной почте.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Привлечение отраслевых экспертов не требуется

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ И СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО № I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. № 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Таблица 3. – Таблица используемых стандартов.

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта
ФСО I – VI	Приказ Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки.
ФСО - 7	Приказ Министерства Экономического развития Российской Федерации №611 от 25 сентября 2014 года «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
СПОД РОО 2020	Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» от 29 декабря 2020 года (протокол № 29), а именно: СПОД РОО 01-001-2020 Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (взамен ССО РОО 1-01-2015); СПОД РОО 01-002-2020 Цель оценки и виды стоимости (взамен ССО РОО 1-02-2015); СПОД РОО 01-003-2020 Требования к отчету об оценке (взамен ССО РОО 1-03-2015); СПОД РОО 01-006-2020 Подходы и методы оценки; СПОД РОО 01-007-2020 Оценка недвижимости (взамен ССО РОО 1-07-2015); СПОД РОО 01-009-2020 Оценка для целей залога (взамен ССО РОО 1-09-2015); СПОД РОО 01-012-2020 Определение ликвидационной стоимости (взамен ССО РОО 1-12-2016).
СПОД РОО 2022	Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» утверждены решением Совета РОО от 07 ноября 2022 г. Протокол № 28-С, а именно: СПОД РОО 01-01-2022 Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков». Основные положения (взамен СПОД РОО 02-010-2020); СПОД РОО 01-03-2022 Типовые правила профессиональной этики оценщиков (взамен СПОД РОО 02-030-2020); СПОД РОО 01-04-2022 Правила по применению квалификационных аттестатов членами РОО (взамен СПОД РОО 02-040-2020).

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
- согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.
- специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;
- объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами основания, фундамента или несущего каркаса здания, которые могли бы повлиять на их стоимость;
- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
- в отчете использованы достоверные источники информации.
- указание границ интервала, в пределах которого могут находиться величины стоимостей объектов оценки, не требуется.
- расчет производился без учета ограничений и обременений.

- в процессе оценки, Оценщик рассматривал объекты оценки как незаложенные и не обременённые иными долговыми обязательствами.
- полная характеристика объектов оценки, необходимая информация, представлены в отчёте об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом.
- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчёта, были получены из надёжных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.
- мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных условий и прочих форс-мажорных обстоятельств, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- отчёт об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объектов оценки. Оценщик не предоставляет никаких гарантий и обязательств по поводу сохранности объектов оценки и отсутствия нарушений действующего законодательства в рассматриваемых правовых и бухгалтерских документах.
- допущения, используемые при проведении оценки, согласованы всеми сторонами договора.
- допущения, применяемые в оценке в отношении перспектив развития объектов оценки, обоснованы рыночными данными и тенденциями. Использование прогнозных данных заказчика или собственника объектов оценки без проверки их осуществимости и соответствия независимым от заказчика рыночным данным не допускается.
- при построении прогнозов на основе нескольких сценариев или аналитических данных оценщик воздержался от использования наиболее оптимистичных прогнозов, приводящих к максимизации стоимости объектов оценки.
- все преимущества, существующие у собственника в отношении объектов оценки и условий владения и пользования объектами оценки, отличающиеся от рыночных условий, не учитывались при проведении оценки.
- планируется использовать объекты оценки по назначению, указанному в документах, без изменения такового в обозримой перспективе.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.

№ п/п	Название раздела	Расшифровка
1	2	3
Сведения о заказчике		
1	Данные заказчика	Финансовый управляющий Горячева Любовь Владимировна ИНН: 100100871413, адрес для направления корреспонденции: 185035, г. Петрозаводск, ул. Дзержинского, д. 5, а/я 385
Сведения об юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор		

№ п/п	Название раздела	Расшифровка
1	2	3
2	Исполнитель:	ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» в лице Генерального директора Винокурова Максима Николаевича, действующего на основании Устава (ОГРН 1025203731783 от 22 октября 2002 года, ИНН/КПП 526103556/526001001).
3	Место нахождения Исполнителя:	603155, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, дом 45А, офис 4
4	Страхование:	Наименование страховой компании ООО «СК «Согласие», полис № 2088186-2132167/25 ОО от 12 сентября 2025 года. Срок действия с 22 сентября 2025 года до 21 сентября 2026 года. Страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.
Сведения об оценщике		
5	Ф.И.О. оценщика	Шуклин Игорь Алексеевич
6	Номер контактного телефона	+7-912-465-84-57
7	Почтовый адрес	603155, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, дом 45А, офис 4
8	Адрес электронной почты	shuklin-ig@yandex.ru, ocenka@r52.ru
9	Стаж в оценочной деятельности	Более 10 лет
10	Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство № 0002222, выданное Ассоциацией «РОО». Дата выдачи – 22.07.2020 г (повторно, взамен старого).
11	Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №782763, выданный 27.11.2010 г. НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия», регистрационный № 589. Программа профессиональной переподготовке «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 036791-1 от 15.05.2024 г.
12	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована в: ПАО «Ингосстрах» Договор обязательного страхования ответственности оценщика № 433-542-206528/25 от 17.09.2025 г., срок страхования с 15.10.2025 г. по 14.10.2026 г., страховая сумма 5 000 000 руб. 00 коп (Пять миллионов) рублей 00 коп
13	Информация обо всех привлечённых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Оценка проведена Оценщиком Шуклиным И.А. лично без привлечения специалистов и консультантов.

5.1.1 Сведения о независимости юридического лица

1. Настоящим ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

2. ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» не является учредителем, собственником, акционером юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объектах оценки.

3. ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» не имеет в отношении объектов оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО».

4. Размер оплаты ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

5.1.2 Сведения о независимости оценщика

1. Настоящим оценщик Шуклин Игорь Алексеевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной

деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

2. Оценщик Шуклин Игорь Алексеевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объектах оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
3. Оценщик Шуклин Игорь Алексеевич не имеет в отношении объектов оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
4. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

5. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

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

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

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

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

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

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.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением, или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К функциональному износу относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает, как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

6. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке недвижимости был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Процедура оценки включала осмотр оцениваемого объекта, интервью с экспертами и собственниками, исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов и их сравнительный анализ, анализ доходов и расходов при ведении бизнеса на сегментах рынка недвижимости, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного.

Объем исследования

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

-Заключение договора, получение документов

На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы, проведен выезд на объект оценки и его личный осмотр оценщиком.

-Сбор общих данных и их анализ

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта.

-Сбор специальных данных и их анализ

Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке.

-Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования земельного участка как свободного, а затем - с учетом существующих улучшений.

-Применение подходов и методов оценки

При оценке могут использоваться три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

- Согласование результатов оценки, определение итоговой величины стоимости и подготовка отчета об установленной стоимости

На этом этапе могут быть сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета. Согласование проводится с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка недвижимости, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

7.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

Таблица 4. Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки

Название объекта оценки	Название документа
Помещение, назначение: Жилое, наименование: квартира, площадь 51,7 кв.м., этаж 6, кадастровый номер: 11:15:0102014:979, адрес: Республика Коми, г. Усинск, ул. Молодежная, д. 4, кв. 93	Выписка из ЕГРН;

7.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

Таблица 5. Количественные и качественные характеристики здания, в котором расположен объект оценки

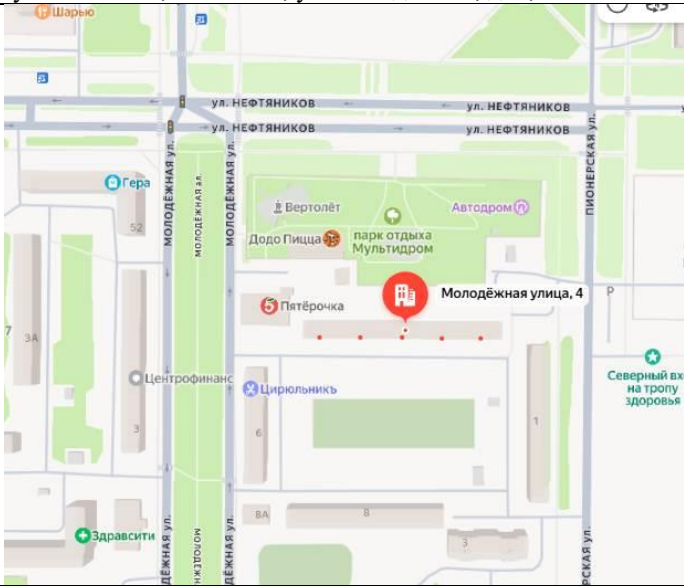
Характеристика месторасположения здания	
Показатель	Характеристика
Адрес	Республика Коми, г. Усинск, ул. Молодежная, д. 4, кв. 93
Близость к остановкам общественного транспорта	
Физические характеристики здания ¹	
Год постройки	1982
Физическое состояние дома	Хорошее
Этажность/подвал	9
Материал несущих стен	Монолит
Материал перекрытий	Железобетонные
Коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
Физический износ ² :	29 %

Таблица 6. Количественные и качественные характеристики объекта недвижимости: Помещение, назначение: Жилое, наименование: квартира, площадь 51,7 кв.м., этаж 6, кадастровый номер: 11:15:0102014:979, адрес: Республика Коми, г. Усинск, ул. Молодежная, д. 4, кв. 93

¹ <https://www.gipernn.ru/dom/gorod-nizhniY-novgorod/pl-komsomolskaya-10-k2>, Осмотр

² Физический износ здания определяется по методу срока жизни: $I = (ЭВ / ФЖ) * 100\%$, где: I – износ, %;

ЭВ – эффективный возраст, определяемый оценщиком на основе технического состояния элементов или здания в целом; ФЖ – типичный срок физической жизни.

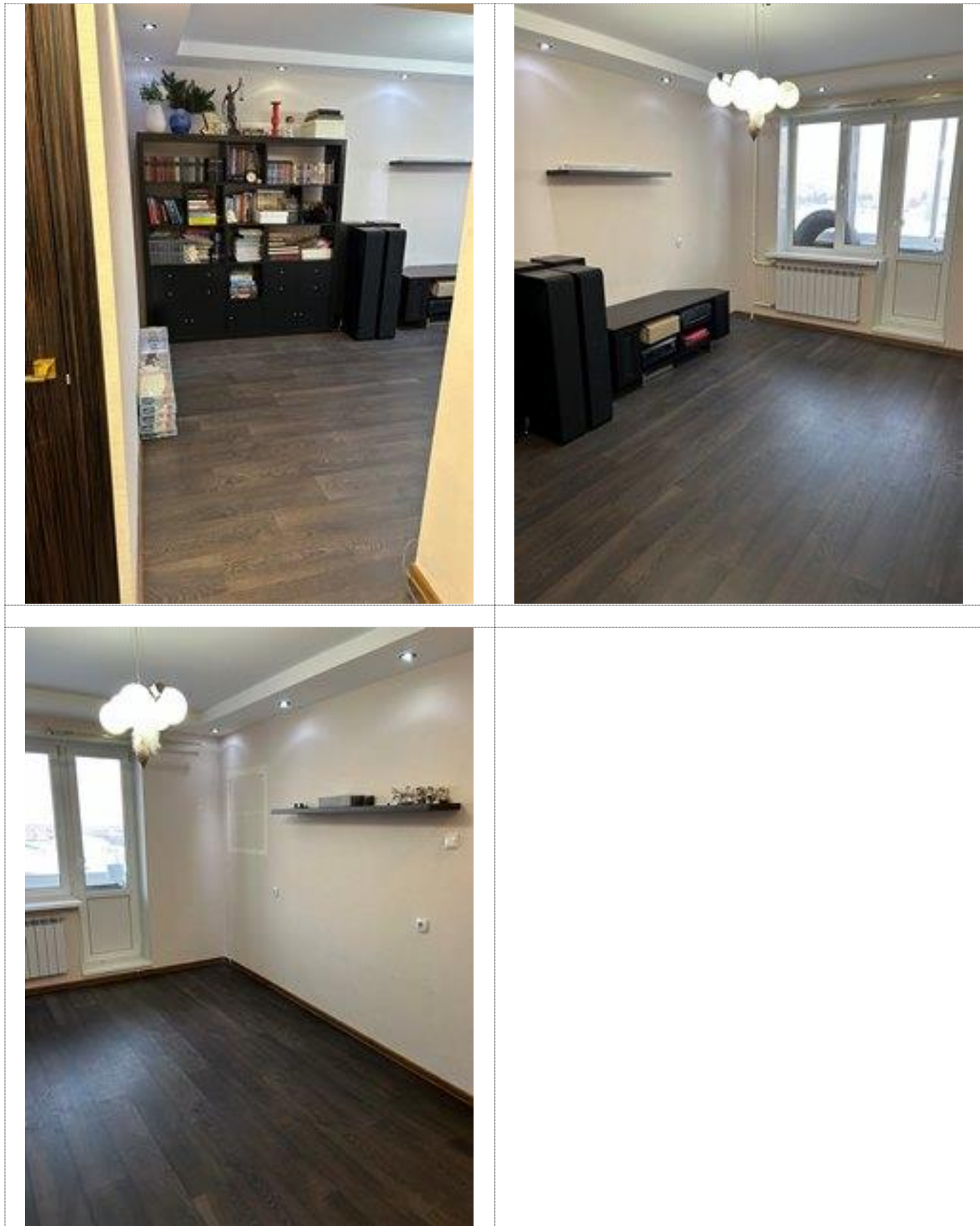
Описание объекта оценки	
Показатель	Характеристика
Назначение	Жилое
Наименование	Квартира
Адрес объекта	Республика Коми, г. Усинск, ул. Молодежная, д. 4, кв. 93
Имущественные права	Собственность
Субъект права	Дертев Георгий Александрович
Существующие ограничения (обременения) права	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
Кадастровый номер	11:15:0102014:979
Этаж расположения	6
Количество комнат	2
Общая площадь, кв. м.	51,7
Жилая площадь, кв. м.	Нет данных
Площадь кухни, кв. м.	Нет данных
Состояние отделки	Современный ремонт
План помещения	Не предоставлен
Балансовая стоимость, руб.	Собственником является физическое лицо, балансовая стоимость отсутствует.
Наличие перепланировки	Нет данных
Мнение оценщика о возможности регистрации данной перепланировки/переоборудования в установленном законом порядке. Примерная стоимость регистрации указанной перепланировки/переоборудования, либо приведения помещения в первоначальное состояние.	-

Фотографии объекта оценки





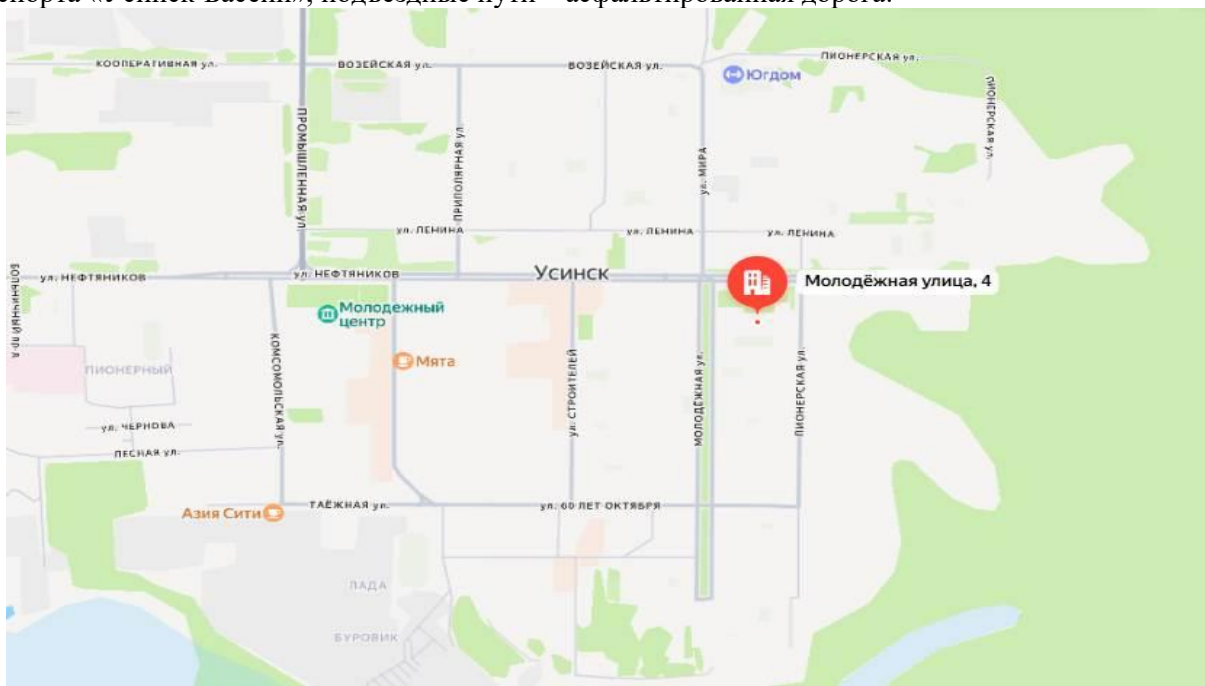




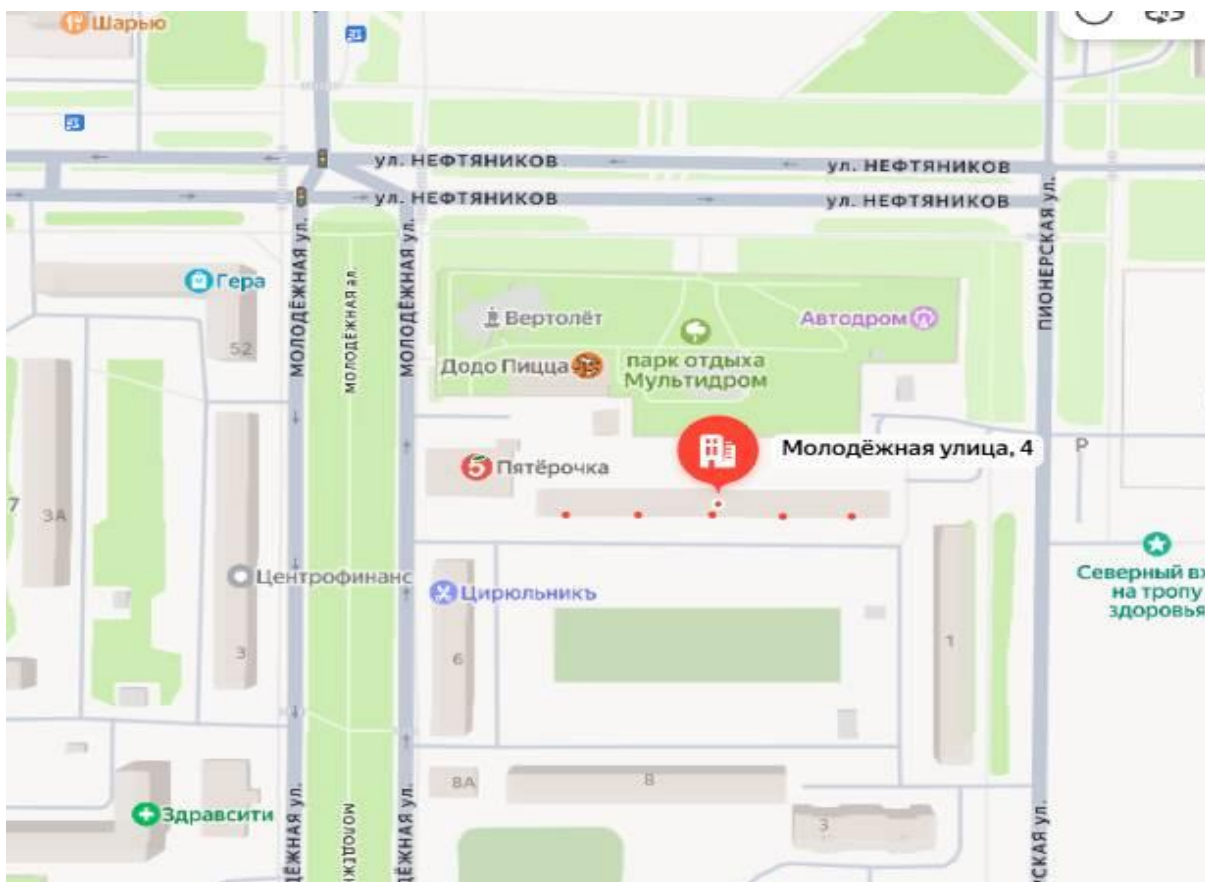
7.3 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Объект оценки располагается по адресу: Республика Коми, г. Усинск, ул. Молодежная, д. 4, кв. 93.

Ближайшим окружением объекта являются жилые многоквартирные дома, административная и торговая застройка. Транспортная доступность - хорошая. В 3808 м располагается остановка общественного транспорта «Усинск-Басейн», подъездные пути – асфальтированная дорога.



Скриншот 1. Расположение объекта оценки на карте в общем виде³



Скриншот 2. Расположение объекта оценки на карте в укрупненном виде.

³https://yandex.ru/maps/47/nizhny-novgorod/house/komsomolskaya_ploshchad_10k2/YEoYfwNgQEQQFtsfX54dXlIYg==/?ll=43.949821%2C56.297070&z=14.63

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ.

8.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

8.1.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости⁴

Россия – самая большая по площади территории страна в мире (17,1 млн. км², примерно 1/8 часть суши), граничащая с 18 странами. Протяжённость границ — около 61 тыс. км (36% сухопутных границ и 64% — морских). Россия располагает богатыми природными ресурсами (пресная вода, черноземы, леса, природный газ, нефть, минералы, металлы), обладает мощнейшим научно-техническим и военным потенциалом, является мировым лидером в ядерной энергетике и технологиях, крупнейшей космической державой. Это способствует развитию собственной экономики и экономических отношений со всеми другими странами, реализации различных совместных проектов.

Являясь ключевым членом ведущих мировых политических и экономических организаций (ООН, БРИКС, ШОС, ВТО, МВФ), Россия – важнейший участник международных отношений.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплочённое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, высокие перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую стабильность, совершенствовать отраслевую структуру экономики, обеспечивать неуклонный рост выпуска продукции и услуг, развивать спрос. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, развивать высокотехнологичные и индустриальные отрасли, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках.

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

Представлены наиболее значимые макроэкономические показатели, прямо или косвенно характеризующие состояние, динамику и перспективу экономики в целом, ключевых отраслей, доходы и задолженности по кредитам населения и бизнеса, влияющие на рынок недвижимости в Российской Федерации.

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика (изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		25/24		24/23	23/22	22/21
		2025	+/- %	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт, трлн. руб.	213,52	+1,0	+4,9	+4,1	-1,2
2.	Инвестиции в основной капитал, трлн. руб.	42,6	-2,3	+8,4	+9,8	+6,7
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)		+7,4	+8,2	+6,1	-1,0

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		Янв-фев 2026	Янв-фев 26/25	25/24	24/23	23/22
			+/- %	+/- %	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности, индекс		-2,8	+0,9	+4,8	+5,7
5.	Промышленное производство, индекс		-0,8	+0,8	+4,6	+4,3
6.	Продукция сельского хозяйства, трлн.руб.	0,35	+0,7	+4,9	-3,2	+0,2
7.	Строительство всего, трлн. руб.	1,7	-14,9	+2,5	+2,1	+9,0
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.			+3,0		
	- жилых помещений, млн. кв.м.	14,8	-26,7	+1,6	+0,7	+7,5
	- нежилых помещений, млн. кв.м.			+7,8	Нет данных	Нет данных
	- промышленных, млн. кв.м.			+3,0	Нет данных	Нет данных
	- сельскохозяйственных, млн. кв.м.			+7,0	Нет	Нет

⁴ <https://statrelt.ru/> (по состоянию на дату оценки)

					данных	данных
	- коммерческих, в т.ч. административных, млн. кв.м.			+34,3	Нет данных	Нет данных
	- учебных, млн. кв.м.			-25,0	Нет данных	Нет данных
	здравоохранения, млн. кв.м.			-12,5	Нет данных	Нет данных
9.	Грузооборот транспорта, млрд. т-км.	890,7	-3,7	-0,7	+0,4	-0,6
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км.	74,0	+1,8	-0,6	+6,3	+12,8
11.	Оборот розничной торговли, трлн. руб.	9,6	+0,5	+2,6	+7,2	+6,4
12.	Оборот общественного питания, трлн. руб.	0,75	+10,9	+8,7	+9,0	+13,9
13.	Объем платных услуг населению, трлн. руб.	3,5	+2,7	+2,7	+3,3	+6,9
14.	Инфляция, %					
	- промышленная		-5,1	+1,9	+12,1	+4,0
	- потребительская		+6,0	+8,7	+9,5	+5,9
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций реальная (минус инфл)		+8,6	+6,5	+8,5	+0,6

(изменение в % или в рублях в текущих ценах)

		янв	Янв 26/25г., %	25/24г., %	24/23г., %	23/22г., %
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.02.2026 , млрд.руб.	36,3	+4,3	-1,0	+5,4	+23,4
	- в т.ч. задолженность по жилищным кредитам, трлн.руб.	21,1	+10,4	+7,1	+6,6	+30,1
	(из них просроченная задолженность, трлн.руб.)	0,2	в 2,0 раза	в 2,1 раза	+47,2	
17.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.02.2026 , трлн.руб..	149,5	+14,9	+16,9	+17,6	+23,9
	(из них просроченная задолженность)	0,353	+3,5	+39,3	-7,8	-1,1
18.	Внешнеторговый оборот, млрд. долл. США					
	- экспорт	27,2	-8,6	+3,2	-14,2	
	- импорт	19,5	-9,5	+6,6	-10,6	
19.	Международные резервы России (ЗВР) , на 27.03.2026г. , млрд. долл. США (учитывая переоценку золотого запаса)	755,4	+17,0	+25,6	+2,0	-1,7
20.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за январь 2026 года, трлн.руб.	-0,682	-5,4	в 1,75 раза		
21.	Государственный внешний долг , на 01.03.2026г. , млрд. долл. США	61,8	+12,3	+7,5	-2,3	0.0

	Другие показатели	06.04.2026	01.01.2026	01.01.2025	01.01.2020
22.	Ключевая ставка ЦБР с 23.03.26г. , %	15,0	16,0	21,0	6,25
23.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	78,73	77,45	85,75	61,91
24.	Нефть Brent (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)	111,52	61,96	87,0	68,36

Состояние и перспективы российской экономики

Интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов в 1990-е годы привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технически и технологически развитых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и, как следствие - к значительной зависимости страны от импорта продукции всех этих направлений. В результате, экономика страны стала зависимой от поставок импортных товаров как потребительского, так и производственного назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от стабильности мировой экономики, внешнеторгового оборота, рынков сбыта российского сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономик Запада дефицит ресурсов, финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическое и экономическое давление на Россию со стороны стран Запада последнего десятилетия оказывали негативное влияние на российскую экономику. Каждый раз это приводило к изменению экономических связей и логистики, к снижению и нестабильности промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объема грузоперевозок, к росту инфляции и снижению доходов предприятий и населения, к падению и нестабильности спроса (потребительского и производственного).

Сегодня общеэкономические показатели статистической отчетности страны показывают минимальный рост (ВВП, сельскохозяйственного производства, пассажирооборота, торговли, услуг населению и общественного питания) на фоне снижения производственных отраслей экономики (выпуска товаров и услуг, промышленного производства и строительства), при снижении грузооборота и оборота внешней торговли,

при длительном большом росте корпоративных и частных долгов и просроченной задолженности организаций. В итоге видим дефицит госбюджета, рост государственного внешнего долга, отрицательные данные по потребительской инфляции.

Высокая ключевая ставка БР и её значительное повышение в последние годы привели к удорожанию коммерческих кредитов, падению объема оборотных средств предприятий, повышению задолженностей и расходов по обслуживанию займов. Рост ставок по депозитам делает невыгодным производство, привел к изъятию денег из производственного цикла в пользу депозитов. Это обусловило снижение объемов производства, снижение деловой активности, снижение спроса, низкую инвестиционную активность бизнеса, снижение уровня автоматизации и производительности труда в промышленных отраслях.

При сравнительной оценке состояния российской экономики и других стран необходимо учитывать внешние риски и перспективы, связанные с происходящими событиями геополитики и негативными тенденциями мировой экономики: нападение спецслужб США на Венесуэлу и блокада Кубы, полномасштабное нападение США и Израиля на Иран, падение логистики стран Ближнего Востока, огромные накопившиеся госдолги и дефицит природных ресурсов США, стран ЕС, Японии, Великобритании (и их постоянный рост), кризис доверия долларовой системе расчетов и накоплений (а с ней - и кризис европейской финансовой системы), нарастающий кризис мировых логистических связей и грузопотоков, а также рост связанных с этим внутренних и внешних противоречий и конфликтов.

Для решения текущих задач экономики российское государство вынуждено принимать меры по переориентации рынков сбыта и поставок энергоресурсов и сырья от стран Запада к странам Азии, Африки и Латинской Америки.

В поддержку социальной стабильности Правительство России реализует комплексные [федеральные программы](#) развития перспективных направлений экономики, инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также - отдельных ключевых производственных предприятий. Такие усилия требуют значительных финансовых, материальных издержек и трудовых затрат.

Тенденции на рынке недвижимости

В условиях нарастающего в мировой экономике хаоса растет и роль сохранения накоплений. Кризисы приходят и уходят, а драгоценные металлы, земля и другие долговечные объекты недвижимости, в силу их ограниченности, остаются необходимыми в перспективе при любом состоянии экономики и любом экономическом укладе. В результате, в 2023-2024 гг. на фоне низких ипотечных ставок и отсутствия других инвестиционных возможностей возник ажиотажный спрос на жилую недвижимость, когда рост цен, объемы строительства и рост сделок существенно превышали низкий рост экономики, производительности труда и реальных доходов населения и бизнеса. Это стимулировало строительную и другие связанные отрасли и, в некоторой мере, поддерживало рост ВВП.

После резкого повышения Банком России ключевой ставки в июле 2024 года с 7,5% до **21%** и прекращения льготных ипотечных госпрограмм значительно повысились и процентные ставки коммерческих банков, что остановило рост экономики: повысилась себестоимость производства и строительства, подорожали все товары, стройматериалы и новые объекты недвижимости, что остановило спрос во всех сегментах рынка недвижимости.

[По данным Росреестра](#), за январь-декабрь 2025 года в России заключено **794 126** договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на **2 %** меньше, чем за январь-декабрь 2024 года (**812 201**) (по субъектам РФ - см. [приложение](#)).

Количество сделок по федеральным округам, ед.:

	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счет эскроу		
	Янв-дек 2025	Янв-дек 2024	динамика	Янв-дек 2025	Янв-дек 2024	динамика
Российская Федерация *	794 126	812 201	0,98	736 955	769 557	0,96
Всего по Центральному ФО:	263 285	269 767	0,98	241 634	254 885	0,95
Всего по Северо-Западному ФО:	97 955	106 486	0,92	95 326	103 785	0,92
Всего по Южному ФО:	107 644	114 474	0,94	97 551	101 420	0,96
Всего по Северо-Кавказскому ФО:	22 924	20 660	1,11	16 432	18 459	0,89
Всего по Приволжскому ФО:	119 560	110 441	1,08	113 641	106 511	1,07

Всего по Уральскому ФО:	77 768	81 551	0,95	72 444	80 416	0,90
Всего по Сибирскому ФО:	61 902	67 494	0,92	60 481	65 461	0,92
Всего по Дальневосточному ФО:	43 088	40 508	1,06	39 446	37 800	1,04
* - без учета сведений территориальных органов Росреестра в новых субъектах Российской Федерации						

При этом, цены продолжили некоторый рост. За период январь – **декабрь 2025** года в среднем по РФ рост удельных цен объектов недвижимости составил:

- новых квартир - на 7,1%,
- квартир вторичного рынка – на 6,1%,
- индивидуальных домов – на 4,0%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 5,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 6,1%
- земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 11,2%,
- земельных участков промышленного назначения – на 10,1%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 7,1%,
- торговых помещений и зданий – на 12,4%,
- административных помещений и зданий – на 8,1%,
- складских помещений и зданий – на 15,4%,
- производственных помещений и зданий – на 14,4%.

Снижение роста экономики, спроса и объема сделок на первичном рынке жилья замедлило необоснованный рост цен, наблюдаемый в 2023-2024 гг. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и неприемлемыми для большей части населения и бизнеса в силу значительного расслоения доходов. В 4 квартале 2025 года на фоне снижения темпов ввода в эксплуатацию новых площадей стабилизировались цены и обозначился рост объема сделок.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и объемов продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. Теперь, когда цены стабилизировались, замедлился первичный рынок с его высокими ценами и высокими ставками кредитования, на вторичном рынке наблюдается стабилизация спроса.

Рынок коммерческой недвижимости умеренно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени обесцениванием рубля и необходимостью сохранения накоплений. На фоне перспектив структурных изменений в экономике наблюдается рост рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильно низкоактивны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно низкоактивным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инженерной инфраструктуры развивается складское строительство на новых территориях. Рынок офисной недвижимости претерпевает трансформацию в части снижения востребованности традиционных офисных зданий и помещений и роста новых форматов офисов (гибрид, коворкинг, agile-пространства, BTS-формат). Востребованы объекты недвижимости сельскохозяйственной отрасли: склады, овощехранилища, обслуживания сельхозтехники, фермы современных форматов.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства, особенно, в части комплексной застройки территорий: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства, социально-культурной и инженерной инфраструктуры. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в рамках проектного финансирования бизнеса, развития дорожной сети и инженерной инфраструктуры. С 01.03.2026 и с 01.01.2027 года ужесточается перевод земель сельхозназначения в другие категории, что приведёт к ограничению предложения и некоторому росту цен на уже освоенные участки в существующих населенных пунктах.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным

и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен на рынке способствуют здоровой конкуренции, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, способствует восстановлению деловой активности, стабильности доходов и восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости.

Учитывая отсутствие направлений и перспектив инвестирования и развития бизнеса, а также высокий и длительный уровень инфляции и девальвации, ожидается незначительный рост спроса, объема сделок и рост цен всех сегментов рынка недвижимости.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2026.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://cbr.ru/collection/collection/file/54999/bbs2412r.pdf>,
4. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/~svedeniya--analiticheskie-otchety-ca/svedeniya-po-pokazatelyam-kolichestvo-zaregistrirrovannykh-ddu-kolichestvo-zaregistrirrovannykh-ddu>,
5. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=l>,
6. <https://glazev.ru/razorvat-porochnyy-krug-kakimi-dolzhen-byt-prioritety-makroekonomicheskoy-politiki-gosudarstva/>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 07.04.2026 года.

Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.

Приложение

РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ ПРОДАННЫХ ТОВАРОВ, ПРОДУКЦИИ, РАБОТ, УСЛУГ И АКТИВОВ ОРГАНИЗАЦИЙ

ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В 2023 году, %- (<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2024.pdf>).

В 2024 году, % - <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2025.pdf>, <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-04-2025.pdf>, <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2025.pdf>, <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2026.pdf>.

Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве по данным <https://rosreestr.gov.ru/>

	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
	Янв-дек 2025	Янв-дек 2024	динамика	Янв-дек 2025	Янв-дек 2024	динамика
Российская Федерация *	794 126	812 201	0,98	736 955	769 557	0,96
Всего по Центральному ФО:	263 285	269 767	0,98	241 634	254 885	0,95
Белгородская область	2 124	1 506	1,41	2 122	1 506	1,41
Брянская область	3 028	2 852	1,06	2 579	2 725	0,95
Владимирская область	3 716	2 805	1,32	3 716	2 740	1,36
Воронежская область	12 932	12 382	1,04	11 865	11 742	1,01
Ивановская область	1 571	2 299	0,68	1 501	1 995	0,75
Калужская область	2 542	2 578	0,99	2 542	2 503	1,02
Костромская область	1 465	1 365	1,07	1 367	1 362	1,00

Курская область	3 179	1 594	1,99	3 178	1 582	2,01
Липецкая область	2 756	3 071	0,90	2 752	3 001	0,92
Московская область	67 954	71 234	0,95	54 948	61 833	0,89
Орловская область	1 460	1 730	0,84	1 459	1 710	0,85
Рязанская область	8 800	8 170	1,08	8 633	8 005	1,08
Смоленская область	2 352	2 459	0,96	2 319	2 431	0,95
Тамбовская область	2 363	2 638	0,90	2 363	2 637	0,90
Тверская область	2 414	2 846	0,85	2 403	2 798	0,86
Тульская область	15 684	7 669	2,05	12 029	7 541	1,60
Ярославская область	6 015	5 559	1,08	5 409	5 064	1,07
Москва	122 930	137 010	0,90	120 449	133 710	0,90
Всего по Северо-Западному ФО:	97 955	106 486	0,92	95 326	103 785	0,92
Республика Карелия	2 093	2 066	1,01	2 093	2 061	1,02
Республика Коми	564	655	0,86	564	655	0,86
Архангельская область	5 406	5 253	1,03	5 334	5 196	1,03
Ненецкий АО	0	0		0	0	
Вологодская область	3 195	2 952	1,08	3 031	2 948	1,03
Калининградская область	11 935	9 783	1,22	11 604	9 601	1,21
Мурманская область	698	78	8,95	600	72	8,33
Новгородская область	1 346	1 142	1,18	1 304	1 113	1,17
Псковская область	1 844	1 935	0,95	1 844	1 934	0,95
Санкт-Петербург	45 948	60 441	0,76	45 563	58 715	0,78
Ленинградская область	24 926	22 181	1,12	23 389	21 490	1,09
Всего по Южному ФО:	107 644	114 474	0,94	97 551	101 420	0,96
Республика Адыгея	5 308	3 925	1,35	4 538	3 665	1,24
Республика Калмыкия	228	403	0,57	218	315	0,69
Краснодарский край	44 889	56 445	0,80	41 991	55 852	0,75
Астраханская область	4 658	5 458	0,85	4 601	5 316	0,87
Волгоградская область	6 975	7 245	0,96	6 497	7 014	0,93
Ростовская область	27 399	24 475	1,12	25 207	23 617	1,07
Республика Крым	16 865	14 807	1,14	13 193	4 019	3,28
Севастополь	1 322	1 716	0,77	1 306	1 622	0,81
Всего по Северо-Кавказскому ФО:	22 924	20 660	1,11	16 432	18 459	0,89
Республика Дагестан	1 585	714	2,22	205	71	2,89
Республика Ингушетия	109	82	1,33	15	4	3,75
Кабардино-Балкарская Республика	1 901	733	2,59	1 146	203	5,65
Карачаево-Черкесская Республика	984	448	2,20	984	448	2,20
Республика Северная Осетия - Алания	1 429	1 121	1,27	1 402	1 104	1,27
Чеченская Республика	270	55	4,91	270	55	4,91
Ставропольский край	16 646	17 507	0,95	12 410	16 574	0,75
Всего по Приволжскому ФО:	119 560	110 441	1,08	113 641	106 511	1,07
Республика Башкортостан	17 378	18 211	0,95	17 208	17 571	0,98
Республика Марий Эл	3 149	2 788	1,13	3 130	2 760	1,13
Республика Мордовия	1 418	1 045	1,36	1 395	1 045	1,33
Республика Татарстан	24 871	20 711	1,20	22 686	18 117	1,25
Удмуртская Республика	9 074	9 491	0,96	8 584	9 491	0,90
Чувашская Республика - Чувашия	6 313	5 111	1,24	6 313	5 111	1,24
Кировская область	4 249	3 878	1,10	4 152	3 875	1,07
Нижегородская область	11 811	9 061	1,30	11 579	8 895	1,30
Оренбургская область	5 156	4 262	1,21	5 156	4 262	1,21
Пензенская область	7 971	9 615	0,83	5 390	9 328	0,58
Пермский край	13 024	10 911	1,19	13 024	10 904	1,19
Самарская область	8 453	8 640	0,98	8 350	8 440	0,99
Саратовская область	2 720	2 137	1,27	2 701	2 132	1,27
Ульяновская область	3 973	4 580	0,87	3 973	4 580	0,87
Всего по Уральскому ФО:	77 768	81 551	0,95	72 444	80 416	0,90

Курганская область	2 141	2 206	0,97	2 141	2 206	0,97
Свердловская область	35 276	36 864	0,96	34 153	36 392	0,94
Тюменская область	26 690	27 519	0,97	23 106	27 459	0,84
Ханты-Мансийский АО - Югра	2 537	3 489	0,73	2 534	3 469	0,73
Ямало-Ненецкий АО	1 218	1 304	0,93	710	761	0,93
Челябинская область	9 906	10 169	0,97	9 800	10 129	0,97
Всего по Сибирскому ФО:	61 902	67 494	0,92	60 481	65 461	0,92
Республика Алтай	835	358	2,33	835	358	2,33
Республика Тыва	925	2 300	0,40	925	2 300	0,40
Республика Хакасия	2 346	1 862	1,26	2 292	1 854	1,24
Алтайский край	7 541	6 348	1,19	7 514	6 269	1,20
Красноярский край	7 666	9 211	0,83	7 651	9 119	0,84
Иркутская область	6 225	5 994	1,04	6 034	5 865	1,03
Кемеровская область - Кузбасс	3 849	4 160	0,93	3 682	4 066	0,91
Новосибирская область	27 035	32 022	0,84	26 387	30 459	0,87
Омская область	3 455	2 765	1,25	3 146	2 703	1,16
Томская область	2 025	2 474	0,82	2 015	2 468	0,82
Всего по Дальневосточному ФО:	43 088	40 508	1,06	39 446	37 800	1,04
Республика Бурятия	6 157	4 940	1,25	6 157	4 915	1,25
Республика Саха (Якутия)	3 832	3 162	1,21	2 590	2 458	1,05
Забайкальский край	3 370	2 264	1,49	3 133	2 264	1,38
Приморский край	15 919	16 121	0,99	14 196	14 701	0,97
Хабаровский край	8 936	9 652	0,93	8 868	9 093	0,98
Еврейская АО	1	3	0,33	1	3	0,33
Амурская область	2 602	2 597	1,00	2 602	2 597	1,00
Камчатский край	264	251	1,05	264	251	1,05
Магаданская область	13	6	2,17	13	6	2,17
Чукотский АО	1	0		1	0	
Сахалинская область	1 993	1 512	1,32	1 621	1 512	1,07

* - без учета сведений территориальных органов Росреестра в новых субъектах Российской Федерации

8.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, складские здания, здания НИИ).

4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

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

В зависимости от степени готовности:

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

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Классификация квартир⁵

Старый фонд, в том числе:

Старый фонд. Дом дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, в частности, заменен деревянных перекрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир в домах перестроены в разное время.

Дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг. Дома отличаются лаконизмом архитектурно-планировочных решений, располагались при строительстве в непосредственной близости к промышленным предприятиям. Квартиры в подобных домах отличаются неудобной планировкой и небольшой площадью. Близость к промышленным районам является неблагоприятным экологическим фактором для жителей этих домов.

Народные стройки. Годы постройки - середина 50-х годов XX века. Материал стен - кирпич, шлакоблок, реже - бревенчатые. Перекрытия - часто деревянные. Высотность - двух - трехэтажные. Отопление чаще всего от системы АГВ. Горячее водоснабжение может быть от АГВ или газовой колонки.

Массовое жилье советской постройки, в том числе:

Сталинки (полногабаритные квартиры). Дома, построенные в период с начала 30-х до конца 50-х годов для рабочих людей в большинстве своем малоэтажные (3-5 этажей), построены из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 110 кв.м, трехкомнатные и до 40 кв.м, однокомнатные), высокими потолками до 3.5 м. удачной планировкой: комнаты в этих квартирах кухни просторные до 15 кв.м., санузлы отдельные.

Хрущевки. Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту, 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал - железобетонные блоки, реже - кирпич; лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 60 кв. м.), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв.м, невысокими потолками в среднем 2.5 м, совмещенными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение осуществляется от газовых колонок.

⁵ Источник: Справочника оценщика недвижимости-2018. Квартиры. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018.

Брежневки. Дома, пришедшие на смену хрущёвкам, в 1970-е гг., строились из сборных железобетонных конструкций или кирпича. Этажность переменная - от 5, чаще 8-9 и до 16 этажей. В домах высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем хрущёвки, за счёт планировки комнат, отдельных в большинстве своем санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют.

Бывшие общежития, коммунальные квартиры. Приватизированные общежития, квартиры в которых представляют собой комнаты без удобств; места общего пользования располагаются на этаже или в блоке в зависимости от типа общежития.

Коммунальная квартира - квартира, состоящая из нескольких жилых помещений (комнат), принадлежащих двум и более пользователям и или собственникам, не являющимся членами одной семьи, на основании отдельных договоров, сделок, иных действий, предусмотренных законодательством, совместно использующим вспомогательные помещения (места общего пользования квартиры) и инженерное оборудование в местах общего пользования

Гостинки (малосемейки). Дома гостиничного типа - это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960- 70е гг. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может размещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещенный санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 квадратных метров в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну.

Стандартная (современная, типовая) планировка. Дома следующего (после хрущёвского- брежневского времени) поколения. 9-этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв.м., санузлы, как правило, отдельные, в комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2.6 м до 2,75 м. общая площадь квартир от 33 кв.м. (1-комнатных) до 81 кв.м (4- комнатных), комнаты в 2-комнатных изолированные, в 3-х и 4-комнатных — смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии.

Улучшенная планировка. Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора и являющейся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в середине 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома - 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, отдельного санузла; кухни более 8 кв.м и лоджии. Все комнаты - изолированные. Высота потолка - 2.5-м

Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе:

Современное жилье эконом-класса. Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дом имеет порядка 9-18 этажей, на его площадке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь 1-квартиры составляет от 28 кв. м, 2- комнатной - от 44 кв.м., 3-комнатной - от 56 кв. м., 4-комнатной - от 70 кв. м. 5-комнатной - от 84 кв.м. Высота потолков варьируется от 2.5 до 2.7 метра. Квартиры эконом-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например второй ванной комнаты. Иногда дома эконом класса снабжены парковками для жильцов, но парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом

Современное жилье комфорт-класса. Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огражден по периметру, часто устанавливают домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах — 2,7-2.8 м. Площадь — больше, чем в эконом-классе: однокомнатные квартиры начинаются от 35 кв. двухкомнатные – от 53 кв.м., трехкомнатные – от 65 кв.м. Площадь кухни – от 8 кв.м. По расположению особых требований нет.

Жилье повышенной комфортности (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями), в том числе:

Современное жилье бизнес-класса. Монолитно-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой. Дома такого уровня построены по индивидуальным проектам с проработанным экстерьером, имеют огороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не менее одного машино-места

на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория, оборудованные детские площадки и зоны отдыха. Еще одна особенность жилья бизнес-класса - возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть пентхаусы и двухуровневые квартиры, балконы и лоджии больших размеров для зимних садов. В домах бизнес-класса часто отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площадь начинается от 45 кв.м., двухкомнатных - от 65 кв.м., трехкомнатных - от 85 кв.м., четырехкомнатных - от 120 кв. м., пятикомнатных - от 150 кв. м. Общая площадь кухни - не менее 12 кв. м. высота потолков от 2.75 м. два санузла. Квартиры бизнес-класса могут сдаваться как без отделки, так и с ремонтом «под ключ».

Современное элитное жилье. Монолитно-кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие современные материалы и инженерные системы «умный дом», которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют свободную планировку. Площадь студии - от 60 кв.м, двухкомнатных - от 80 кв.м, трехкомнатных - от 120 кв. м, четырехкомнатных - от 250 кв. м. Высота потолков - от 3 м, два санузла, кухни- столовые от 20 кв. м. террасы. На лестничной площадке расположено не более 4 квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумоизоляцией и заведением всех инженерных сетей в квартиру. Элитные новостройки имеют огороженную охраняемую территорию с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами: это беседки, фонари, скульптуры, небольшие фонтаны пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция - квартира-лифт- паркинг. Дома возводятся в исторической или деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, архитектуры, объекты административного назначения. Неотъемлемые черты таких домов доступность и хорошие видовые характеристики.

Элитные сталинки (Полногабаритные квартиры). Парадная архитектура сталинского периода имела идеологический характер и была призвана подчеркнуть незыблемость и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома отличает монументальность и прочность. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких «сталинках» распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерными и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и просторными с комнатками для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и ванными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой, а пол лестничных площадок - керамической плиткой. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты.

Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле. Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв. м. 5 и более комнат.

• Обзор рынка жилой недвижимости Республики Коми

(источник: <https://komi.restate.ru/graph/>)

Цена продажи квартир в Республике Коми

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже квартир в Республике Коми и позволяют накладывать на неё данные других графиков.

Статистика обновляется ReState.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой или согласием редакции.

Продажа

Аренда

Регион

Республика Коми

Тип недвижимости

Квартиры

Период

1 год

Зависимость

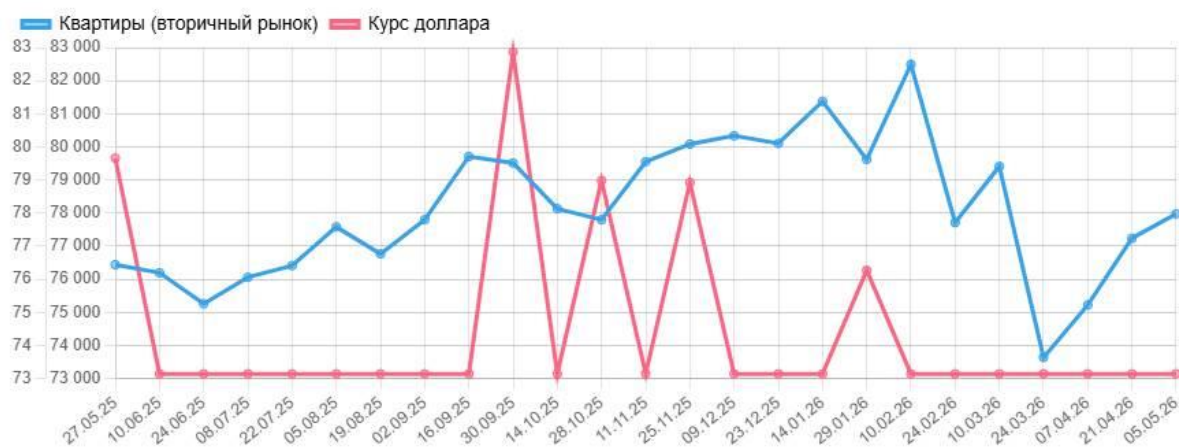
Курс доллара

Стоимость в валюте

☒ рубли
 ☐ доллары
 ☐ евро

Перестроить

Рассчитываем по параметрам: Республика Коми. Квартиры (вторичный рынок). Квартиры. Продажа. Цена за м²



Динамика средних цен

Даты	Квартиры (вторичный рынок), за м ² , руб.	Изменение	Курс доллара	Изменение
05 мая 2026	77975.45	+0.95%	75.4388	+0.27%
21 апреля 2026	77238.2	+2.61%	75.237	-4.64%
07 апреля 2026	75219.63	+2.11%	78.7277	-4%
24 марта 2026	73635.48	-7.84%	81.8763	+3.33%
10 марта 2026	79407.88	+2.14%	79.15	+3.03%
24 февраля 2026	77709.48	-6.15%	76.7519	-1.17%
10 февраля 2026	82492.08	+3.48%	77.6502	+1.78%
29 января 2026	79619.98	-2.21%	76.2662	-3.39%
14 января 2026	81375.78	+1.56%	78.8527	-0.59%
23 декабря 2025	80103.93	-0.29%	79.3146	+2.57%
09 декабря 2025	80335.18	+0.31%	77.2733	-2.13%
25 ноября 2025	80082.35	+0.66%	78.9202	-2.65%
11 ноября 2025	79550.55	+2.2%	81.0132	+2.5%
28 октября 2025	77796.53	-0.43%	78.9848	-2.37%
14 октября 2025	78131.05	-1.77%	80.8548	-2.49%
30 сентября 2025	79512.55	-0.25%	82.8676	-0.25%

• Итоги

(Источник: <https://www.torgi-ru.ru/articles/itogi-rynka-nedvizhimosti-rossii-2025-goda-i-prognozy-na-2026/>)

В 2025 году на российском рынке недвижимости продолжались противоречивые тенденции: с одной стороны, жилищные цены растут (например, по данным «Домклик», годовой прирост цен на вторичное жильё в октябре достигал +7,6%), с другой – активность покупателей и сделок остаётся сниженной из-за дорогой ипотеки и роста ставок. Ставка ЦБ РФ достигла 18% летом 2025, затем была снижена до 17% в сентябре и до 16,5% к осени.

Вместе с тем реальные доходы населения росли двузначными темпами (рост за январь–сентябрь 2025 г. составил +9,2%), а инфляция по итогам года превысила 6–7% (прогнозы на 2025 – ~6,9%). Это создало смешанную картину: формально спрос подстраивался под более высокие цены, но дорогая ипотека сдерживала сделки (объём выдач ипотеки в августе 2025 вырос всего на +10,2% м/м до 392,3 млрд руб., средняя ставка – 7,6%). Итоговый вывод 2025 года – умеренный рост цен при сохранении «охлаждения» рынка.

В 2025 году цены на жильё росли умеренно. Средняя цена новостроек по РФ в октябре 2025 – около 177,9 тыс. руб/м² (+0,6% за год). Вторичное жильё дорожало быстрее: +7,6% г/г по итогам октября.

Лидеры роста – регионы с относительной недооценённостью: Удмуртия, Ленинградская и Нижегородская области. В то же время спад начался в ряде городов: например, квартальная статистика показала, что к Q3 2025 больше трети крупных городов ощутили снижение цен на вторичку (против почти нуля таких городов в начале года).

Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

Оцениваемый объект – жилое помещение (квартира)

Оцениваемый объект относится к объектам недвижимости класса *«Массовое жилье советской застройки»*, находящиеся на активном рынке недвижимости.

8.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОГУТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ ПРИ ФАКТИЧЕСКИХ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН.

На основе материалов сети Интернет, оценщик провёл анализ цен предложений квартир, выставленных на продажу расположенных в г. Усинск Республика Коми, по состоянию на дату оценки.

Условия подбора:

- Дата подбора: по состоянию на дату оценки (15.05.2026 г.)
- Тип объекта: двухкомнатная квартира.
- Класс недвижимости: Массовое жилье советской застройки
- Тип дома: монолитный, панельный.
- Этажность: 9 этажей
- Расположение: ближайшее окружение объекта оценки.

Таблица 7. – Анализ предложения к продаже квартир, выставленных на продажу в ближайшем окружении, по состоянию на дату оценки

N/N	адрес	общая информация	источник информации	Стоимость предложения (продажи), руб.	площадь, кв.м	Стоимость предложения (продажи) руб. /кв.м.
1	Республика Коми, Усинск, Возейская ул., 5А	ПРОДАЕТСЯ уютную просторная 2-комнатная квартира в ухоженном состоянии по адресу: г. Усинск. Ул. Возейская, д.5а, Квартира расположена на 7-этаже, 9-ти этажного дома, имеет общую площадь 52,8 кв.м, в отличном расположении города, где имеется вся необходимая инфраструктура. При продаже остаётся мебель и техника.	https://www.avito.ru/us/insk/kvartiry/2-k_kvartira_523_m_79_et.7714748970	1 750 000	52,3	33 461р.
2	Республика Коми, Усинск, Возейская ул., 5А	Предлагаем вашему вниманию двухкомнатную квартиру расположенном на третьем этаже девятиэтажного дома по улице Возейская 5а. Просторная светлая квартира площадью 52.8 кв. м. Большая кухня, широкий коридор, отдельный сан. узел. Ванная комната кафель. Железная входная дверь. Балкон застеклен. Окна выходят на солнечную сторону.	https://www.avito.ru/us/insk/kvartiry/2-k_kvartira_528_m_39_et.7730447534	1 800 000	52,8	34 091р.
3	Республика Коми, Усинск, Воркутинская ул., 21	Квартира 112 серии, с высокими потолками и большой кухней. В шаговой доступности школа №7, торговый центр "Серебряный шар." Торг уместен. Никто не прописан. Без обременений. Мебель и техника остаются. Тихий район.	https://www.avito.ru/us/insk/kvartiry/2-k_kvartira_599_m_39_et.7781401563	2 000 000	59,9	33 389р.
4	Республика Коми, Усинск, Воркутинская ул., 5	Уютная квартира 84 серии с хорошим ремонтом. Стены выровнены, обои улучшенные, потолки -натяжные. Мебель и бытовая техника в исправном хорошем состоянии. Стеклопакеты.	https://www.avito.ru/us/insk/kvartiry/2-k_kvartira_475_m_99_et.8067174108	1 500 000	47,5	31 579р.
		Средняя стоимость предложения 1 кв.м. / руб.				33 130

8.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.

8.4.1 Ценообразующие факторы для объекта недвижимого имущества.

1. Фактор торга.

Данный фактор является значимым элементом рыночной (маркетинговой) стратегии как для продавца, так и для покупателя, потому как продавец изначально закладывает надбавку с целью снижения ее в ходе подготовки к заключению сделки, используя как психологически располагающий к «конструктивному» диалогу фактор, так и покупатель рассчитывает на снижение стоимости возможной покупки. Определена согласно данным Статриелт: Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.04.2026 Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.04.2026 г.)

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.04.2026 г.)

- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир. По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня и учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала [Statirelt](#), проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по Рп ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,94	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,93	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,89	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,85	0,97	0,92	0,93	0,92	0,90
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
7	Парковочное место, машино-место	0,93	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, для "первички" - на первых этапах строительства, для "вторички" - изношенные.

- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, для "первички" - готовые, для "вторички" - в хорошем техническом состоянии.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта; г. Алупка; г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

2. Фактор общей площади.

Определена согласно данным Статриелт: корректировки на Общую площадь квартиры - на 01.04.2026 года, на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.04.2026 г.)

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

Sa – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,739$) выявило коэффициент торможения $n = -0,12$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,12}$$

Характеристика параметра (соотношение S_o/S_a)		Корректировка к цене аналога (K_s) *
от	до	
0,58	0,63	1,06
0,65	0,70	1,05
0,70	0,75	1,04
0,75	0,80	1,03
0,80	0,85	1,02
0,85	0,90	1,02
0,90	0,95	1,01
0,95	1,00	1,00
1,00	1,05	1,00
1,05	1,1	0,99
1,1	1,15	0,99
1,15	1,2	0,98
1,2	1,25	0,98
1,25	1,3	0,97
1,3	1,35	0,97
1,35	1,42	0,96

Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

Корректировка на площадь = $\left(\frac{S_{\text{общ.}}}{S_{\text{аналога}}} \right)^{-0,12}$

3.Фактор этажа расположения.

Определена согласно данным Статриелт: на Этаж расположения квартиры в многоквартирном доме - корректировки на 01.04.2026 года

на Этаж расположения квартиры в многоквартирном доме, затраты переоборудование в нежилое- корректировки на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.04.2026 г.)

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

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся расположением на этаже многоквартирного дома.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
на средних этажах:				
1	с 2 ^{го} до 9 этажа (кроме верхнего)			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,98	1,01	0,98
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,94	1,02	0,97
на крайних этажах:				
4	На 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, и если невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,91	0,98	0,94
5	На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком – с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	1,03	1,08	1,05
7	На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,93	0,98	0,95
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	6,6%	12,6%	9,1%

Примечание:

1. Для квартир с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые") необходимо учитывать также корректировки "на Вид из окон квартиры".

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений.

*- или с 3-го этажа – для зданий с первым этажом коммерческого назначения.

** - в многоквартирных мелкосерийных домах (или построенных по авторским проектам) ощутимых отличий удельной стоимости аналогичных квартир, расположенных на разных этажах (кроме верхнего), не выявлено. Корректировка на этаж - 1,0.

*** - в высотных домах в плотной окружающей застройке высотными зданиями при повышении этажа расположения квартиры цена иногда увеличиваться в пределах верхней границы.

4.Фактор отсутствие/наличия балкона, лоджии.

Определена согласно данным Статриелт на 01.04.2026 г.

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

К расчету приняты рыночные цены предложений пар 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 балкона/лоджии.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Балкон незастекленный (отсутствие балкона / наличие)	0,96	1,01	0,99
2	Балкон, застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,94	0,99	0,97
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие лоджии / наличие)	0,90	0,98	0,95
4	Лоджия, застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)	0,90	0,95	0,93
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,00	1,05	1,02
6	Лоджия (балкон), застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	0,99	1,06	1,02
7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,06	1,11	1,09
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,02	1,06	1,04

* - при наличии одновременно нескольких лоджий (балконов) соответствующие корректировки перемножаются. Например: в оцениваемой квартире есть 1 застекленная лоджия и 1 балкон. По сравнению с аналогичной квартирой без лоджии и без балкона исследуемая квартира дороже: $K = 1 / (п.4 * п.1)$. Если в оцениваемой квартире - два балкона, то $K = 1 / (п.1 * п.1)$

5.Фактор наличия мебели, техники.

Определена данным Статриелт на 01.04.2026 г.

на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - корректировки на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.04.2026 г.)

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

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

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость 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.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,02	1,05	1,04

6. Фактор состояния отделки.

Это процентная корректировка. Определяется по рыночным данным о стоимости ремонтно-отделочных работ. Источники информации и итоговые значения поправок приведены ниже. Для расчета относительной поправки, стоимость необходимых работ соотносится со стоимостью аналога за 1 кв. м после применения последовательных корректировок.

Таблица 8. Стоимость ремонтных работ по данным участников рынка

Уровень отделки	Компания «Де Люкс» – тел. +7 (495) 506-43-79 (www.stroy-sos.ru)	Компания «РемкОЗ» – тел. +7 (495) 506-16-70 (www.remkvar.ru)	Компания "Remf" – тел. +7 (495) 764-57-50 (www.remf.ru)	Компания "Строй-Ком-Форт" – тел. +7 (495) 782-34-78 (www.s-komf.ru)	Компания "ГСТ Элит-Строй" – тел. +7 (495) 226-6226 (gostremont.ru)	Компания "Живой дом" – тел. +7 (495) 922-03-44 (www.buildhome.ru)	Среднее значение стоимости работ, руб.	Средняя стоимость материалов (www.eremont.ru, www.remf.ru), руб.	Средняя стоимость ремонта, руб.
Демонтажные работы (40% от стоимости косметического ремонта)									1040
Элитный ремонт	10000				12000		11000	11200	22200
«Евроремонт»	7000	6750	7000	6500		8400	7100	13500	15250
Капитальный ремонт	5000	1000	4000	1000			1000	7300	11800
Косметический ремонт	3000	2750	2000			2700	2600	3500	6100

Таблица 9. Соотнесение уровней стоимости ремонтных работ

Объект аналог	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Евроремонт (повышенное качество отделки)	Эксклюзивный евроремонт
Объект оценки							
Без отделки	0	1040	-5060	-6100	-11800	-15250	-22200
Требуется капитальный ремонт	-1040	0	-6100	-7140	-139,640	-16290	-23240
Под чистовую отделку	5060	6100	0	-1040	-6740	-10190	-17140
Требуется косметический ремонт	6100	7140	1040	0	-5700	-9150	-16100
Хорошее	11800	139,640	6740	5700	0	-3450	-10400
Евроремонт (повышенное качество отделки)	15250	16290	10190	9150	3450	0	-6950
Эксклюзивный евроремонт	22200	23240	17140	16100	10400	6950	0

Таблица 10. Характеристика уровня отделки

Без отделки	Состояние квартиры без отделки включает в себя полы, которые перед укладкой самого полового покрытия (ламинат, линолеум и т.д.), потребуются еще выровнять. Стены и потолки требуют подготовки (обшивки, штукатурки, шпаклевки) перед окончательной отделкой. Отсутствуют внутренние перегородки и соответственно межкомнатные двери. Есть готовый, подключенный электрический щиток, но не сделана проводка до розеток и выключателей. Проведена система отопления, но не установлены сами радиаторы. Канализация, горячая и холодная вода проведены к санитарным узлам, но не разведены по окончательным точкам
Требуется капитальный ремонт	Капитальный ремонт подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых также производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые.
Под чистовую отделку	Чистовая отделка помещения включает в себя следующие работы: «штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без

	комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами
Требуется косметический ремонт	Требуется замена отделочных материалов (обои, линолеум, окраска потолка)
Хорошее	Стандартный ремонт включает в себя демонтажные работы; оштукатуривание стен; подготовка потолка и окраска в 2 слоя; подготовка стен и оклейка обоями; выравнивающая стяжка пола; укладка ламината или паркетной доски; установка плинтуса; окраска труб отопления; оштукатуривание, шпаклевание и окраска откосов окон; плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре; замена межкомнатных дверей; реечный потолок в санузлах; скрытая разводка сантехнических труб, замена ванны, унитаза, раковины в санузле и на кухне, замена электроточек
Евроремонт (повышенное качество отделки)	При евроремонте стены оштукатуриваются, углы приводятся к 900, а плоскости должны быть идеально ровными. Часто в перечень работ включают монтаж системы безопасности с домофоном и видео наблюдением. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн- проект — это прежде всего чертежи плюс подбор материалов, комплектация мебелью, схемы электрики, водоснабжения, системы вентиляции, кондиционирования и прочее. Производится монтаж многоуровневых потолков, сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. При евроремонте утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества и эконом класса, а только высококачественные материалы от ведущих производителей, используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров
Эксклюзивный евроремонт	При эксклюзивном евроремонте большинство комплектующих изготавливается на заказ: начиная дверными ручками и заканчивая мебелью. Исключение возможно только для электропроводки, сантехники, части отделочных материалов. Материалы и выполненные работы подлежат строгому многоуровневому контролю качества, поэтому материалы покупаются только у известных брендовых фирм-производителей. Элитная отделка диктует идеальную геометрию поверхностей. При выполнении эксклюзивного ремонта и отделки квартиры используются самые неординарные приемы отделки, в том числе художественную роспись. Отделка квартиры при эксклюзивном ремонте предусматривает работу с дорогой тканью и декоративным камнем

8.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ

Оцениваемый объект относится к объектам недвижимости класса «Массовое современное жилье», находящиеся на активном рынке недвижимости.

Самостоятельными расчетами Оценщика выявлено, что диапазон значений цен предложений квартир в г. Усинск Республика Коми составляет: от 31 500 до 34 100 руб./кв.м., со средним значением в размере 33 130 кв.м. квартир зависит от ряда ценообразующих факторов, а именно: наличия торгового, расположения на этаже, общей площади квартиры, типа санузла, наличия летних помещений, наличия мебели и бытовой техники, типа отделки и др.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.

В соответствии с ФСО №7:

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

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

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

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

5. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объёмно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с

учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчётов.

6. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

7. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

8. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

9. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

10. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.

10.1 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ.

10.1.1 Сравнительный подход⁶.

Сравнительный подход к оценке - это совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с его аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Условия применения сравнительного подхода:

1. Объект не должен быть уникальным.
2. Информация должна быть исчерпывающей, включающей условия совершения сделок.
3. Факторы, влияющие на стоимость сравниваемых аналогов оцениваемой недвижимости, должны быть сопоставимы.

Основные требования к аналогу:

— аналог похож на объект оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам;

— сходные условия сделки.

Сравнительный подход базируется на принципах:

— замещения;

сбалансированности;

— спроса и предложения.

Этапы сравнительного подхода:

— изучение рынка;

— сбор и проверка достоверности информации о предлагаемых на продажу или недавно проданных аналогах объекта оценки;

— сравнение данных об отобранных аналогах и объекте оценки;

— корректировка цен продаж выбранных аналогов в соответствии с отличиями от объекта оценки;

— установление стоимости объекта оценки.

Для определения итоговой стоимости оцениваемой недвижимости необходима корректировка сопоставимых продаж. Расчет и внесение корректировок производится на основе логического анализа предыдущих расчётов с учетом значимости каждого показателя. Наиболее важным является точное определение поправочных коэффициентов.

10.1.2 Затратный подход⁷.

Затратный подход - это совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом накопленного износа. Базируется на предположении, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создание объекта аналогичной полезности.

При применении этого подхода учитываются затраты инвестора, а не подрядчика.

В основе этого подхода лежит принцип замещения.

Информация, необходимая для применения затратного подхода:

- уровень заработной платы;
- величина накладных расходов;
- затраты на оборудование;
- нормы прибыли строителей в данном регионе;
- рыночные цены на строительные материалы.

Этапы затратного подхода:

- расчет стоимости земельного участка с учетом наиболее эффективного использования (C_z);
- расчет затрат на новое строительство оцениваемых строений (C_{nc});
- расчет накопленного износа (I_n):

— *физический износ* - износ, связанный со снижением работоспособности объекта в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов;

— *функциональное устаревание* - устаревание из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам;

⁶ http://www.aup.ru/books/m90/2_5.htm. (Информация подготовлена на дату оценки.)

⁷ Источник информации: http://www.aup.ru/books/m90/2_5.htm. (Информация подготовлена на дату оценки.)

- *экономическое устаревание* - устаревание в результате изменения внешних экономических факторов;
- расчет стоимости улучшений с учетом накопленного износа: $C_y = C_{nc} - C_{и}$;
- определение итоговой стоимости недвижимости: $C_{зп} = C_3 + C_y$.

10.1.3 Доходный подход⁸.

Доходный подход основан на том, что стоимость недвижимости, в которую вложен капитал, должна соответствовать текущей оценке качества и количества дохода, который эта недвижимость способна приносить.

Доходный подход - это совокупность методов оценки стоимости недвижимости, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых от неё доходов.

Основной предпосылкой расчёта стоимости таким подходом является сдача в аренду объекта недвижимости. Для преобразования будущих доходов от недвижимости в текущую стоимость осуществляется капитализация дохода.

Капитализация дохода - это процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта.

Базовая формула доходного подхода (IRV - формула):

$$V = I / R,$$

где V - стоимость недвижимости, I - ожидаемый доход от оцениваемой недвижимости.

Под доходом обычно подразумевается чистый операционный доход, который способна приносить недвижимость за период,

R - норма дохода или прибыли - это коэффициент или ставка капитализации.

Коэффициент капитализации - норма дохода, отражающая взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки.

Различают два вида капитализации:

- прямая капитализация;
- капитализация дохода по норме отдачи на капитал.

При прямой капитализации рассматривают две величины: годовой доход и ставка капитализации.

Ставка капитализации - это отношение рыночной стоимости имущества к приносимому им чистому доходу.

Ожидаемый доход определяется в результате анализа доходов в течении периода владения недвижимостью.

Ставка дисконтирования - норма сложного процента, которая применяется при пересчёте в определённый момент времени стоимости денежных потоков, возникающих в результате использования имущества.

Этапы доходного подхода:

1. Расчет суммы всех возможных поступлений от объекта оценки.
2. Расчет действительного валового дохода.
3. Расчет расходов, связанных с объектом оценки:
 - условно-постоянные;
 - условно-переменные (эксплуатационные);
 - резервы.
4. Определение величины чистого операционного дохода.
5. Преобразование ожидаемых доходов в текущую стоимость.

11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

11.1 ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.

В соответствии с ФСО 7:

«При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

⁸ Источник информации: http://www.aup.ru/books/m90/2_5.htm. (Информация подготовлена на дату оценки.)

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

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

Для объектов оценки доходный подход применяется, поскольку существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объекты оценки способны приносить, а также связанные с объектами оценки расходы.

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

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

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

Учитывая вышеизложенное, оценщик принял решение об исключении доходного подхода из расчета по данному объекту оценки.

11.2 ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.

В соответствии с ФСО№7:

«а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

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

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

Затратный подход не применялся, поскольку объект оценки является частью объекта капитального строительства – нежилым помещением. В соответствии с ФСО 7: «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений».

11.3 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.

В соответствии с ФСО 7:

«При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

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

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

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

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

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

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

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.»

Проведённый оценщиком анализ рынка позволил сделать вывод о применении сравнительного подхода для расчёта объектов оценки, поскольку имеется достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов, возможно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемыми объектами сегменту рынка и сопоставимы с ними по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемые, ценообразование по каждому из указанных факторов единообразно.

11.3.1 Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Метод сравнительного анализа продаж⁹

Метод сравнительного анализа продаж в настоящее время наиболее востребован в российской оценочной практике. Данное обстоятельство связано с характером используемой в данной процедуре информации и её доступности при проведении.

Рассмотрим этапы оценки стоимости объекта недвижимости методом сравнительного анализа продаж:

Анализ территориального рынка недвижимости и сбор информации по недавно совершенным сделкам и предложениям о покупке/продаже объектом, сходных с оцениваемым объектом по назначению, размеру, физическому состоянию, местоположению;

Проверка достоверности информации и анализа типичности отобранных объектов - аналогов на соответствие рыночной конъюнктуры;

Составления списка объектов - аналогов и позиционирование оцениваемого объекта недвижимости среди отобранных аналогов;

Выбор рациональных единиц сравнения, анализ элементов сравнения оцениваемой недвижимости и объектов - аналогов, расчет и внесения необходимых корректировок в цену каждого объекта - аналога;

Анализ скорректированных цен аналогов и согласования полученных результатов для выведения итоговой стоимости недвижимости сравнительным подходом.

Проведённый оценщиком анализ рынка позволил отобрать необходимое количество объектов-аналогов. Все представленные в разделе анализа рынка квартиры могут выступать в качестве объектов-аналогов оцениваемым объектам, при внесении определённого количества корректировок.

Для расчета рыночной стоимости выбрано 4 объекта-аналога, требующих внесения наименьшего количества корректировок, с минимальным ценовым диапазоном.

Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже.

⁹ <https://novainfo.ru/article/11404>

Таблица 11. Описание объектов-аналогов для расчета

Показатель	Объект оценки	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3	Объект Аналог №4
Количество комнат	2	2	2	2	2
Имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Адрес объекта	Республика Коми, г. Усинск, ул. Молодежная, д. 4, кв. 93	Республика Коми, Усинск, Возейская ул., 5А	Республика Коми, Усинск, Возейская ул., 5А	Республика Коми, Усинск, Воркутинская ул., 21	Республика Коми, Усинск, Воркутинская ул., 5
Район города					
Условия продажи/предложения	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Дата продажи/предложения	Май 2026	Май 2026	Май 2026	Май 2026	Май 2026
Вид цены		цена предложения на открытом рынке (публичная оферта)	цена предложения на открытом рынке (публичная оферта)	цена предложения на открытом рынке (публичная оферта)	цена предложения на открытом рынке (публичная оферта)
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Стоимость	определяется	1 750 000	1 800 000	2 000 000	1 500 000
Общая площадь, кв. м.	51,70	52,30	52,80	59,90	47,50
Год постройки дома	1982	1989	1989	1996	1993
Техническое состояние жилого дома	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Класс жилья	Массовое жилье советской застройки	Массовое жилье советской застройки	Массовое жилье советской застройки	Массовое жилье советской застройки	Массовое жилье советской застройки
Этаж расположения/этажность	6/9	7/9	3/9	3/9	9/9
Лоджия (балкон)	Лоджия	есть	есть	есть	есть
Материал конструкции стен	Монолитный	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
вид из окон	во двор и на улицу	во двор	во двор	во двор	во двор
Тип внутренней отделки	Современный	Требуется ремонта	Современный	Требуется ремонта	Современный
источник информации		https://www.avito.ru/usinsk/kvartiry/2-k_kvartira_523_m_7_9_et_7714748970	https://www.avito.ru/usinsk/kvartiry/2-k_kvartira_528_m_3_9_et_7730447534	https://www.avito.ru/usinsk/kvartiry/2-k_kvartira_599_m_3_9_et_7781401563	https://www.avito.ru/usinsk/kvartiry/2-k_kvartira_475_m_9_9_et_8067174108

Источник: данные участников рынка

Согласно п. 2 ФСО VI «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
- существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;

- отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

В настоящем Отчете изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика, сведения о предложениях представлены в открытых источниках сети интернет, указанные в объявлениях сведения были подтверждены в результате телефонных переговоров с продавцами, которые опубликовали вышеуказанные объявления, сделали пояснения о том, что все перечисленные характеристики соответствовали действительности на дату публикации.

Отчет содержит достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Определение корректировок и порядок их внесения

Для того чтобы определить рыночную стоимость Объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и Объектом оценки. Корректировки применяются в случае отличия объектов-аналогов от оцениваемого. Если отличий нет, поправка не применяется, т.е. равна нулю. При отличии объектов-аналогов в лучшую сторону, вносятся понижающие корректировки, при отличии в худшую сторону – вносятся повышающие корректировки. Для объектов недвижимого имущества основными ценообразующими параметрами (параметрами, которые формируют и влияют на рыночную стоимость объекта) являются следующие факторы:

- Корректировка на торг;
- Корректировка на передаваемые права;
- Корректировка на условия финансирования;
- Корректировка на особые условия;
- Корректировки на месторасположение;
- Корректировка на физические характеристики здания и квартиры.

Корректировки могут вноситься как:

- процентные к единице сравнения;
- абсолютные поправки к единице сравнения.

Процентные поправки к единице сравнения, обуславливают коэффициент, на который умножается цена единицы сравнения (1 кв. м) объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой характеристики оцениваемого объекта. Скорректированные цены единицы сравнения для объекта-аналога

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i-1)} + Ц_{ЕДН} * K_i, \quad \{1\}$$

где:

$Ц_{ЕПi}$ – цена единицы сравнения для объекта-аналога после i-ой процентной поправки;

$Ц_{ЕДН}$ - цена единицы сравнения до внесения процентных поправок;

K_i - величина i-ой процентной поправки.

Процентная корректировка может быть выражена в виде коэффициентов и тогда цена 1 кв. м аналога приводится к стоимости 1 кв. м оцениваемого объекта по следующей формуле:

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(1)} * K^{1,2,...,i} \quad \{2\}$$

Абсолютные поправки к единице сравнения - поправки, равные величине в денежном выражении, которая добавляется к единице сравнения или вычитается из нее, вычисляется по формуле:

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i+1)} + K_i \quad \{3\}$$

Обоснование корректировок

1. Фактор торга.

Данный фактор является значимым элементом рыночной (маркетинговой) стратегии как для продавца, так и для покупателя, потому как продавец изначально закладывает надбавку с целью снижения ее в ходе подготовки к заключению сделки, используя как психологически располагающий к «конструктивному» диалогу фактор, так и покупатель рассчитывает на снижение стоимости возможной покупки.

Определена согласно данным Статриелт: корректировки на Общую площадь квартиры - на 01.04.2026 года.

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.04.2026

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.04.2026 г.)

- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала [Statrileit](#), проведенного за истекший квартал:

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир - на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.04.2026 г.)

✖ -

- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала [Statrileit](#), проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по Р ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,94	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,93	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,89	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,85	0,97	0,92	0,93	0,92	0,90
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
7	Парковочное место, машино-место	0,93	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, для "первички" - на первых этапах строительства, для "вторички" - изношенные.

- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, для "первички" - готовые, для "вторички" - в хорошем техническом состоянии.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг; сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зон от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Корректировка для квартир вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м., (среднее значение) применена ко всем аналогам в размере 0,94.

2 Фактор общей площади.

Определена согласно данным Статриелт: корректировки на Общую площадь квартиры - на 01.04.2026 года.

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.04.2026 г.)

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

Sa – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,739$) выявило коэффициент торможения $n = -0,12$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,12}$$

Характеристика параметра (соотношение S_o/S_a)		Корректировка к цене аналога (K_s) *
от	до	
0,58	0,63	1,06
0,65	0,70	1,05
0,70	0,75	1,04
0,75	0,80	1,03
0,80	0,85	1,02
0,85	0,90	1,02
0,90	0,95	1,01
0,95	1,00	1,00
1,00	1,05	1,00
1,05	1,1	0,99
1,1	1,15	0,99
1,15	1,2	0,98
1,2	1,25	0,98
1,25	1,3	0,97
1,3	1,35	0,97
1,35	1,42	0,96

Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

$$\text{Корректировка на площадь} = \left(\frac{S_{\text{общ.}}}{S_{\text{аналога}}} \right)^{-0,12}$$

Коэффициент торможения -0,12. Корректировку см. в расчетной таблице.

3 Фактор этажа расположения.

Определена согласно данным Статриелт: на Этаж расположения квартиры в многоквартирном доме - корректировки на 01.04.2026 года

на Этаж расположения квартиры в многоквартирном доме, затраты переоборудование в нежилое - корректировки на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.04.2026 г.)

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

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся расположением на этаже многоквартирного дома.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	на средних этажах:			
1	с 2 ^{го} до 9 этажа (кроме верхнего)			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,96	1,01	0,98
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,94	1,02	0,97
	на крайних этажах:			
4	На 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,91	0,98	0,94
5	На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	1,03	1,08	1,05
7	На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,93	0,98	0,95
8	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	6,6%	12,6%	9,1%

Примечание:

1. Для квартир с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые") необходимо учитывать также корректировки "на Вид из окон квартиры".

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений.

*- или с 3-го этажа – для зданий с первым этажом коммерческого назначения.

** - в многоквартирных мелкосерийных домах (или построенных по авторским проектам) ощутимых отличий удельной стоимости аналогичных квартир, расположенных на разных этажах (кроме верхнего), не выявлено. Корректировка на этаж - 1,0.

*** - в высотных домах в плотной окружающей застройке высотными зданиями при повышении этажа расположения квартиры цена иногда увеличиваться в пределах верхней границы.

Корректировка к аналогу № 4 составила 1,02.

4 Фактор наличия/отсутствия балкона, лоджии.

Определена согласно данным Статриелт на 01.04.2026 г.

на Балкон, лоджию в квартире - корректировки на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.04.2026 г.)

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

К расчету приняты рыночные цены предложений пар 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 балкона/лоджии.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Балкон незастекленный (отсутствие балкона / наличие)	0,96	1,01	0,99
2	Балкон, застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,94	0,99	0,97
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие лоджии / наличие)	0,90	0,98	0,95
4	Лоджия, застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)	0,90	0,95	0,93
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,00	1,05	1,02
6	Лоджия (балкон), застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	0,99	1,06	1,02
7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,06	1,11	1,09
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,02	1,06	1,04

* - при наличии одновременно нескольких лоджий (балконов) соответствующие корректировки перемножаются. Например: в оцениваемой квартире есть 1 застекленная лоджия и 1 балкон. По сравнению с аналогичной квартирой без лоджии и без балкона исследуемая квартира дороже: $K = 1 / (п.4 * п.1)$. Если в оцениваемой квартире - два балкона, то $K = 1 / (п.1 * п.1)$

Корректировка к аналогам не требуется.

5 Фактор наличия мебели, техники.

Определена данным Статриелт на 01.04.2026 г.

на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - корректировки на 01.04.2026 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.04.2026 г.)

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

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

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость 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.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,02	1,05	1,04

Корректировка к аналогам №№ 1,3,4 составила 0,96.

6 Фактор количества комнат в квартире

Принято на основании данных Справочника Оценщика недвижимости-2024 Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Под ред. Лейфера Л.А. табл.198, стр. 260.

Таблица 198. Матрица соотношения значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Количество комнат», усредненные по городам России.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
объект оценки	1-комнатная	1-комнатная	2-3-комнатная	4- и более комнатная
	1-комнатная	1,00	1,10	1,15
	2-3-комнатная	0,91	1,00	1,05
	4- и более комнатная	0,87	0,96	1,00

Корректировка к аналогам не требуется.

7 Фактор состояния отделки.

Это процентная корректировка. Определяется по рыночным данным о стоимости ремонтно-отделочных работ. Источники информации и итоговые значения поправок приведены ниже. Для расчета относительной поправки, стоимость необходимых работ соотносится со стоимостью аналога за 1 кв. м после применения последовательных корректировок.

Таблица 12. Стоимость ремонтных работ по данным участников рынка

Уровень отделки	Компания «Де Люкс» – тел. +7 (495) 506-43-79 (www.stroy-sos.ru)	Компания «РемкОЗ» – тел. +7 (495) 506-16-70 (www.remkvar.ru)	Компания "Remf" - тел. +7 (495) 764-57-50 (www.remf.ru)	Компания "Строй-Ком-Форт" - тел.+7 (495) 782-34-78 (www.s-komf.ru)	Компания "ГСТ Элит-Строй" - тел. +7 (495) 226-6226 (gostremont.ru)	Компания "Живой дом" - тел. +7 (495) 922-03-44 (www.buildhome.ru)	Среднее значение стоимости работ, руб.	Средняя стоимость материалов (www.eremont.ru, www.remf.ru), руб.	Средняя стоимость ремонта, руб.
Демонтажные работы (40% от стоимости косметического ремонта)									1040
Элитный ремонт	10000				12000		11000	11200	22200
«Евроремонт»	7000	6750	7000	6500		8400	7100	13500	15250
Капитальный ремонт	5000	1000	4000	1000			1000	7300	11800
Косметический ремонт	3000	2750	2000			2700	2600	3500	6100

8 Таблица 13. Соотнесение уровней стоимости ремонтных работ

Объект аналог	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Евроремонт (повышенное качество отделки)	Эксклюзивный евроремонт
Объект оценки							
Без отделки	0	1040	-5060	-6100	-11800	-15250	-22200
Требуется капитальный ремонт	-1040	0	-6100	-7140	-139,640	-16290	-23240

Под чистовую отделку	5060	6100	0	-1040	-6740	-10190	-17140
Требуется косметический ремонт	6100	7140	1040	0	-5700	-9150	-16100
Хорошее	11800	139,640	6740	5700	0	-3450	-10400
Евроремонт (повышенное качество отделки)	15250	16290	10190	9150	3450	0	-6950
Эксклюзивный евроремонт	22200	23240	17140	16100	10400	6950	0

Таблица 14. Характеристика уровня отделки

Без отделки	Состояние квартиры без отделки включает в себя полы, которые перед укладкой самого полового покрытия (ламинат, линолеум и т.д.), потребуются еще выровнять. Стены и потолки требуют подготовки (обшивки, штукатурки, шпаклевки) перед окончательной отделкой. Отсутствуют внутренние перегородки и соответственно межкомнатные двери. Есть готовый, подключенный электрический щиток, но не сделана проводка до розеток и выключателей. Проведена система отопления, но не установлены сами радиаторы. Канализация, горячая и холодная вода проведены к санитарным узлам, но не разведены по окончательным точкам
Требуется капитальный ремонт	Капитальный ремонт подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых также производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые.
Под чистовую отделку	Чистовая отделка помещения включает в себя следующие работы: «штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами
Требуется косметический ремонт	Требуется замена отделочных материалов (обои, линолеум, окраска потолка)
Хорошее	Стандартный ремонт включает в себя демонтажные работы; оштукатуривание стен; подготовка потолка и окраска в 2 слоя; подготовка стен и оклейка обоями; выравнивающая стяжка пола; укладка ламината или паркетной доски; установка плинтуса; окраска труб отопления; оштукатуривание, шпаклевание и окраска откосов окон; плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре; замена межкомнатных дверей; реечный потолок в санузлах; скрытая разводка сантехнических труб, замена ванны, унитаза, раковины в санузле и на кухне, замена электроточек
Евроремонт (повышенное качество отделки)	При евроремонте стены оштукатуриваются, углы приводятся к 900, а плоскости должны быть идеально ровными. Часто в перечень работ включают монтаж системы безопасности с домофоном и видео наблюдением. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн- проект — это прежде всего чертежи плюс подбор материалов, комплектация мебелью, схемы электрики, водоснабжения, системы вентиляции, кондиционирования и прочее. Производится монтаж многоуровневых потолков, сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. При евроремонте утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества и эконом класса, а только высококачественные материалы от ведущих производителей, используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров
Эксклюзивный евроремонт	При эксклюзивном евроремонте большинство комплектующих изготавливается на заказ: начиная дверными ручками и заканчивая мебелью. Исключение возможно только для электропроводки, сантехники, части отделочных материалов. Материалы и выполненные работы подлежат строгому многоуровневому контролю качества, поэтому материалы покупаются только у известных брендовых фирм-производителей. Элитная отделка диктует идеальную геометрию поверхностей. При выполнении эксклюзивного ремонта и отделки квартиры используются самые неординарные приемы отделки, в том числе художественную роспись. Отделка квартиры при эксклюзивном ремонте предусматривает работу с дорогой тканью и декоративным камнем

Корректировка к аналогам №№ 1,3 составила 1,02.

Весовые коэффициенты: Для определения рыночной стоимости объекта оценки необходимо определить весовой коэффициент скорректированной стоимости объектов-аналогов в стоимости объекта оценки.

Применим математический способ расчета весовых коэффициентов. При этом предпочтение отдается (присваивается наибольший вес) тем аналогам, которые наиболее близки по своим характеристикам к объекту оценки. В качестве весов рекомендуется использовать величины, обратные количеству ненулевых поправок по каждому аналогу. При этом исходят из следующего предположения: чем меньше внесенных поправок по аналогу, тем ближе он по своим характеристикам к объекту оценки и тем больший вес следует ему присвоить.

Производить расчет предлагается по следующей формуле [1]:

$$d_i = \frac{\frac{1}{p_i}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{p_i}},$$

где,

d_i – удельный вес i -го аналога;
 p_i – количество внесенных поправок;
 n – количество объектов – аналогов.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравниваемость скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

В таблице ниже представлен расчет рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества.

Таблица 22. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Параметры	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4
Имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Адрес объекта	Республика Коми, г. Усинск, ул. Молодежная, д. 4, кв. 93	Республика Коми, Усинск, Возейская ул., 5А	Республика Коми, Усинск, Возейская ул., 5А	Республика Коми, Усинск, Воркутинская ул., 21	Республика Коми, Усинск, Воркутинская ул., 5
Район города					
Условия продажи/предложения	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Дата продажи/предложения	Май 2026	Май 2026	Май 2026	Май 2026	Май 2026
Вид цены		цена предложения на открытом рынке (публичная оферта)	цена предложения на открытом рынке (публичная оферта)	цена предложения на открытом рынке (публичная оферта)	цена предложения на открытом рынке (публичная оферта)
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Стоимость	определяется	1 750 000	1 800 000	2 000 000	1 500 000
Общая площадь, кв. м.	51,70	52,30	52,80	59,90	47,50
Год постройки дома	1982	1989	1989	1996	1993
Техническое состояние жилого дома	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Класс жилья	Массовое жилье советской застройки	Массовое жилье советской застройки	Массовое жилье советской застройки	Массовое жилье советской застройки	Массовое жилье советской застройки
Этажность/этаж расположения	6/9	7/9	3/9	3/9	9/9
Лоджия (балкон)	Лоджия	есть	есть	есть	есть
Материал конструкции стен	Монолитный	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
вид из окон	во двор и на улицу	во двор	во двор	во двор	во двор
Тип внутренней отделки	Современный	Требуется ремонта	Современный	Требуется ремонта	Современный
источник информации		https://www.avito.ru/usinsk/kvartiry/2-k.kvartira.523.m.79.et.771474.8970	https://www.avito.ru/usinsk/kvartiry/2-k.kvartira.528.m.39.et.773044.7534	https://www.avito.ru/usinsk/kvartiry/2-k.kvartira.599.m.39.et.77814.01563	https://www.avito.ru/usinsk/kvartiry/2-k.kvartira.475.m.99.et.806717.4108

	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4
Стоимость		1 750 000	1 800 000	2 000 000	1 500 000
Цена за 1 кв. м., руб.		33 461	34 091	33 389	31 579

		Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4
1	Снижение стоимости в процессе торгов	рыночная стоимость	стоимость предложения	стоимость предложения	стоимость предложения	стоимость предложения
	Корректировка		0,94	0,94	0,94	0,94
	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31453	32045	31386	29684
2	Имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 453	32 045	31 386	29 684
3	Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
	Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 453	32 045	31 386	29 684
4	Условия продажи/предложения	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
	Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 453	32 045	31 386	29 684
5	Дата продажи/предложения	Май 2026	Май 2026	Май 2026	Май 2026	Май 2026
	Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 453	32 045	31 386	29 684
6	Местоположение	Республика Коми, г. Усинск, ул.Молодежная, д. 4, кв. 93	Республика Коми, Усинск, Возейская ул., 5А	Республика Коми, Усинск, Возейская ул., 5А	Республика Коми, Усинск, Воркутинская ул., 21	Республика Коми, Усинск, Воркутинская ул., 5
	Корректировка	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 453	32 045	31 386	29 684

		Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4
Физические характеристики						
7	Этаж расположения/ этажность	6/9	7/9	3/9	3/9	9/9
	Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,02
	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 453	32 045	31 386	30 290
8	Количество комнат	2	2	2	2	2
	Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 453	32 045	31 386	30 290
9	Общая площадь, кв. м.	51,70	52,3	52,8	59,9	47,5
	Корректировка		1,0014	1,003	1,018	0,990
	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 497	32 127	31 945	29 984
10	Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
	Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 497	32 127	31 945	29 984
11	Лоджия (балкон)	Лоджия	есть	есть	есть	есть
	Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 497	32 127	31 945	29 984
12	вид из окон	во двор и на улицу	во двор	во двор	во двор	во двор
	Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 497	32 127	31 945	29 984
13	Тип внутренний отделки	Современный	Требуется ремонта	Современный	Требуется ремонта	Современный
	Корректировка, коэфф.		1,02	1,00	1,02	1,00
	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		32 140	32 127	32 584	29 984
14	Материал конструкции стен	Монолитный	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный
	Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00

		Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4
	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		32 140	32 127	32 584	29 984
15	Наличие в цене квартиры составляющей по мебели		есть	нет	есть	есть
	Корректировка, коэфф.		0,96	1,00	0,96	0,96
	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		30903	32127	31331	28830
	Итоговая корректировка		0,924	0,94	0,94	0,91
	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		30 903	32 127	31 331	28 830
	Количество не введенных корректировок (из 15)		11	13	11	12
	Весовые коэффициенты		0,234	0,277	0,234	0,255
	удельный вес, руб.		7 231,39	8 899,05	7 331,39	7 351,75
	Коэффициент вариации, %	10,26				
	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м.	30 814				
	Стоимость оцениваемого объекта, руб.	1 593 084				
	Затраты на согласование, руб.	0				
	Итоговая стоимость оцениваемого объекта, руб.	1 593 084				

Источник: данные участников рынка, расчеты Оценщика

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЁННЫХ РАСЧЁТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.

В соответствии с ФСО 5:

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

Для определения рыночной стоимости объекта оценки был применен сравнительный подход, давший следующие результаты:

Таблица 15. Результаты, полученные при применении подходов к оценке.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Помещение, назначение: Жилое, наименование: квартира, площадь 51,7 кв.м., этаж 6, кадастровый номер: 11:15:0102014:979, адрес: Республика Коми, г. Усинск, ул.Молодежная, д. 4, кв. 93	Не применялся	1 593 084	Не применялся

Поскольку расчет рыночной стоимости недвижимого имущества производился только в рамках сравнительного подхода, при помощи метода сравнения продаж, согласование результатов не требуется, а итоговая величина стоимости принимается путем округления результатов.

Проведённые расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что с учётом цели проводимой оценки, по состоянию на 15.05.2026 года:

Рыночная стоимость объекта оценки: Помещение, назначение: Жилое, наименование: квартира, площадь 51,7 кв.м., этаж 6, кадастровый номер: 11:15:0102014:979, адрес: Республика Коми, г. Усинск, ул.Молодежная, д. 4, кв. 93, с учетом округления, составляет:

1 590 000 (Один миллион пятьсот девяносто тысяч) руб.

13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327), а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020);
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

Оценщик ЗАО «Консалтинговый центр
«ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»



/Шуклин И.А./

14. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.

Проведённые расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что с учётом цели проводимой оценки, по состоянию на 15.05.2026 года:

Рыночная стоимость объекта оценки: Помещение, назначение: Жилое, наименование: квартира, площадь 51,7 кв.м., этаж 6, кадастровый номер: 11:15:0102014:979, адрес: Республика Коми, г. Усинск, ул.Молодежная, д. 4, кв. 93, с учетом округления, составляет:

1 590 000 (Один миллион пятьсот девяносто тысяч) руб.

Оценщик ЗАО «Консалтинговый
центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»



/Шуклин И.А./

Генеральный директор ЗАО «Консалтинговый центр
«ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»



/М.Н.Винокуров/

ПРИЛОЖЕНИЕ.

14.1 ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

Аналоги для расчета¹⁰Аналог 1: https://www.avito.ru/usinsk/kvartiry/2-k._kvartira_523_m_79_et._7714748970

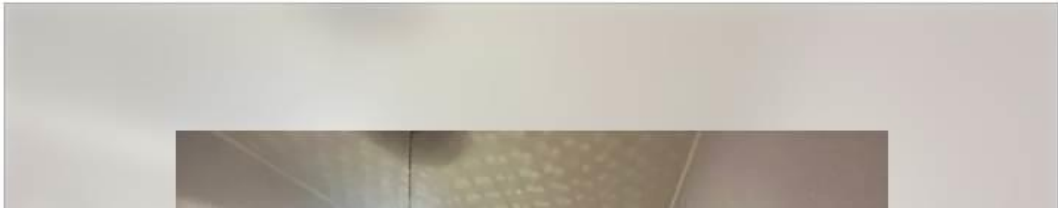
avito.ru/usinsk/kvartiry/2-k._kvartira_523_m_79_et._7714748970?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiIs...

Почта Mother Goose Club... Google Lib.ru/Классика: Не... Почта Новая вкладка Bookmarks Google

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 2-комнатные

2-к. квартира, 52,3 м², 7/9 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



1 750 000 ₽
33 461 ₽ за м²
История цены
В ипотеку от 17 875 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Показать те...
Написать соо...

avito.ru/usinsk/kvartiry/2-k._kvartira_523_m_79_et._7714748970?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiIs...

Почта Mother Goose Club... Google Lib.ru/Классика: Не... Почта Новая вкладка Bookmarks Google

Особенности

Изолир. комнаты Раздельный с/у Гардеробная

О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 52,3 м²
Площадь кухни: 9 м²
Этаж: 7 из 9
Балкон или лоджия: балкон
Дополнительно: гардеробная
Тип комнат: изолированные
Санузел: раздельный

Окна: на улицу
Ремонт: требует ремонта
Стоимость ремонта: от 837 000 ₽ за 52,3 м²
Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места
Техника: холодильник, стиральная машина
Способ продажи: свободная
Условия продажи: возможна ипотека

Расположение

Республика Коми, Усинск, Возейская ул., 5А

Показать карту

1 750 000 ₽
33 461 ₽ за м²
История цены
В ипотеку от 17 875 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Показать те...
Написать соо...
Отвечает за неско...
Рассчитать и...

Спросите у прода...
Здравствуй!

avito.ru/usinsk/kvartiry/2-k._kvartira_523_m_79_et._7714748970?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiIs...

Почта Mother Goose Club... Google Lib.ru/Классика: Не... Почта Новая вкладка Bookmarks Google

Описание

ПРОДАЕТСЯ уютную просторная 2-комнатная квартира в ухоженном состоянии по адресу: г. Усинск. Ул. Возейская, д.5а. Квартира расположена на 7-этаже, 9-ти этажного дома, имеет общую площадь 52,8 кв.м, в отличном расположении города, где имеется вся необходимая инфраструктура.

При продаже остаётся мебель и техника.

- Квартиру можно приобрести под любой вид расчетов ипотеки, жилищные сертификаты, материнский капитал.

О доме

1 отзыв

Тип дома: панельный
Год постройки: 1989
Этажей в доме: 9
Пассажирский лифт: 1

Грузовой лифт: нет
В доме: мусоропровод, газ
Парковка: открытая во дворе

Узнать больше о доме

1 750 000 ₽
33 461 ₽ за м²
История цены
В ипотеку от 17 875 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Показать те...
Написать соо...
Отвечает за неско...
Рассчитать ипк...

Спросите у прода...
Здравствуй!

¹⁰ Недостающие данные уточнены при прозвоне.

Аналог 2: https://www.avito.ru/usinsk/kvartiry/2-k_kvartira_528_m_39_et_7730447534

avito.ru/usinsk/kvartiry/2-k_kvartira_528_m_39_et_7730447534?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs...

Почта Mother Goose Club... Google Lib.ru/Классика: Не... Почта Новая вкладка Bookmarks Google

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 2-комнатные

2-к. квартира, 52,8 м², 3/9 эт.

1 800 000 ₽

34 091 ₽ за м²
История цены

В ипотеку от 18 385 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

[Показать тел](#)
в xxx xxx-xx

[Написать сообщ](#)
Отвечает около 3



avito.ru/usinsk/kvartiry/2-k_kvartira_528_m_39_et_7730447534?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs...

Почта Mother Goose Club... Google Lib.ru/Классика: Не... Почта Новая вкладка Bookmarks Google

Особенности

Изолир. комнаты Балкон застеклен Раздельный с/у

О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 52,8 м²
Площадь кухни: 9 м²
Этаж: 3 из 9
Балкон или лоджия: балкон
Тип комнат: изолированные

Высота потолков: 2,5 м
Санузел: раздельный
Ремонт: косметический
Способ продажи: свободная
Условия продажи: возможна ипотека

Расположение

Республика Коми, Усинск, Возейская ул., 5А

[Показать карту](#)

avito.ru/usinsk/kvartiry/2-k_kvartira_528_m_39_et_7730447534?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs...

Почта Mother Goose Club... Google Lib.ru/Классика: Не... Почта Новая вкладка Bookmarks Google

Описание

Предлагаем вашему вниманию двухкомнатную квартиру расположенную на третьем этаже девятиэтажного дома по улице Возейская 5а.

Просторная светлая квартира площадью 52,8 кв. м.

Большая кухня, широкий коридор, раздельный сан. узел.

Ванная комната кафель. Железная входная дверь.

Балкон застеклен. Окна выходят на солнечную сторону.

Удобное расположение дома: В шаговой доступности школы № 5, № 6. Пенсионный Фонд, Соц. Защита. Продуктовые, промышленные магазины.

Реальные фотографии от данного объекта!

Цена объекта указана без комиссии агентства.

Оплата агентству по договору.

Просмотр объекта в присутствии собственника.

Гарантия безопасной сделки!

Готова ответить на все вопросы по указанному телефону.

Звоните, записывайтесь на удобное время просмотра!

Код пользователя: 118262
Номер в базе: 10358212

О доме

1 отзыв

Тип дома: панельный
Год постройки: 1989
Этажей в доме: 9

Пассажирский лифт: 1
Парковка: открытая во дворе

1 800 000 ₽

34 091 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 18 385 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

[Показать тел](#)
в xxx xxx-xx

[Написать сообщ](#)
Отвечает около 3

[Рассчитать ип](#)

Спросите у продав

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть

Сегодня можно посмотре

Завтра можно посмотре

Аналог 3: https://www.avito.ru/usinsk/kvartiry/2-k_kvartira_599_m_39_et_7781401563

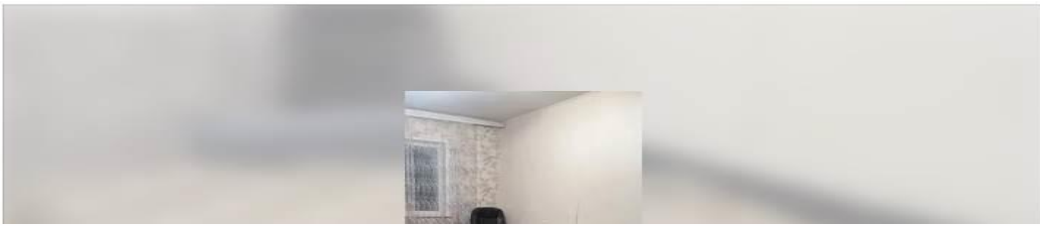
avito.ru/usinsk/kvartiry/2-k_kvartira_599_m_39_et_7781401563?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs...

Почта Mother Goose Club... Google Lib.ru/Классика: Не... Почта Новая вкладка Bookmarks Google

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 2-комнатные

2-к. квартира, 59,9 м², 3/9 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



2 000 000 ₽
33 389 ₽ за м²
История цены
В ипотеку от 20 428 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

[Показать телефон](#)
8 963 xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

avito.ru/usinsk/kvartiry/2-k_kvartira_599_m_39_et_7781401563?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs...

Почта Mother Goose Club... Google Lib.ru/Классика: Не... Почта Новая вкладка Bookmarks Google

Особенности

Изолир. комнаты Кухня 12 м² Детская площадка Потолки 2,9 м
Раздельный с/у Солнеч. сторона

О квартире

Количество комнат: 2
Общая площадь: 59,9 м²
Площадь кухни: 12 м²
Жилая площадь: 36 м²
Этаж: 3 из 9
Балкон или лоджия: Балкон
Тип комнат: изолированные
Высота потолков: 2,9 м

Санузел: раздельный
Окна: на улицу, на солнечную сторону
Ремонт: требует ремонта
Стоимость ремонта: от 958 000 ₽ за 59,9 м²
Мебель: кухня, спальные места
Техника: холодильник, стиральная машина
Способ продажи: свободная
Условия продажи: возможна ипотека

Проверка в Росреестре

- ✓ 1 собственник
- ✓ Последняя смена собственника 25 января 2017
- ✓ Не найдены ограничения и обременения
- ✓ Совпадают площадь, адрес и этаж

Расположение

Республика Коми, Усинск, Воркутинская ул., 21

[Скрыть карту](#) Саша

avito.ru/usinsk/kvartiry/2-k_kvartira_599_m_39_et_7781401563?context=H4slAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJs...

Почта Mother Goose Club... Google Lib.ru/Классика: Не... Почта Новая вкладка Bookmarks Google Энергия

Описание

Квартира 112 серии, с высокими потолками и большой кухней. В шаговой доступности школа №7, торговый центр "Серебряный шар." Торг уместен. Никто не прописан. Без обременений. Мебель и техника остаются. Тихий район.

О доме

Оставьте первый отзыв

Тип дома: панельный
Год постройки: 1996
Этажей в доме: 9
Пассажирский лифт: 1

Грузовой лифт: нет
В доме: мусоропровод, газ
Двор: детская площадка
Парковка: открытая во дворе

[Узнать больше о доме](#)

2 000 000 ₽
33 389 ₽ за м²
История цены
В ипотеку от 20 428 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

[Показать телефон](#)
8 963 xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Аналог 4: https://www.avito.ru/usinsk/kvartiry/2-k_kvartira_475_m_99_et_8067174108

2-к. квартира, 47,5 м², 9/9 эт.

1 500 000 ₽

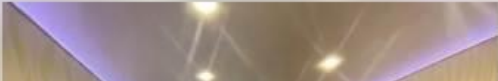
31 579 ₽ за м²
История цены

В ипотеку от 15 321 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Показать те...
в xxx xxx-x

Написать соо...
Отвечает за неско...

Рассчитать и...



Особенности

Изолир. комнаты

Детская площадка

Окна во двор

Раздельный с/у

О квартире

Количество комнат: 2

Общая площадь: 47.5 м²

Площадь кухни: 7.7 м²

Жилая площадь: 27.5 м²

Этаж: 9 из 9

Балкон или лоджия: лоджия

Тип комнат: изолированные

Высота потолков: 2.6 м

Санузел: раздельный

Окна: во двор

Ремонт: косметический

Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места

Техника: холодильник, стиральная машина

Способ продажи: свободная

Условия продажи: возможна ипотека

1 500 000 ₽

31 579 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 15 321 ₽/мес.

Посмотреть скидки

Показать тип в 300 000-300 000 ₽

Написать сообщение Ответит за нас

Рассчитать

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Проверка в Росреестре

- ✓ 1 собственник
- ✓ Последняя смена собственника 7 августа 2008
- ✓ Не найдены ограничения и обременения
- ✓ Совпадают площадь, адрес и этаж

Расположение

Республика Коми, Усинск, Воркутинская ул., 5

Скрыть карту

Описание

Уютная квартира 84 серии с хорошим ремонтом. Стены выровнены, обои улучшенные, потолки -натяжные. Мебель и бытовая техника в исправном хорошем состоянии. Стеклопакеты. В шаговой доступности Стадион, ДЮСШ (спортивный комплекс), рынок, школа-сад №7.

О доме

— Оставьте первый отзыв

Тип дома: панельный	Грузовой лифт: нет
Год постройки: 1993	В доме: мусоропровод, газ
Этажей в доме: 9	Двор: детская площадка
Пассажирский лифт: 1	Парковка: открытая во дворе

[Узнать больше о доме](#)

1 500 000 ₽

31 579 ₽ за м²

История цены

В ипотеку от 15 321 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Показать теле
в xxx xxx-xxx

Написать сообщ
Отвечает за несколько

Рассчитать ипо

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 589



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 782763

Настоящий диплом выдан Шуклину
Игорю Алексеевичу
в том, что он(а) с 01 июня 2010 г. по 27 ноября 2010 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВРО
"Московская финансово-промышленная
академия"
по программе
"Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)"
Государственная аттестационная комиссия решением от 27 ноября 2010 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Шуклина
Игоря Алексеевича
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной
аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Москва 2010

Год выд. АИТО: Москва, 2010 г.



ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-542-206528/25

«17» сентября 2025 г.

г. Нижний Новгород

Настоящий Договор заключен на нижеуказанных условиях. Заключение, исполнение, изменение условий и прекращение настоящего Договора осуществляются на основании «Правил страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденных 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Указанные Правила страхования являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Шукин Игорь Алексеевич**

Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 94 13 №367003 выдан МО УФМС России по УР в г. Глазове 24.10.2013 г.
E-mail: anjo.shik@gmail.com
Тел.: (912)4658457

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179

Филиал СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области

603140 г.Нижний Новгород, пер.Мотальный, д.8, оф.В-133

E-mail: Aleksandr.Dubinov@ingos.ru

Тел.: (831) 220-06-77

Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА). РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

3.1. С «15» октября 2025 г. по «14» октября 2026 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3.2. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на ущерб, причиненный в период страхования, ставший следствием действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение периода страхования или после Ретроактивной даты, с условием возмещения такого ущерба, в течение срока исковой давности (в соответствии со ст.966 Гражданского кодекса Российской Федерации).

3.3. Ретроактивная дата по настоящему Договору устанавливается равной дате, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ). ФРАНШИЗА:

4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере **5 100 000,00 (пять миллионов сто тысяч рублей)**, в том числе лимиты, указанные в пунктах 4.2 и 4.3 настоящего Договора.

4.2. Лимит ответственности Страховщика (страховая сумма) по настоящему Договору по всем страховым случаям в отношении расходов, указанных в п.12.1.1-12.1.3 настоящего Договора, устанавливается в размере **5 000 000,00 (пять миллионов рублей)**, в том числе:

4.2.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **5 000 000,00 (пять миллионов рублей)**.

4.3. Лимит ответственности Страховщика (страховая сумма) в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.12.1.4. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (сто тысяч рублей)**.

4.4. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия по настоящему Договору составляет **3 300,00 (три тысячи триста рублей)** за период страхования.

5.2. Оплата страховой премии производится Страхователем единовременным платежом в соответствии с выставленным Страховщиком счетом в срок по «17» октября 2025 г.

5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его Сторон.

6. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

6.1. Под Застрахованной деятельностью в рамках настоящего Договора понимается **оценочная деятельность** – профессиональная деятельность субъекта оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

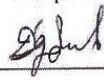
7. ТРЕТЬИ ЛИЦА (ВЫГОДОПРИБОРАТЕЛИ):

7.1. Настоящий Договор заключен в пользу лиц, которым может быть причинен имущественный вред, включая Заказчика, заключившего договор на проведение оценки со Страхователем (далее – Третьи лица, Выгодоприобретатели).

Страхователь:



Страховщик:



**8. ТЕРРИТОРИЯ
СТРАХОВАНИЯ И
ЮРИСДИКЦИЯ:**

8.1. Территорией страхования является территория Российской Федерации, на которой Страхователь осуществляет оценочную деятельность.

8.2. Имущественная претензия, заявленная в рамках настоящего Договора, рассматривается в соответствии с законодательством Российской Федерации с применением права Российской Федерации.

9. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

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

9.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.

10. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

10.1. Страховым случаем по настоящему Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

10.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий, при условии выполнения положений п.4.5 Правил страхования.

11. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

11.1. В соответствии с разделом 5 Правил страхования.

11.2. Также по настоящему Договору не является страховым случаем наступление ответственности Страхователя по возмещению реального ущерба Третьим лицам вследствие ошибок, упущений, допущенных привлекаемыми специалистами, не являющимися работниками Страхователя, или лицами (субподрядчиками), осуществляющими оценочную деятельность от имени Страхователя, за результаты деятельности которых Страхователь несет ответственность.

**12. СТРАХОВОЕ
ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

12.1. В сумму страховой выплаты по настоящему Договору включаются:

12.1.1. Расходы, которые Третье лицо (Выгодоприобретатель), чье право нарушено, произвел или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (Выгодоприобретателя) (реальный ущерб), в том числе реальный ущерб, причиненный Третьим лицам (Выгодоприобретателям), в результате занижения / завышения стоимости объекта оценки;

12.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика;

12.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая;

12.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.

12.2. Страховое возмещение выплачивается в пределах страховой суммы и/или лимитов ответственности, установленных по настоящему Договору.

12.3. Страховщик производит страховую выплату в порядке, предусмотренном Правилами страхования, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания акта о страховом случае.

12.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

13.1. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

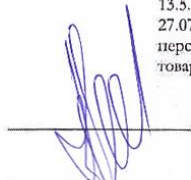
13.2. Договор может быть подписан Сторонами на бумажном носителе (путем составления одного документа, подписанного обеими Сторонами) или с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи представителей Сторон.

13.3. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению Сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к настоящему Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

13.4. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

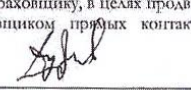
13.5. Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 27.07.2006 152-ФЗ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со

Страхователь:



2

Страховщик:



Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информации об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Договору информацию. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

13.6. Стороны обязуются соблюдать требование локализации баз данных на территории Российской Федерации, предусмотренное ч. 5 ст. 18 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

13.7. Стороны обязуются соблюдать требование локализации баз данных на территории Российской Федерации, предусмотренное ч. 5 ст. 18 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

13.8. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

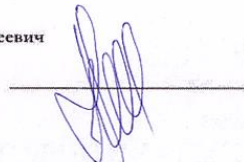
13.8.1. Приложение – «Правила ответственности страхования ответственности оценщиков» СПАО «Ингосстрах», утвержденные 07.10.2024 г. Правила страхования являются общедоступными и размещены на официальном сайте Страховщика в сети «Интернет» по адресу: https://cdn.ingos.ru/docs/pravila_otv_ocenschikov.pdf. Экземпляр Правил вручен Страхователю путем передачи ссылки на Правила страхования, размещенные на вышеуказанной странице официального сайта Страховщика; Стороны признают, что подобный способ вручения соответствует требованиям п. 2 ст. 943 ГК РФ, что все условия врученных Правил страхования и приложений Страхователю разъяснены и поняты, что ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанное в настоящем Договоре страховое покрытие с имеющимися ограничениями, исключениями и условиями за соответствующую плату (страховую премию). В случае необходимости Страхователь может обратиться к Страховщику для выдачи данных документов на бумажном носителе.

13.9. Заключая Договор (уплачивая страховую премию), Страхователь подтверждает (заверяет) достоверность и полноту сообщенных им Страховщику данных (сведений). Страховщик полагается на заверения, данные Страхователем в Договоре, заявлении на страхование или ответе на письменный запрос Страховщика (при их наличии), при заключении и исполнении Договора. В случае, если будет установлено, что указанные заверения не соответствуют действительности, Страховщик вправе применить последствия, предусмотренные ст. 431.2, 944 ГК РФ.

Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. Помимо иных исключений из страхования, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, не является страховым случаем по настоящему Договору наступление ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Шукаин Игорь Алексеевич

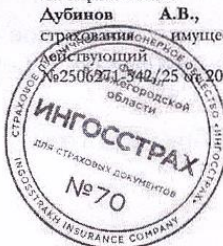
От Страхователя:



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Дубинов А.В., Руководитель направления отдела страхования имущества филиала СПАО «Ингосстрах», на основании доверенности







Ежеквартальная отчетность представляется за периоды: III квартал 2014 г.; IV квартал 2014 г.; I квартал 2015 г.; II квартал 2015 г.; III квартал 2015 г.; IV квартал 2015 г.; I квартал 2016 г.; II квартал 2016 г.; III квартал 2016 г.; IV квартал 2016 г.; I квартал 2017 г.; II квартал 2017 г.; III квартал 2017 г.; IV квартал 2017 г.; I квартал 2018 г.; II квартал 2018 г.; III квартал 2018 г.; IV квартал 2018 г.; I квартал 2019 г.; II квартал 2019 г.; III квартал 2019 г.; IV квартал 2019 г.; I квартал 2020 г.; II квартал 2020 г.; III квартал 2020 г.; IV квартал 2020 г.; I квартал 2021 г.; II квартал 2021 г.; III квартал 2021 г.; IV квартал 2021 г.; I квартал 2022 г.; II квартал 2022 г.; III квартал 2022 г.; IV квартал 2022 г.; I квартал 2023 г.; II квартал 2023 г.; III квартал 2023 г.; IV квартал 2023 г.; I квартал 2024 г.; II квартал 2024 г.; III квартал 2024 г.; IV квартал 2024 г.; I квартал 2025 г.; II квартал 2025 г.; III квартал 2025 г.; IV квартал 2025 г.; I квартал 2026 г.

Сведения о результатах проведенных РОО проверок членом саморегулируемой организации:

1. Плановая, 10.03.2015 - 10.03.2015, основание проведения: Решение №9012, результат: Профиден.
2. Плановая, 10.12.2018 - 10.12.2018, основание проведения: Протокол Совета РОО №157 от 11.10.2017 г., результат: Профиден.
3. Плановая, 12.07.2021 - 12.07.2021, основание проведения: Протокол Совета РОО №16 от 15.10.2020 г., результат: Профиден.
4. Плановая, 17.06.2024 - 18.06.2024, основание проведения: Протокол Совета РОО №81 от 11.10.2023 года, результат: Профиден.

Взносы в компенсационный фонд оплачены в размере: 30000 руб., задолженности по оплате членских взносов нет.

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента вступления в реестр членов РОО по 14.05.2026 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствуют информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также привлечение ущерба деятельности (бездействия) оценщика в результате нарушения требований федеральной стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 14 мая 2026 г.

Дата составления выписки 14 мая 2026 г.

Исполнительный директор

С.Л. Заякин



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

А С С О Ц И А Ц И Я

«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733

107078, г. Москва, в/л 208 | Тел.: (495) 662-74-25 | E-mail: info@rsoo.ru | Web: www.rsoo.ru

Вывиска

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Шуклина Игоря Алексеевича

(И.О.Ф. заявителя для целей идентификации личности)

о том, что Шуклин Игорь Алексеевич

(И.О.Ф. заявителя)

является членом РОО и включен(а) в реестр с 02.04.2012 г. за регистрационным номером 007820

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №036793-1 от 15.05.2024. Оценка деятельности: действителен до 15.05.2027

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Региональное Юр. Удобрительное региональное сообщество

Место работы (основное): Закрытое акционерное общество "Консалтинговый центр

"ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО" (ИНН 526203556)

Стаж в области оценочной деятельности: 14 лет

Общий стаж: 14 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах", Договор № 433-542-206578-25 от 17.09.2025 на сумму 5100000 руб., срок действия с 15.10.2025 по 14.10.2026;

2. Акционерное общество "Альфа-Страхование", Договор № 433-15447624-03258/776000000324-007870 от 02.12.2024 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2025 по 30.06.2026;

3. Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах", Договор № 433-15447624-03258/776000000324-007870 от 02.12.2024 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2025 по 30.06.2026

Информация о высшем образовании и/или профессиональной информативности в области оценочной деятельности:

1. Диплом №ПН-1782763 от 27.11.2010 НОУ ВПО "Московский финансово-промышленный колледж" (перенесено в область оценки);

2. Диплом №ПДВ-365911 от 14.06.1994 Камский политехнический институт (выписки)

ПОЛИС

страхования ответственности оценщиков

№ 2088186-2132167/25 00

«12» сентября 2025 г.

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» (Линия СИ №1307) договора страхования ответственности оценщиков № 2088186-2132167/2500 00 от «12» сентября 2025 г. (далее – Договор страхования) с Закрытое акционерное общество «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» на условиях, изложенных в настоящем документе, в Договоре страхования и в Правилах страхования ответственности оценщиков, утвержденных ООО «СК «Согласие» «30» июля 2019 г. (далее – Правила страхования). По требованию получателя страховых услуг Страховщик бесплатно разъяснит положения, содержащиеся в информации, предоставленной при заключении Договора.

1. Объект страхования.

1.1. Объектом страхования является имущество, интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя, Лица, ответственность которого застрахована) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (далее – Лица), ответственность которых застрахована по Договору страхования, указанным в Приложении № 1 к Договору страхования. Приложение № 1 является неотъемлемой частью Договора страхования.

1.2. Выгодоприобретателями по настоящему Договору считаются лица, имущественным интересам которых может быть нанесен вред, потребителю услуг Страхователя (заказчик) и третьим лицам, и которые предъявили требования о возмещении вреда Страхователю (Лицу, ответственность которого застрахована), Страхователю.

2. Страховой случай.

2.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем факт причинения ущерба действиями (бездействия) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

2.2. Для признания факта наступления страхового случая, в частности должны выполняться следующие условия:

2.2.1. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен при осуществлении оценочной деятельности в период действия Договора страхования;

2.2.2. имеется наличие причинно-следственной связи между действиями (бездействиями) Страхователя при осуществлении оценочной деятельности и причинением ущерба (вреда);

2.2.3. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен вследствие действий (бездействия) Страхователя, допущенных в течение срока, когда действовало страхование, обусловленное Договором страхования;

2.2.4. обоснована претензия или исковое требование о возмещении ущерба (вреда) заявлены в течение срока действия Договора страхования и/или срока исковой давности.

2.3. Причинение вреда нескольким Выгодоприобретателям по одной и той же причине рассматривается как один страховой случай. Под причинной в целях настоящего абзаца понимается обстоятельство, единое не только по характеру, но и по времени его наступления (независимо от времени выявления обстоятельства). Моментом наступления такого страхового случая считается момент наступления обязательства Страхователя (Лица, ответственность которого застрахована), возместить вред, причиненный имущественным интересам первого Выгодоприобретателя из всех Выгодоприобретателей, указанных в первом предложении настоящего пункта.

2.4. Не являются страховыми случаями события, наступившие по причинам и/или при обстоятельствах, предусмотренных пунктами 4.7, 4.8 и 4.9 Правил страхования.



4. Срок действия договора страхования.

4.1. Срок действия договора страхования истекает с 00 часов 00 минут «22» сентября 2025 года до 24 часов 00 минут «21» сентября 2026 года.

5. Остальные условия страхования.

5.1. Настоящий Полис является неотъемлемой частью Договора страхования. Условия страхования, не оговоренные в настоящем Полисе, изложены в тексте Договора страхования и в Правилах страхования.

5.2. Страховая выплата (сумма страхового возмещения) производится в денежной форме.

Страховщик

ООО «СК «Согласие»

Представитель Страховщика Заместитель директора по корпоративным продажам ООО «СК «Согласие»

действующий на основании Доверенности № № 32-498-Д/24 от «08» ноября 2024г.

_____ /Смирнов В.С./

М.П. полис

Организация контрагент

Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»

Директор (полн. власть)

_____ /Смирнов В.С./

Доверенность (полн. власть)

№ 32-498-Д/24 от «08» ноября 2024г.

ОГРН 1208/0000000000000

ОГРНИП 1208/0000000000000

Директор (полн. власть)

_____ /Смирнов В.С./

Сертификат страховой компании (форма) действующий

№ 00000000000000000000

ОГРН 1208/0000000000000

ОГРНИП 1208/0000000000000

Директор (полн. власть)

_____ /Смирнов В.С./

Дата и время подписания

12.09.2025 10:00:00

Подпись и печать Страхователя

_____ /Смирнов В.С./

Дата и время подписания

12.09.2025 10:00:00

Подпись и печать Страхователя

_____ /Смирнов В.С./

Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

Наименование документа: 0220/010307/00000000000000000000

Подпись и печать Страхователя

_____ /Смирнов В.С./

Подпись и печать Страхователя

_____ /Смирнов В.С./

Подпись и печать Страхователя

_____ /Смирнов В.С./



119311, Москва, пр.Вернадского, 8А, пом. XXIII
Тел: (495)604-41-69, 604-41-70, 604-41-71
e-mail: info@smao.ru, www.smao.ru

ВЫПИСКА
из реестра членов Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Дата выдачи: 25 марта 2021 г.

Закрытое акционерное общество «Консалтинговый центр ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» (ЗАО "Консалтинговый Центр "ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО") является членом Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО», дата приема в члены – 23.03.2006, свидетельство о членстве № 835.

Генеральный директор Ассоциации СМАО



Перевозчиков С. Ю.

119311, Москва, пр.Вернадского, 8А, пом. XXIII
www.smao.ru, (495) 604-41-69, 604-41-70, info@smao.ru

ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА.

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №5791133169

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	11:15:0102014:979

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Номер кадастрового квартала	11:15:0102014
Дата присвоения кадастрового номера	22.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Вид номера: Условный номер, Номер: 11:15:01 01 001:0004:113:0093, Организация, присвоившая номер: Данные отсутствуют, Дата присвоения: Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	Республика Коми, г. Усинск, ул. Молодежная, д. 4, кв. 93
Номер, тип этажа	6 Этаж
Площадь, м²	51.7
Назначение	Жилое
Наименование	квартира
Вид жилого помещения	Квартира
Кадастровая стоимость, руб	1651315.58
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	11:15:0102014:75
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	Данные отсутствуют
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым	Данные отсутствуют



Лист 1 из 8

Данные актуальны на 10.07.2025

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №5791133169

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	11:15:0102014:979
помещениям наёмного дома социального использования или наёмного дома коммерческого использования	
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Дертев Георгий Александрович



Лист 2 из 8

Данные актуальны на 10.07.2025

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	11:15:0102014:979

Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях

1.1	Правообладатель (правообладатели)	Дерев Георгий Александрович, 24.05.1969, СНИЛС 014-718-267 39, Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 87 14, номер: 635967, выдан: отделением УФМС России по Республике Коми в городе Усинске 26.08.2014
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 11-11-15/013/2012-517, 19.07.2012
	Основание государственной регистрации	Договор дарения квартиры, 20.06.2012
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Право на недвижимость действующее
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявление в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



Лист 3 из 8

Данные актуальны на 10.07.2025

Вид объекта		Помещение
Кадастровый номер		11:15:0102014:979
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
2.1	Вид, номер и дата государственной регистрации	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, 11:15:0102014:979-11/053/2022-2, 11.03.2022
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление судебного пристава-исполнителя(Сивков Дмитрий Николаевич) о запрете 110189028/1122, 09.03.2022, выдан Межрайонное ОСП по ИОВИП
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
2.2	Вид, номер и дата государственной регистрации	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, 11:15:0102014:979-11/073/2019-1, 15.08.2019
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	Данные отсутствуют
	Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации	Постановление суда 3/6-615/2019, 05.08.2019



Лист 4 из 8

Данные актуальны на 10.07.2025

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	11:15:0102014:979
1.2	Дертев Александр Георгиевич, 20.04.1947
Правообладатель (правообладатели)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность, 1/2, 11-11-15/013/2012-515, 19.07.2012
Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	19.07.2012
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



Лист 5 из 8

Данные актуальны на 10.07.2025

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	11:15:0102014:979
1.3	ДЕРТЕВА ТАТЬЯНА НИКОЛАЕВНА, 04.01.1947
Правообладатель (правообладатели)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность, 1/2, 11-01/15-04/2000-9.2, 13.04.2000
Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	19.07.2012
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



Лист 6 из 8

Данные актуальны на 10.07.2025



Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №5791133169

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	11:15:0102014:979
1.4	Дертев Александр Георгиевич, 20.04.1947
Правообладатель (правообладатели)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность, 1/2, 11-01/15-04/2000-9.1, 13.04.2000
Основание государственной регистрации	Данные отсутствуют
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	19.07.2012
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



Лист 7 из 8

Данные актуальны на 10.07.2025



Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Заявление №5791133169

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	11:15:0102014:979
1.5	Дертев Георгий Александрович, 24.05.1969, СНИЛС 014-718-267 39, Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 87 14, номер: 635967, выдан: отделением УФМС России по Республике Коми в городе Усинске 26.08.2014
Правообладатель (правообладатели)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность, 11-01/15-04/2000-009, 13.04.2000
Основание государственной регистрации	Договор передачи недвижимого имущества в собственность, номер 1207, 23.05.1994
Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	13.04.2000
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



Лист 8 из 8

Данные актуальны на 10.07.2025