

УТВЕРЖДАЮ:

**Директор
ООО «ЭКСПЕРТ-Профи»**



Семакин Василий Николаевич

ОТЧЕТ №129-24

**об определении рыночной стоимости объектов недвижимости:
жилое помещение по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Вяземская 2-я, д.
4, кв. 50, кадастровый номер: 67:27:0020226:343.**

ЗАКАЗЧИК

ИП Безматерных Михаил Евгеньевич

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ЭКСПЕРТ-Профи

УР, г. Ижевск, ул. Максима Горького, д. 68, оф. 309а

Дата составления отчета: 17.10.2024 год

Ижевск 2024 год

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
4. СВЕДЕНИЯ О ПРИНЯТЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯХ.....	7
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	8
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	11
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	23
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	26
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	31
12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	33

ПРИЛОЖЕНИЯ:

- КОПИИ ОБЪЯВЛЕНИЙ С ИНТЕРНЕТ САЙТОВ И ПЕРИОДИЧЕСКОЙ ПЕЧАТИ;
- КОПИИ ДОКУМЕНТОВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ;
- КОПИИ ДОКУМЕНТОВ НА ФИЗИЧЕСКОЕ ЛИЦО-ОЦЕНЩИК;
- КОПИИ ДОКУМЕНТОВ НА ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО-ОЦЕНЩИК

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Цель оценки	определение рыночной стоимости имущества для стратегической деятельности заказчика						
Заказчик оценки	ИП Безматерных Михаил Евгеньевич ИНН 732719537205; ОГРНИП 318732500064821; Адрес: 432073, РОССИЯ, г. Ульяновск, ул. Камышинская, д.12, квартира/офис 99						
Основание оценки	Договор №168-24 от «17» октября 2024г.						
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	определение рыночной стоимости имущества для стратегической деятельности заказчика						
Исполнитель оценки	Форма	Наименование		Место нахождения, контактная информация	ОГРН, дата присвоения ОГРН	полиса обязательного страхования гражданской ответственности	
	ООО	«ЭКСПЕРТ-Профи»		УР, г. Ижевск, ул. Горького, д.68, офис 309 «а». Тел.(3412) 47-09-09.	1131831001389, дата присвоения 14.03.2013 года.	Деятельность ООО «ЭКСПЕРТ-Профи» застрахована полисом: ПАО «Страховая компания «Энергогарант» №240065-035-000070, страховая сумма 30 000 000 рублей период с 18.06.2024г. по 17.06.2025г.	
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (лет)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика:			
				о членстве в СРОО	полиса обязательного страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний	
Нуртдинов Дамир Раисович	16	281	Ассоциация СРОО «СВОД»	Свидетельство № 281 от 25.07.2013г.	Гражданская ответственность профессиональной деятельности специалиста-оценщика застрахована Выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» №240065-035-000124. Период страхования с 14.10.2024г. по 13.10.2025г. Страховая сумма 3 000 000 руб.	Диплом о профессиональной переподготовке Диплом III-I №186059 от 25.10.2007 г., выданный ФГОУ ВПО «Ижевская ГСХА».	
паспорт 9405 №636291, выдан Отделом Внутренних Дел Октябрьского района города Ижевска, 18.01.2006г.							
1. жилое помещение по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Вяземская 2-я, д. 4, кв. 50, кадастровый номер: 67:27:0020226:343							
Описание объекта оценки	Тип помещения:	Кол-во комнат		Этаж	Общая площадь, кв. м	Жилая площадь, кв. м	Площадь кухни, кв. м
	Жилое помещение	Данные отсутствуют		3	101	-	-
	Наличие неутвержденной перепланировки		Наличие обременений		Характер обременений		
Данные отсутствуют		есть		Ипотека в силу закона			
Описание здания	Тип/серия дома	Этажность		Год постройки	Физический износ здания, %		
	монолит	11		2010	12%		
Адрес объекта оценки	Субъект РФ			Район	Населенный пункт	Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв	
	Смоленская область				г. Смоленск	ул. Вяземская 2-я, д. 4, кв. 50	
Даты	Осмotra объекта			Дата Оценки		Составления отчета	
	Не проводился			17.10.2024 г.		17.10.2024 г.	
Результаты оценки, полученные при применении	Сравнительного подхода (в рублях)			Доходного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)	
	9 639 000,00 руб. (Девять миллионов шестьсот тридцать девять тысяч рублей)			Не использовался		Не использовался	
Итоговая величина стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)				Ликвидационная стоимость (в рублях)		
	9 639 000,00 руб. (Девять миллионов шестьсот тридцать девять тысяч рублей)				-		

Отчет выполнил и подготовил оценщик (Нуртдинов Д.Р.)

Отчет утвердил руководитель (Семакин В.Н.)

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. Объект оценки: жилое помещение по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Вяземская 2-я, д. 4, кв. 50, кадастровый номер: 67:27:0020226:343.

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):

жилое помещение по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Вяземская 2-я, д. 4, кв. 50, кадастровый номер: 67:27:0020226:343.

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:

- копии выписки ЕГРН кадастровый номер: 67:27:0020226:343 от 20.06.2023 г.;

2.2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: право собственности

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки: право собственности, ограничения (обременения) права – ипотека

2.3. Цель оценки: Определение рыночной стоимости

2.4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: для стратегической деятельности заказчика.

Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в задании на оценку целях.

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза представленных документов, касающихся прав собственности на оцениваемые объекты не проводилась.

Оценщики исходили из того, что предоставленная Заказчиком информация является точной и достоверной. Оценщик не несет ответственности за достоверность представленной информации.

2.5. Вид стоимости: Рыночная стоимость

2.6. Дата оценки: 17.10.2024 г.

2.7. Срок проведения оценки 17.10.2024 г.

2.8. Допущения, на которых должна основываться оценка:

Перечень допущений и ограничений приводится индивидуально, для каждого отчета об оценке в разделе №4: «СВЕДЕНИЯ О ПРИНЯТЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯХ».

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Полное наименование Заказчика оценки

Наименование заказчика	ИП Безматерных Михаил Евгеньевич
данные	ИНН 732719537205 ОГРНИП 318732500064821 Адрес: 432073, РОССИЯ, г.Ульяновск, ул. Камышинская, д.12, квартира/офис 99

3.2. Полное наименование исполнителя оценки и его юридические реквизиты

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТ-Профи»
Сокращенное наименование	ООО «ЭКСПЕРТ-Профи»
Место нахождения организации и оценщика	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. М. Горького, д.68, оф.309«а»
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
ИНН	1831158912
КПП	183101001
ОГРН	1131831001389
Дата присвоения ОГРН	14.03.2013 г
Телефон	(3412) 51-42-81, 47-09-09
Банковские реквизиты	ОАО «БЫСТРОБАНК» БИК 049401814 к/с 30101810200000000814 р/с 40702810800000284601
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	член Ассоциации СРОО Свободный Оценочный Департамент (СВОД), г. Екатеринбург, ул. Горького, д. 26, бизнес-центр «Деловой дом на набережной», этаж 3, офис 303/1, реестровый № 281
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №028074-1 от 18.08.2021 по направлению «Оценка недвижимости» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №025238-2 от 15.07.2021 по направлению «Оценка движимого имущества»
Сведения о страховании ответственности оценщика	Гражданская ответственность профессиональной деятельности специалиста-оценщика застрахована Выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» №240065-035-000124. Период страхования с 14.10.2024г. по 13.10.2025г. Страховая сумма 3 000 000 руб.
Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора (задействованных при составлении данного отчета)	Нуртдинов Дамир Раисович имеет профессиональное образование в области оценки о чем свидетельствует диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 186059, выданный ФГОУ ВПО Ижевская ГСХА от 25.10.2007г. Стаж работы в оценочной деятельности 14 лет
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Деятельность ООО «ЭКСПЕРТ-Профи» застрахована полисом: ПАО «Страховая компания «Энергогарант» №240065-035-000070, страховая сумма 30 000 000 рублей период с 18.06.2024г. по 17.06.2025г.
Адрес электронной почты	NDR1985@yandex.ru

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

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Первая оценочная компания» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Первая оценочная компания» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Сведения о независимости оценщика:	<p>Настоящим оценщик Нуртдинов Дамир Раисович 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.</p> <p>Оценщик Нуртдинов Дамир Раисович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Нуртдинов Дамир Раисович не имеет в отношении объекта 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.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

3.4. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

При подготовке данного отчета об оценке дополнительные организации и специалисты не привлекались.

4. СВЕДЕНИЯ О ПРИНЯТЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯХ

При проведении работ по оценке приняты следующие допущения, являющиеся неотъемлемой частью данного отчета.

4.1. Допущения:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Экспертиза прав собственности не производилась. Право оцениваемой собственности считается достоверным.
3. Для расчетов Оценщик принимает, что оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
4. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту недвижимости. Все наглядные материалы представлены в отчете исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление об оцениваемой недвижимости.
5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
6. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации
7. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.
8. Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщика. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть (особенно любые заключения о стоимости и данные об оценщиках, принимавших участие в работе) не могут быть использованы Заказчиком в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного разрешения Оценщика
9. Оценщик отвечает за результат оценки стоимости объекта, определенной в договоре на проведение оценочных работ. По другим вопросам, связанным с объектом оценки, Оценщик ответственности не несет.
10. Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в данном отчете, может быть признана для целей совершения сделки с объектом оценки, если от даты составления отчета до даты совершения сделки прошло не более 6 месяцев.
11. В данном отчете рыночная стоимость рассчитана с допущением, что рыночной стоимостью не учитываются ограничения и обременения на объект недвижимости, если таковые имелись на дату оценки, т.к. данные ограничения снимаются при реализации имущества и не влияют на стоимость имущества.
12. Доступ к внутреннему помещению объекта оценки ограничен и не представлен на момент проведения оценки, в связи с чем при определении стоимости оценщик исходит из технического состояния объекта как хорошее, тип отделки принимается как наиболее распространенный (типовой, стандартный).

4.2. Особые условия:

1. Оценщик является независимым лицом, следовательно, не имеет имущественного интереса в отношении объекта оценки и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
2. Размер оплаты за проведение работ по оценке объекта не зависит от итоговой величины стоимости, определенной в данном отчете.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;

Федеральный закон от 03.07.2016 N 237-ФЗ (ред. от 30.12.2021) "О государственной кадастровой оценке";

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200» от 14.04.2022 г.;

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200» от 14.04.2022 г.;

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200» от 14.04.2022 г.;

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200» от 14.04.2022 г.;

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200» от 14.04.2022 г.;

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200» от 14.04.2022 г.;

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.;

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРОО «СВОД»;

Стандарты оценочной деятельности обязательны к применению в соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

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

6.1. Количественные и качественные характеристики объекта: жилое помещение по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Вяземская 2-я, д. 4, кв. 50, кадастровый номер: 67:27:0020226:343

Объект	Жилое помещение
Кадастровый номер	67:27:0020226:343
Имущественные права	Право собственности
Обременения	По документам, предоставленным Заказчиком, ограничения (обременения) права – ипотека
Правоустанавливающие и право подтверждающие документы	копии выписки ЕГРН кадастровый номер: 67:27:0020226:343 от 20.06.2023 г.
Документы, характеризующие качественные и количественные характеристики объекта	копии выписки ЕГРН кадастровый номер: 67:27:0020226:343 от 20.06.2023 г. данные росреестра (https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online)
Наличие перепланировки	Не установлено
Назначение	Жилое
Количество комнат	Данные отсутствуют
Этаж расположения объекта оценки	3
Общая площадь, кв. м.	101
Год постройки (ввода эксплуатацию)	2010
Материал стен	Монолит
Этажность	11
Инженерное оборудование	Электроснабжение, водоснабжение (горячее и холодное), отопление, канализация, вентиляция
Состояние подъезда	Хорошее
Физический износ здания, %	Нормативный срок эксплуатации дома, составляет 125 лет. Год постройки дома 2010г. Таким образом, физический износ дома округленно составляет 12% (округл.)
Заключение	Объект имеет все основные инженерные коммуникации, общее состояние коммуникаций хорошее. Состояние внутренней отделки квартиры (типовой).
	Общее состояние объекта оценки оценивается как хорошее. Физический износ –15% (Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости). Объект оценки не находится в аварийном состоянии и не состоит на учете по постановке на капитальный ремонт

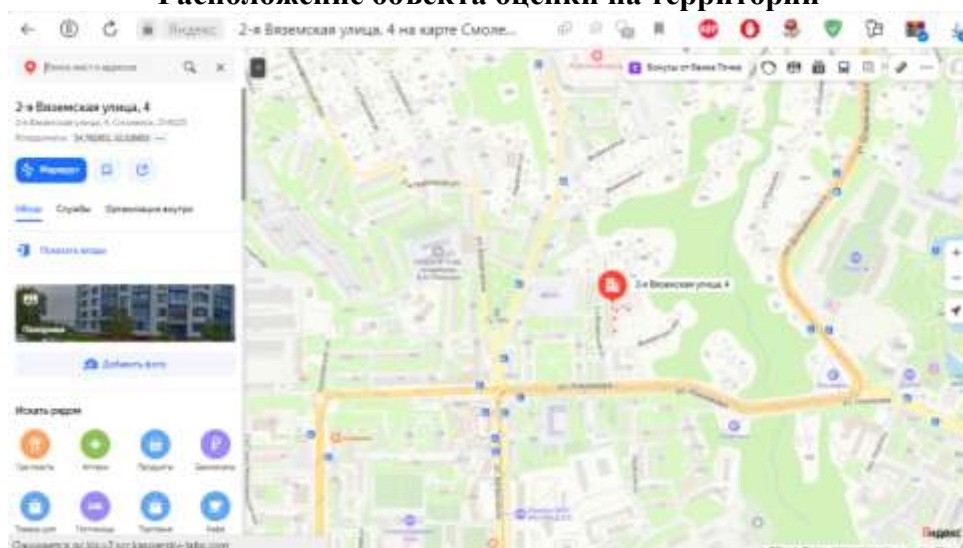
Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости¹

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное (новое)	Новый, практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 100

Описание местоположения объекта

Месторасположение	Смоленская область, г. Смоленск, ул. Вяземская 2-я, д. 4, кв. 50
Тип застройки ближайшего окружения	Ближайшее окружение района, в котором находится объект оценки, в основном представлено многоэтажными жилыми домами
Основной тип зданий	Здания блочного и кирпичного, монолитного типа
Запыленность и загазованность воздуха	Средняя
Уровень шума	Средний
Транспортная доступность	Хорошая
Ближайшие центральные автодороги	ул. Нахимова
Расстояние до остановок общественного транспорта	Около 200 метров
Вид транспорта	Личный автотранспорт, городские транспортные маршруты
Подъездные пути	Автодорога с асфальтовым покрытием – удовлетворительное эксплуатационное состояние

Расположение объекта оценки на территории²



¹Источник информации: <http://www.valnet.ru/> - Портал по оценочной деятельности «МОК».

²Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

Текущее использование объекта оценки

На момент оценки, объект оценки – жилое помещение, используется в соответствии со своим прямым назначением, в качестве жилого помещения. Текущее использование установлено в соответствии с документами (без доступа внутрь помещения):

- копии выписки ЕГРН кадастровый номер: 67:27:0020226:343 от 20.06.2023 г.;

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Последовательность проведения анализа рынка:

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

- Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;

- Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости;

- Анализ основных ценообразующих факторов;

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

7.1 Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации

(источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/c398187fffb60a753b7275ab6529b0a5/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_avgust_sentyabr_2023_goda.pdf)

По оценке Минэкономразвития России, в августе 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г (+5,1% г/г в июле), а уровень двухлетней давности на +2,4% (+0,9% в июле). В целом за 8 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +2,5% г/г (+2,1% г/г за 7 месяцев 2023 г.). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,4% м/м SA после роста на +0,6% м/м SA месяцем ранее.

Промышленное производство в августе ускорило рост: +5,4% г/г после +4,9% г/г в июле. К уровню двухлетней давности рост составил +6,1% после +5,4%. С учётом фактора сезонности динамика, аналогичная прошлому месяцу (+0,1% м/м SA). В целом за 8 месяцев 2023 г. промышленное производство выросло на +3,0% г/г (+2,6% г/г за 7 месяцев 2023 г.).

В обрабатывающем секторе в августе рост выпуска ускорился до +10,3% г/г после +9,5% г/г месяцем ранее. Эффект низкой базы 2022 г. больше не оказывает существенного влияния (в августе предыдущего года +0,5% г/г). С устранением сезонного фактора также положительная динамика (+0,3% м/м SA). К уровню двухлетней давности сохраняются высокие темпы: в августе +10,9% после +9,9% в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск обрабатывающего сектора вырос на +6,6% г/г (за 7 месяцев 2023 г. +6,1% г/г). При рассмотрении отдельных комплексов наиболее значимый вклад в рост обрабатывающей промышленности четвёртый месяц подряд вносит машиностроительный комплекс (в августе 2023 г. +5,4 п.п.).

Машиностроительный комплекс в августе продолжал демонстрировать высокие темпы роста: +34,0% г/г после +45,5% г/г в июле (без учёта автопроизводства +32,4% г/г после +45,3% г/г). Ускоренный рост по-прежнему фиксируется практически во всех подотраслях: производство компьютерного и электронного оборудования (+54,2% г/г), электрического оборудования (+26,1% г/г), производство автотранспортных средств (+41,8% г/г) и прочих 1 Оценка за июль пересмотрена на 0,1 п.п. «вверх» с учётом уточнения Росстатом ретроспективных данных по оптовой и розничной торговле 2 транспортных средств (+32,5% г/г). В целом по комплексу превышение уровня 2021 г. на +26,3%.

Значительный вклад продолжает вносить и металлургический комплекс (+2,6 п.п.). В августе рост ускорился до +12,3% г/г после +4,5% г/г месяцем ранее. В частности, увеличение темпов

роста в металлургическом производстве (+3,4% г/г после +2,6% г/г). К уровню двухлетней давности в августе в целом по комплексу превышение на +21,3%.

Поддержку росту обрабатывающих отраслей также оказывает химический комплекс (+1,0 п.п.), который в августе вырос на +9,2% г/г, в основном за счёт сохранения высоких темпов роста в производстве химических веществ и продуктов (+8,8% г/г после +8,6% г/г) и выпуске резиновых и пластмассовых изделий (+16,8% г/г после +18,3% г/г). К уровню двухлетней давности в августе в целом по комплексу +7,9%.

Улучшение годовой динамики продемонстрировал также нефтеперерабатывающий комплекс (+1,7% г/г после +1,3% г/г). К уровню двухлетней давности в августе рост также сохраняется: +0,8%.

Устойчиво положительные темпы (с сентября 2022 г.) продолжает демонстрировать пищевая промышленность (+6,4% г/г в августе после +8,5% г/г в июле) благодаря стабильному росту производства пищевых продуктов (+8,8% г/г после +11,3% г/г месяцем ранее). Уровень августа 2021 г. превышен на +5,8%.

Показатели роста деревообрабатывающего комплекса в августе практически остались на уровне предыдущего месяца (+4,0% г/г после +4,3% г/г). К уровню двухлетней давности спад сократился до -1,3%.

Выпуск добывающей промышленности по итогам августа составил -1,2% г/г после -1,5% г/г в июле. Увеличился объём предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (+4,4% г/г после +3,1% г/г). С устранением сезонности динамика выпуска составила -0,3% м/м SA. Добывающий сектор за 8 месяцев текущего года демонстрирует темпы аналогичные двум предыдущим периодам (-1,3% г/г). К уровню двухлетней давности третий месяц подряд наблюдается околонулевая динамика.

Рост объёма строительных работ в августе ускорился до +8,9% г/г после +6,5% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности темпы роста увеличились до +16,2% (+13,4% месяцем ранее). С исключением сезонности в августе объём строительных работ вырос на +2,4% м/м SA после снижения на -1,3% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск в строительной отрасли вырос на +8,8% г/г (за 7 месяцев +8,7% г/г).

В августе рост объёмов оптовой торговли составил +23,0% г/г (после +24,8% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности снижение сократилось до -3,5% (-8,6% в июле). С исключением сезонности рост объёма оптовой торговли в августе ускорился до +4,3% м/м SA с +0,7% м/м SA в июле. По итогам 8 месяцев объёмы торговли превысили уровень прошлого года на +6,1% г/г (+3,7% г/г за 7 месяцев 2023 г.).

Выпуск продукции сельского хозяйства в августе составил -6,8% г/г (снижение на -3,2% г/г в июле) на фоне рекордного урожая зерновых и зернобобовых в прошлом году. Вместе с тем к уровню двухлетней давности в августе рост ускорился до +7,6% (+4,3% месяцем ранее). С устранением сезонности объёмы производства выросли на +2,3% м/м SA (в июле снижение на -5,4% м/м SA). В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства составил -2,4% г/г (за 7 месяцев рост на +1,4% г/г).

По предварительным данным Росстата, за август по животноводству: рост производства мяса составил +1,3% г/г (+2,3% г/г в июле), молока +1,0% г/г (+1,4% г/г в июле), яиц – около нуля (+2,0% г/г в июле).

В августе грузооборот транспорта вырос на +0,4% г/г после -0,4% г/г в июле. К уровню двухлетней давности темпы улучшились до -3,3% (-5,2% месяцем ранее). С исключением сезонности в августе грузооборот транспорта не изменился: 0,0% м/м SA после +1,2% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. динамика грузооборота транспорта составила -1,6% г/г (-1,9% г/г за 7 месяцев 2023 г.).

Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в августе составил +25,0% г/г после +25,5% г/г в июле. В месячном выражении с устранением сезонного фактора темпы роста сохранились на уровне июля и составили +2,1% м/м SA. Кредитование юридических лиц в рублях выросло на +27,4% г/г после +29,8% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности темпы роста практически не изменились: +2,1% м/м SA (+2,2% м/м SA в июле). Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +20,7% г/г по

сравнению с +18,3% г/г в июле. С исключением сезонности рост ускорился до +2,4% м/м SA (+1,8 м/м SA месяцем ранее).

Потребительская активность² продолжает демонстрировать рост всех компонентов. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в августе, как и месяцем ранее, вырос на +9,5% г/г (+3,3% к августу 2021 г.). С исключением сезонности рост на +0,9% м/м SA после +0,8% м/м SA месяцем ранее. За 8 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +4,1% г/г. Оборот розничной торговли в августе ускорился до +11,0% г/г после +10,8% г/г в июле (+0,6% к августу 2021 г.). С учётом сезонности рост на +1,1% м/м SA после +1,0% м/м SA месяцем ранее. В целом за 8 месяцев текущего года показатель вырос на +3,7% г/г. Платные услуги населению в августе сохранили темп предыдущего месяца и составили +5,2% г/г (+10,8% к августу 2021 г.). С учётом сезонности: +0,4% м/м SA после +0,5% м/м SA в июле. За 8 месяцев текущего года рост составил +4,2% г/г. Оборот общественного питания в августе вырос на +8,4% г/г после +12,1% г/г месяцем ранее (+13,4% к августу 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,2% м/м SA после +0,6% м/м SA в июле. С начала текущего года общепит вырос на +14,0% г/г.

В августе инфляция составила 5,15% г/г (в июле – 4,3% г/г). По состоянию на 25 сентября 2023 г. инфляция год к году 5,74% (на 18 сентября – 5,45% г/г). Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в августе вырос на +6,3% г/г (рост на +2,9% г/г в июле). В целом по промышленности в августе 2023 г. индекс составил +10,6% г/г после +4,1% г/г в июле.

Ситуация на рынке труда остаётся стабильной. В июле 2023 г. (по последней оперативной информации) рост заработной платы в номинальном выражении составил +13,9% г/г после +14,1% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +9,2% г/г после +10,5% г/г. За 7 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +12,9% г/г, реальная – на +7,1% г/г. Безработица второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 3,0% от рабочей силы.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	июл.– авг.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность											
ВВП	2,5	5,2	5,1	4,9	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	-2,4	-6,8	-3,2	2,9	2,9	10,2	9,4	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	8,8	8,9	6,5	9,8	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Оптовая торговля	6,1	23,0	24,8	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	4,1	9,5	9,5	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	3,7	11,0	10,8	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,2	5,2	5,2	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	14,0	8,4	12,1	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-1,6	0,4	-0,4	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	2,3	0,6	3,4	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4
Инвестиции в основной капитал	7,6 ¹	-	-	12,6	0,7	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	3,0	5,4	4,9	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-1,2	-1,5	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	6,8	10,3	9,5	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
Инфляция											
Индекс потребительских цен	5,3	5,15/ 5,74 ²	4,3	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей											
Промышленность	-3,3	10,8	4,1	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-13,4	26,3	3,6	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-2,3	6,3	2,9	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– авг. 23	авг. 23	июль. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Рынок труда и доходы населения											
Реальная заработная плата											
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,1 ²		9,2	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата											
в % к соотв. периоду предыдущего года	12,9 ²		13,9	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9 ¹		-	5,0	3,0 ²	-1,5	-0,6 ²	-4,3	-1,7	1,5 ²	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,7 ¹	-	-	5,3	4,4 ¹	-1,0	-0,2 ¹	-5,3	0,0	2,0 ¹	3,3
Численность рабочей силы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,3	1,4	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,9	76,5	76,3	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	76,0	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых											
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,1	2,3	2,7	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,4	74,2	74,0	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,6	73,7	73,7	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,1	-20,6	-21,5	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,5	2,3	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,5	2,3	2,3	2,5	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости											
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,1	61,1	61,2	61,1	61,0	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы											
в % к рабочей силе	3,3	3,0	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,3	3,1	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	авг. 23	июль. 23	II кв. 23	июнь. 23	май. 23	апр. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Курс доллара (в среднем за период)	95,3	90,4	81,0	83,1	78,9	80,9	72,7	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7
Ключевая ставка (на конец периода)	12,0	8,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0
Процентные ставки (в % годовых)												
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,4	9,2	9,5	9,1	9,1	8,7	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2
По рублевым жилищным кредитам		8,3	8,5	8,5	8,4	8,5	8,0	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0
По рублевым депозитам (физлиц свыше 1 года)		7,5	7,4	7,3	7,3	7,4	7,2	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5
Рублевое кредитование экономики (в % кГП)												
Кредит экономике	25,0	25,5	24,5	24,5	22,7	20,8	18,6	17,8	17,8	15,4	12,5	18,8
Кредиты юридическим лицам	27,4	29,8	28,8	28,8	27,1	25,5	23,9	22,9	22,9	18,4	12,4	16,9
Кредиты физическим лицам	20,7	18,3	17,4	17,4	15,5	13,0	10,1	9,6	9,6	10,4	12,6	21,4
Ипотечные жилищные кредиты		23,4	23,5	23,5	21,5	18,7	16,1	17,7	17,7	16,9	18,4	27,2

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2029 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 7 по 17 августа 2023 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2023 г. и далее до 2029 г.

Консенсус-прогноз на 2023–2029 гг. (опрос 7–17 августа 2023 г.)

Показатель	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Реальный ВВП, % прироста	1,8	1,5	1,4	1,4	1,5	1,7	1,7
Уровень безработицы, % рабочей силы	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,6	3,5
Реальные располагаемые доходы, % прироста	3,7	1,6	1,3	1,2	1,5	1,3	1,4
Индекс потребительских цен, % прироста	6,0	4,6	4,2	4,1	4,0	4,0	4,1
Ключевая ставка Банка России, % годовых	10,22	8,33	6,64	6,06	5,71	5,58	5,58
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	90,4	91,1	91,2	94,4	94,2	95,1	96,3
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	60,1	63,6	61,7	61,3	62,9	64,2	65,4

7.2 Основные экономические и социальные показатели по Смоленской области

СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Декабрь 2023г. в % к декабрю 2022г.	2023г. в % к 2022г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	97,9	109,3

	Январь 2024г.	Январь 2024г. в % к январю 2023г.	Справочно январь 2023г. в % к январю 2022г.
Индекс промышленного производства ¹⁾		101,0	102,8
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. м ² общей площади	55,1	110,3	131,1
Грузооборот автомобильного транспорта ²⁾ , млн т-км	313,8	89,1	75,2
Пассажирооборот автомобильного транспорта, млн пасс.-км	23,4	101,3	112,5
Оборот розничной торговли, млн рублей	19270,3	109,9	94,3
Оборот общественного питания	796,8	98,4	121,3
Объем платных услуг населению, млн рублей	3981,9	103,1	100,1
Индекс потребительских цен		107,1	109,5
Индекс цен производителей промышленных товаров (услуг), реализованных на внутреннем рынке		110,1	104,0
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода), тыс. человек	2,4	78,7	76,0

¹⁾ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

²⁾ По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.

	Декабрь 2023г.	Декабрь 2023г. в % к декабрю 2022г.	2023г.	2023г. в % к 2022г.	Справочно 2022г. в % к 2021г.
Инвестиции в основной капитал			94644,2	128,9	79,9
Реальные располагаемые денежные доходы населения ¹⁾				108,4	97,3
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника					
номинальная, рублей	63234	116,9	48388	118,0	112,9
реальная		109,2		113,3	99,7

¹⁾ С 2019 года данные рассчитываются ежеквартально согласно распоряжению Правительства Российской Федерации от 20 марта 2019 года №469-р в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения, утвержденными приказом Росстата от 2 июля 2014 года №465 с изменениями согласно приказу Росстата от 20 ноября 2018 года № 680.

Источник: https://67.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/dokl_01сайт.pdf

7.3 Основные итоги строительства по Смоленской области

Жилищное строительство. В январе 2024 года организациями застройщиками введено в эксплуатацию 9 жилых зданий. Населением построено 362 жилых дома. Всего построено 568 новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 46,9 тыс. кв. метров, или 85,1% от общего объема жилья, введенного в январе 2024 года.

Динамика ввода в действие жилых домов (с учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства)

	Тыс. м ² общей площади жилых помещений	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2023г.			
январь	50,0	131,1	
февраль	37,7	58,8	75,5
март	51,5	85,7	136,5
I квартал	139,2	85,7	
апрель	34,1	69,1	66,2
май	40,8	131,1	119,7
июнь	42,4	88,0	103,4
II квартал	117,3	91,2	84,3
I полугодие	256,5	88,1	

ПРОИЗВОДСТВО ТОВАРОВ И УСЛУГ

	Тыс. м ² общей площади жилых помещений	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
июль	46,2	157,5	109,1
август	44,2	63,8	95,6
сентябрь	54,2	125,6	122,5
III квартал	144,6	102,0	123,3
январь-сентябрь	401,1	92,7	
октябрь	37,8	84,6	69,7
ноябрь	44,8	185,1	118,7
декабрь	48,0	170,9	107,0
IV квартал	130,5	134,7	90,3
---	---	---	---

Источник: https://67.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/dokl_01сайт.pdf

7.4. Сегментация рынка недвижимости

Объекты рынка недвижимости

- Рынок жилья;
- Рынок коммерческой недвижимости;
- Рынок земельных участков.

Оцениваемый объект относится к рынку жилой недвижимости.

7.5 Анализ рынка недвижимости

• Итоги

источник: <https://pravda-nn.ru/news/prognoz-tsen-na-vtorichnoe-zhile-v-2023-godu/>;
<https://www.russianrealty.ru/tidings/company/>)

Сегодня российский рынок недвижимости находится в условиях высокой неопределённости. Хотя большинство экспертов ожидают ухудшения ситуации, её развитие во многом зависит от предстоящих экономических и политических событий.

Мнения российских экспертов разделились, но большинство склоняется к тому, что цены в 2023 г. будут постепенно снижаться. И скорость этой тенденции зависит от нескольких факторов: уровня ключевой ставки ЦБ РФ, социально-политической ситуации, объёма предложения.

Ажиотажный спрос на вторичную недвижимость, вызванный опасениями потребителей из-за ослабления рубля и ужесточения условий ипотечного кредитования, постепенно сходит на нет. Это уже привело к замедлению динамики цен: за месяц средний показатель по стране увеличился на 1,5–1,6%. Угнетение потребительской активности, вероятно, приведет к росту числа дисконтов и снижению стоимости объектов, но заметно это будет через несколько месяцев, считают на рынке.

Средняя стоимость вторичной недвижимости на 18 крупнейших региональных рынках России (16 городов-миллионников, Московская и Ленинградская области) в сентябре составила 132,3 тыс. руб. за 1 кв. м, увеличившись на 1,6% к августу. Эксперты констатируют небольшое замедление роста цен.

Анализ рынка предложений к продаже

№	Интернет источник	Адрес	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Цена, руб.	Стоимость за 1 кв.м., руб.	Описание
1	https://www.avito.ru/smolensk/kvartiry/2-k_kvartira_888_m_210_et_3743187466	Смоленская обл., Смоленск, ул. Дохтурова, 7	2-к. квартира, 88,8 м ² , 2/10 эт.	88,8	12273000	138 209,46	Предлагается на продажу 2-к. квартира с совершенно новым уровнем комфорта в 11-этажном новом доме в Центре Смоленска. Плюсы дома очевидны: высота потолков 3.3 метра, роскошный центральный лобби, двор-парк, подземная парковка, водоподготовка-система очистки воды, круглосуточное

							видео-наблюдение и охрана, зарядная станция для электромобилей. Из минусов-Да какие могут быть минусы в лучшем доме Смоленска! Квартира в черновой отделке, что дает будущему собственнику простор для фантазии и возможность воплотить самые смелые дизайнерские решения в ремонте. Из кухни и спальни выход на лоджии. С/у раздельный. В непосредственной близости все необходимые для жизни семьи объекты социальной инфраструктуры – парк культуры и отдыха «Лопатинский сад», бассейн «Днепр», кино-театр «Современник», Смоленский областной театр кукол, Торговые центры, детские сады, поликлиники, аптеки. Актуальную стоимость квартиры следует уточнять. Для заявки на просмотр объекта звонить по телефону, Татьяна.
2	https://www.avito.ru/smolensk/kvartiry/4-k_kvartira_138_m_77_et_2290896744	Смоленская обл., Смоленск, 1-й Краснофлотский пер., 15Б	4-к. квартира, 138 м², 7/7 эт.	138	13600000	98 550,72	Продается пятикомнатная двухуровневая квартира с ИНДИВИДУАЛЬНЫМ отоплением в одном из центральных районов города. Не угловая! Монолитный дом, панорамное остекление окон и балконов, просторные комнаты, санузлы на двух уровнях квартиры. К квартире прилагается большое подсобное помещение. Огороженная придомовая территория оборудована парковочными местами и детской площадкой. В шаговой доступности школы, детский сад, аптеки, магазины, детская поликлиника и другие социальные объекты..
3	https://www.avito.ru/smolensk/kvartiry/3-k_kvartira_846_m_810_et_4043255022	Смоленская обл., Смоленск, ул. Нормандия-Неман, 7	3-к. квартира, 84,6 м², 8/10 эт.	84,6	9800000	115 839,24	Продётся 3-х комнатная квартира в Ленинском районе, по ул.Нормандия-Неман дом 7. Квартира повышенной комфортности, отопление индивидуальное газовое, расположена на 8 этаже 10 этажного кирпичного дома. Окна квартиры выходят во двор и на частный сектор. Дом расположен во второй линии от центральной дороги, нет пыли и шума! В квартире никто не проживает, если Вам необходимо быстро въехать, то эта квартира для Вас!!! Рядом школы №8, 17, 26, 21., детские садики, сетевые магазины "Микей", "Магнит", а также отличная транспортная развязка с остановками общественного транспорта. Квартира более 5 лет в собственности, поэтому будет указана вся сумма в договоре. Квартира обладает хорошей энергетикой, в ней практически никто не жил, квартира не сдавалась чужим людям, была просто закрытая. Жилой дом по ул.Нормандия Немани 7 введен в эксплуатацию в 2014 году. Район Ленинский, очень оудобный, здесь много социальных объектов, недалеко Реадовский парк, где Вы можете заняться спортом или просто прогуляться. Также близко улицы Николаева, Кирова и Багратиона.
4	https://www.avito.ru/smolensk/kvartiry/3-k_kvartira_94_m_110_et_4498836367	Смоленская обл., Смоленск, 2-й Краснинский пер., 6	3-к. квартира, 94 м², 1/10 эт.	94	9000000	95 744,68	Продается великолепная 3-комнатная квартира на первом высоком этаже, общей площадью 94 кв.м., расположенная в самом сердце города! Это идеальный вариант для тех, кто ценит комфорт и удобство городской жизни. Квартира с индивидуальным отоплением и предчистовым ремонтом, что дает вам возможность реализовать свои дизайнерские идеи и создать про-

							<p>странство своей мечты. На территории комплекса предусмотрена большая парковка, а также огороженная территория с современным видеонаблюдением, что обеспечивает безопасность и спокойствие для вас и ваших близких. В шаговой доступности находятся школы и детские сады, а также ключевые улицы города: Октябрьской революции, Николаева, Кирова и Дзержинского. Удобная транспортная развязка и близость остановок общественного транспорта позволят вам быстро добраться в любую точку города. Агентство недвижимости Этажи гарантирует безопасность сделки, полное юридическое сопровождение и постобслуживание. Мы поможем вам с оформлением документов по ипотечным программам и до 50% при страховании. Не упустите возможность стать владельцем этой замечательной квартиры! Просмотр возможен в любое удобное для вас время. Звоните прямо сейчас и узнайте все подробности! Ваш новый дом ждет вас!.</p>
5	https://www.avito.ru/smolensk/kvartiry/3-k_kvartira_1214_m_18_et._263893_1767	Смоленская обл., Смоленск, пер. 1-й Краснофлотский, д. 15Б	3-к. квартира, 121,4 м ² , 1/8 эт.	121,4	10900000	89 785,83	<p>Квартира на первом этаже, можно использовать под нежилое. Остановка возле дома, магазин Магнит 30 метров. Детский сад, школа, больница рядом. Черновая отделка. Индивидуальное отопление.</p>
6	https://www.avito.ru/smolensk/kvartiry/3-k_kvartira_894_m_211_et._36672_51071	Смоленская обл., Смоленск, 2-я Вяземская ул., 4	3-к. квартира, 89,4 м ² , 2/11 эт.	89,4	13000000	145 413,87	<p>Добрый день! Представляется на продажу роскошная 3-х комнатная квартира в самом центре Ленинского района! Общая площадь квартиры составляет 98,82 м². Эта квартира имеет стильный дизайнерский ремонт, который придает ей особый шарм. Из окон открывается впечатляющий вид. Квартира обладает ярким естественным освещением, создающим теплую и уютную атмосферу. Теплое газовое отопление гарантирует комфортное проживание. Кухня объединена с залом и лоджией, благодаря панорамному остеклению создается ощущение простора и света. Дополнительным удобством является теплый пол, а также наличие крана для питьевой воды. В подарок покупателю остается по желанию кухонный гарнитур, гостевая, спальня и детская. Также этот жилой объект обладает двумя туалетами и датчиками от протечки воды, обеспечивая безопасность и комфорт. Встроенные шкафы в квартире создают дополнительное место для хранения, всего 4 штуки. Весь используемый материал является высокого качества и поставлялся из Италии и Испании. Ремонт был произведен с большой тщательностью, все работы были выполнены профессионально. Некоторые стены были утеплены. Подъезд на 5 этажей, с лифтом, а внутри подъезда всегда чисто и аккуратно. На каждом этаже находятся только четыре квартиры, а соседи являются порядочными людьми. Здание оснащено двухэтажным паркингом для удобства жильцов. Территория дома огорожена, а в непосредственной близости есть продуктовый магазин и аптека. Также рядом находятся детский сад №23, школа №8 и детская поликлиника №1, что делает эту квартиру идеальным вариантом для семей с детьми. Приобретая эту квартиру через агентство недвижимости Эта-</p>

							<p>жи, вы получаете полную гарантию безопасности сделки и юридическое сопровождение. Наша команда всегда оказывает помощь в оформлении, предлагает бонусы и скидки до 100-150 тыс.руб. по ипотечным программам, а также скидку до 50% при страховании. Просмотр квартиры осуществляется по выходным, в любое удобное для вас время. Звоните нам уже сейчас, чтобы узнать больше и организовать просмотр этой потрясающей квартиры! С уважением, Агентство недвижимости Этажи. Номер в базе: 10201830. Код пользователя: 141384. Район: Ленинский р-н. В подъезде сделан яркий ремонт: покрашены стены, заменен лифт, чистый и ухоженный блок. В шаговой доступности: ИжГТУ, Сельхоз. академия, Монтажный техникум. Развитая инфраструктура для культурного отдыха: парк им.Кирова, набережная пруда, зоопарк, кафе, рестораны. Есть продуктовые магазины "Пятерочка" и "Магнит". Всегда есть место для парковки, дом с хорошей транспортной развязкой. Есть возможность добраться в любую точку города (трамвай, троллейбус, автобус), Дом расположен на пересечении улиц: 30 лет Победы, Кирова, Нижняя. Помощь в одобрении ипотеки под ставку 10,5% Один собственник без обременений и долгов!!! Ключи в день сделки!!! Записывайтесь на просмотр! Номер объекта в нашей базе: 574463</p>
7	https://www.avito.ru/smolensk/kvartiry/2-k_kvartira_763_m_48_et._4320013110	Смоленская обл., Смоленск, 1-й Краснофлотский пер., 15Б	2-к. квартира, 76,3 м², 4/8 эт.	76,3	6600000	86 500,66	<p><input type="checkbox"/> Предлагаю Вашему вниманию 2-к квартиру с ШИКАРНОЙ ПЛАНИРОВКОЙ <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> Панорамное остекление.</p> <p><input type="checkbox"/> Комнаты 23.4+17.1 м2 изолированные.</p> <p><input type="checkbox"/> С/у <input type="checkbox"/> отдельный.</p> <p><input type="checkbox"/> Просторная кухня 16.2 м2.</p> <p><input type="checkbox"/> Лоджия остеклена.</p> <p><input type="checkbox"/> Индивидуальное газовое отопление.</p> <p><input type="checkbox"/> Территория ограждена со шлагбаумом, установлено видеонаблюдение.</p> <p>Документы в порядке, прописанных нет.</p> <p>Звоните ! Организуем оперативный показ.</p>
8	https://www.avito.ru/smolensk/kvartiry/2-k_kvartira_713_m_48_et._3828962066	Смоленская обл., Смоленск, Вяземская ул., 34А	2-к. квартира, 71,3 м², 4/8 эт.	71,3	8200000	115 007,01	<p>САМЫЙ ЗАМАНЧИВЫЙ ВАРИАНТ в этом районе!</p> <p>Продается ОЧЕНЬ БОЛЬШАЯ, СВЕТЛАЯ, УЮТНАЯ 2х комнатная квартира.</p> <p>Общая площадь 71,3 кв.м., кухня 12 кв.м., из кухни выход на балкон 4,9 кв.м. с панорамным остеклением- ВАШ ДОМАШНИЙ ОАЗИС.</p> <p>2 отдельные комнаты на 2 стороны 18,34 и 19,35 кв.м.</p> <p>Раздельный санузел. Ванна 5,13 кв.м., туалет 2.07 кв.м.</p> <p>Ремонт из качественных материалов. В прихожей и кухне на полу плитка, стены обои.</p> <p>В комнатах ламинат, стены обои. Ванна - плитка.</p> <p>Вся квартира-натяжные потолки. Качественная красивая встроенная кухня.</p> <p>Холодильник, плита, вытяжка, стиральная машина остаются новым владельцам.</p>

						ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ОТОПЛЕНИЕ! Огороженная территория. Видеонаблюдение. Прекрасные, интеллигентные соседи. В собственности более 3х лет. Полная стоимость в договоре. Различные варианты оплаты. Никто не прописан. Риэлторы, пожалуйста, звоните только если у вас есть покупатель. На продажу ЕСТЬ СВОЙ риэлтор. Торг возможен после просмотра квартиры.
Средняя стоимость 1 кв.м. руб.						110 631,43

7.6 Ценообразующие факторы, оказывающие влияние на рыночную стоимость недвижимости

На стоимость недвижимости оказывают влияние различные ценообразующие факторы, использовавшиеся при определении стоимости:

Снижение стоимости в процессе торгов

Несмотря на существенное развитие рынков недвижимости, увеличение конкуренции и повышение информационной открытости, информацию о совершенных сделках участники рынка в подавляющем большинстве случаев не раскрывают. Все это неизбежно ведет к использованию в оценочной практике цен предложения, даже, несмотря на то, что расчеты на основании таких цен заслуживают гораздо меньшего доверия по сравнению с расчетами на основании цен сделок. Анализ рынка показал, что стоимость предложения может отличаться от стоимости купли-продажи.

Имущественные права

На стоимость объектов может оказывать влияние их юридический статус (набор прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Условия финансирования

Все платежи по сопоставимым продажам должны осуществляться в денежных средствах без наличия специальных условий финансирования (взаиморасчеты, расчет векселями, бартер). Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей.

Поскольку схема финансирования, как правило, становится известной в ходе переговоров с потенциальным покупателем, т.е. практически перед подписанием договора купли – продажи, то Оценщики принимают условия на уровне типичных. Типичным для данного сегмента рынка является приобретение права собственности недвижимости за счет собственных средств или кредитов.

Условия продажи/предложения

Данная корректировка отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем, если продавцы были ограничены в сроках продажи или между участниками сделки существуют особые отношения (семейная или деловая связь). В связи с отсутствием в открытых источниках информации данных о степени влияния данного фактора на стоимость объекта, его значение определяется для каждого индивидуально.

Дата продажи/предложения

Цены на недвижимость изменяются под влиянием различных факторов, в том числе они подвержены сезонным колебаниям. Корректировка рассчитывается исходя из текущей рыночной ситуации на данном сегменте относительно прошедшей даты предложения (продажи) объекта-аналога (в случае если даты оценки объекта и предложения объектов-аналогов не совпадают).

Местоположение

Хорошее местоположение может изменить цену недвижимости в несколько раз. Поэтому при выборе объектов-аналогов необходимо подбирать такие объекты, которые находятся в одном районе, например, в городе либо одном населенном пункте, например, деревня. В случае отсутствия объектов-аналогов в населенном пункте, где находится оцениваемый объект, возможен подбор аналогов в других населенных пунктах, но с условием, что эти

населенные пункты максимально схожи по экономическому развитию и формированию рынка недвижимости рассматриваемому местоположению.

Понятие "местоположение" это не только престиж или популярность района, но и транспортное сообщение, инфраструктура, экологическая обстановка и прочее, присущее определенному району черты.

Наличие хороших подъездных дорог обеспечивает хороший доступ к объекту в любое время, особенно, в осенне-весенний периоды, когда отсутствие асфальтированных подъездных путей приводит к размыванию грунтовых дорог, а отсутствие уборки снега зимой может привести к невозможности подъезда к объекту, в принципе.

Этажность

На рыночную стоимость влияет этаж расположения объекта в структуре дома, как правило, объекты расположенные на первых и последних этажах ценятся несколько меньше, чем аналогичные объекты, расположенные на средних этажах.

Инженерную обеспеченность (наличие коммуникаций)

В современных условиях развития рынка недвижимости для объекта необходимо наличие всего перечня существующего инженерно-технического обеспечения, т.к. состав инженерных коммуникаций влияет на окончательную стоимость оцениваемого объекта.

Корректировка на общую площадь

Объекты, имеющие маленькую и среднюю площадь, как правило, более ликвидные, чем объекты больших размеров.

Корректировка на наличие балкона (лоджии)

На рыночную стоимость влияет наличие балкона (лоджии). Как показали исследования, если в квартире имеется балкон (лоджия), то стоимость такого объекта несколько выше.

Состояние объекта

На стоимость объекта недвижимости при продаже, влияет состояние объекта.

Чем лучше состояние объекта, тем выше его стоимость.

Обременения объекта

Обременения (ограничения) устанавливаются на основе закона или договора.

В качестве обременения, которые снижают стоимость любого объекта недвижимости, могут быть:

- залог объекта для обеспечения кредита;
- ипотека;
- долгосрочная аренда с фиксированной арендной ставкой;
- арест имущества по решению суда;
- право преимущественного приобретения;
- сервитут (вещное право ограниченного пользования чужой недвижимостью в интересах определенного лица) и т.п.

Корректировка на тип отделки

Уровень отделки, состояние объекта - удовлетворительное состояние зданий снижает их стоимость объекта недвижимости при продаже, влияет состояние объекта (отделка внутреннего помещения).

Чем лучше состояние объекта (отделка внутреннего помещения), тем выше его стоимость.

Техническое состояние отделки внутреннего помещения можно условно разделить на следующие категории:

Требуется капитальный ремонт, Требуется косметического ремонта, Стандартный (типовой), Комфортный.

Корректировка на материал стен

В данном случае корректировка принимается исходя из состава объекта и аналогов предложения.

На основании изучения рынка недвижимости и консультаций специалистов в области продаж на данном рынке, была получена информация о том, что стоимость квартир в домах из кирпича отличается от стоимости квартир в крупноблочных домах в большую сторону.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование (далее – НЭИ) 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.

В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта. При определении вариантов НЭИ объекта используются три основных критерия анализа:

Физическая возможность - физическая возможность наиболее эффективного использования объекта оценки.

Юридический аспект - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.

Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

Объект оценки – жилое помещение является частью жилого многоквартирного дома. На момент оценки жилое помещение, используется в соответствии со своим прямым назначением, в качестве жилого помещения, что в полной мере учитывает юридический аспект в рамках НЭИ. Так же, для использования данного жилого помещения в качестве жилого помещения физически, имеются все возможности. Жилые помещения не являются доходными объектами, в связи с этим финансовая целесообразность не рассматривается.

Вывод: Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием Объектов оценки является его основное назначение: жилое.

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

Согласно Федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200» от 14.04.2022 г.

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.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время 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.

9.1. Затратный подход

Затратный подход основан на принципе замещения: "Рациональный покупатель или инвестор не заплатит за объект собственности больше, чем обойдется воспроизводство или замещение сходного объекта аналогичной полезности".

В соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО V), затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты,

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

Главное преимущество затратного метода состоит в возможности его использования для достоверной оценки имущества на малоактивных рынках. Недостаточность информации о состоявшихся сделках в ряде случаев ограничивает возможность практического использования метода прямого сравнения продаж и доходного метода. В этих условиях затратный метод, опирающийся на нормативную базу, способен дать надежные результаты оценки.

Практически в каждой работе по оценке приходится решать многоцелевую задачу наилучшего и наиболее эффективного использования объектов. По существу, он последовательно подбирает и оценивает варианты различных инвестиционных решений, используя при этом сочетание затратного и доходного методов. Специфической областью применения затратного метода является оценка уникальных объектов, особенно недоходного назначения.

Методы определения стоимости воспроизводства затратным подходом

Наименование метода	Характеристика	Обоснование факта применения или отказа от применения
Сравнительной единицы	Оценка имущества на основе использования единичных скорректированных укрупнённых показателей затрат на создание аналогов. Заключается в перемножении затрат на единицу сравнения (1м ² или 1 место недавно построенного аналога), и количества единиц сравнения в оцениваемом объекте.	<i>Применяется метод сравнительной единицы</i>
Стоимости укрупнённых элементов	Оценка имущества на основе величины стоимости создания его основных элементов. Расчёт поэлементных затрат включает в себя разбивку здания на составные части, установление величины средних затрат на эти части, включая расходы на их установку в строящемся здании.	
Количественного анализа	Оценка объекта на основе полной сметы затрат на его воспроизводство. Стоимость строительства определяется суммированием всех затрат на возведение или установку составных частей строения. При этом необходимо учитывать и прямые, и косвенные затраты.	

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Строительство квартиры отдельно от дома – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади квартиры приведёт к большой погрешности в вычислениях.

Таким образом, в силу изложенных выше причин, оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчета.

9.2. Сравнительный подход (метод сравнения продаж)

При применении этого метода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Метод рыночных сравнений основан на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке, и на принципе замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т.е. отбор объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентируется на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т.д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов, которая может быть как положительной, так и отрицательной.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- права собственности на недвижимость
- условия финансирования
- условия продажи и время продажи
- местоположение
- физические характеристики
- компоненты, не связанные с недвижимостью (наличие движимого имущества).

Данный подход является основным при оценке жилой недвижимости т.к. имеется достаточное количество информации о предложениях аналогичных объектов.

9.3. Доходный подход

Доходный подход основывается на принципе ожидания: «Стоимость объекта определяется текущей стоимостью доходов, которые могут быть получены от объекта в будущем». Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает имущество в ожидании получения будущих доходов или выгод.

Квартиры не являются доходными объектами. Рациональный покупатель или инвестор, желающий получить доход от инвестиции, не станет приобретать подобный объект с целью извлечения дохода. Следовательно, применять при оценке квартиры методики капитализации или дисконтирования, используемые для оценки недвижимости не относящейся к доходной, нецелесообразно.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Процесс оценки включал следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

В качестве единицы сравнения принята стоимость 1 кв.м., так как данная единица является типичной для рынка жилой недвижимости. Как правило, другие единицы сравнения не используются в данном сегменте рынка и показателем стоимости является цена 1 кв. м.

Анализ рынка показал достаточное количество объектов, аналогичных оцениваемому объекту. Для того что бы выборка была более однородна и включала меньше объектов, требующих значительного корректирования, из объектов-аналогов, подходящих по всем основным параметрам сравнения, были отобраны объекты-аналоги, которые наиболее сопоставимы по местоположению с оцениваемым объектом. Таким образом, в качестве объектов – аналогов были приняты четыре объекта-аналога, максимально соответствующие по местоположению.

Объекты-аналоги были отобраны с учетом следующих факторов:

Местоположение, количество комнат, материал стен.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов, Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.).

Определение рыночной стоимости объекта: жилое помещение по адресу:

**Смоленская область, г. Смоленск, ул. Вяземская 2-я, д. 4, кв. 50, кадастровый номер:
67:27:0020226:343**

После проведения анализа рынка Оценщиком, по объекту оценки, расположенному по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Вяземская 2-я, д. 4, кв. 50, были выбраны следующие объекты сопоставимые с объектом оценки:

№ п/п	Параметры	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4
	Количество комнат	данные отсутствуют	2	2	3	3
	Имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	Адрес объекта	Смоленская область, г. Смоленск, ул. Вяземская 2-я, д. 4, кв. 50	Смоленская обл., Смоленск, 1-й Краснофлотский пер., 15Б	Смоленская обл., Смоленск, Вяземская ул., 34А	Смоленская обл., Смоленск, 2-й Краснинский пер., 6	Смоленская обл., Смоленск, ул. Нормандия-Неман, 7
	Условия продажи/предложения	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
	Дата продажи/предложения	17.10.2024г.	10.2024г.	10.2024г.	10.2024г.	10.2024г.
	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	-	6 600 000,00	8 200 000,00	9 000 000,00	9 800 000,00
	Общая площадь , кв. м., руб.	101,00	76,30	71,30	94,00	84,60
	Этажность/этаж расположения	3/11	4/8	4/8	1/10	8/10
	Лоджия (балкон)	есть	есть	есть	есть	есть
	Материал конструкции стен	монолитный	монолит	монолит	кирпич	кирпич
	Наличие коммуникаций	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
	Состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Тип отделки	современный	требует косметического ремонта	современный	требует косметического ремонта	современный
	Источник информации	-	Сайт AVITO.RU https://www.avito.ru/smolensk/kvartiry/2-k_kvartira_763_m_48_et._4320013110	Сайт AVITO.RU https://www.avito.ru/smolensk/kvartiry/2-k_kvartira_713_m_48_et._3828962066	Сайт AVITO.RU https://www.avito.ru/smolensk/kvartiry/3-k_kvartira_94_m_110_et._4498836367	Сайт AVITO.RU https://www.avito.ru/smolensk/kvartiry/3-k_kvartira_846_m_810_et._4043255022
Внесение корректировок						
		Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4
	Стоимость		6 600 000,00	8 200 000,00	9 000 000,00	9 800 000,00
	Цена за 1 кв. м., руб.		86 500,66	115 007,01	95 744,68	115 839,24
1	Снижение стоимости в процессе торгов	рыночная стоимость	стоимость предложения	стоимость предложения	стоимость предложения	стоимость предложения
	Корректировка		0,947	0,947	0,947	0,947
2	Имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00

3	Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
	Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
4	Условия продажи/предложения	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
	Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
5	Дата продажи/предложения	17.10.2024г.	10.2024г.	10.2024г.	10.2024г.	10.2024г.
	Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
6	Местоположение	Смоленская область, г. Смоленск, ул. Вяземская 2-я, д. 4, кв. 50	Смоленская обл., Смоленск, 1-й Краснофлотский пер., 15Б	Смоленская обл., Смоленск, Вяземская ул., 34А	Смоленская обл., Смоленск, 2-й Краснинский пер., 6	Смоленская обл., Смоленск, ул. Нормандия-Неман, 7
	Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Физические характеристики						
7	Этажность/этаж расположения	3/11	4/8	4/8	1/10	8/10
	Корректировка		1,00	1,00	1,08	1,00
8	Количество комнат	данные отсутствуют	2	2	3	3
	Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
9	Общая площадь, кв. м., руб.	101,00	76,30	71,30	94,00	84,60
	Корректировка		0,95	0,95	1,00	0,95
10	Наличие коммуникаций	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
	Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
11	Лоджия (балкон)	есть	есть	есть	есть	есть
	Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
12	Состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Тип отделки	современный	требует косметического ремонта	современный	требует косметического ремонта	современный
	Корректировка, коэфф.		1,07	1,00	1,07	1,00
14	Материал конструкции стен	монолитный	монолит	монолит	кирпич	кирпич
	Корректировка		1,00	1,00	0,96	0,96
15	Наличие в цене квартиры составляющей по мебели	нет	нет	оборудование	нет	нет
	Корректировка		1,00	0,95	1,00	1,00
	Итоговая корректировка		0,96	0,85	1,05	0,86
	Скорректированная стоимость, руб.		83 268,13	98 293,04	100 587,45	100 045,72
	Количество не введенных		12	12	11	12

	корректировок (из 15)					
	Весовые коэффициенты		0,255	0,255	0,234	0,255
			21 258,35	25 094,21	23 537,46	25 541,67
	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м.		95 431,69			
Итоговая стоимость оцениваемого объекта, руб.			9 638 600,69			
Итоговая стоимость оцениваемого объекта, руб. округл.			9 639 000,00			

Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов

Данная корректировка принята на основании данных Справочника оценщика недвижимости -2023 г «Квартиры» (таб. 326; стр. 434).

Таблица 326. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от типа квартир. 2. Массовое жилье советской постройки.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	5,5%	3,2%	7,9%
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	4,9%	2,6%	7,2%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	5,4%	2,6%	8,2%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	5,3%	2,8%	7,9%
6	Курортные регионы	-	-	-

По данным таблицы корректировка составит 5,3% или 0,947 коэф.

Корректировка на этажность

Данная корректировка принята на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2023 г. «Квартиры» (таб. 170; стр. 280).

Таблица 170. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,04	1,08
	последний этаж	0,97	1,00	1,05
	первый этаж	0,92	0,96	1,00

Объект оценки расположен на среднем этаже, как и объекты аналоги №1,2,4, корректировка не требуется, объект аналог №3 расположен на первом этаже, корректировка составляет 1,08 коэф.

Корректировка на общую площадь

Данная корректировка принята на основании данных Справочника оценщика недвижимости -2023 г «Квартиры» (таб. 166, стр. 274)

Таблица 166. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел.

Площадь, кв.м.		аналог			
		до 30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	до 30	1,00	1,09	1,14	1,20
	30-50	0,92	1,00	1,05	1,10
	50-90	0,87	0,95	1,00	1,05
	90-150	0,83	0,91	0,95	1,00

Площадь объекта оценки в пределах 90-150 кв.м., у объектов аналогов №1,2,4 в пределах 50-90 кв.м., корректировка составит 0,95 коэф.

Корректировка на тип отделки

Данная корректировка принята на основании Справочника оценщика недвижимости – 2023 г. «Квартиры» (таб. 244, стр. 336).

Таблица 244. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», усредненные по городам России.

Состояние отделки		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,14	1,22	1,35
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,07	1,18
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,82	0,93	1,00	1,11
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,74	0,84	0,90	1,00

В связи с отсутствием доступа к объекту оценки оценщик делает допущение, что тип ремонта соответствует: современный, объект аналог №13 в требуют косметического ремонта, корректировка составит 1,07 коэф.

Корректировка на наличие стоимости встроенной мебели и встроенной техники в общей цене объекта недвижимости

Рыночная стоимость объекта оценки определяется без учета стоимости мебели, встроенной мебели и встроенной техники, объекты аналоги №1,3,4 представлены к продаже без мебели техники, объект аналог №2 с техникой, корректировка составит 0,95 коэф.

Данная корректировка принята на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2023 г. «Квартиры» (таб. 286; стр. 376)

Таблица 286. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры без кухонной мебели и бытовой техники к удельной цене такой же квартиры с кухонной мебелью и бытовой техникой в хорошем или новом состоянии	0,93	0,92	0,95

Корректировка на материал стен

Данная корректировка принята на основании Справочника оценщика недвижимости – 2023 г. «Квартиры» (таб. 124, стр. 224).

Таблица 124. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,04	1,08
	монолитные стены	0,96	1,00	1,04
	панельные стены	0,93	0,96	1,00

Материал стен объекта оценки и объектов аналогов №1,2 – монолит, материал стен объектов аналогов №3,4 – кирпич, корректировка составит 0,96 коэф.

Весовые коэффициенты

В данном случае для объектов-аналогов присваивался вес в зависимости от того сколько корректировок на них вводилось. Наибольший вес присваивался объектам-аналогам, имеющим наименьшее количество корректировок.

По остальным критериям объекты сопоставимы, корректировка не требуется

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование результатов оценки - получение итоговой величины стоимости оцениваемого имущества на основании результатов, полученных с помощью различных подходов к оценке.

Согласование результатов, полученных на основе различных подходов и методов, является последним этапом определения стоимости оцениваемого объекта. Итоговый результат оценки может быть представлен в виде одной денежной величины либо диапазона наиболее вероятных значений стоимости, представленного минимальным и максимальным значением.

На данном этапе оценки, прежде всего, необходимо осуществить проверку полученных результатов с целью выявления математических и логических ошибок, которые увеличивают степень расхождения результатов доходного, затратного и сравнительного подходов.

В зависимости от цели оценки, должны учитываться имеющие отношение к данной оценке факторы, которые влияют на стоимость оцениваемой недвижимости.

Оценка должна соответствовать:

- виду определяемой стоимости;
- предполагаемому использованию результатов оценки.

Итоговая величина стоимости должна основываться на расчетных величинах, полученных в результате применения используемых методов оценки, и должна зависеть от соответствия примененных подходов и методов оценки, вышеприведенным критериям и выбор того или иного значения удельного веса, приданного каждому методу при выведении итоговой величины стоимости.

Целью согласования полученных результатов является определение преимуществ и недостатков использованных методов и определение единой стоимостной оценки.

Согласно заданию на оценку, итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, в связи с этим интервал возможных значений не рассматривается.

При определении рыночной стоимости оцениваемого объекта, был использован только сравнительный подход к оценке, согласование результатов не проводилось.

Итоговое заключение:

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки жилой недвижимости, оценщик определил итоговую величину рыночной стоимости оцениваемых объектов, которая округленно составила:

Наименование объектов	Стоимость, руб.
жилое помещение по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Вяземская 2-я, д. 4, кв. 50, кадастровый номер: 67:27:0020226:343	9 639 000,00 руб. (Девять миллионов шестьсот тридцать девять тысяч рублей)

Отчет выполнил и подготовил оценщик _____ (Нуртдинов Д.Р.)



12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ, часть третья от 26 ноября 2001 г. N 146-ФЗ и часть четвертая от 18 декабря 2006 г. N 230-ФЗ (с изменениями и дополнениями).
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
3. Федеральный закон от 03.07.2016 N 237-ФЗ (ред. от 30.12.2021) "О государственной кадастровой оценке";
4. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200» от 14.04.2022 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200» от 14.04.2022 г.;
6. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200» от 14.04.2022 г.;
7. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200» от 14.04.2022 г.;
8. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200» от 14.04.2022 г.;
9. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200» от 14.04.2022 г.;
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.;
11. Стандарты и правила оценочно деятельности Ассоциации СРОО «СВОД»;
12. Стандарты оценочной деятельности обязательны к применению в соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
13. Основы оценки недвижимости, Г.В. Попов, Москва 1995 г.
14. Оценка недвижимости, Генри С. Харрисон.
15. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости объектов недвижимости, г. Санкт-Петербург.
16. «Оценка недвижимости» под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, Москва, 2003 г.
17. Справочник оценщика недвижимости-2023 «Квартиры», Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Н. Новгород, 2023 г.

Копии объявлений с интернет сайтов и периодической печати.

По объекту: жилое помещение по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Вяземская 2-я, д. 4, кв. 50, кадастровый номер: 67:27:0020226:343

Аналог №1.

https://www.avito.ru/smolensk/kvartiry/2-k._kvartira_763_m_48_et._4320013110

2-к. квартира, 76,3 м², 4/8 эт. 6 600 000 ₽

Marie [Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

Avito [Все категории](#) [Найти](#) [Смоленск, район](#)

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

2-к. квартира, 76,3 м², 4/8 эт.

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

6 600 000 ₽
86 501 ₽ за м²
Вышеуказан от 84 839 ₽ за м².
[Посмотреть оценки](#)

[Показать телефон](#)
8 310 333-40-33

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#)

[Есть ли отделка?](#) [Тот или этот?](#)



[Когда можно посмотреть?](#)

Агентство недвижимости
"Любимый дом"
Агентство
На Avito с августа 2019
Завершено 252 объявления
[Решить проблему](#)

6 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Буклетное лицо:
Marie



О квартире

Количество комнат: 2	Тип комнат: изолированные
Общая площадь: 76,3 м²	Санузел: раздельный
Площадь кухни: 16,2 м²	Сквозь: во двор, на улицу, на солнечную сторону
Жилая площадь: 40,5 м²	Ремонт: требует ремонта
Этаж: 4 из 8	Способ продажи: свободная
Балконы или лоджии: лоджия	Вид сделки: возможна ипотека
Дополнительно: панорамные окна	

Проверка в Росреестре

- ✓ 1 собственник
- ✓ Не найдены ограничения и обременения
- ⚠ Не совпало что-то в параметрах: площадь, адрес или этаж

Расположение

Смоленская обл., Смоленск, 1-й Краснофлотский пер., 15Б
р-н Левинский [Показать карту](#)

Продайте недвижимость с «Комфортной сделкой»
По выгодной цене и без лишнего стресса

Дайте нам рассказ

+7 999 999 99 99 [Оставить заявку](#)

Насколько вы уверены, вы принимаете решение самостоятельно.
Обработка ваших персональных данных согласно законодательству.

Описание

- ☑ Предлагю Вашему вниманию 2-к квартиру с шикарной планировкой
- ☑ Панорамное остекление.
- ☑ Комнаты 23,4+17,3 м2 изолированные.
- ☑ Санузел раздельный.
- ☑ Просторная кухня 16,2 м2.
- ☑ Лоджия остеклена.
- ☑ Индивидуальное газовое отопление.
- ☑ Территория огорожена озеленением, установлено видеонаблюдение.

О домеТип дома: **монолитный**Год постройки: **2016**Этажей в доме: **8**Лифтовой лифт: **1**Грузовой лифт: **1**В доме: **газ**Двор: **закрытая территория, детская площадка, спортивная площадка**Парковка: **за шлагбаумом во дворе**[Узнать больше о доме](#)**Ипотека со скидкой на Авито**

Стоимость жилья

6 600 000 ₽

Первый взнос

1 980 000 ₽

Срок ипотеки

20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Первый взнос
Сбербанк	21,74%	84 839 ₽
ПСБ	22,6%	88 009 ₽
Уралсиб	22,69%	88 542 ₽
МТС Банк	23%	89 489 ₽

[Перейти к анкете](#)[Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Перейдите к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ А32003110 - 12 октября в 11:59 - (281 просмотр) (-2 оценки)

[Пожаловаться](#)**Похожие объявления**[Рекомендовать объявление](#) [Объявление](#) [Попросить](#) [Рекомендовать](#) [Рекомендовать](#) [Создание](#) [Карьера](#) [Агентство](#) [Блог](#) [Агентство](#) [Мобильные приложения](#)

Авито — крупнейший российский рынок недвижимости и услуг. Мы предлагаем лучшие условия для покупателей и продавцов. Мы предлагаем лучшие условия для покупателей и продавцов. Мы предлагаем лучшие условия для покупателей и продавцов.

Аналог №2.

https://www.avito.ru/smolensk/kvartiry/2-k._kvartira_713_m2_48_et._3828962066

2-к. квартира, 71,3 м², 4/8 эт. 8 200 000 ₽


Пользователь [Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

Avito [Все категории](#) [Найти](#) [Смоленск, район](#)

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

2-к. квартира, 71,3 м², 4/8 эт.

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



8 200 000 ₽
100 007 ₽ за м²
В ипотеку от 100 400 ₽ в мес.
[Посмотреть оценки](#)

[Показать телефон](#)
в 387 000-00-00

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Сам продавец? [Да, участвую!](#)

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

О квартире

Количество комнат: 2	Санузел: раздельный
Общая площадь: 71,3 м²	Окна: во двор, на солнечную сторону
Площадь кухни: 12 м²	Ремонт: евро
Жилая площадь: 37,5 м²	Мебель: кухня
Этаж: 4 из 8	Техника: холодильник, стиральная машина, водонагреватель
Балкон или лоджия: балкон	Способ продажи: свободная
Дополнительно: панорамные окна	Вид сделки: возможна ипотека
Тип комнат: изолированные	

Проверка в Росреестре

- ✓ 1 собственник
- ✓ Последний смена собственника 19 августа 2020
- ✓ Не найдены ограничения и обременения
- ⚠ Не совпало что-то в параметрах: площадь, адрес или этаж

Расположение

Смоленская обл., Смоленск, Вяземская ул., 34А
р-н Ленинской

[Показать карту](#)

Продайте недвижимость с «Комфортной сделкой»
По выгодной цене и без лишнего стресса

Давайте расскажем

+7 999 999 99 99 [Оставить заявку](#)

Работаем на рынке недвижимости с 2008 года.
Обрабатываем ваши персональные данные согласно договору.

Описание

САМЫЙ ЗАМАНЧИВЫЙ ВАРИАНТ в этом районе!
Продается ОЧЕНЬ БОЛЬШАЯ, СВЕТЛАЯ, УЮТНАЯ 2х комнатная квартира.
Общая площадь 71,3 кв.м., кухня 12 кв.м., из кухни выход на балкон 4,9 кв.м. с панорамным остеклением - ВАШ ДОМАШНИЙ ОАЗИС.
2 раздельные комнаты на 2 стороны 18,34 и 18,35 кв.м.
Раздельный санузел. Ванна 5,13 кв.м., туалет 2,07 кв.м.

В комнатах ламинат, стены обоя.
 Ванна - плитка.
 Вся квартира-натяжные потолки.
 Качественная красивая встроенная кухня.
 Холодильник, плита, вытяжка, стиральная машина остаются новым владельцам.
ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ОТОПЛЕНИЕ!
 Огороженная территория. Видеонаблюдение.
 Прекрасные, интеллигентные соседи.
 В собственности более 3х лет. Полная стоимость в договоре. Различные варианты оплаты. Никто не прописан.
 Риэлторы, пожалуйста, звоните только если у вас есть покупатель.
 На продажу ЕСТЬ СВОЙ риэлтор.
 Торг возможен после просмотра квартиры.

О доме

Тип дома: монолитный
 Год постройки: 2020
 Этажей в доме: 8
 Пассажирский лифт: 1

Грузовой лифт: 1
 Двор: закрытая территория, детская площадка
 Парковка: за шлагбаумом во дворе

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
8 200 000 Р	2 460 000 Р	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Первый взнос
Сбербанк	21,74%	105 406 Р
ПСБ	22,6%	109 345 Р
Уралсиб	22,69%	109 758 Р
МТС Банк	23%	111 185 Р

Перейти к анкете

Проверить, дадут ли ипотеку

Перейти к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 322892056 - 23 сентября в 00:49 - 468 просмотров (+2 сегодня)

Показать еще

Похожие объявления

Аналог №3.

https://www.avito.ru/smolensk/kvartiry/3-k._kvartira_94_m_110_et._4498836367

3-к. квартира, 94 м², 1/10 эт. 9 000 000 ₽



Станислав Витальевич [Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

Avito [Все категории](#) [Найти](#) [Смоленск, район](#)

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 3-комнатные

3-к. квартира, 94 м², 1/10 эт.

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



9 000 000 ₽
96 745 ₽ за м²
Выплату от 115 690 ₽ в мес.
[Посмотреть оклад](#)

[Показать телефон](#)
в xxx-xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)
Станислав около 30 минут

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#)

[Как продаете?](#) [Тогда участие?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Этажи Смоленск
Агентство
На Avito с ноября 2014
[Надёжный партнёр](#)
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)
Контактное лицо
Станислав Витальевич

О квартире

Количество комнат: 3	Санузел: совмещенный
Общая площадь: 94 м²	Окна: во двор, на улицу
Площадь кухни: 14 м²	Ремонт: требует ремонта
Этажи: 1 из 10	Способ продажи: свободная
Тип комнат: изолированные	Вид сделки: возможна ипотека

Проверка в Росреестре

- ✓ 1 собственник
- ✓ Не найдены ограничения и обременения
- ⚠ Не совпало что-то в параметрах: площадь, адрес или этаж

Расположение

Смоленская обл., Смоленск, 2-й Краснинский пер., 6
р-н Лавинский [Показать карту](#)

Продайте недвижимость с «Комфортной сделкой»
По выгодной цене и без лишнего стресса

Давайте расскажем

+7 999 999 99 99 [Оставить заявку](#)

Наши специалисты помогут вам оформить сделку комфортно. Обрабатываем конфиденциальную информацию согласно законодательству.

Описание

Продается великолепная 3-комнатная квартира на первом высоком этаже, общей площадью 94 кв.м., расположенная в самом сердце города! Это идеальный вариант для тех, кто ценит комфорт и удобство городской жизни. Квартира с индивидуальным отделочным и предчистовым ремонтом, что дает вам возможность реализовать свои дизайнерские идеи и создать пространство

3-к. квартира, 94 м², 1/10 эт., 9 000 000 ₽

Станислав Вит...

Написать сообщение

обеспечивает безопасность и спокойствие для вас и ваших близких. В шаговой доступности находятся школы и детские сады, а также ключевые улицы города: Октябрьской революции, Николаева, Кирова и Дзержинского. Удобная транспортная развязка и близость остановок общественного транспорта позволят вам быстро добраться в любую точку города. Агентство недвижимости Этажи гарантирует безопасность сделок, полное юридическое сопровождение и постобслуживание. Мы поможем вам с оформлением документов по ипотечным программам и до 50% при страховании. Не упустите возможность стать владельцем этой замечательной квартиры! Просмотр возможен в любое удобное для вас время. Звоните прямо сейчас и узнайте все подробности! Ваш новый дом ждет вас!

Доступна ипотека по сниженной ставке от 11,99%.

Номер в базе: 11561713. Код пользователя: 169850. Район: Левенский р-н.

О доме

Тип дома: **кирпичный**
Год постройки: **1999**
Этажей в доме: **10**

Пассажирский лифт: **1**
Грузовой лифт: **нет**
Двор: **детская площадка**

Узнать больше о доме

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
9 000 000 ₽	2 700 000 ₽	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Совкомбанк	ПСБ	МТС Банк	Т-Банк
21,74% 115 690 ₽	22,6% 120 012 ₽	23% 122 031 ₽	23% 122 031 ₽

Перейти к анкете

Проверить, дадут ли ипотеку

Перейдите к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

МФ АИ98855357 - 15 октября в 18:34 - 58 просмотров (~3 секунды)

Показать больше

Аналог №4.

https://www.avito.ru/smolensk/kvartiry/3-k._kvartira_846_m_810_et._4043255022

3-к. квартира, 84,6 м², 8/10 эт. 9 800 000 ₽


Гаванская Татьяна [Показать телефон](#)

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Смоленск, район

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 3-комнатные

3-к. квартира, 84,6 м², 8/10 эт.

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



9 800 000 ₽
115 839 ₽ за м²
В ипотеку от 125 974 ₽/мес.
[Посмотреть склад](#)

[Показать телефон](#)
8 000 000 000 000

[Рассчитать ипотеку](#)

Смоленск плюс Смоленск
Агентство
[Реквизиты продавца](#)

[Подписаться на продажи](#)

Контактное лицо
Гаванская Татьяна

О квартире

Количество комнат: 3	Высота потолков: 2,5 м
Общая площадь: 84,6 м²	Санузел: раздельный
Площадь кухни: 11 м²	Окна: во двор
Жилая площадь: 54 м²	Ремонт: евро
Этаж: 8 из 10	Способ продажи: свободная
Балкон или лоджия: лоджия	Вид сделки: возможна ипотека
Тип комнат: изолированные	

Проверка в Росреестре

- ✓ 1 собственник
- ✓ Последняя смена собственника 24 июля 2014
- ✓ Не найдены ограничения и обременения
- ✓ Соответствует площади, адрес и этаж

Расположение

Смоленская обл., Смоленск, ул. Нормандия-Немаз, 7
р-н.Левинской [Показать карту](#)

Продайте недвижимость с «Комфортной сделкой»

По выгодной цене и без лишнего стресса

Давайте расскажем

+7 999 999 99 99 [Оставить заявку](#)

Наши специалисты бесплатно оценят вашу недвижимость и предложат оптимальную цену.
Обработка заявки и оформление документов займет всего несколько дней.

Описание

Арт. 70287714
Продается 3-х комнатная квартира в Ленинском районе, по ул.Нормандия-Немаз дом 7.

СОГБУ МФЦ
 пер. Юнатов, д. 10,
 г. Смоленск,
 Смоленская обл., 214013

Уполномоченная Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости: Смоленская обл., 214013

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
 В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
Лист № 1 раздела 1	вид объекта недвижимости
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Лист № 1 раздела 1	Всего разделов: 3
Лист № 1 раздела 1	Всего листов выписки: 5
20.06.2023г.	
Кадастровый номер:	67:27:0020226:343
Номер кадастрового квартала:	67:27:0020226
Дата присвоения кадастрового номера:	20.06.2023
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Росси́йская Федера́ция, Смоле́нская о́бласть, г. Смоленск, ул. Вязьмская 2-ж, д. 4, кв. 50
Площадь, м²:	101
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 3
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	67:27:0020225:24
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммунального использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Исаченков Михаил Иванович



полное наименование должности: **26.06.2023**
 наименование, фамилия: **А.Е. ГОРБАЧЕВА**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости: № 20.06.2023/3т.
 Раздел 2 СОТВУМОЦ
 г. Смоленск, Смоленская обл., 214013

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости: № 20.06.2023/3т.
 Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 5
Лист № 1 раздела 2	Всего разделов: 3
20.06.2023т.	
Кадастровый номер:	67:27-0020226:343

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Исменков Михаил Николаевич, 16.10.1960, гор. Борисоглебск Воронежской обл., Российская Федерация, СНИЛС 133-643-942 58 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 66 05 №200732, выдан 07.06.2006, Отделом внутренних дел Ленинского района города Смоленска 214025, Россия, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Витовская 2-я, д. 4, кв. 50
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 67:27-0020226:343-67/056/2023-1 20.06.2023 18:04:56
3	Документы-основания	3.1	Решение Ленинского районного суда города Смоленска о разделе совместно нажитого имущества, № дело № 2-3723/22, выдан 26.09.2022
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		20.06.2023 18:04:56
	номер государственной регистрации:		67:27-0020226:343-67/056/2023-3
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 11.09.2017 по 30.12.2032 с 11.09.2017 по 30.12.2032
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Безвестных Михаила Евгеньевич, 13.12.1987, гор. Ульяновск, Российская Федерация Паспорт гражданина Российской Федерации серия 73 07 №565629, выдан 04.02.2008, Отделом УФМС России по Ульяновской области в Засвияжском районе гор. Ульяновска Московская область, Ленинский район, д. Дрожжино, ул. Южная, д.11, корп.2, кв.21
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор залога, № 13, выдан 24.12.2014 Договор купли-продажи, выдан 20.12.2012, заключенный в г. Смоленске, номер государственной регистрации: 67-67-012382/0812-2018

полное наименование должности

26.06.2023

А.Е. ГОРБАЧЕВ, фамилия

Служба государственной регистрации
 Федеральное агентство технического регулирования
 Регистрации кадастровых объектов недвижимости
 Действительна с 17.10.2022 по 01.08.2027

СОБВУ МОЛ
 пер. Юрнатов, д. 10,
 г. Сальск
 Всего листов: 3
 Всего листов: 2140 3

Помещение
 вид объекта недвижимости
 Лист № 3 раздела 2
 Всего листов раздела 2: 3
 Всего разделов: 3
 20.06.2023г.
 Кадастровый номер: 67-27-0020226:343

	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой; сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной; ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	данные отсутствуют
5	Заявленные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют



полное наименование должности
 26.06.2023
 А. Б. Г. О. Р. Ю. Ш. Ч. Ш. Ю. В. Д. Д. М. И. Л. И. Н. И. М.

Раздел **СОГБУ МФЦ**

г. Смоленск, д. 10,
ул. Юнгатов, д. 10,
объект недвижимости
Смоленск,
Смоленская обл., 214013

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5		
20.06.2023г.		
Кадастровый номер: 67:27:0020226:343		
Номер этажа (этажей): 3		

План этажа (часть этажа)



Масштаб 1:100

полное наименование должности	
26.06.2023	
А.Е.ГОРДИЦЫНА, фамилия	



