



Общероссийская Общественная Организация
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

**Общество с ограниченной ответственностью
«СЛУЖБА ОЦЕНКИ»**

241023 г. Брянск, ул. Степная, д. 12, кв. 191
Телефон 89003630097, 89610038644
E-mail: ServiceOcenka@yandex.ru



«Утверждаю» Директор
«СЛУЖБА ОЦЕНКИ»
Шилин И.П.

ОТЧЕТ №391-12/2024

об оценке рыночной стоимости квартиры расположенной
по адресу: Российская Федерация, Брянская область,
муниципальный район Брасовский, городское поселение
Локотское, рабочий поселок Локоть, улица Пушкинская,
дом 19, квартира 2

Дата определения стоимости:

11 декабря 2024 г.

Дата составления отчета:

12 декабря 2024 г.

Заказчик:

АДМИНИСТРАЦИЯ БРАСОВСКОГО РАЙОНА

Брянск, 2024 г.

Российская Федерация
Общество с ограниченной ответственностью
“ СЛУЖБА ОЦЕНКИ ”

В соответствии с договором № 391 от 11.12.2024 года, специалисты ООО «СЛУЖБА ОЦЕНКИ» произвели осмотр и оценку рыночной стоимости квартиры расположенной по адресу: Российская Федерация, Брянская область, муниципальный район Брасовский, городское поселение Локотское, рабочий поселок Локоть, улица Пушкинская, дом 19, квартира 2

Оценка рыночной стоимости была произведена по состоянию на 11 декабря 2024 года, осмотр объекта проводился 11 декабря 2024 года.

Задачей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки с целью продажи.

Работа выполнена в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке объекта недвижимости, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость квартиры расположенной по адресу: Российская Федерация, Брянская область, муниципальный район Брасовский, городское поселение Локотское, рабочий поселок Локоть, улица Пушкинская, дом 19, квартира 2, на дату оценки, без учета НДС, округленно составляет:

96 000,00 (Девяносто шесть тысяч) рублей.

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, м2	Вид права, номер и дата регистрации	Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.
1.	Квартира	51,1	Собственность 32:01:0280507:369-32/085/2024-1 23.07.2024 11:18:58	96 000,00
	ИТОГО			96 000,00

Отдельные части Настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом и приложениями, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, базируются на расчетах, заключениях и информации, основанной на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых были получены определенные данные. Источники информации и методика расчетов и расчетов отражены в соответствующих разделах отчета.

Директор ООО «СЛУЖБА ОЦЕНКИ»

М.И. Шилин



Содержание

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	4
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	4
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	4
2.1. Объект оценки.....	6
2.2. Имущественные права на объект оценки.....	6
2.3. Цель и задачи оценки.....	6
2.4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.....	6
2.5. Вид стоимости.....	6
2.6. Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) объекта оценки.....	6
2.7. Срок проведения оценки.....	6
2.8. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	7
2.9. Заявление о соответствии.....	8
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	8
3.1. Сведения о Заказчике.....	8
3.2. Сведения о Собственнике.....	8
3.3. Сведения о оценщике.....	9
3.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор.....	11
3.4. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки.....	11
3.5. Основание для проведения оценки.....	11
3.6. Вид стоимости.....	11
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	12
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	13
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки с указанием остаточной стоимости объектов оценки.....	14
6.2. Балансовая стоимость объекта оценки.....	14
6.3. Перечень данных использованных при проведении оценки, с указанием источников их получения.....	14
6.4. Описание объекта оценки.....	16
6.5. Текущее использование объекта оценки.....	21
6.6. Описание местоположения объекта.....	22
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
7.1. Анализ среды местоположения объекта.....	23
7.2. Брянская область.....	25
7.2.1 Анализ общеэкономической ситуации.....	25
7.2.2 Анализ показателей транспорта и связи.....	26
7.2.3 Анализ индексов цен и тарифов.....	26
7.2.4 Анализ потребительского рынка.....	27
7.2.5 Анализ денежных доходов.....	27
7.2.6 Анализ демографической ситуации.....	27
7.2.7 Город Локоть.....	28
7.3. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.....	29
7.3.1 Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки.....	30
7.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.....	36
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	37
8.1. Объем и этапы исследования.....	37
8.2. Основные понятия термины и определения.....	40
8.3. Определение стоимости объекта оценки.....	40
8.4. Выбор подходов и методов оценки.....	41
8.5. Расчет рыночной стоимости улучшений.....	41
8.5.1. Затратный подход.....	46
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	48
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является квартира, площадью 51,1 кв.м., расположенная по адресу: Российская Федерация, Брянская область, муниципальный район Брасовский, городское поселение Локотское, рабочий поселок Локоть, улица Пушкинская, дом 19, квартира 2

Собственником оцениваемой квартиры является: - Локотское городское поселение Брасовского муниципального района, что подтверждается записью регистрации Собственность 32:01:0280507:369-32/085/2024-1 23.07.2024 11:18:58

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

Предпосылки стоимости.

Сделка совершается с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами.

Предполагаемым использованием объекта оценки является его текущее использование.

(описание объекта, его основных технических характеристик и состояния см. в разделе описание объекта оценки)

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица №1

Наименование подхода	Результаты расчетов рыночной стоимости по трем подходам, рублей
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	96 000,00
Доходный подход	Не применялся

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке объекта недвижимости, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость квартиры расположенной по адресу: Российская Федерация, Брянская область, муниципальный район Брасовский, городское поселение Локотское, рабочий поселок Локоть, улица Пушкинская, дом 19, квартира 2, на дату оценки, без учета НДС, округленно составляет:

96 000,00 (Девяносто шесть тысяч) рублей.

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, м2	Кадастровый номер	Вид права, номер и дата регистрации	Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.
1.	квартира	51,1	32:01:0280507:369	Собственность 32:01:0280507:369-32/085/2024-1 23.07.2024 11:18:58	96 000,00
	ИТОГО				96 000,00

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- 1 Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- 2 Запрещается публикация отчета целиком или по частям или публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без его письменного согласия.
- 3 Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно оцениваемой стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет реализован на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете.
- 4 Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки, при сохранении текущей экономической ситуации. Поэтому непредусмотренное в отчете изменение самого

объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на рыночную стоимость объекта, находятся вне рамок данного исследования.

5 Исполнитель выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от имени Заказчика. Заказчик принимает условия не упоминать наше имя или наш отчет, полностью или частично, в каком либо документе, передаваемом третьим лицам, без нашего письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам, Исполнитель аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

6 От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда

7 Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимого от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.

8 Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Оценщик:

И. П. Шилин

Оценщик:

Н.Н. Лушкин



2.1. Объект оценки

Объектом оценки является квартира, площадью 51,1 кв.м., расположенная по адресу: Российская Федерация, Брянская область, муниципальный район Брасовский, городское поселение Локотское, рабочий поселок Локоть, улица Пушкинская, дом 19, квартира 2

2.2. Имущественные права на объект оценки

Собственником оцениваемой квартиры является: - Локотское городское поселение Брасовского муниципального района, что подтверждается записью регистрации Собственность 32:01:0280507:369-32/085/2024-1 23.07.2024 11:18:58

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

2.3. Цель и задачи оценки

Цель оценки: Определение рыночной стоимости объекта оценки (идентификация-Федеральный закон от 29.07.98 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Федеральные стандарты оценки

Задачи оценки: Задачей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки с целью продажи

2.4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Данная оценка может быть использована для определения рыночной стоимости объекта оценки с целью продажи

Иное использование результатов оценки недопустимо.

2.5. Вид стоимости

Определяются рыночная и ликвидационная стоимости. Понятие рыночной стоимости установлено Федеральным закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 1122; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29,

ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 6419, 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477;

№ 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1418).

Под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: -одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

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

-объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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

-платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

2.6. Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) объекта оценки

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) объекта оценки 11 декабря 2024 года.

2.7. Срок проведения оценки

Оценка проводилась в период с 11 декабря 2024 года по 12 декабря 2024 года.

Дата составления отчета: 12 декабря 2024 года.

2. 8 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

1. От оценщика не требуется проведения дополнительных работ, находящихся за пределами их компетенции, если только не будут заключены иные соглашения.
2. В процессе подготовки отчета об оценке, оценщик исходил из достоверности всех документов на объект оценки, предоставленных Заказчиком.
3. Оценщик не гарантирует абсолютную точность и неизменность информации, использованной при проведении оценки, поэтому там, где это необходимо оценщиком приводятся ссылки на источники информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и приводятся копии соответствующих материалов.
4. В процессе определения стоимости оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение оценщика основано на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.
5. Таблицы и схемы, приведенные в отчете об оценке, необходимы для получения наглядного представления об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.
6. Оценщик не может разглашать содержание отчета об оценке в целом или по частям, за исключением общедоступной информации и фактов, без предварительного письменного согласования с Заказчиком за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.
7. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.
8. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
9. Настоящий отчет достоверен в полном объеме и может быть использован только для указанных в нем целей. Какие-либо промежуточные результаты настоящего отчета не могут быть использованы в отдельности от отчета.
10. Настоящий отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной оценщиком.
11. Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.
12. Описанные выше допущения и ограничения подразумевают их полное однозначное понимание сторонами.
13. Настоящие допущения и ограничения не могут быть изменены, кроме как за подписью обеих сторон.
14. Во избежание некорректного толкования результатов оценки, любые ссылки на материалы отчета, любая его трансформация, в том числе перевод отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения оценщика не допускаются.
15. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса MicrosoftOffice с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.
16. В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц – нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, обратная сторона листа нумерации не подлежит.
17. Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре отчета об оценке, который хранится у исполнителя. В настоящем отчете об оценке представлены копии с документов, представленных заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет.
18. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

2.9 Заявление о соответствии.

Подписавшие данный отчет (далее – Оценщик) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика.
2. Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями.
3. Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета.
5. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения.
6. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
7. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением, и категорией аналогичного имущества.
8. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал помощи в подготовке отчета.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Сведения о Заказчике

Таблица №2

Организационно-правовая форма и наименование:	Администрация Брасовского района
Данные	242300, Брянская область, Брасовский район, п. Локоть, пр-кт Ленина 2 ИНН 3206001109 КПП 324501001 ОГРН 1023202536830 от 9 октября 2002 г. Администрация Брасовского района л/с 03273D01660 счет 03231643156041512700 ОТДЕЛЕНИЕ БРЯНСК БАНКА РОССИИ // УФК по Брянской области г. Брянск БИК 011501101
Глава района	Лавокин Сергей Николаевич

3.2. Сведения о Собственнике

Таблица №3

Организационно-правовая форма и наименование:	Администрация Брасовского района
Данные	242300, Брянская область, Брасовский район, п. Локоть, пр-кт Ленина 2 ИНН 3206001109 КПП 324501001 ОГРН 1023202536830 от 9 октября 2002 г. Администрация Брасовского района л/с 03273D01660 счет 03231643156041512700 ОТДЕЛЕНИЕ БРЯНСК БАНКА РОССИИ // УФК по Брянской области г. Брянск БИК 011501101
Глава района	Лавокин Сергей Николаевич

3.3. Сведения о оценщике

Таблица № 4

Фамилия, имя, отчество оценщика	Шилин Игорь Петрович
Почтовый адрес оценщика:	241023 г. Брянск, ул. Степная, д. 12, кв. 191
Место нахождения оценщика:	241023 г. Брянск, ул. Степная, д. 12, кв. 191
Номер контактного телефона:	89103306907
Адрес электронной почты:	i_shilin@list.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №0001749 выдано 22 июля 2020 г., включен в реестр членов РОО 02 декабря 2009 г. Регистрационный №006180
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №961309 выдан Московским государственным техническим «МАМИ» по программе профессиональной переподготовки оценщиков по специальности «оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 28 августа 2009 г.
Квалификационный аттестат по оценке недвижимого имущества	Квалификационный аттестат по оценке недвижимого имущества №043491-1 от 23 августа 2024
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис №922/2707916180 страхования ответственности оценщика от 06 ноября 2024 г выданный САО «Ресо-Гарантия» сроком с 00 часов 00 минут 29.11.2024, по 24 часа 00 минут 28.11.2025 года
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2006 года
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью «Служба оценки» (ИНН 3250514276 КПП 325001001 ОГРН 1093254013335 от 09.11.2009 г.)
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик 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. Оценщик 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. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Таблица № 5

Фамилия, имя, отчество оценщика	Лушкин Николай Николаевич
Почтовый адрес оценщика:	241019, г. Брянск, ул. 1-я Почепская, дом 11
Место нахождения оценщика:	241023 г. Брянск, ул. Степная, д. 12, кв. 191
Номер контактного телефона:	89610038644
Адрес электронной почты:	nikolai-032@yandex.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №0001624 выдано 22 июля 2020 г., включен в реестр членов РОО 12 мая 2009 г. Регистрационный №005654

Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ИП №878508 от 28 сентября 2006 г. выдан Орловский государственный технический университет по программе «оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Квалификационный аттестат по оценке недвижимого имущества	Квалификационный аттестат по оценке недвижимого имущества №042503-1 от 02 августа 2024
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис №922/2627113446 страхования ответственности оценщика от 14 июня 2024 г выданный САО «Ресо-Гарантия» сроком с 00 часов 00 минут 22.06.2024 , но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 21.06.2025 года Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2006 года
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью «Служба оценки» (ИНН 3250514276 КПП 325001001 ОГРН 1093254013335 от 09.11.2009 г.)
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик 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. Оценщик 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. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Таблица №6

Организационно-правовая форма и наименование		Общество с ограниченной ответственностью «СЛУЖБА ОЦЕНКИ»
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;	Юридический адрес	241023 г. Брянск, ул. Степная, д. 12, кв. 191
Реквизиты, ИНН		ИНН 3250514276 КПП 325701001 ОГРН 1093254013335 от 09.11.2009 г. Расчетный счет № 40702810769000000455 Брянский РФ ПАО Сбербанк г. Брянск к/с 30101810500000000747 БИК 041501747
ОГРН, дата присвоения ОГРН;		ОГРН 1093254013335 от 04 декабря 2009 г.
Сведения о страховании ответственности «СЛУЖБА ОЦЕНКИ»		Полис №922/2521770178 страхования ответственности оценщика от 17 января 2024 г. выданный САО «Ресо-Гарантия» сроком с 00 часов 00 минут 28.01.2024 по 24 часа 00 минут 27.01.2025 года. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей
Директор ООО «СЛУЖБА ОЦЕНКИ»		Шилин Игорь Петрович
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор		Общество с ограниченной ответственностью Служба оценки подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). Общество с ограниченной ответственностью Служба оценки подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

3.4. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки

Другие специалисты в проведении оценки не принимали участие.

3.5. Основание для проведения оценки.

Основанием для проведения оценки является Договор № 391 от 11.12.2024 года между Заказчиком – АДМИНИСТРАЦИЯ БРАСОВСКОГО РАЙОНА и Исполнителем ООО «СЛУЖБА ОЦЕНКИ» на проведение работ по определению рыночной стоимости квартиры расположенной по адресу: Российская Федерация, Брянская область, муниципальный район Брасовский, городское поселение Локотское, рабочий поселок Локоть, улица Пушкинская, дом 19, квартира 2

3.6. Вид стоимости

Определяется рыночная стоимость (идентификация – Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ), Федеральные стандарты оценки (ФСО №1 «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки», ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»), утвержденными приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297, №298, №299., ФСО №7 «Оценка

недвижимости», утвержден приказом Минэкономразвития и торговли России (Минэкономразвития России) от «25» сентября 2014 г. № 611, ФСО №9 «Оценка для целей залога», утвержденными приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. №327, обязательные к применению для всех субъектов и на всей территории РФ)

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

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

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

-объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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

-платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Отчет об оценке представляет собой документ, в который включены данные, используемые оценщиком, их экономический анализ, который отражает компетентное мнение оценщика относительно рыночной стоимости имущества.

- 1 Заказчик обеспечивает Исполнителя всей необходимой документацией для оценки. Исполнитель не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения.
- 2 Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам;
- 3 Сведения, содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Исполнитель не может гарантировать точность информации, поэтому, когда это необходимо, указывается ее источник.
- 4 От Исполнителя не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной от каких либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- 5 Исполнитель не несет ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу данного отчета.
- 6 Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- 7 Запрещается публикация отчета целиком или по частям или публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без его письменного согласия.
- 8 Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно оцениваемой стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет реализован на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете.
- 9 Предполагается разумное владение и компетентное управление объектами собственности. Исполнитель не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц. От Исполнителя не требуется, и он не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом собственности.

- 10 При оценке объекта Исполнитель имеет право использовать все общепринятые методы оценки, апробированные в мире и в России, а также их производные (в том числе авторские разработки), не противоречащие теоретическим и практическим основам анализа и оценки.
- 11 Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки, при сохранении текущей экономической ситуации. Поэтому непредусмотренное в отчете изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на рыночную стоимость объекта, находятся вне рамок данного исследования.
- 12 Исполнитель выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от имени Заказчика. Заказчик принимает условия не упоминать наше имя или наш отчет, полностью или частично, в каком либо документе, передаваемом третьим лицам, без нашего письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам, Исполнитель аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
- 13 от Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- 14 прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами;
- 15 итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный Стандарт Оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327;

является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является.

1. Иные не существенные и не специальные допущения, принятые оценщиком

При выполнении Отчета об оценке оценщик исходил из следующих допущений, на которых должна основываться оценка:

1. Исполнитель провел осмотр объекта оценки, в процессе которого определил физическое наличие объекта, визуальное соответствие осматриваемого объекта документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта, степень износа и устареваний, идентифицируемых визуально, провел фотографирование объекта в целом и его составных частей, интервьюирование соответствующих специалистов Заказчика о характеристиках и состоянии объекта.
2. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
3. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
4. По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.
5. В соответствии с п.30 ФСО № 7, помимо указания в Отчет итоговой стоимости объектов недвижимости, Оценщик должен привести суждение о границах интервала стоимости. Однако согласно Заданию на оценку, необходимо указать рыночную стоимость Объекта оценки. В связи с этим, границы интервала стоимости Оценщиком не приводятся.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки с указанием остаточной стоимости объектов оценки.

При составлении отчета были использованы следующие документы, предоставленные Заказчиком:

Таблица №7

Наименование объекта	Представленные документы (Копии)
квартира	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 09.12.2024 г

6.2. Балансовая стоимость объекта оценки.

Балансовая и остаточная стоимости на объект оценки не представлена

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

Таблица №8

№ раздела	Название раздела	Источник получения
1.	Общие сведения	<ul style="list-style-type: none"> • Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ. • Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе: • Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

		<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200; • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611; • Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327; • является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона. • Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является.
2.	Анализ объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Информация, опубликованная на сайтах: http://www.bryanskobl.ru • Информация, опубликованная на сайтах Госкомстата Брянской области: http://komstat.bryansk.ru;
3.	Оценка объекта сравнительным подходом	<ul style="list-style-type: none"> • http://www.moyareklama.ru • Болдырев В.С., Галушка А.С., А.Е. Федоров, Уч. Пособие «Введение в теорию оценки недвижимости», Москва, 1998г.; • «Оценка рыночной стоимости недвижимости», учебное и практическое пособие. – М.: изд. «Дело», 1998 г., издание Академии оценки.
4.	Согласование результатов	<ul style="list-style-type: none"> • В.А. Щербаков «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», Москва 2006 г.

6.4. Описание объекта оценки.

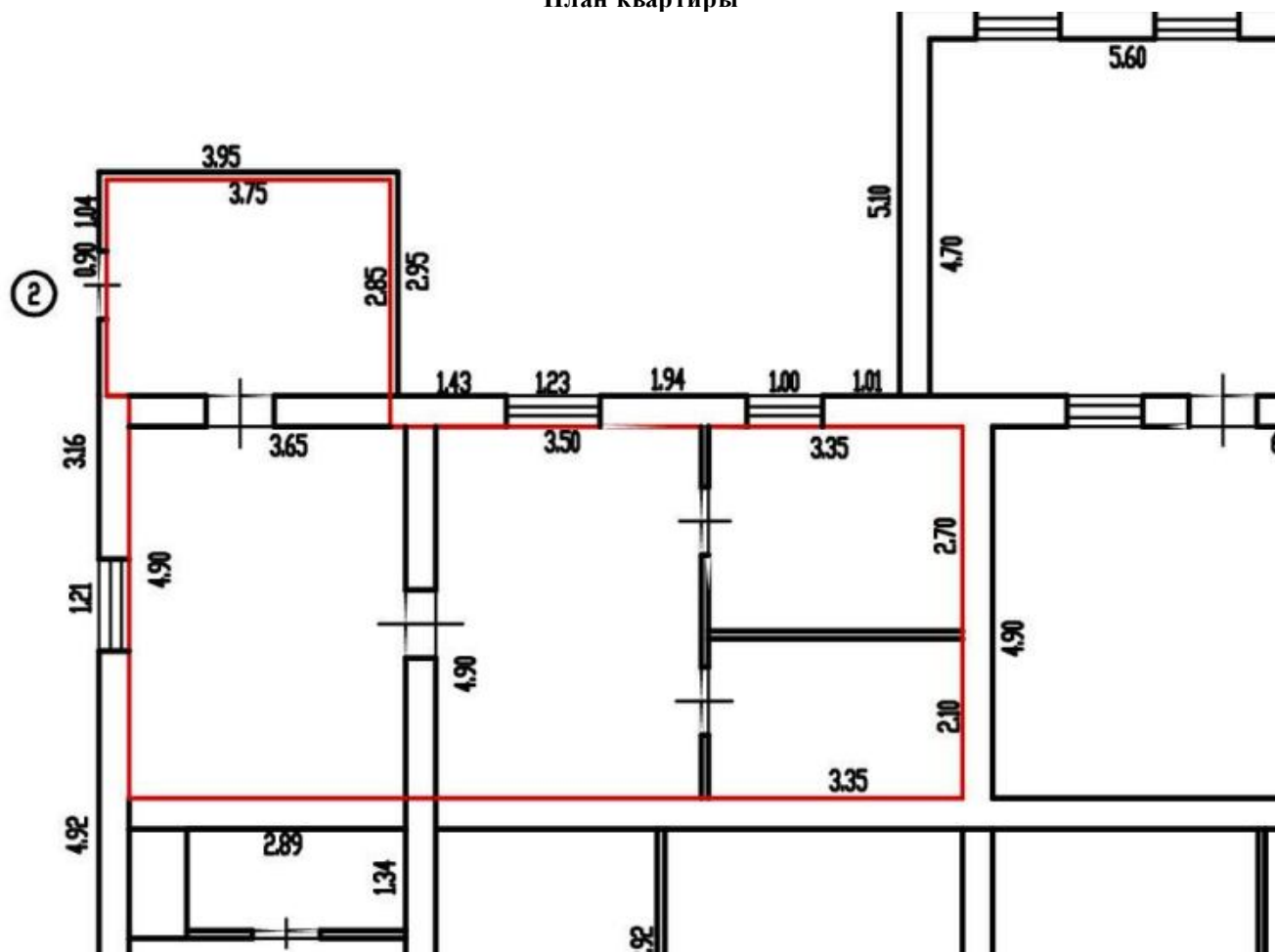
В настоящем отчете об оценке рассматривается квартира, расположенная по адресу: Российская Федерация, Брянская область, муниципальный район Брасовский, городское поселение Локотское, рабочий поселок Локоть, улица Пушкинская, дом 19, квартира 2

Описание объекта оценки (его технические характеристики) произведено на основании визуального осмотра, о его строительных характеристиках и физическом состоянии позволяющих получить приведенная ниже таблица № 9

Таблица 9

Квартира	
Год постройки дома	Нет данных
Кадастровый номер	32:01:0280507:369
Общая площадь, м ²	51,1
Высота потолков, м	2,5
Этаж/этажность	1/1
Строительные характеристики:	
Стены наружные	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные, деревянные
Перекрытия	Деревянные
Отделка стен:	Без отделки
Отделка потолков	Без отделки
Полы:	Нет
Окна	Нет
Двери	Нет
Качество отделки	Не удовлетворительное
Техническое состояние дома	Не удовлетворительное
Вид из окон	Жилые дома
Наличие перепланировки	Нет данных. Техпаспорт не представлен.

План квартиры



Признаки физического износа устанавливаются путем осмотра (визуальным способом). Описание признаков физического износа с указанием их величины приведены в ВСН 53-86(р) "Правила оценки физического износа жилых зданий", утвержденных приказом №446 Госгражданстроя от 24 декабря 1986 г.

Физическое состояние и описание износа

Таблица 10

№	Наименование элемента	Вес элемента%	Признаки износа	Износ элемента %	Износ всего %
1	Фундаменты	4	Массовые прогрессирующие сквозные трещины на всю высоту здания	70	3
2	Стены и перегородки	23	Перекося оконных и дверных проемов, деформация стен, поражение древесины гнилью, увлажнение древесины	65	15
3	Перекрытия	6	Поражение верхних слоев древесины грибом, небольшие трещины, частичное скалывание в узлах соединений балок с настилом, прогиб балок и прогонов	80	5
4	Крыши	9	Отсутствие отдельных листов, отколы и трещины, протечки, ослабление креплений листов к обрешетке	80	7
5	Полы	9	Поражение гнилью и жуком досок, прогибы, просадки, разрушение пола	100	9
6	Проемы	9	Оконные переплеты, коробка и подоконная доска полностью поражены гнилью и жуком, створки не открываются или выпадают; все сопряжения нарушены Полное расшатывание дверных полотен и коробок (колод), массовые поражения гниль. И жуком	100	9
7	Отделочные работы	10	Массовое отставание и отсутствие досок, гниль на поверхности и на брусках основания	70	7
8	Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	22	Массовое повреждение трубопроводов (стояков и магистралей), сильное поражение ржавчиной, следы ремонта отдельными местами (хомуты, заварка), неудовлетворительная работа отопительных приборов и запорной арматуры, их закипание; значительное нарушение теплоизоляции трубопроводов	100	22
9	Прочие работы	8		60	5
	ИТОГО	100			82

Существующее ограничение (обременение) права определяется на основании справочной информации по объектам недвижимости в режиме online на сайте <https://rosreestr.ru/>

Отчёт по объекту 32:01:0280507:369

Российская Федерация, Брянская область, муниципальный район Брасовский, городское поселение Локотское, рабочий поселок Локоть, улица Пушкинская, дом 19, квартира 2 [\(показать на карте\)](#)

Кадастровый номер:	32:01:0280507:369
Адрес полный:	Российская Федерация, Брянская область, муниципальный район Брасовский, городское поселение Локотское, рабочий поселок Локоть, улица Пушкинская, дом 19, квартира 2
Адрес по документам:	Российская Федерация, Брянская область, муниципальный район Брасовский, городское поселение Локотское, рабочий поселок Локоть, улица Пушкинская, дом 19, квартира 2
Регион:	Брянская область
Кадастровый квартал:	Брасовский
Почтовый индекс:	Неизвестно
Тип:	помещение
Площади:	51.1 м2
Этаж:	1
Статус:	ранее учтенный
Форма собственности:	неизвестно
Разрешенное использование:	неизвестно
По документу числится:	Помещение
Категория земли:	неизвестно
Для постановки на учёт:	23.07.2024
Дата обновления информации:	02.08.2024
Кадастровый инженер:	неизвестно
Особые отметки:	***** (данные доступны в срочном отчете)
Примерный расчет налога:	неизвестно

Информация о владельце:

Форма собственности:	неизвестно
Общее кол-во владельцев:	1
Дата обновления данных:	02.08.2024
ФИО владельца №1:	***** ** (данные доступны в срочном отчете)
- Номер св-ва о регистрации:	**:*-0280507-36*-32/**

Кадастровая стоимость:

Кадастровая стоимость:	649 496,84 руб.
Дата определения стоимости:	01.01.2023
Дата внесения стоимости в базу:	02.08.2024
Дата утверждения стоимости:	неизвестно

Обременения и ограничения:

Наличие обременения:	Не зарегистрировано на дату обновления
----------------------	--

На основании этих данных оценщик делает выводы: 1. Зарегистрирована собственность, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации

Собственность 32:01:0280507:369-32/085/2024-1 23.07.2024 11:18:58

2. Существенных ограничений (обременений) права: не зарегистрировано

Фотографии объекта оценки





6. 5. Текущее использование объекта оценки.
Не используется, находится в аварийном состоянии.

6.6. Описание местоположения объекта.

Местоположение объекта оценки является одной из его наиболее важных стоимостных характеристик. Это утверждение наиболее актуально для объектов недвижимости торгового и административного назначения, то есть для тех объектов, успех которых обычно связан со значительной посещаемостью покупателями, клиентами.

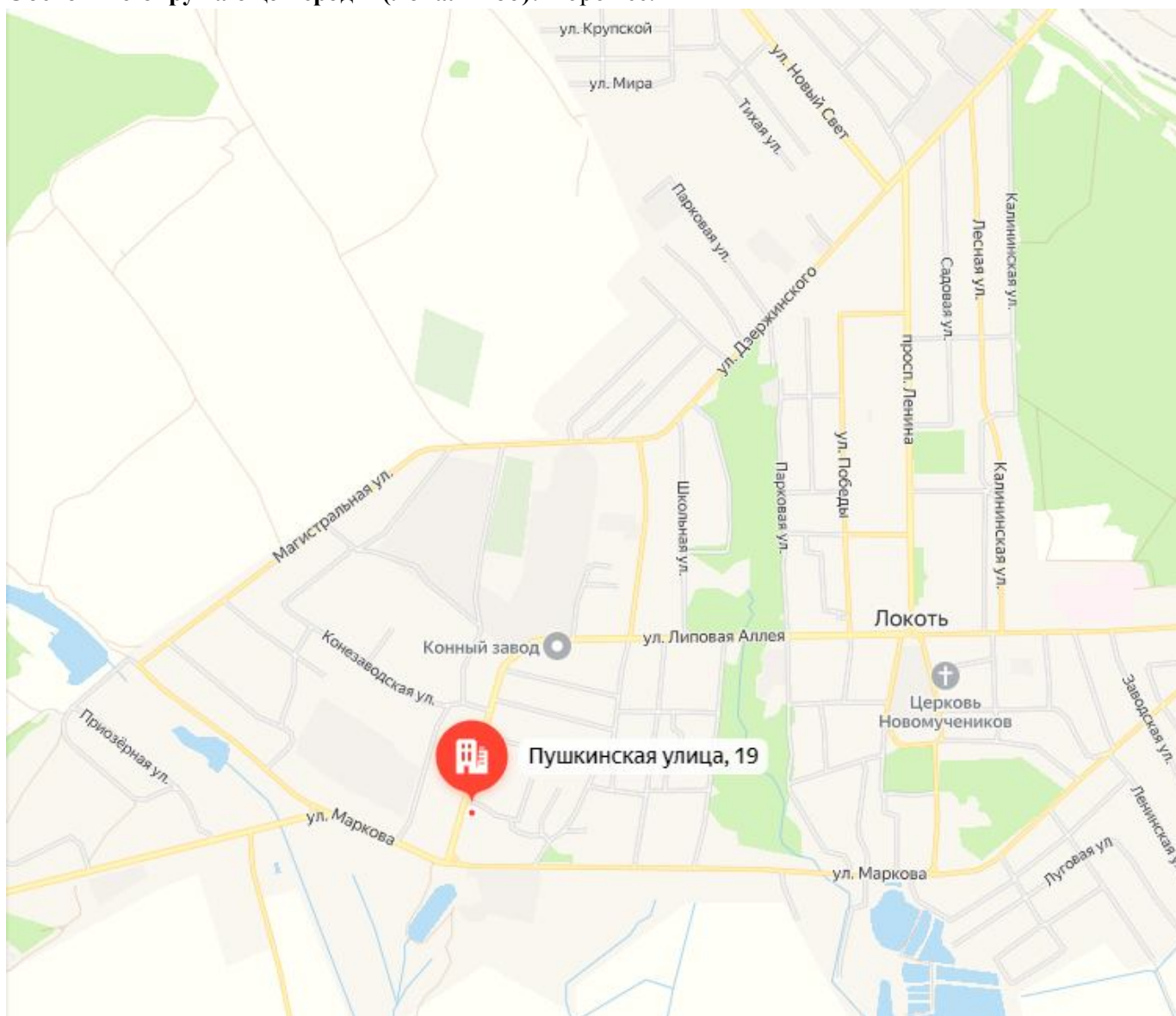
Объект оценки расположен по адресу: Российская Федерация, Брянская область, муниципальный район Брасовский, городское поселение Локотское, рабочий поселок Локоть, улица Пушкинская, дом 19, квартира 2

Застроенность окружения: жилые постройки 1970-2000 г. г.

Транспортная доступность объекта: Объект оценки расположен по адресу: Российская Федерация, Брянская область, муниципальный район Брасовский, городское поселение Локотское, рабочий поселок Локоть, улица Пушкинская, дом 19, квартира 2

Развитость инженерной инфраструктуры: Полная

Состояние окружающей среды (локальное): Хорошее.



- местоположение объекта оценки.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Анализ среды местоположения объекта.



Брянская область — регион Российской Федерации, расположен в Центральной России к юго-западу от Москвы, на границе с Украиной и Белоруссией.

Областной центр — город Брянск

Население области составляет 1308,5 тыс. чел. (2008 год).

Плотность населения: 37,5 чел/км² (2008 год), удельный вес городского населения: 68,5 % (2008 год).

География

Брянская область лежит в западной части Восточно-Европейской равнины, занимая среднюю часть бассейна Десны и лесистый водораздел между нею и Окой.

Крайние точки: северная 54° с. ш., южная 52°10' с. ш., западная 31°10' в. д., восточная 35° 20' в. д.

Область граничит на севере со Смоленской областью, на западе — с Гомельской областью и Могилёвской областью Белоруссии, на востоке — с Калужской областью и Орловской областью и на юге — с Курской областью, Черниговской и Сумской областями Украины.

Природа

Климат умеренно-континентальный. Средняя температура января 7° ... 9° ниже нуля, средняя температура июля +18° ... +20°. Значительная часть области (около четверти общей площади) покрыта лесами. Леса самых разнообразных типов: хвойные, смешанные и широколиственные, а также лесостепь. Полезные ископаемые: месторождения песков, глин, мела, мергеля и др. строительных материалов, а также фосфоритов.

Экологические проблемы

В результате аварии на Чернобыльской АЭС 26 апреля 1986 часть территории Брянской области была загрязнена долгоживущими радионуклидами (главным образом Климовский, Клиновский, Красногорский, Суражский и Новозыбковский районы (см. [1])). В 1999 на территории с уровнем загрязнения выше 5 Ки/км² проживало 226 тыс человек, что составляет примерно 16 % населения области.

История

Территорию Брянщины издревле населяли славянские племена. В IX-XI вв. по берегам Десны жили северяне, а на лесистом водоразделе Десны и Оки - вятичи. В XII-XIII вв. Брянский край входил в состав Черниговского, а затем Новгород-Северского княжеств. После разорения Чернигова монголо-татарами в 1246г. образовалось Брянское княжество. С 1354 г. Брянские земли находились под властью Великого княжества Литовского, затем Речи Посполитой. В начале XVI в. (по договору 1503г.) край вошел в состав Московского государства и стал его юго-западным форпостом в борьбе против Литвы, Польши и Крымского ханства. По Деулинскому соглашению 1618 г. южные и западные земли Брянской области отходят к Польше. После воссоединения Украины с Россией в 1654г. и изгнания поляков все левобережье Днепра, в том числе юго-западные земли Брянщины, в административном и военном отношении были разделены на полки и сотни. Одним из самых крупных полков был Стародубский, утвержденный в 1663г., в состав которого входило 10 сотен (Стародубская, Мглинская, Почепская, Погарская и др). В 1775г. деление на полки и сотни было заменено на губернии и уезды. В XVII-XVIII вв. началось экономическое оживление края. В XVIII в. появилась заводская промышленность. Со второй половины XVIII в. многие земли Брянского края принадлежали гетману Кириллу Разумовскому, который вел здесь большое строительство. В конце XVIII в. широко развивает заводское дело промышленник И.В.Мальцов, основавший на местных песках и древесном топливе ряд стекольных предприятий. В начале XIX в. он скупает все металлургические заводы края и создает Мальцовский заводской округ. Незадолго до революции 1917 года Брянская область называлась Брянской губернией и имела те же границы, что и современная Брянская область. После революции Брянская губерния была образована 1 апреля 1920 года. 1 октября 1929 года она была включена в состав Западной области. 27 сентября 1937 года ЦИК СССР постановил упразднить Западную область, разделив её на Смоленскую и Орловскую области. Территория Брянской области вошла в состав Орловской. Брянская область была выделена в отдельный регион Указом Президиума Верховного Совета СССР 5 июля 1944 года^[2]. В августе-октябре

1941г. край был оккупирован немецко-фашистскими войсками. С первых дней оккупации борьба против захватчиков приняла массовый характер, всенародного движения. В брянских лесах действовало около 60 тысяч партизан, здесь формировались партизанские соединения С.А.Ковпака, А.Ф.Федорова, А.Н.Сабурова. Захватчики нанесли краю огромный ущерб: были разрушены и сожжены города (70% жилого фонда) и села (111 тысяч домов), промышленные предприятия. После освобождения края (август-октябрь 1943г.) были проведены большие восстановительные работы.

Население

Область практически мононациональна: большинство населения — русские.

Территориальная организация местного самоуправления

С 2006 года на территории Брянской области существуют 287 муниципальных образований, в том числе 7 городских округов, 27 муниципальных районов, 30 городских поселений, 223 сельских поселения.

Административное деление Брянской области

Районы, их центры, численность населения на 1.01.2014, территория (тыс. кв. км), плотность населения (чел. на 1000 кв.км)				
Брасовский р-н	пгт Локоть	20.5	1.185	17.3
Брянский р-н	с. Глинищево	57.3	1.801	31.8
Выгоничский р-н	пгт Выгоничи	19.9	1.028	19.4
Гордеевский р-н	с. Гордеевка	11.2	0.847	13.2
Дубровский р-н	пгт Дубровка	18.6	1.028	18.1
Дятьковский р-н	г. Дятьково	61.5	1.413	43.5
Жирятинский р-н	с. Жирятино	7.1	0.742	9.6
Жуковский р-н	г. Жуковка	35.4	1.115	31.7
Злынковский р-н	г. Злынка	12.3	0.731	16.8
Карачевский р-н	г. Карачев	34.4	1.408	24.4
Клетнянский р-н	пгт Клетня	19.3	1.583	12.2
Климовский р-н	пгт Климово	28.4	1.554	18.3
Клинцовский р-н	г. Клинцы	19.2	1.291	14.9
Комаричский р-н	пгт Комаричи	17.3	1.020	17.0
Красногорский р-н	пгт Красная Гора	12.6	1.081	11.7
Мглинский р-н	г. Мглин	18.4	1.088	16.9
Навлинский р-н	пгт Навля	27.7	2.012	13.8
Новозыбковский р-н	г. Новозыбков	11.6	0.990	11.7
Погарский р-н	пгт Погар	26.4	1.196	22.1
Почепский р-н	г. Почеп	40.4	1.887	21.4
Рогнединский р-н	пгт Рогнедино	6.8	1.051	6.5
Севский р-н	г. Севск	15.9	1.214	13.1
Стародубский р-н	г. Стародуб	20.2	1.760	11.5
Суземский р-н	пгт Суземка	15.9	1.339	11.9
Суражский р-н	г. Сураж	23.6	1.128	20.9
Трубчевский р-н	г. Трубчевск	35.7	1.843	19.4
Унечский р-н	г. Унеча	37.6	1.148	

Экономика Основные отрасли промышленности машиностроение и металлообработка.

Наиболее крупные/известные предприятия:

ОАО «Мальцовский портландцемент», г. Фокино. крупнейший производитель высококачественного цемента не только в России, но и в Европе.

Брянский машиностроительный завод (БМЗ) — предприятие, основанное в 1873, выпускает железнодорожные локомотивы, судовые дизеля и пр.

Брянский завод колёсных тягачей (БЗКТ)

Жуковский велосипедный завод, АО ООТ ГПП; производит дорожные, горные, скоростные и грузовые велосипеды.

Жуковский завод технологического оборудования, (ОАО ЖЗТО). Производство мини-котельных, производственных линий.

Бежицкий сталелитейный завод

АО Дятьково-ДОЗ. Производство мебели.

ОАО «Брянский Арсенал». Производство дорожных машин: грейдеров, асфальтоукладчиков. ООО Холдинговая компания «Строительные Машины и Механизмы» (СММ — Холдинг) — в прошлом «Ирмаш» (завод ирригационных машин). Производство дорожно-строительной техники, оборудования заводов ячеистых бетонов, товаров народного потребления.

Клинцовский автокрановый завод. Автокраны грузоподъемностью от 15 до 25 тонн.

НИИ «Изотерм» (центр по производству полупроводниковых материалов)

ООО НПО «Изотерм» разрабатывает и изготавливает специальное технологическое оборудование для различных отраслей: электропечи конвейерные, камерные, ростовое оборудование для выращивания монокристаллов, физико-термическое оборудование для микроэлектроники, переключники полупроводниковых пластин, лазерное, запасные части к ранее выпущенному оборудованию, медтехнику.

Транспорт

Брянск — крупный железнодорожный узел. Узлы меньшего значения — Унеча и Навля. Развито пригородное сообщение. Наиболее интенсивно оно на участках Жуковка — Брянск, Жуковка — Рославль, Брянск — Сухиничи, Брянск — Новозыбков. Большинство малых веток закрыто, действуют только Жуковка — Клетня и Новозыбков — Климово. Большая часть поездов дальнего следования проходит через Навлю/Брянск (по ветке Москва — Киев). Железные дороги в основном электрифицированы, используется сеть переменного тока. В Брянске расположен крупный таможенный терминал. Через область проходит трасса федерального значения М-3. Рядом с Брянском её пересекает автодорога А-141 Смоленск—Орёл.

7.2 Брянская область

На сегодняшний день Брянская область является одним из крупных регионов Центральной России с богатым промышленным, научным и культурным потенциалом. Ведущими видами экономической деятельности являются обрабатывающие производства; оптовая и розничная торговля, сельскохозяйственное производство, лесохозяйственная и лесопроизводственная деятельность, строительство, транспорт и связь, на долю которых приходится 70% произведенного ВВП.

По данным рейтингового агентства «Эксперт РА» инвестиционный рейтинг региона имеет показатель 3В1, пониженный потенциал - умеренный риск.

7.2.1 Анализ общеэкономической ситуации

Объем валового регионального продукта в 2024 году прогнозируется в объеме 276,1 млрд. рублей или 103,2% в сопоставимых ценах к уровню 2023 года.

Внешнеторговый оборот Брянской области в январе-июне 2024 года составил 350,2 млн. долларов США, что в фактических ценах меньше уровня января – июня 2023 года на 23,1 %. Экспорт товаров составил 99,6 млн. долларов США (снизился на 31,1%), импорт – 250,6 млн. долларов США (сократился на 20,3%). Сальдо торгового баланса оставалось отрицательным –151,0 млн. долларов США. На страны СНГ приходилась 61,7 % внешнеторгового оборота.

Таблица 11

Динамика внешнеторгового оборота Брянской области в январе-июне 2024 г.

	Внешнеторговый оборот		В том числе			
			экспорт		импорт	
	млн. долларов США	в % к соответствующему периоду предыдущего года	млн. долларов США	в % к соответствующему периоду предыдущего года	млн. долларов США	в % к соответствующему периоду предыдущего года
Всего	350,2	76,9	99,6	70,7	252,6	79,7

в том числе:						
страны дальнего зарубежья	134,4	60,9	30,2	56,7	104,2	62,3
страны СНГ	215,8	92,0	69,4	79,3	146,4	99,6

Таблица 12

Объём работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»

	Млн. рублей	В % к соответствующему периоду 2023 г.
январь	980,1	107,2
февраль	1150,5	97,2
март	1438,9	82,2
апрель	1810,9	97,1
май	2012,8	84,2
февраль	2200,5	95,7
январь - февраль	9593,7	101,1

7.2.2 Анализ показателей транспорта и связи

Грузовые перевозки. Объемы перевозок грузов и грузооборот организаций транспорта в январе-июне 2023 года характеризуются следующими данными:

Таблица 13

Перевозки грузов и грузооборот

	ноябрь 2021 г.	В % к	
		Декабрь 2023 г.	июне 2024 г.
Грузооборот, млн. т-км	258,9	155,8	115,0
Пассажирооборот, млн. пасс.-км	41,3	72,1	101,5

Крупными и средними предприятиями оказано **услуг связи** в январе - июне 2024 года на 6060,9 млн. рублей, что ниже января – июне 2024 года в фактических ценах на 1,2 %.

7.2.3 Анализ индексов цен и тарифов

Таблица 14

	К предыдущему месяцу			Июнь 2024 г. к июню 2023 г.
	октябрь	июль	август	
Индекс потребительских цен	100,6	100,8	100,0	107,6
Индекс цен производителей промышленных товаров	100,2	100,0	100,1	106,3
Индекс тарифов на грузовые перевозки	100,1	100,0	100,0	105,6
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	100,9	103,8	97,7	104,2
в том числе:				
индекс цен на строительно-монтажные работы	102,5	107,9	97,5	106,2
индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения	99,6	98,9	100,4	109,2
индекс цен на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	97,3	98,8	90,9	76,5

7.2.4 Анализ потребительского рынка

Таблица 15

Динамика оборота розничной торговли

	Оборот оптовой торговли			В том числе оборот оптовой торговли организаций оптовой торговли		
	млн. рублей	в % к соответствующему периоду предыдущего года	предыдущ ему месяцу	млн. рублей	в % к соответствующе му периоду предыдущего года	предыдущ ему месяцу
Январь	13058,7	103,3	69,3	11871,6	104,4	70,0
Февраль	12785,8	85,3	97,8	11212,5	82,1	94,4
Март	14863,1	84,2	115,2	13058,9	82,3	115,4
1 квартал	40707,6	89,8		36129,2	88,2	
Апрель	16109,0	86,7	108,3	14220,3	85,0	108,8
Май	14612,1	82,9	90,4	12868,6	73,9	90,2
Июль	16029,0	81,6	99,6	14050,6	79,9	100,8
Август	15997,3	82,4	99,9	14046,3	81,0	100,1

7.2.5 Анализ денежных доходов

В июне 2024 года объем денежных доходов населения сложился в размере 31230,2 миллиона рублей и уменьшился по сравнению с июлем 2023 года на 7,2 %, денежные расходы населения составили 30010,3 миллиона рублей и снизились за аналогичный период на 7,8 %. Превышение денежных доходов населения над денежными расходами составило 1219,9 миллиона рублей.

В июне 2024 года денежные доходы на душу населения составили 25478,6 рубля, потребительские расходы на душу населения – 19134,6 рубля. Реальные денежные доходы в июне 2024 года по сравнению с июлем 2023 года уменьшились на 13,7 %, реальные потребительские расходы снизились на 11,2 %.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в июне 2024 года по сравнению с июлем 2023 года снизились на 16,1 %.

7.2.6 Анализ демографической ситуации

Показатели естественного движения населения в январе – июне 2022 г.

Таблица 16

	Человек			На 1000 человек населения ¹⁾		2024 г. в % к 2023 г.
	2023 г.	2024 г.	прирост (+), снижение (-), человек	2023 г.	2024 г.	
Родившихся	7815	8077	-262	11,0	11,3	97,3
Умерших	11323	11682	-359	15,9	16,3	97,5
в том числе детей в возрасте до 1 года	65	59	+6	8,02)	7,42)	108,1
Естественный прирост, убыль(-)	-3508	-3605		-4,9	-5,0	98,0
Браков	3988	4714	-726	5,6	6,6	84,8
Разводов	3229	3268	-39	4,5	4,6	97,8

¹⁾ Здесь и далее в разделе показатели месячной оперативной отчетности приведены в пересчете на год.

²⁾ На 1000 родившихся.

Подготовлено по данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики.

Контакты: 241050, г. Брянск, ул. Красноармейская, 60 Тел.: (4832)671201 Факс: (4832)743139

Email: admin@komstat.bryansk.ru Адрес сайта - <http://bryansk.gks.ru>

7.2.7 Город Локоть

Ло́коть — посёлок городского типа в Брянской области России, административный центр Брасовского района и Локотского городского поселения.

Население — 8469[1] чел. (2021)

География

Расположен близ реки Нерусса (приток Десны), при железнодорожной станции Брасово (на линии Брянск—Комаричи).

История

Впервые упоминается в 1 половине XVII века как хутор Локотской Колодезь близ древнего села Брасова. В 1742 году окрестные земли Севского уезда, входившие в Брасовский стан, императрица Елизавета Петровна пожаловала генералу-фельдмаршалу С. Ф. Апраксину, который в 1797 году перенёс свою резиденцию в Локоть. В это время здесь было устроено великолепное имение с 4-этажным дворцом, прудами и фонтанами.

В 1882 году владельцами имения становятся наследники российского престола, великие князья Романовы (Георгий Александрович, с 1899 года — Михаил Александрович), продолжившие благоустройство посёлка: прокладывается водопровод, разбивается огромный парк с прудами и аллеями, возводятся несколько многоэтажных каменных зданий, создаются первые предприятия легкой, пищевой и деревообрабатывающей промышленности.

В 1870-х гг. в Локте был основан конный двор (с 1903 года — конезавод). С 1931 года Локоть становится районным центром; с 1938 года — посёлок городского типа.

Во время Великой Отечественной войны был оккупирован немецкими войсками с 4 октября 1941 года по 5 сентября 1943 года. Посёлок был объявлен городом, административным центром Локотского самоуправления (т. н. «Локотская республика») — полуавтономной области, управляемой местным населением в рамках предоставленных полномочий.

Население

Численность населения						
1939[2]	1959[3]	1970[4]	1979[5]	1989[6]	2002[7]	2009[8]
6001	7450	10 005	10 229	11 191	12 094	12 005
2010[9]	2012[10]	2013[11]	2014[12]	2015[13]	2016[14]	2017[15]
□10 028	□9911	□9824	□9703	□9557	□9548	□9492
2018[16]	2019[17]	2020[18]	2021[1]			
□9369	□9243	→9243	□8469			

Экономика

В посёлке имеются станкостроительный завод, сыродельный завод. Также работает конезавод. Большинство предприятий на 1 января 2015 года частично или полностью не работают.

Образование и культура[править | править код]

В посёлке работают четыре общеобразовательные школы (одна — коррекционная), промышленно-экономический техникум (бывший сельскохозяйственный техникум), филиал заочного отделения Брянской государственной сельскохозяйственной академии. Действуют районный дом культуры и музыкальная школа, ипподром.

С 1931 года издаётся районная газета «Вестник». Также выходила газета «Говорит Локоть»[19].

В рамках федеральной программы «Императорский маршрут» в одном из зданий бывшей усадьбы Романовых в 2023 году запланировано открытие музея, посвященного жизни младшего брата императора Николая II Великого князя Михаила Романова[20].

Подготовлено по данным Брянской городской администрации.

Контакты:

241002, г. Брянск,

проспект Ленина, д. 35

Телефон: (4832) 66-40-44

Факс: (4832) 72-20-96

E-mail: goradm@gorod.bryansk.ru

Адрес сайта - <http://admin.bryansk.ru/itogi-sotsial-no-ekonomicheskogo-razv>

Вывод: Анализ социально-экономических показателей г. Брянска и Брянской области показывает тенденцию нарастания динамики кризисных явлений, негативно влияющих на состояния рынка недвижимости и на стоимость объектов оценки.

7.3. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество жилого назначения, согласно п. 11 Раздела V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- влияние 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;
- рынок жилой недвижимости Брянской области.

7.3.1 Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество жилого назначения, согласно п. 11 Раздела V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- влияние 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;
- рынок жилой недвижимости Брянской области.

- **Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки**

(источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/2be20e2e9666c0f4290c5ef81fb4eac6/2023_03_29.pdf; https://www.economy.gov.ru/material/file/1d61a99ed739c5f7c538d4eee289ce14/2023_02_22.pdf)

Российская промышленность в начале 2023 года сохранила тренд на восстановление и показала рост в отдельных отраслях. Индекс промышленного производства в январе с устранением сезонного фактора показал рост к предыдущему месяцу на +0,2% м/м SA. В годовом выражении спад замедлился до -2,4% г/г после -4,3% г/г в декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с ростом выпуска в обрабатывающем секторе.

Рост обрабатывающих производств в январе 2023 года с учётом фактора сезонности рост составил +0,8% м/м SA к предыдущему месяцу. В годовом выражении падение замедлилось вдвое до -2,3% г/г после -5,7% г/г месяцем ранее. Кардинально изменилась динамика в машиностроительном комплексе. Рост по итогам января составил +8,1% м/м SA к декабрю 2022 года. В годовом выражении отставание от прошлого года сократилось на порядок: -2,6% г/г после -15,4% г/г месяцем ранее. При этом опережающими темпами росли производства компьютеров, электроники и оптики (+5,5% г/г после -8,2% г/г), а также электрического оборудования (+0,7% г/г после -5,8% г/г). Двухзначные темпы роста демонстрирует производство прочих транспортных средств и оборудования (+27,4% г/г)

В феврале 2024 г. снижение ВВП замедлилось в годовом выражении до -3,1% г/г после -3,2% г/г в январе (-4,2% г/г в декабре 2023 г.). По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП с исключением сезонного фактора сохранился на уровне января.

Поддержку экономике продолжает оказывать рост объёмов работ в строительстве. Кроме того, положительный вклад вносит рост промышленного производства и грузооборота транспорта (за исключением трубопроводного). Рост промышленного производства в феврале с устранением сезонного фактора сохранился на уровне января и составил +0,2% м/м SA. При этом в годовом выражении падение замедлилось до -1,7% г/г после -2,4% г/г в январе. 2.1. Обрабатывающие производства в феврале показали рост на +0,2% м/м SA к предыдущему месяцу (+0,8% м/м SA в январе). В годовом выражении падение замедлилось до -1,2% г/г после -2,3% г/г месяцем ранее.

Положительные годовые темпы четвёртый месяц подряд сохраняются в пищевой промышленности (+2,9% г/г после +3,9% г/г в январе, +1,1% г/г в декабре и +0,9% г/г в ноябре), где основную поддержку выпуску оказывает производство пищевых продуктов (+4,2% г/г после +4,4% г/г месяцем ранее). Сдерживающий фактор в отрасли – снижение выпуска табачных изделий (-9,2% г/г после -16,6% г/г).

Рост металлургического комплекса составил +10,3% г/г после падения на -2,0% г/г в январе, в т.ч. благодаря росту спроса со стороны строительного комплекса. Машиностроительный комплекс сохранил темпы на уровне прошлого месяца: -2,6% г/г (-0,7 м/м SA) – однако этому предшествовало кардинальное улучшение динамики в январе -2,6% г/г после -15,4% г/г в декабре 2022 г. (+8,1 м/м SA). Положительный вклад внесли производство компьютерного и электронного оборудования (+19,3% г/г после +5,5% г/г в январе) и производство прочих транспортных средств (+10,3% г/г после +27,4% г/г месяцем ранее).

Экспортно ориентированные отрасли пока сохраняют отставание от прошлого года. Производство кокса и нефтепродуктов в феврале в годовом выражении -1,1% г/г после нулевой динамики января, в химическом комплексе -8,1% г/г после -4,6% г/г в январе.

В добывающей промышленности в феврале с учётом фактора сезонности наблюдался рост +0,4 м/м SA к предыдущему месяцу. При этом в годовом выражении показатели сохранились практически на уровне января текущего года (-3,2% г/г после -3,1% г/г). Улучшение годовой динамики наблюдалось в добыче нефти и природного газа (-1,8% г/г после -3,2% г/г).

Объём работ в строительстве в феврале 2024 г. продолжил ускоряться: +11,9% г/г после +9,9% г/г в январе, даже не смотря на высокую базу прошлого года. В поквартальном выражении в феврале ускорение – объём строительных работ вырос на +1,9% м/м SA после роста на +0,3% м/м SA в январе.

В сельском хозяйстве в феврале 2023 г. объёмы выпуска превышают уровень прошлого года на +2,6% г/г (+2,7% г/г в январе). По предварительным данным Росстата, в животноводстве производство мяса в феврале выросло на +1,6% г/г (в январе – на +5,3% г/г), молока – на +3,3% г/г (в январе – на +4,2% г/г), яиц – на +4,6% г/г (в январе – на +4,0%).

Грузооборот транспорта (с исключением трубопроводного) вырос на +5,3% г/г после +2,2% г/г в январе, прежде всего, за счёт роста грузооборота железнодорожного транспорта до +5,6% г/г (+1,7% г/г в январе).

Оборот розничной торговли в феврале в годовом выражении составил -7,8% г/г после -6,6% г/г месяцем ранее на фоне ажиотажного спроса в феврале 2023 г. Объём платных услуг населению вырос в годовом выражении на +3,9% г/г после +2,9% г/г в январе. Оборот общественного питания в феврале также продемонстрировал рост на +8,6% г/г после +13,0% г/г месяцем ранее. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на -4,4% г/г ниже уровня прошлого года после -3,6% г/г в январе.

В феврале 2024 г. инфляция составила 11,0% г/г (в январе 11,8%). По состоянию на 27 марта 2023 г. инфляция в годовом выражении замедлилась до 4,3% г/г. Резкое снижение годовых темпов роста цен связано с повышенной инфляцией в марте 2022 г. (7,6% м/м). Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в феврале снизился на -3,9% г/г после снижения на -2,7% г/г в январе.

В целом по промышленности в феврале 2024 г. цены снизились на -7,5% (в январе снижение на -4,6% г/г).

Ситуация на рынке труда остаётся благоприятной. Уровень безработицы в феврале снизился и достиг нового исторического минимума – 3,5% от рабочей силы (3,6% в январе 2024 г.). В январе 2024 г. (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата выросла на +12,4% г/г, в реальном выражении – рост на +0,6% г/г (+0,6% г/г в декабре 2023 г.).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-фев.23	фев.23	январь.23	2022	IV кв.22	дек.22	ноя.22	окт.22	III кв.22	II кв.22	I кв.22	2021
Экономическая активность												
ВВП	-3,2	-3,1	-3,2	-2,1	-4,0	-4,2 ¹	-3,8 ¹	-4,0 ¹	-3,0	-3,7	3,8	5,6
Сельское хозяйство	2,7	2,6	2,7	10,2	9,4	6,1	8,2	10,9	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	10,9	11,9	9,9	5,2	6,9	6,9	5,1	8,7	5,2	3,6	3,9	7,0
Розничная торговля	-7,2	-7,8	-6,6	-6,7	-9,5	-10,5	-7,9	-10,0	-9,4	-9,8	3,5	7,8
Оптовая торговля	-13,4	-14,6	-12,2	-14,5	-19,0	-16,8	-18,7	-22,0	-22,4	-15,2	3,3	5,9
Платные услуги населению	3,4	3,9	2,9	3,6	2,4	2,5	2,6	1,7	1,6	0,2	7,9	17,2
Общественное питание	10,8	8,6	13,0	4,7	10,1	7,4	15,2	8,3	2,7	-2,1	7,7	26,7
Грузооборот транспорта	-1,3	-0,4	-2,1	-2,6	-5,6	-4,5	-5,6	-6,7	-5,4	-3,0	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	4,6	3,3	-	-	-	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	-2,0	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,1	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	-1,7	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
Инфляция												
Индекс потребительских цен	11,4	11,0 / 4,3 ²	11,8	11,9	12,2	11,9	12,0	12,6	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей												
Промышленность	-6,1	-7,5	-4,6	11,4	-1,5	-3,3	-1,9	0,8	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-22,7	-26,3	-18,7	14,7	-11,5	-15,3	-12,3	-6,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-3,3	-3,9	-2,7	11,3	0,7	-0,9	0,6	2,5	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения												
Реальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	0,6	-1,0	0,5	0,6	0,3	0,4	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	12,4	12,6	12,7	12,6	12,3	13,1	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-1,4	0,4	-	-	-	-2,5	-2,2	-1,6	3,8
Реальные располагаемые денежные доходы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-1,0	0,9	-	-	-	-3,1	-0,6	-1,6	3,2

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–фев.23	фев.23	янв.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
Численность рабочей силы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	0,8	1,0	-0,6	-0,7	-1,1	-0,4	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,5	75,4	75,6	74,9	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	75,9	76,1	-	74,6	74,5	74,7	74,7	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых												
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,7	1,5	1,9	0,4	-0,2	-0,5	0,2	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	72,8	72,8	72,9	72,0	72,2	72,1	72,4	72,1	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,4	73,3	73,4	-	71,8	71,7	71,9	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-15,7	-14,2	-17,1	-18,7	-13,5	-13,8	-15,1	-11,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,7	2,6	2,7	3,0	2,8	2,8	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,6	2,6	2,7	-	2,8	2,7	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,9	60,9	61,0	-	59,3	59,2	59,3	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы												
в % к рабочей силе	3,6	3,5	3,6	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,5	3,5	3,5	-	3,7	3,7	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

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

² На 27 марта 2023 года

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

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 14 по 20 февраля 2024 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2024 г. и далее до 2029 г.

Консенсус-прогноз на 2023–2029 гг. (опрос 14–20 февраля 2023 г.)

Показатель	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Реальный ВВП, % прироста	-1,8	1,4	1,4	1,5	1,6	1,6	1,7
Реальные располагаемые доходы, % прироста	-0,1	1,1	1,2	1,4	1,1	1,2	1,3
Уровень безработицы, % рабочей силы	4,1	4,2	4,1	4,1	4,0	3,9	3,9
Индекс потребительских цен, % прироста	6,2	4,7	4,3	4,1	4,0	4,0	4,1
Ключевая ставка Банка России, % годовых	7,33	6,43	6,02	5,66	5,62	5,69	5,65
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	76,0	80,0	82,5	84,4	86,3	88,3	89,9
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	61,0	63,5	61,1	61,2	63,3	64,9	66,0

1. Классификация рынка недвижимости

(источник: источник: <http://www.1rre.ru>, <http://www.74rif.ru>)

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов жилой недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);

- индивидуальные и двух-четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы).

В Российской практике рынок жилой недвижимости часто классифицируется по уровню жилых объектов: стандартное или массовое жильё, жильё повышенной комфортности, и так называемое «элитное» жильё. Эта классификация достаточно условна и основные факторы, которые принимаются во внимание – это комфортность и эксклюзивность объекта, наличие дополнительных удобств и услуг, расположение и, как следствие, цена.

Критерии	Класс			
	эконом	комфорт	бизнес	элита ⁷
Материал стен и несущих конструкций	конструкции и стены: панель	конструкции: монолит, панель, кирпич стены: монолит, панель, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич
Высота потолков	до 3 м	до 3 м	3 м и более	3 м и более
Отделка общественных зон	стандартная	стандартная	высококачественная (дизайнерская) отделка	эксклюзивная отделка
Отделка квартир	без отделки, стандартная	без отделки, стандартная	без отделки, высококачественная (дизайнерская) дополнительно: меблировка	без отделки, эксклюзивная отделка (дизайнерская) дополнительно: меблировка
Инфраструктура	нормативные социальные площади	нормативные социальные площади дополнительно: служба эксплуатации	широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации	собственная, полностью замкнутая широкая инфраструктура, недоступная для посторонних, собственная служба эксплуатации, дополнительно: персональное сервисное обслуживание
Безопасность	ограничение доступа в подъезд – домофон или кодовый замок дополнительно: консьерж	домофон или видео-домофон дополнительно: ограничение доступа на территорию (огороженная территория, контроль доступа, охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж
Парковка	Нормативные парковочные места (не менее 1 м/м на квартиру) на открытой придомовой территории, крытой стоянке или отдельно стоящем паркинге	не менее 1,5 м/м на квартиру на открытых/крытых придомовых стоянках, отдельно стоящих паркингах; дополнительно: подземный паркинг	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках дополнительно: персонифицированный доступ из гаража в квартиру
Придомовая территория	нормативное благоустройство	нормативное благоустройство дополнительно: огороженная территория	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная территория дополнительно: ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная внутренняя территория, ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы

• Обзор рынка нежилкой недвижимости Брянской области

(источник: <https://bryansk.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>; <https://naydidom.com/tseny/region-bryanskaya>; <https://bryansk.news/2024/03/14/vvedeno-v-stroj-4/>)

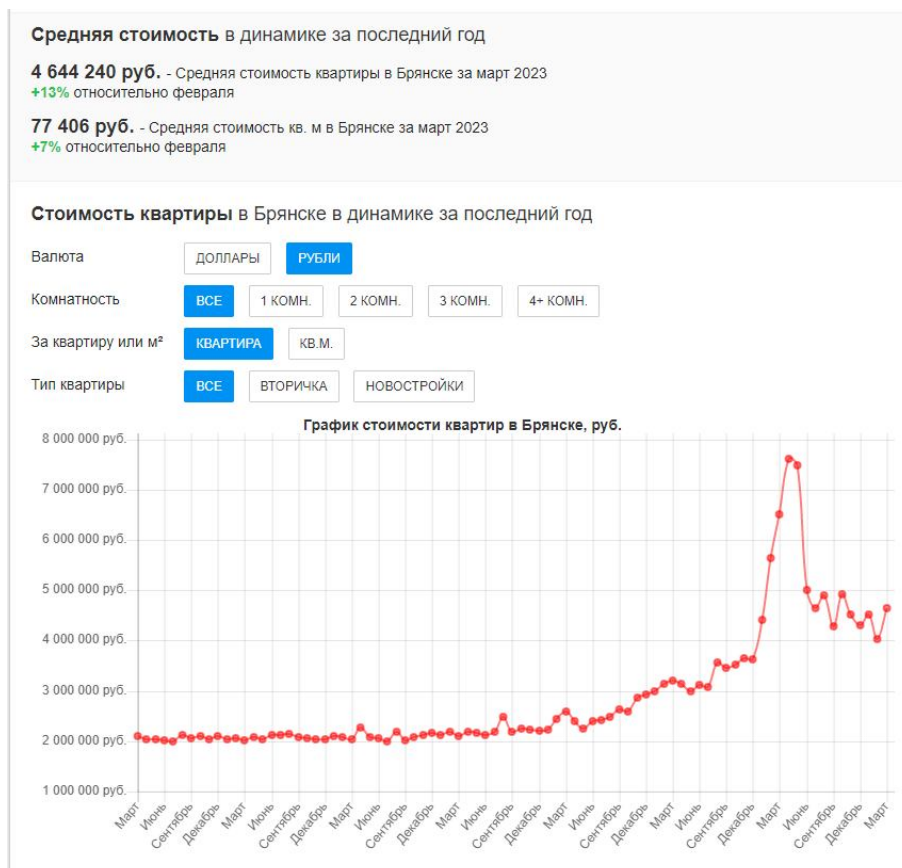
Ввод жилья в Брянской области в январе-феврале 2024 года составил 219,6 тыс. кв. м или 117,9% к аналогичному периоду прошлого года, подсчитал Брянскстат.

Индивидуальное строительство в сравнении с прошлым годом чуть проседает: за этот срок сдано 67,2 тыс. кв. м жилья, что соответствует 90,9% к январю-февралю 2023 года.

По данным ведомства, в общей сложности в регионе введено в эксплуатацию 436 зданий (412 из них индивидуальные дома), 3072 квартиры.

В Брянске с начала года введено в эксплуатацию 136,4 тысячи кв. м жилья — 114,9% к январю-февралю прошлого года. Построено 96 домов, 2207 квартир.

Ниже приведены данные рынка жилой недвижимости г. Брянска за март 2024 г. :



На данный момент на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры:

- Однокомнатная – 2 920 791 руб., за месяц показатель изменился на -1 %;
- Двухкомнатная – 3 908 759 руб., где средняя цена изменилась на -1 %;
- Трехкомнатная – 4 718 120 руб., где показатель стоимости изменился на 3 %;
- Четырех- и многокомнатная – 6 372 208 руб., средняя цена изменилась на 6 %.

На первичном рынке средняя стоимость продажи по количеству комнат:

- Однокомнатная – 3 373 061 руб., за месяц показатель изменился на -9 %;
- Двухкомнатная – 5 197 399 руб., где средняя цена изменилась на 5 %;

Ниже представлена информация о средних ценах на квартиры в городах Брянской области, изменение к марту 2024 г.:

Город	Ср.стоимость за квартиру	Изменение к марту	Ср.стоимость за м²	Изменение к марту	Стоимость 1-комн. квартиры		Стоимость 2-комн. квартиры		Стоимость 3-комн. квартиры	
					за квартиру	за м²	за квартиру	за м²	за квартиру	за м²
Брянск	4 891 092	-8,1%	74 417	-5,47%	3 146 926	80 347	4 553 079	77 982	6 232 714	73 889
Клинцы	2 981 499	-1,43%	54 632	0,66%	2 343 503	63 675	3 224 326	56 193	3 333 551	53 960
Новозыбков	1 657 244	-9,65%	29 274	7,56%	918 581	23 835	1 475 194	29 885	1 873 564	34 184
Унеча	1 867 850	10,02%	39 392	-8,45%	1 230 453	38 920	2 011 459	41 651	2 361 638	37 606
Дятьково	1 715 173	-15,81%	34 126	-13,91%	973 884	30 850	1 170 208	24 983	2 088 367	34 481
Карачев	2 362 818	17,46%	46 915	-20,44%	1 228 018	40 001	3 235 399	56 102	2 625 036	44 642
Почеп	2 358 549	-5,76%	46 062	-13,29%	1 520 906	40 775	2 059 591	39 197	3 495 151	58 213
Севск	1 561 342	-61,57%	24 389	-38,94%	545 259	16 927	1 354 688	30 814	1 747 630	27 973
Трубчевск	1 661 660	5,88%	37 621	-8,37%	1 366 380	41 380	1 771 229	40 620	1 847 371	30 863
Злынка	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Навля	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Локоть	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Сураж	2 385 238	-2,91%	45 649	5,69%	нет данных	нет данных	1 936 531	45 141	2 833 944	46 156
Суземка	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Жуковка	2 571 076	-5,03%	47 955	1,2%	1 595 816	47 955	2 134 296	45 040	2 561 913	44 222
Климово	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Красная Гора	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Погар	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Клетня	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Выгоничи	1 653 288	0%	31 928	0%	нет данных	нет данных	1 624 462	35 392	1 682 113	28 463

• Итоги

(источник: <https://pravda-nn.ru/news/prognoz-tsen-na-vtorichnoe-zhile-v-2024-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 2024 г. будут постепенно снижаться. И скорость этой тенденции зависит от нескольких факторов: уровня ключевой ставки ЦБ РФ, социально-политической ситуации, объёма предложения.

Ожидается, что подешевеет жильё всех видов. Но снижение стоимости окажется плавным без резких скачков, не превышающим 3% ежеквартально. Высказать более точные предположения при условии высокой неопределённости невозможно.

В 2024 году количество квартир в активной продаже выросло на 37%. Это чуть больше, чем за 2023 года – тогда прирост составил 41%. Рост предложения начался с мая 2023 года, из-за снижения спроса.

• Ценообразующие факторы

Перечень ценообразующих факторов сформирован на основании анализа рынка, анализа нормативной базы в строительстве.

Параметры сделки: возможность торга, объём передаваемых прав, условия финансирования сделки, особые условия предложения, период предложения.

Параметры местоположения: район расположения, транспортная доступность (расстояние от метро, ж/д станции и т.п.).

Параметры дома: тип дома, благоустройство дома, состояние дома, инженерные системы.

Параметры квартиры: этаж расположения, количество комнат, общая площадь, жилая площадь, площадь кухни, наличие балкона/лоджии, вид из окна, высота потолка, санузел, состояние квартиры.

7.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентоспособное использование объекта недвижимости, иными словами, то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть вероятным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, приемлемых в финансовом отношении, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования, имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость имущества.

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

законодательная разрешенность – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством;

физическая осуществимость – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;

финансовая осуществимость – рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка;

максимальная эффективность – рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Законодательно разрешенное использование

Фактическое использование объекта оценки полностью соответствует разрешенному использованию.

Физическая осуществимость

Как следует из наличия инженерного обеспечения земельного участка, на котором расположен объект оценки, а также, учитывая существующую конструкцию зданий, наилучшим с точки зрения физической возможности использования является его использование по назначению.

Финансовая осуществимость

Текущее использование оцениваемого объекта недвижимости рационально. Рассматриваемый земельный участок с имеющимися улучшениями дает возможность собственнику использовать его с наибольшей выгодой для себя.

Максимальная эффективность

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Таким образом сделан вывод о том, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта по назначению, а именно в качестве квартиры, после проведения капитального ремонта.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1. Объем и этапы исследования.

Оценка рыночной стоимости рассматриваемых объектов включала в себя следующие этапы:

Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объектов в масштабах региона, города и района расположения объектов.

Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемым объектам, так и к сопоставимым с ними другими объектами, недавно проданным или сданным в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, консультаций с представителями административных служб, сотрудниками агентств по недвижимости и нотариусами, регистрирующими сделки. Был проведен также анализ цен предложения на рынке недвижимости.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования: вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования недвижимости для района расположения объекта.

Применение подходов оценки объектов: для оценки рыночной стоимости объектов были рассмотрены три подхода, являющиеся стандартными, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации: затратный подход, доходный подход, сравнительный подход.

Подготовка отчета об установленной стоимости: на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета.

8.2. Основные понятия термины и определения.

Аналог - нечто представляющее соответствие, соразмерность другому объекту.

Аренда - юридически оформленное право пользования чужой собственностью на определенных условиях.

Арендатор - лицо, пользующееся чужим имуществом на определенных условиях.

Арендная плата - плата за право пользования чужим имуществом, величина и периодичность арендной платы устанавливаются договором между арендодателем и арендатором.

Арендодатель - юридическое или физическое лицо, имеющее право и возможность сдачи в аренду некоторого имущества (возможно, не собственного).

Внутренняя отделка здания - один из факторов, влияющих на привлекательность строения для арендаторов и покупателей, и, в конечном итоге, на рыночную стоимость объекта недвижимости. В расчете стоимости в соответствии со сборниками УПВС учитывается внутренняя отделка в виде простой или улучшенной в соответствии с нижеприведенным описанием.

Возраст объекта хронологический (действительный) - период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию.

Возраст объекта эффективный - возраст, соответствующий физическому состоянию объекта, уровню его оборудования, рыночной привлекательности и отражающий возможность продажи объекта, основан на оценке внешнего вида, технического состояния, экономических и других факторов, влияющих на стоимость объекта. Эффективный возраст здания может быть меньше, чем его действительный возраст, если, например, оно имеет отличное качество дизайна или если существует недостаток подобных зданий на рынке.

Дата оценки - (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки

Дисконтирование - процесс пересчета будущей стоимости капитала в настоящую или преобразование в текущую стоимость будущих денежных потоков (доходов и расходов).

Доход действительный валовой (действительный валовой доход, ДВД) - разница между потенциальным валовым доходом (ПВД) и недополученным доходом от аренды не полностью занятого помещения (потерями от не загруженности площади арендаторами и задержек с сборе арендной платы).

Доход потенциальный валовой (потенциальный валовой доход, ПВА) - максимальный доход, который может получить собственник от данного объекта недвижимости.

Доход чистый операционный (чистый операционный доход, ЧОД) - действительный валовой доход от объекта за вычетом операционных- расходов.

Здания - вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от

атмосферных явлений и др.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных строительных конструкций стены и крышу (цокольная часть электростанций на открытом воздухе относится к зданиям). Передвижные домики (мастерские, кухни, котельные, кухни, АТС, жилые, бытовые, административные и др.) также относятся к зданиям.

Здания жилые - здания, предназначенные для постоянного или временного проживания, а также приспособленные для этих целей. Делятся на входящие в жилой фонд (общего назначения, общежития, спальные корпуса интернатов, санаториев, детских домов и др.) и не входящие в жилой фонд (летние дачи, садовые домики, домики щитовые передвижные, вагончики и т.п.).

Земля - 1. Пространственный ресурс, территория. 2. Собственность в виде участка территории, определяющий атрибут недвижимой собственности. Термин «земля» в обычном смысле означает участок суши на поверхности земли, не покрытый водой, в юридическом смысле это слово используется для обозначения недвижимости, в этом контексте термин «земля» употребляется в смысле «территория», «участок», а не «почва».

Износ - потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта, его морального устаревания, изменения внешних по отношению к объекту условий.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональный (моральный) износ, внешний (экономический) износ.

Износ внешний (экономический) - убытки или упущенная выгода, возникающие в результате неблагоприятного изменения политических, экономических, социальных, природных, градостроительных, экологических и других факторов, внешних; по отношению к оцениваемому объекту.

Износ накопленный - совокупность всех видов износа, разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки.

Износ неустранимый - износ, устранение которого физически невозможно или экономически нецелесообразно.

Износ устранимый - износ, устранение которого возможно физически и целесообразно экономически.

Износ физический - потеря стоимости конструкций, элементов, систем инженерного оборудования и здания в целом в результате утраты ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и т.д.) в результате воздействия на них природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и других дефектах строительных конструкций. Физический износ может быть как устранимым, так и неустранимым.

Износ функциональный (моральный) - потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам, как размер, стиль, срок службы и т.д. функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Функциональный износ (как, впрочем, и физический) считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае износ считается неустранимым.

Капитализация - преобразование ожидаемых в будущем доходов в единовременно получаемую в настоящий момент стоимость.

Копия - точное воспроизводство какого-либо предмета.

Коэффициент капитализации общий (общий коэффициент капитализации, ОКК), общая ставка дохода, ОСД - отношение чистого операционного дохода от объекта к цене его продажи.

Коэффициент недоиспользования и потерь при сборе платежей - отношение величины прогнозируемых потерь при сборе арендной платы и неполного использования площадей к величине потенциального валового дохода.

Коэффициент операционных расходов - отношение величины текущих операционных расходов к действительному валовому доходу.

Метод дисконтированных денежных потоков - метод, наиболее часто используемый в рамках доходного подхода к оценке. Прогнозируемые денежные потоки от объекта недвижимости дисконтируются по ставке дисконта, соответствующей требуемой инвестором ставке дохода. Метод дисконтированных денежных потоков является наиболее универсальным расчетным инструментом капитализации, позволяющим определять настоящую стоимость будущих денежных потоков. Денежные

потоки могут быть произвольно изменяющимися, неравномерно поступающими и отличающимися уровнем риска.

Метод кумулятивного построения - процесс расчета ставки капитализации или дисконтирования, при котором к безрисковой процентной ставке прибавляются поправки на различные виды рисков, связанных с инвестированием в конкретный объект.

Модель Гордона - оценка стоимости объекта в постпрогнозный (остаточный) период посредством капитализации дохода последнего года прогнозного периода при помощи коэффициента, рассчитанного как разница между ставкой дисконтирования и долгосрочными темпами роста доходов.

Наилучшее и наиболее эффективное использование - способ использования объекта недвижимости, выбранный из числа общепринятых и законодательно разрешенных, который является физически возможным, прибыльным и приводит наибольшему значению стоимости, недвижимости. Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования предполагает, наряду с выгодами для собственника недвижимости, также общественную пользу.

Недвижимость - это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным; наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости является основополагающей предпосылкой ее стоимости,

Налог на имущество уплачивается предприятием из прибыли исходя из среднегодовой остаточной стоимости основных фондов, нематериальных активов, запасов и затрат. Предельная ставка налога на имущество составляет 2,2% в год.

Недвижимое имущество (недвижимые вещи. недвижимость) - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей (например, здания, сооружения, многолетние насаждения, леса и др.). Недвижимое имущество определено как имущество, перемещение которого без несоразмерного ущерба его свойствам невозможно. Гражданским кодексом Российской Федерации к недвижимому имуществу отнесены также воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Норма дисконтирования (станка дисконтирования, дисконта) - конечная отдача на капитал с учетом всех рисков, свойственных конкретному объекту недвижимости, норма дисконтирования не включает составляющие, отражающие возмещение основной суммы капитала. Ставка дисконтирования используется для пересчета будущих денежных потоков в текущую стоимость.

Объект оценки - имущество юридических или физических лиц, предъявляемое к оценке.

Объем здания строительный. Для расчета восстановительной стоимости с использованием сборников УПВС строительный объем здания с чердачным перекрытием определяется произведением его площади (определенной по внешнему контуру наружных стен) на высоту здания, причем высоту следует считать от уровня чистых полов первого (цокольного) этажа до верха засыпки чердачного перекрытия. Строительный объем здания без чердачного перекрытия определяется умножением длины здания на площадь его поперечного сечения.

Отчет об оценке - документ, подготавливаемый оценщику и передаваемый заказчику, содержащий процесс и результат определения стоимости объекта оценки.

Оценка - деятельность специально подготовленных специалистов по систематизированному сбору и анализу данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества, бизнеса на основе действующего законодательства и стандартов.

Оценочная деятельность - совокупность отношений юридического, экономического, организационно-технического и иного характера по установлению в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Оценщик - специалист, занимающийся определением стоимости различных объектов и прав на основе подходов и методов науки об оценке.

Передача права собственности - надлежащим образом юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.

Подход доходный к оценке используется только для оценки объектов доходной (приносящей доход) недвижимости, то есть такой недвижимости, единственной целью эксплуатации которой является получение дохода. Потенциальные покупатели, как правило, рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения капитала с целью получения в будущем дохода. Инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации и от последующей продажи.

Подход затратный к оценке. В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму, большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта. Ставка безрискового дохода - минимальная ставка дохода (в процентах), который инвестор может получить на свой капитал при осуществлении вложений с практически нулевым уровнем риска.

Стоимость - экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными к приобретению, теми, кто их покупает и продает. Стоимость, в отличие от цены, не является историческим фактом, а представляет собой оценку ценности товара или услуги в конкретный момент времени в конкретном месте.

Стоимость балансовая - полная первоначальная стоимость основных фондов, учитываемая в момент их постановки на баланс.

Стоимость замещения - стоимость строительства на данном земельном участке современного объекта с использованием текущих стандартов, материалов, дизайна и текущих цен, полезность которого эквивалентна полезности строения, существующего на земельном участке в настоящий момент.

Стоимость восстановительная - денежная сумма в текущих ценах, которую нужно затратить для точного воспроизводства оцениваемого объекта, с применением тех же материалов и конструкций, по тем же проекту и спецификациям, с использованием такой же квалификации рабочей силы, которые применялись во время возведения объекта оценки.

Управление недвижимостью - деятельность, осуществляемая по поручению собственника и направленная на получение прибыли от объекта.

Участок земельный - участок территории земли с границами, определенными в документах, выдаваемых комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

8.3. Определение стоимости объекта оценки

При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода оценки:

затратный подход; сравнительный подход (метод прямого сравнительного анализа продаж); доходный подход. Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными методами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой метод наиболее соответствует оцениваемому объекту.

8.4. Выбор подходов и методов оценки.

При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

Затратный подход

Применение затратного подхода обусловлено тем, что имеется информация о конструктивном исполнении предъявленных к оценке зданий; стоимости строительства аналогичных объектов в базисных ценах 1969 г., изменении стоимости строительства с базисного периода по дату оценки. Кроме того, объекты доступны для осмотра, что позволяет определить величину их физического старения. Данный подход применяется в настоящем отчете.

Доходный подход

Применение доходного подхода обусловлено тем, что рассматриваемая собственность, может существовать как самостоятельная экономическая единица, приносящая доход. В рамках данного подхода доход, приносимый недвижимостью, в т.ч. доход от сдачи в аренду генерируется в его стоимость. Данный подход не применялся, так как квартира находится в неудовлетворительном, аварийном состоянии и не может приносить доход от аренды или от коммерческой деятельности.

Сравнительный подход

Анализ рынка данных объекта показал, что сопоставимые объекты, расположенные в г. Брянской области нет, квартир находящиеся в бесхозном состоянии реализуются на строительный материал по бросовым ценам. Сравнительный подход не применяется.

8.5. Расчет рыночной стоимости улучшений

8.5.1. Затратный подход

Подход к оценке по затратам базируется на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности более той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам. При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ и к результату добавляется стоимость земельного участка.

Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

определить стоимость земельного участка;

определить восстановительную стоимость улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства), расположенного на участке;

определить дополнительные затраты, необходимые для того, чтобы довести здание до состояния рыночных требований и уровня загрузки помещений;

определить предпринимательский доход;

определить величину накопленного износа;

вычесть величину износа из суммарной стоимости строительства и определить восстановительную стоимость объекта оценки с учетом износа;

к полученной величине стоимости с учетом износа добавить стоимость земельного участка.

Общая модель затратного подхода выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + (1 + П_{ДЕВ}) * (ПВС_{Н} * (1 - И_{ФУЗ}) * (1 - И_{ФУН}) * (1 - И_{Э}) + (ПВС_{О} + ДЗ) * (1 - И_{ФУЗ}) * (1 - И_{ФУН}) * (1 - И_{Э}))$$

где

РС – рыночная стоимость;

СЗ – стоимость прав на земельный участок;

ПВС_Н – полная восстановительная стоимость для объектов недвижимости;

ПВС_О – полная восстановительная стоимость для машин, оборудования и транспортных средств;

П_{ДЕВ} – прибыль девелопера;

И_{Физ} – физический износ;

И_{ФУН} – функциональный износ;

И_Э – экономический (внешний износ);

ДЗ – дополнительные затраты, такие как, устройство фундаментов под оборудованием, монтаж, наладка и т. д.

СО – затраты на отделку дополнительные коммуникации и электросистемы.

Определение полной восстановительной стоимости

Полная стоимость восстановления для улучшений рассчитывалась с использованием сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС).

Согласно «Общей части к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов», Госстрой СССР, Москва, 1970г., УПВС зданий и сооружений сгруппированы по отраслям народного хозяйства и промышленности или по видам зданий и сооружений, имеющимся во многих отраслях, и содержат восстановительную стоимость 1 м³ строительного объема зданий, 1 км трубопровода, 1 км дороги и т.д. в зависимости от их назначения, конструкции, капитальности, благоустройства, размера и расположения в том или ином территориальном поясе.

При определении восстановительной стоимости какого-либо здания или сооружения оценочная стоимость единицы укрупненного измерителя, принятая по соответствующему сборнику УПВС зданий и сооружений для данного территориального пояса, умножается на общее количество единиц измерения оцениваемого объекта.

Согласно «Общей части к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов» укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений учитывают все общестроительные работы, санитарно-технические устройства, электроосвещение внутри зданий, а в некоторых случаях и железнодорожные пути внутри зданий. Стоимость фундаментов под оборудование в восстановительную стоимость здания, как правило, не включена. В тех случаях, когда фундаменты являются неотъемлемой составной частью здания, стоимость фундаментов включена в стоимость зданий, о чем имеются соответствующие указания в

сборниках. Согласно п. 16 Общей части затраты, связанные с устройством внутренних трубопроводов и внутренних устройств водоснабжения, канализации, отопления, газоснабжения, вентиляции, пневмотранспорта, кондиционирования воздуха (кроме технологического назначения), включены в стоимость 1 м³ здания. В стоимость 1 м³ здания по сборникам не включена стоимость технологических трубопроводов и силовых электроустройств внутри здания, стоимость которых включена в ценники оборудования. Строительные объемы и другие технические характеристики объектов принимались по данным, представленным Заказчиком. Подбор соответствующего показателя по сборнику производится в зависимости от назначения и конструкции оцениваемого здания или сооружения, материала фундамента, стен, перекрытия, колонн, каркаса здания, пола, этажности, наружной и внутренней отделки здания и др. При условии совпадения технических характеристик стоимость 1 м³ оцениваемого здания принимается равной стоимости 1 м³ здания по сборнику для данного территориального пояса с учетом капитальности и климатического района. При расхождении технических характеристик вводятся поправки к восстановительной стоимости:

1. Поправка на группу капитальности.

Поправка вводится в соответствии с «Общей частью к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов», Госстрой СССР, Москва, 1970 г., п. 4, в случае отличия группы капитальности оцениваемого объекта от принятого аналога в соответствующем сборнике УПВС.

2. Поправка на климатический район.

Поправка вводится в соответствии с «Общей частью к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов», Госстрой СССР, Москва, 1970 г., п. 6, в случае отличия климатического района оцениваемого объекта от базисного.

3. Поправка на строительный объем.

В соответствии с «Разъяснениями по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости», Москва, 1995 г., применяется коэффициент 0,95 к стоимости строительного объема, превышающего максимальный объем, указанный в соответствующей таблице УПВС.

При определении стоимости восстановления необходимо учесть, что новое строительство подобного объекта занимает определенный временной интервал. По данным наиболее крупных строительных организаций региона срок колеблется от 6 до 14 месяцев. Стоимость работ оплачивается периодическими платежами пропорционально в начале строительства и каждом последующем году. Для упрощения построения модели платежей были приняты равные платежи по 50% в начале периода с процентной ставкой наиболее распространенных ресурсов (18% в год) - рублевые ресурсы, что соответствует наиболее вероятной процентной ставки кредитования в год, по данным банков РФ (Газпромбанк, Сбербанк).

4. Определение прибыли девелопера

Величина прибыли предпринимателя была получена из следующего издания: «Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты». Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., Нижний Новгород, 2014. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки (далее, Справочник оценщика недвижимости). Данные приведенные в указанном справочнике основаны на материалах опроса более, чем 200 ведущих оценщиков из 55 городов России

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, % в год (прибыль девелопера)	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	20%	13%	30%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	17%	11%	25%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	24%	16%	35%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	25%	18%	35%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	21%	15%	30%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	15%	9%	22%
4.1 Квартыры (мнгоквартирные жилые дома)	26%	14%	35%
5.1 Базы отдыха	10%	13%	30%

Прибыль предпринимателя составила 26%

Объем определялся согласно площади и высоты квартиры $51,1 \times 4 = 178,85$ куб.м

Определение полной восстановительной стоимости. Таблица №17

Наименование объекта	Строит. объем м3	Стоимость 1 м2/м3 на 1961 г	УПВС, табл.	Коэф. пер. к ценам 1984 г.	Коэф. учитывающий НДС	Коэф. учит. приб. девелоп.	Коэф. пер. к ценам 2024 г	Расчетная стоимость рублей	Приведенная стоимость, рублей
квартира	178,85	34,5	№28 отд 1, таб. 1	1,24	1	1,26	143,487	1383288,688	1380000
ИТОГО								1383289	1380000

Расчет износа.

Износ - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и (или) его морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости износ подразделяется на 3 типа:

- **физический износ;**
- **функциональный износ;**
- **внешний износ.**

ОЦЕНКА ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении, изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке, и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как устранимым так и не устранимым. Устранимый физический износ (т. е. износ, который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

$$F_{\phi} = \left(\sum_{i=1}^n F_i \cdot L_i \right) / 100, \text{ где } F_{\phi} - \text{физический износ здания, \%}; F_i - \text{физический износ } i\text{-го}$$

конструктивного элемента, %; L_i – коэффициент соответствующий доле восстановительной стоимости i -го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания; n – количество конструктивных элементов в здании.

Неустранимый износ короткоживущих элементов (электроустройств, отопления, кровли), считается исходя из удельных весов данных элементов, с учетом устранимого износа и фактического срока службы данного элемента.

Устранимый физический износ оценщик определяет методом сложения величин физического износа отдельных конструктивных элементов, взвешенных по удельному весу восстановительной стоимости каждого из них в общей стоимости здания.

Признаки физического износа устанавливаются путем осмотра (визуальным способом). Описание признаков физического износа с указанием их величины приведены в ВСН 53-86(р) "Правила оценки физического износа жилых зданий", утвержденных приказом №446 Госгражданстроя от 24 декабря 1986 г.

Определение устранимого физического износа. Таблица №18

№	Наименование элемента	Вес элемента%	Признаки износа	Износ с элемента %	Износ с всего %
1	Фундаменты	4	Массовые прогрессирующие сквозные трещины на всю высоту здания	70	3
2	Стены и перегородки	23	Перекося оконных и дверных проемов, деформация стен, поражение древесины гнилью, увлажнение древесины	65	15
3	Перекрытия	6	Поражение верхних слоев древесины грибом, небольшие трещины, частичное скалывание в узлах соединений балок с настилом, прогиб балок и прогонов	80	5
4	Крыши	9	Отсутствие отдельных листов, отколы и трещины, протечки, ослабление креплений листов к обрешетке	80	7
5	Полы	9	Поражение гнилью и жучком досок, прогибы, просадки, разрушение пола	100	9
6	Проемы	9	Оконные переплеты, коробка и подоконная доска полностью поражены гнилью и жучком, створки не открываются или	100	9

			выпадают; все сопряжения нарушены Полное расшатывание дверных полотен и коробок (колод), массовые поражения гниль. И жучком		
7	Отделочные работы	10	Массовое отставание и отсутствие досок, гниль на поверхности и на брусках основания	70	7
8	Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	22	Массовое повреждение трубопроводов (стояков и магистралей), сильное поражение ржавчиной, следы ремонта отдельными местами (хомуты, заварка), неудовлетворительная работа отопительных приборов и запорной арматуры, их закипание; значительное нарушение теплоизоляции трубопроводов	100	22
9	Прочие работы	8		60	5
	ИТОГО	100			82

Определение остаточной стоимости с учетом устранимого износа. Таблица №19

Восстановительная стоимость, рублей	Устранимый износ, %	Устранимый износ, рублей	Остаточная стоимость, рублей
1380000	82	1125390	254610

Определение неустраимого износа короткоживущих элементов. Таблица №20

№	Наименов.	ПВС рублей	Вес эл-та %	ПВС элемента рублей.	Устран. износ %	Остаточ. стоим рублей.	Нормативн. срок службы, лет	Фактич. срок службы, лет	Износ %	Неустр износ рублей	Остат. Стоимость рублей.
		1380000									
1	Электроустройства		2	27600	100	0	50	30	60	0	0
2	Отопление		20	276000	100	0	50	30	60	0	0
3	Кровля		9	124200	80	24840	50	30	60	14904	9936
	ИТОГО			427800		24840				14904	9936

Оценка функционального износа.

Функциональный износ (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Устранимый функциональный износ определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости. Функциональный износ может возникать из-за того, что планировка здания или функциональное назначение его частей перестают в полной мере соответствовать современным требованиям.

При обследовании объектов оценки и учитывая, что все инженерные сооружения, внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства, функционирующие в зданиях, отвечают всем требованиям, функциональный износ не выявлен.

Оценка внешнего (экономического) износа.

Внешний износ - возникает в результате неблагоприятного изменения экономической, политической, экологической обстановки - внешней по отношению к объекту недвижимости. Для оценки внешнего износа применяется метод сравнительных продаж (парных продаж), основанный на анализе ценовой информации по недавно проданным и продающимся аналогичным объектам (парным продажам). При этом предполагается, что объекты парной продажи отличаются друг от друга только выявленным и соотнесенным к объекту оценки внешним (экономическим) износом.

Внешний износ вызывается уменьшением полезности здания в результате изменения внешних условий. Под внешними условиями подразумевается экономическое местоположение, условия рынка, экологическая ситуация, нормативно-законодательная база и так далее.

При обследовании объекта, и исходя из местоположения объекта оценки, экономический (внешний) износ не выявлен.

Определение стоимости, с учетом износа. Таблица №21

1	Полная восстановительная стоимость	1380000
2	Устранимый физический износ	1125390
3	Остаточная стоимость с учетом устранимого износа	254610
4	Стоимость короткоживущих элементов с учетом износа (устр)	24840
5	Неустрашимый износ короткоживущих элементов	14904
6	Стоимость долгоживущих элементов с учетом износа (устр)	229770
7	Эффективный срок службы	50
8	Остаточный срок службы	30
9	Нормативный срок службы	80
10	Неустрашимый износ долгоживущих элементов	143606
11	Остаточная стоимость с учетом физического износа	96100
12	Функциональный износ	0
13	Остаточная стоимость	96100
14	Внешний износ	0
	Стоимость здания, с учетом износа	96000

Итоговая таблица расчета стоимости зданий затратным подходом.**Таблица № 22.**

№ п.п.	Наименование	Стоимость по затратному подходу без учета НДС, руб
1	Квартира	96 000,00
	Итого:	96 000,00

Стоимость квартиры затратным подходом составляет, без учета НДС:

96 000,00 (Девяносто шесть тысяч) рублей.

Земельные участки под здания не выделялись. Квартира находится на общем земельном участке и в расчетах стоимость не определялась.

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

При оценке объекта недвижимости оценщиком были применены все возможные подходы к оценке рыночной стоимости. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объекта.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из трех подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение оцениваемого объекта и его реальное техническое состояние. Преимущество применения затратного подхода связано с тем, что недостаточность и/или недостоверность информации о состоявшихся сделках на «пассивных» или малоактивных рынках недвижимости в ряде случаев ограничивает возможность использования других подходов к оценке. Также специфической областью применения затратного подхода является оценка уникальных объектов и объектов специального назначения. Затратному подходу присваивается удельный вес равный 100%

Обобщение результатов подходов при определении рыночной стоимости объекта недвижимости.

Таблица 23

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.	Затратный подход руб.	Сравнительный подход, руб	Доля затратного подхода	Доля сравнительного подхода	Рыночная стоимость, округленно, без учета НДС, руб.
1	Квартира	51,1	96 000,00	Не применялся	-	1	96 000,00
	Итого		96 000,00				96 000,00

Учитывая весовые коэффициенты каждого прогноза в результате обобщения результатов, стоимость объекта недвижимости, составляет, без учета НДС:

96 000,00 (Девяносто шесть тысяч) рублей.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

При определении рыночной стоимости Объекта оценки в настоящем отчёте использовались и были учтены следующие источники и нормативные документы:

1. Конституция РФ от 12.12.1993 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
4. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)».
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО № II)».
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО № III)».
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)».
9. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)».
10. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)».
11. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
12. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. N 327 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».

Книги, справочные и периодические издания.

13. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М. ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
14. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.
15. Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.
16. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений – г. Санкт-Петербург, 1997г.
17. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.: ил.
18. НЦПО. Сборник рыночных корректировок (СРК – 21, 2021 г.) под редакцией Е.Е. Яскевича.
19. Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020.
20. Информационные Интернет-ресурсы, указанные в Отчете.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Задание на оценку

- 1. Объекты оценки:** квартира, площадью 51,1 кв.м., расположенная по адресу: Российская Федерация, Брянская область, муниципальный район Брасовский, городское поселение Локотское, рабочий поселок Локоть, улица Пушкинская, дом 19, квартира 2
- 2. Местонахождение объекта оценки:** Российская Федерация, Брянская область, муниципальный район Брасовский, городское поселение Локотское, рабочий поселок Локоть, улица Пушкинская, дом 19, квартира 2
- 3. Заказчик:** АДМИНИСТРАЦИЯ БРАСОВСКОГО РАЙОНА
- 4. Имущественные права на объект оценки:** Собственником оцениваемой квартиры является: - Локотское городское поселение Брасовского муниципального района, что подтверждается записью регистрации Собственность 32:01:0280507:369-32/085/2024-1 23.07.2024 11:18:58
- 5. Цель оценки:** Определение рыночной стоимости
- 6. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:** Продажа
- 7. Вид определяемой стоимости:** Рыночная стоимость
- 8. Дата оценки:** 11 декабря 2024 года
- 9. Сроки проведения оценки:** Оценка проводилась в период с 11 декабря 2024 года по 12 декабря 2024 г.
- 10. Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют:** Осмотр объекта оценки был произведен 11 декабря 2024 г., в светлое время суток с применением фотосъемки, специалистом ООО «Служба Оценки»
- 11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:**
 1. Заказчик обеспечивает Исполнителя всей необходимой документацией для оценки. Исполнитель не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения.
 2. Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам;
 3. Сведения, содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Исполнитель не может гарантировать точность информации, поэтому, когда это необходимо, указывается ее источник.
 4. От Исполнителя не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной от каких либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
 5. Исполнитель не несет ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу данного отчета.
 6. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
 7. Запрещается публикация отчета целиком или по частям или публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без его письменного согласия.
 8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно оцениваемой стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет реализован на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете.
 9. Предполагается разумное владение и компетентное управление объектами собственности. Исполнитель не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц. От Исполнителя не требуется, и он не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом собственности.

10. При оценке объекта Исполнитель имеет право использовать все общепринятые методы оценки, апробированные в мире и в России, а также их производные (в том числе авторские разработки), не противоречащие теоретическим и практическим основам анализа и оценки.
11. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки, при сохранении текущей экономической ситуации. Поэтому непредусмотренное в отчете изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на рыночную стоимость объекта, находятся вне рамок данного исследования.
12. Исполнитель выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от имени Заказчика. Заказчик принимает условия не упоминать наше имя или наш отчет, полностью или частично, в каком либо документе, передаваемом третьим лицам, без нашего письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам, Исполнитель аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
13. от Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
14. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимого от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.
15. прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами;
16. итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;

12. Заключительные положения.

Любые дополнения, изменения и приложения к настоящему заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

13. Местонахождение, реквизиты и подписи Сторон.

ЗАКАЗЧИК:

Администрация Брасовского района
242300, Брянская область, Брасовский
район, п. Локоть, пр-кт Ленина 2
ИНН 3206001109
КПП 324501001
ОГРН 1023202536830 от 9 октября 2002 г.
Администрация Брасовского района л/с 03273D01660
счет 03231643156041512700
ОТДЕЛЕНИЕ БРЯНСК БАНКА РОССИИ // УФК по
Брянской области г. Брянск
БИК 011501101

ЗАКАЗЧИК: _____ (Лавокин С.Н.)

м.п.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «СЛУЖБА ОЦЕНКИ»

241023, Брянск, ул. Степная, д.12, кв. 191
ИНН 3250514276
КПП 325701001
ОГРН1093254013335 от 09 ноября 2009 г.
Расчетный счет № 407028107690000000455
Брянский РФ АО «Россельхозбанк» г. Брянск
к/с 30101810500000000747
БИК 041501747

ИСПОЛНИТЕЛЬ: _____ (Шилин И.П.)

м.п.

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Брянской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.12.2024, поступившего на рассмотрение 09.12.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.12.2024г. № КУВИ-001/2024-298750397			
Кадастровый номер:	32:01:0280507:369		
Номер кадастрового квартала:	32:01:0280507		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.07.2024		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Брянская область, муниципальный район Брасовский, городское поселение Локотское, рабочий посёлок Локоть, улица Пушкинская, дом 19, квартира 2		
Площадь:	51.1		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	данные отсутствуют		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	649496.84		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	32:01:0280507:161		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF850
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ


Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.12.2024г. № КУВИ-001/2024-298750397			
Кадастровый номер: 32:01:0280507:369			
Сведения о кадастровом инженере:	Леонова Екатерина Александровна, № А-1597, в Ассоциация "Союз кадастровых инженеров", СНИЛС 14216919855, договор на выполнение кадастровых работ от 10.09.2021 № 3275, дата завершения кадастровых работ: 18.07.2024		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствующие.		
Получатель выписки:	Лавочкин Сергей Николаевич, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ БРАСОВСКОГО РАЙОНА		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E25798E7B50	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.12.2024г. № КУВИ-001/2024-298750397			
Кадастровый номер: 32:01:0280507:369			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Локотское городское поселение Брасовского муниципального района
	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 32:01:0280507:369-32/085/2024-1 23.07.2024 11:18:58
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	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



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEF560
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.12.2024г. № КУВИ-001/2024-298750397			
Кадастровый номер: 32:01:0280507:369			
Номер этажа (этажей): 1			

План этажа

1 этаж

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 043491-1 от « 23 » августа 20 24 г.


Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Шилину Игорю Петровичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 23 » августа 20 24 г. № 367

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 23 » августа 20 27 г.

АО «Служба оценки» Москва 2021 г. - 17/04/19

**А С С О Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Шилин Игорь Петрович
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 323408719535
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
02 декабря 2009 года, регистрационный № 006180

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  **Ю.В. Козырь**

0001749 *

ООО «СЛУЖБА ОЦЕНКИ» 1 июля 2020 г. - 17/04/19



ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2707916180

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045320) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса « 06 » ноября 2024 г. Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ШИЛИН ИГОРЬ ПЕТРОВИЧ	Дата рождения: 29.11.1967г.
	Адрес по месту регистрации: индекс 241023, г. Брянск, ул. Степная, д. 12 кв. 191	
	Паспорт: 1512 № 044207, выдан: ОУФМС России по Брянской обл., в Советском р-не г. Брянска	
	12.12.2012г.; код подразделения 320-003	
	Член СРО оценщиков: «Российское Общество Оценщиков»	
	E-mail: Service32@yandex.ru тел. 8-950-692-79-79	

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 29.11.2024г. по 24 часа 00 минут 28.11.2025г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 29.11.2024года. 3. Страховой случай: 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	8 200 (восемь тысяч двести) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2707916180 от 06.11.2024г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Бабаева Ю.И.
Экземпляр Правил страхования получен с указанием Правил страхования ознакомлен и согласен.	
Страхователь	М.П. (подпись)





**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 042503-1 « 02 » августа 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Лушкину Николаю Николаевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » августа 20 24 г. № 364

Директор  (А.С. Бункин)

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 02 » августа 20 27 г.

АО «СЛУЖБА ОЦЕНКИ» Москва, 2024 г. - 48 стр. 12

**ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2627113446**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «14 июля 2024 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Лушкин Николай Николаевич
Адрес по месту регистрации:	241019, г. Брянск, ул. 1-я Печеская, д. 11 Дата рождения: 02.06.1978г
Паспорт:	№ 15 23 655206
выдан:	УМВД России по Брянской области 14.06.2023г
E – mail:	Nikolai-032@yandex.ru тел. 8 9610038644

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 22.06.2024г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 21.06.2025г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (включая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 22.06.2024 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действующим (бездействующим) Страхователем (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	8 200,00(восемь тысяч двести) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2627113446 от 14.06.2024г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Ростовцев Е.В.
Код:	Код11343556

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)



ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2521770178

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г.Москва, ул.Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса « 17 » января 2024г. Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации ООО «Служба оценки» Юридический адрес: г. Брянск, ул. Степная, д. 12 кв. 191 ИНН/КПП 3250514276/325701001 Р/С 40702810769000000455 в АО «Россельхозбанк» К/С 30101810500000000743 БИК 041501747 ОГРН 1093254013335
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 28.01.2024г. по 24 часа 00 минут 27.01.2025г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 28.01.2024 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100.000.000 (сто миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	20 100,00(Двадцать тысяч сто) рублей.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2521770178 от 17.01.2024г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Бабаева Ю. И.	
Код: 25586054	

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)

Страховщик

М.П. (должность, подпись) По Доверенности № РГ-Д-ДАП-20922/2521770178/14548990 от «17» января 2024 года