

**ПОРУЧЕНИЕ № 20/07/23**  
на производство судебной экспертизы  
по арбитражному делу № А53-33668-5/2022

На основании определения от 19 июля 2023 года судьи Арбитражного суда Ростовской области И.В. Маковкиной, по арбитражному делу № А53-33668-5/2022 и с соблюдением требований ст. 82, 144, 145, 184, 185 АПК РФ и ст.41 Федерального закона №73-ФЗ от 31.05.2001 г. «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», производство судебной экспертизы по арбитражному делу № А53-33668-5/2022 поручено эксперту индивидуальному предпринимателю Бахвалову Николаю Сергеевичу.

*Индивидуальный предприниматель, эксперт*

*Н.С. Бахвалов*

**ПОДПИСКА  
СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА**

Мне, эксперту Бахвалову Николаю Сергеевичу, в связи с поручением провести судебную экспертизу в соответствии с определением от 19.07.2023 г. по арбитражному делу № А53-33668-5/2022 разъяснены права и обязанности эксперта, предусмотренные ст.16,17 ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ», а также содержание ст. № 307 УК РФ, предусматривающую уголовную ответственность за дачу заведомо ложного заключения, в чем и подписываюсь.

*Эксперт*

*Н.С. Бахвалов*  
20 июля 2023 года

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА**

### **№ 07/08/23 от 07 августа 2023 г.**

20 июля 2023 года эксперту Бахвалову Николаю Сергеевичу при определении от 19 июля 2023 года судьи Арбитражного суда Ростовской области И.В. Маковкиной, для производства судебной экспертизы по арбитражному делу № А53-33668-5/2022 поступили копии документов из материалов дела № А53-33668-5/2022: копия определения на 2-х листах (4 страницы), копии материалов дела на 4-х листах (9 страниц).

#### **Перед экспертом поставлен вопрос:**

**«Определить рыночную стоимость объекта недвижимости: квартира, расположенная по адресу: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, пр-кт. Ворошиловский, д. 80, кв.7, кадастровый номер 61:44:0040315:784, на момент оценки?»**

#### **Вопрос решался экспертом Бахваловым Николаем Сергеевичем, имеющим:**

- стаж работы в области оценочной (экспертной) деятельности 16 лет;
- свидетельство о членстве в Некоммерческом партнерстве «СМАО» № 1921 от 15.02.2008 г.;
- диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 007919 от 13.12.2006 г., выданный Ростовским государственным строительным университетом, предоставляющий право на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса).;
- свидетельство о повышении квалификации с 22 марта 2010 г. по 3 апреля 2010 г. по программе «Оценочная деятельность» в Ростовском государственном строительном университете.;
- удостоверение о краткосрочном повышении квалификации с 14 октября 2013 г. по 28 октября 2013 г. по программе «Оценочная деятельность» в Ростовском государственном строительном университете.;
- удостоверение о повышении квалификации № 612400001037 с 3 марта 2017 г. по 17 марта 2017 г. по программе «Оценочная деятельность» в Донском государственном техническом университете.;
- договор ПАО СК «Росгосстрах» страхования ответственности оценщика серия № 36108020-134-1096-22 от 19.10.2022 г. Страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей. Срок страхования с 22.10.2022 г. по 21.10.2023 г.;
- квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 027625-1 от 10 августа 2021 г., выданный ФБУ «ФРЦ».
- диплом о высшем образовании ВСГ 1953877, регистрационный номер 747 от 29.06.2007 г., выданный Ростовским Государственным Строительным Университетом (РГСУ), квалификация – Инженер по специальности: «Теплогазоснабжение и вентиляция»;
- квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартам оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков № 000002-023 от 13 марта 2014 г. в «РГЭУ (РИНХ)»;
- № 95 в реестре экспертов, экспертных организаций, присоединившихся к открытому соглашению о сотрудничестве с Арбитражным судом Ростовской области.

**Производство исследования начато 20.07.2023 г.**

**Осмотр объектов исследования проводился экспертом 02 августа 2023 г. с 12:00 – 12:30 по московскому времени.**

**Производство исследования завершено 07.08.2023 г.**

---

**При проведении исследования использовалась следующая нормативная, справочная литература и интернет источники:**

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в редакции на дату составления Отчёта).
2. Федеральный закон №73-ФЗ от 31.05.2001 г. «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральные стандарты оценки №-№ 1-6 (I, II, III, IV, V, VI), 7.
4. Правовое регулирование оценочной деятельности, Верховина А.В. (изд. «Международный дом оценки», 2008 г.).
5. Гражданский кодекс Российской Федерации.
6. Земельный кодекс Российской Федерации.
7. Постановление Правительства Российской Федерации от 24.06. 1998 года №627 «Об уточнении порядка расчета амортизационных отчислений и переоценки основных фондов».
8. Стандарты профессиональной деятельности в области оценки недвижимого имущества.
9. Экономика недвижимости. Толковый словарь терминов.
10. Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. (Москва «Финансы и статистика» 2002 г.).
11. С.П. Коростелев. «Основы теории и практики оценки недвижимости». Учебное пособие. М.: Россия Деловая. 1998.
12. «Оценка бизнеса». Учебник под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. Москва. Финансы и статистика, 1999.
13. Е.И. Тарасевич. «Оценка недвижимости» СПб. 1997, 2002.
14. «Справочника оценщика недвижимости 2022» Квартиры», под редакцией Л.А. Лейфера.
15. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НП «СМАО» - оценка недвижимости, утверждённые Решением Совета Партнёрства НП «СМАО» 15 августа 2008 г., Протокол №78 от 15 августа 2008 г. С изменениями и дополнениями, внесенными решением Совета Ассоциации СМАО.

## Исследовательская часть

Исследование производится методом сопоставлением полученных результатов с исходными данными, указанными в установочной части определения суда о назначении экспертизы и представленными материалами гражданского дела с последующим расчётом стоимости путём математических вычислений с учётом нормативных документов и стандартов.

### Описание объекта представленного к исследованию (объекта оценки)

Объектом исследования (объектом оценки) является:

- квартира, площадью 59,1 кв.м, кадастровый номер 61:44:0040315:784, расположенная по адресу: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, пр-кт. Ворошиловский, д. 80, кв.7.

Экспертом было проведено обследование исследуемого объекта 02.08.2023 г. с 12:00 – 12:30.

Ранее об осмотре были уведомлены все стороны участвующие в деле.

Описание объекта представлено ниже.

Схема расположения объекта оценки на карте представлена ниже на рисунках № 1 и 2:

рис. № 1

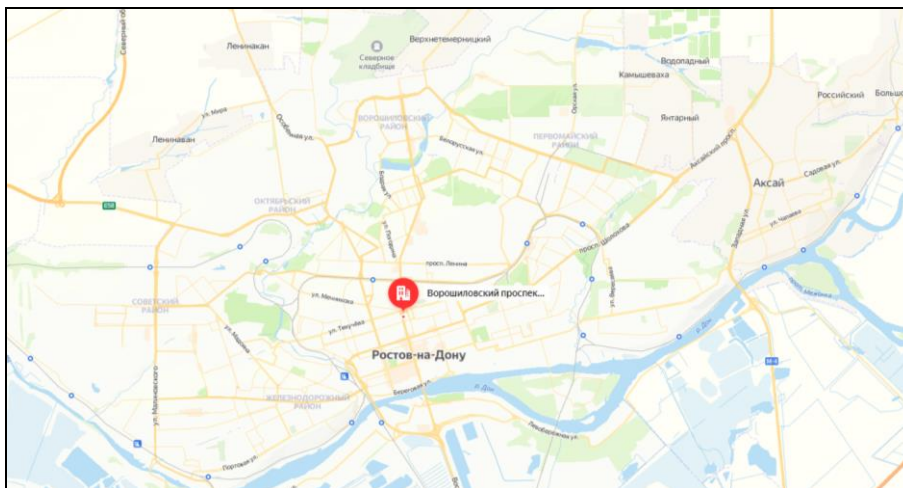
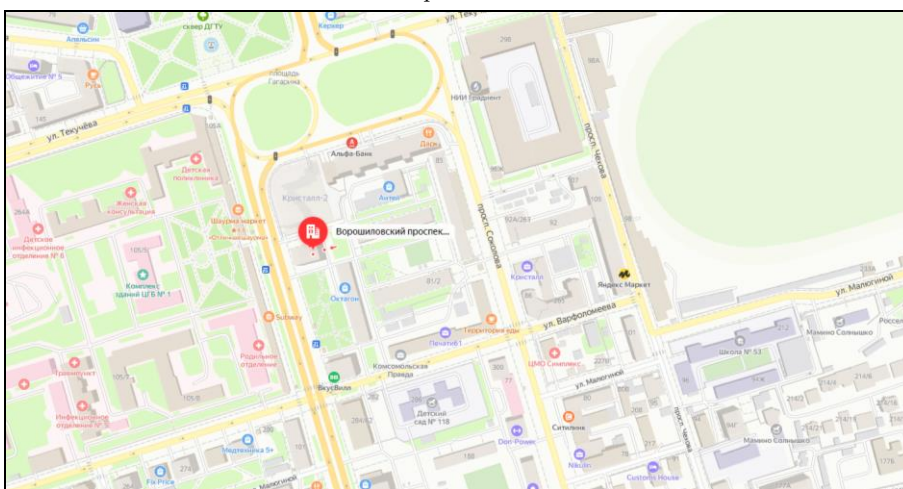


рис. № 2



### Характеристики местоположения объекта исследования

Данные получены на основании осмотра объекта исследования и анализа карты г. Ростова-на-Дону

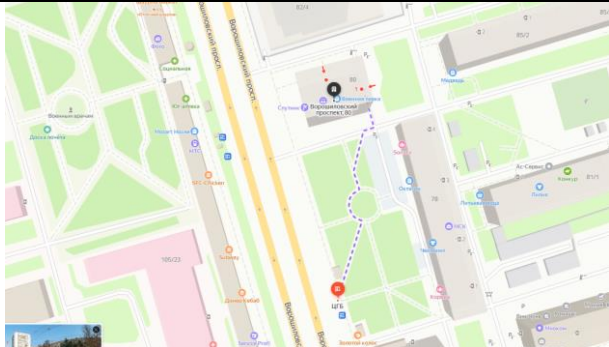
Территориальная зона

Ворошиловский район

Локальные особенности расположения:

- транспортная доступность;  
- обеспеченность общественным транспортом.

Жилой дом располагается в 1-й минуте ходьбы до остановок общественного транспорта

|                                                                                                 |                                                                                                |                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
|                                                                                                 |               |                                                                 |
| Качество дороги от шоссе до объекта исследования                                                | Отличное                                                                                       |                                                                 |
| Престижность района                                                                             | Хорошая                                                                                        |                                                                 |
| Плотность застройки                                                                             | Средняя                                                                                        |                                                                 |
| Качество обустройства двора                                                                     | Двор асфальтирован                                                                             |                                                                 |
| Экологическая обстановка                                                                        | Экологическая обстановка благоприятная                                                         |                                                                 |
| Объекты промышленной инфраструктуры                                                             | Отсутствуют                                                                                    |                                                                 |
| Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км.)        | Образовательные учреждения                                                                     | Есть                                                            |
|                                                                                                 | Детский сад                                                                                    | Есть                                                            |
|                                                                                                 | Отделение банка                                                                                | Есть                                                            |
|                                                                                                 | Инфраструктура                                                                                 | Спортивные комплексы, библиотека, отделение почты и связи и др. |
|                                                                                                 | Торговые предприятия                                                                           | Есть                                                            |
|                                                                                                 | Аптека                                                                                         | Есть                                                            |
|                                                                                                 | Медучреждения                                                                                  | Есть                                                            |
|                                                                                                 | Зона отдыха                                                                                    | Естественная                                                    |
| Состояние прилегающей территории                                                                | Отличное                                                                                       |                                                                 |
| Наличие объектов, повышающих или снижающих привлекательность конкретного двора и района в целом | Отсутствует                                                                                    |                                                                 |
| Детская площадка                                                                                | Есть                                                                                           |                                                                 |
| Парковка                                                                                        | Во дворе                                                                                       |                                                                 |
| Подъездные пути                                                                                 | Отличные                                                                                       |                                                                 |
| Общая характеристика здания, в котором расположен объект исследования                           |                                                                                                |                                                                 |
| Данные получены на основании осмотра объекта оценки и документов                                |                                                                                                |                                                                 |
| Тип здания                                                                                      | Многоквартирный жилой дом                                                                      |                                                                 |
| Год постройки                                                                                   | 1981                                                                                           |                                                                 |
| Группа капитальности                                                                            | нет данных                                                                                     |                                                                 |
| Фактический возраст, лет                                                                        | 42                                                                                             |                                                                 |
| Нормативный срок эксплуатации, лет                                                              | 150                                                                                            |                                                                 |
| Количество этажей в здании                                                                      | 17                                                                                             |                                                                 |
| Количество подземных этажей                                                                     | -                                                                                              |                                                                 |
| Физический износ дома (экспертный метод)                                                        | Не превышает 40%                                                                               |                                                                 |
| Материал наружных стен                                                                          | Кирпичные                                                                                      |                                                                 |
| Материал перегородок                                                                            | Кирпичные                                                                                      |                                                                 |
| Материал перекрытий                                                                             | Железобетонные плиты                                                                           |                                                                 |
| Состояние здания                                                                                | Хорошее                                                                                        |                                                                 |
| Состояние общественных зон подъезда                                                             | Хорошее                                                                                        |                                                                 |
| Адресная табличка                                                                               | Имеется                                                                                        |                                                                 |
| Дополнительные сведения                                                                         | Дом не стоит на учете по постановке на капитальный ремонт, реконструкцию с отселением или снос |                                                                 |
| Полы:                                                                                           | Ламинат                                                                                        |                                                                 |
| Проемы:                                                                                         |                                                                                                |                                                                 |
| Оконные                                                                                         | МПО                                                                                            |                                                                 |
| Дверные                                                                                         | Простые                                                                                        |                                                                 |

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Отделка стен:                        | Плитка, обои      |
| Отделка потолков:                    | Подвесные         |
| Вид отопления                        | Центральное       |
| Наличие:                             |                   |
| а) водоснабжения                     | От городской сети |
| б) газоснабжение                     | Центральное       |
| в) электроснабжение                  | Скрытая проводка  |
| г) канализация                       | Центральная       |
| д) горячее водоснабжение             | Центральное       |
| е) ванн или душа, сауны или бассейна | Есть              |
| ж) лоджий или балконов               | Балкон            |
| з) телефона                          | -                 |
| и) радио                             | -                 |
| к) лифта                             | Имеется           |
| л) мусоропровода                     | -                 |
| Кухонная плита                       | Электрическая     |
| Внешний вид фасада                   | Хороший           |
| Состояние здания                     | Хорошее           |

| <b>Количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>           |                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Данные получены на основании осмотра объекта оценки и документов</i>      |                                                                                      |
| Название                                                                     | Квартира                                                                             |
| Количество комнат                                                            | 2                                                                                    |
| Назначение                                                                   | Жилое                                                                                |
| Общая площадь                                                                | 59,1 м²                                                                              |
| Кадастровый номер                                                            | 61:44:0040315:784                                                                    |
| Адрес                                                                        | Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, пр-кт. Ворошиловский, д. 80, кв.7.               |
| Имущественные права                                                          | Собственность – Симонова Юлия Сергеевна.                                             |
| Соответствие планировки квартиры поэтажному плану и наличие переоборудований | Планировка соответствует представленной документации. Перепланировка не установлена. |
| Текущее использование объекта оценки                                         | Жилая квартира                                                                       |
| Этаж                                                                         | 2                                                                                    |
| Состояние ремонта квартиры                                                   | Хорошее                                                                              |
| Дополнительные сведения                                                      | -                                                                                    |
| Существующие ограничения и обременения                                       | Имеются (согласно <a href="https://rosreestr.ru">https://rosreestr.ru</a> )          |

## Сведения об объекте

**Помещение**  
 Дата обновления информации: 06.11.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

|                                     |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| Вид объекта недвижимости            | Помещение         |
| Статус объекта                      | Актуально         |
| Кадастровый номер                   | 61:44:0040315:784 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 02.07.2011        |
| Форма собственности                 | Частная           |

Характеристики объекта

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Адрес (местоположение) | Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр-кт. Ворошиловский, д. 80, кв. 7 |
| Площадь, кв.м          | 59,1                                                                      |
| Назначение             | Жилые                                                                     |
| Этаж                   | 2                                                                         |

Сведения о кадастровой стоимости

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| Кадастровая стоимость (руб) | 4192766.76 |
| Дата определения            | 19.10.2019 |
| Дата внесения               | 09.12.2019 |

Ранее присвоенные номера

|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| Условный номер    | 61:44:000:0:0:138999   |
| Условный номер    | 61:44:0 0 0:0:0:138999 |
| Инвентарный номер | 279/1                  |
| Инвентарный номер | 279_1                  |

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

|                                                     |                                                                           |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность<br>№ 61-61/001-61/001/008/2015-4924/2 от 07.05.2015         |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости | Ипотека в силу закона<br>№ 61-61/001-61/001/008/2015-4925/1 от 07.05.2015 |

[← ВЕРНУТЬСЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ПОИСКА](#)

Фотографии объекта оценки представлены ниже:







## ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Определение рыночной стоимости имущества осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

При этом рассматриваются все возможные способы использования имущества, и выбирается такое, которое дает максимальный доход.

Для учета различных факторов, непосредственно влияющих на итоговую рыночную стоимость оцениваемого имущества, Оценщиком применяются три подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный подходы.

Приоритет применения каждого из указанных подходов к оценке зависит от специфики конкретного объекта и определяется его эффективностью и, как следствие, точностью его результатов.

Методическая структура (алгоритм) определения рыночной стоимости объектов оценки приведена ниже.



Методическая структура (алгоритм) определения рыночной стоимости объектов

В данном отчете использовались следующие подходы и методы оценки:

| Наименование подхода | Наименование метода    |
|----------------------|------------------------|
| 1. Затратный         | Не применялся          |
| 2. Сравнительный     | Метод сравнения продаж |
| 3. Доходный          | Не применялся          |

**Затратный подход** основан на принципе замещения, а также на принципе наилучшего и наиболее эффективного использования, вклада, сбалансированности, экономической величины и экономического разделения.

**Сравнительный подход** основан на применении принципа замещения. Согласно ему, для сравнения выбирают конкурирующие с оцениваемой собственностью объекты.

При этом, как правило, между оцениваемым объектом и выбранными объектами существуют различия, которые корректируются в соответствии с принципом вклада.

**Доходный подход** основан на определении текущей стоимости будущих выгод, которые принесут использование и возможная дальнейшая продажа собственности (Принцип ожидания).

Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из применённых подходов, приводит к получению трех различных величин стоимости в рамках каждого из подходов. После анализа результатов, полученных разными подходами, каждому из них присваивается показатель удельного веса, зависящий от величины достоверности данного подхода.

Итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта устанавливается по результатам проведенного обобщения.

---

## ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что осведомленный инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, нежилого помещения или части площади нежилого помещения.

Данный подход к оценке может привести к объективным результатам, если имеется возможность точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости. Затратный подход показывает оценку полной восстановительной стоимости объекта за вычетом износа, увеличенную на рыночную стоимость земли.

В процессе работы над определением рыночной стоимости объекта оценки Оценщик в настоящем отчете пришел к выводу, что использование затратного подхода является некорректным из-за:

- отсутствия проектно-сметной документации на строительство всего здания и его отдельных элементов, или актов ввода их в эксплуатацию с указанием даты и сметной стоимости строительства конкретного объекта;
- отсутствия полных комплектов рабочих чертежей во всех частях проекта строительства объекта для составления локальных и объектных смет строительства оцениваемого объекта;
- ничтожно малой доли оцениваемой квартиры в общем строительном объеме жилого дома, что при выполнении расчетов может привести к высокой погрешности.

## СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

### *Метод прямого сравнительного анализа*

Сравнительный подход представляет собой процедуру сопоставления имеющихся на рынке аналогичных объектов. Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж (предложений) основывается на сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Метод сравнения продаж основан на анализе рынка недвижимости и получения информации о недавних сделках, цен предложений по аналогичным объектам на рынке и сравнения оцениваемой недвижимости с аналогичными объектами.

Оценщиками принято решение об определении рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж, поскольку на дату оценки имелись предложения по продаже объектов аналогичных объекту оценки.

Полученная информация об объектах-аналогах расценена как достаточно достоверная для определения рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж.

### **Метод сравнения продаж**

Данный метод основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние три-шесть месяцев. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода.

Указанный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по недавно прошедшим сделкам и ценам предложений. Алгоритм определения рыночной стоимости методом сравнения продаж можно представить в следующем виде:

- 1) изучение рынка, выделение сегмента, к которому относится оцениваемый объект;
- 2) отбор аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом;
- 3) выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;
- 4) выбор наиболее существенных параметров сравнения для корректировки цен аналогов;
- 5) корректировка цен единиц сравнения аналогов на различия в параметрах сравнения;
- 6) анализ скорректированных значений единичных цен аналогов;
- 7) заключение об итоговой стоимости объекта оценки.

**Определение стоимости сравнительным подходом квартиры, площадью 59,1 кв.м, кадастровый номер 61:44:0040315:784, расположенная по адресу: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, пр-кт. Ворошиловский, д. 80, кв.7.**

В сравнительном подходе площадь оцениваемого недвижимого имущества берётся по внутреннему обмеру капитальных строений. Площадь по внутреннему обмеру объекта оценки составляет 59,1 м² – согласно технической документации.

Объекты сравнения и расчёт стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом приведены в нижеследующих таблицах. Копии источников публикаций по объектам аналогам представлены в приложении к отчёту.

Таблица 1

| № п.п. | Площадь, м² | Ст-мость квартиры, руб. | Ст-мость за м² | Описание квартиры        | Состояние квартиры | Местоположение                                | Источник информации                                                                                                                                                         |
|--------|-------------|-------------------------|----------------|--------------------------|--------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1      | 52          | 5 800 000,00            | 111 538,46     | 2-к квартира (5/9 этаж)  | Хорошее            | г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский проспект, 78 | <a href="https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kvartiry/2-k_kvartira_52m_59et_3126696324">https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kvartiry/2-k_kvartira_52m_59et_3126696324</a>   |
| 2      | 57          | 6 300 000,00            | 110 526,32     | 2-к квартира (3/9 этаж)  | Хорошее            | г. Ростов-на-Дону, пр-т Соколова, 81/1        | <a href="https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kvartiry/2-k_kvartira_57m_39et_3157917295">https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kvartiry/2-k_kvartira_57m_39et_3157917295</a>   |
| 3      | 55          | 5 950 000,00            | 108 181,82     | 2-к квартира (4/10 этаж) | Хорошее            | г. Ростов-на-Дону, Газетный пер., 100         | <a href="https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kvartiry/2-k_kvartira_55m_410et_3166804915">https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kvartiry/2-k_kvartira_55m_410et_3166804915</a> |
| 4      | 46          | 5 100 000,00            | 110 869,57     | 2-к квартира (6/9 этаж)  | Хорошее            | г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский пр-т, 91/1   | <a href="https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kvartiry/2-k_kvartira_46m_69et_3203710738">https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kvartiry/2-k_kvartira_46m_69et_3203710738</a>   |

Таблица расчёта стоимости недвижимого имущества приведена ниже:

Таблица 2

| № п.п. | Элемент сравнения           | Ед. изм. | Объект оценки     | Объекты сравнения                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                           |
|--------|-----------------------------|----------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        |                             |          |                   | Аналог №1                                                                                                                                                                 | Аналог №2                                                                                                                                                                 | Аналог №3                                                                                                                                                                   | Аналог №4                                                                                                                                                                 |
|        | Источник информации         |          |                   | <a href="https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kvartiry/2-k_kvartira_52m_59et_3126696324">https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kvartiry/2-k_kvartira_52m_59et_3126696324</a> | <a href="https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kvartiry/2-k_kvartira_57m_39et_3157917295">https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kvartiry/2-k_kvartira_57m_39et_3157917295</a> | <a href="https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kvartiry/2-k_kvartira_55m_410et_3166804915">https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kvartiry/2-k_kvartira_55m_410et_3166804915</a> | <a href="https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kvartiry/2-k_kvartira_46m_69et_3203710738">https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kvartiry/2-k_kvartira_46m_69et_3203710738</a> |
| 1      | Стоимость объекта           | руб.     |                   | 5 800 000,00                                                                                                                                                              | 6 300 000,00                                                                                                                                                              | 5 950 000,00                                                                                                                                                                | 5 100 000,00                                                                                                                                                              |
| 2      | Площадь                     | м²       | 59,1              | 52,00                                                                                                                                                                     | 57,0                                                                                                                                                                      | 55,0                                                                                                                                                                        | 46,0                                                                                                                                                                      |
| 3      | Стоимость 1 м² объекта      | руб./м²  |                   | 111 538                                                                                                                                                                   | 110 526                                                                                                                                                                   | 108 182                                                                                                                                                                     | 110 870                                                                                                                                                                   |
| 4      | Передаваемые права          |          | право собствен.   | право собствен.                                                                                                                                                           | право собствен.                                                                                                                                                           | право собствен.                                                                                                                                                             | право собствен.                                                                                                                                                           |
|        | Корректировка               | %        |                   | 1,000                                                                                                                                                                     | 1,000                                                                                                                                                                     | 1,000                                                                                                                                                                       | 1,000                                                                                                                                                                     |
|        | Скорректированная стоимость | руб./м²  |                   | 111 538,00                                                                                                                                                                | 110 526,00                                                                                                                                                                | 108 182,00                                                                                                                                                                  | 110 870,00                                                                                                                                                                |
| 5      | Условия финансирования      |          | единоврем. оплата | единоврем. оплата                                                                                                                                                         | единоврем. оплата                                                                                                                                                         | единоврем. оплата                                                                                                                                                           | единоврем. оплата                                                                                                                                                         |
|        | Корректировка               | %        |                   | 1,000                                                                                                                                                                     | 1,000                                                                                                                                                                     | 1,000                                                                                                                                                                       | 1,000                                                                                                                                                                     |
|        | Скорректированная стоимость | руб./м²  |                   | 111 538,00                                                                                                                                                                | 110 526,00                                                                                                                                                                | 108 182,00                                                                                                                                                                  | 110 870,00                                                                                                                                                                |
| 6      | Условия продажи             |          | Рыночные          | Рыночные                                                                                                                                                                  | Рыночные                                                                                                                                                                  | Рыночные                                                                                                                                                                    | Рыночные                                                                                                                                                                  |
|        | Корректировка               | %        |                   | 1,000                                                                                                                                                                     | 1,000                                                                                                                                                                     | 1,000                                                                                                                                                                       | 1,000                                                                                                                                                                     |
|        | Скорректированная стоимость | руб./м²  |                   | 111 538,00                                                                                                                                                                | 110 526,00                                                                                                                                                                | 108 182,00                                                                                                                                                                  | 110 870,00                                                                                                                                                                |
| 7      | Состояние рынка             |          | не продан         | не продан                                                                                                                                                                 | не продан                                                                                                                                                                 | не продан                                                                                                                                                                   | не продан                                                                                                                                                                 |
|        | Корректировка               | %        |                   | 1,000                                                                                                                                                                     | 1,000                                                                                                                                                                     | 1,000                                                                                                                                                                       | 1,000                                                                                                                                                                     |
|        | Скорректированная стоимость | руб./м²  |                   | 111 538,00                                                                                                                                                                | 110 526,00                                                                                                                                                                | 108 182,00                                                                                                                                                                  | 110 870,00                                                                                                                                                                |
| 8      | Описание квартиры           |          | 2-к квартира      | 2-к квартира (5/9 этаж)                                                                                                                                                   | 2-к квартира (3/9 этаж)                                                                                                                                                   | 2-к квартира (4/10 этаж)                                                                                                                                                    | 2-к квартира (6/9 этаж)                                                                                                                                                   |

|    |                              |         |                                                                                 |                                                  |                                           |                                          |                                                |
|----|------------------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------|
|    |                              |         | (2/17 этаж)                                                                     |                                                  |                                           |                                          |                                                |
|    | Корректировка                | %       |                                                                                 | 1,000                                            | 1,000                                     | 1,000                                    | 1,000                                          |
|    | Скорректированная стоимость  | руб./м² |                                                                                 | 111 538,00                                       | 110 526,00                                | 108 182,00                               | 110 870,00                                     |
| 9  | Материал стен                |         | Панель                                                                          | Кирпичный                                        | Кирпичный                                 | Кирпичный                                | Кирпичный                                      |
|    | Корректировка                | %       |                                                                                 | 1,000                                            | 1,000                                     | 1,000                                    | 1,000                                          |
|    | Скорректированная стоимость  | руб./м² |                                                                                 | 111 538,00                                       | 110 526,00                                | 108 182,00                               | 110 870,00                                     |
| 10 | Местоположение               |         | Ростовская обл.,<br>г. Ростов-на-Дону, пр-кт.<br>Ворошиловский,<br>д. 80, кв.7. | г. Ростов-на-Дону,<br>Ворошиловский проспект, 78 | г. Ростов-на-Дону, пр-т<br>Соколова, 81/1 | г. Ростов-на-Дону, Газетный<br>пер., 100 | г. Ростов-на-Дону,<br>Ворошиловский пр-т, 91/1 |
|    | Корректировка                | %       |                                                                                 | 1,000                                            | 1,000                                     | 1,000                                    | 1,000                                          |
|    | Скорректированная стоимость  | руб./м² |                                                                                 | 111 538,00                                       | 110 526,00                                | 108 182,00                               | 110 870,00                                     |
| 11 | Состояние квартиры           |         | Хорошее                                                                         | Хорошее                                          | Хорошее                                   | Хорошее                                  | Хорошее                                        |
|    | Корректировка                | %       |                                                                                 | 1,000                                            | 1,000                                     | 1,000                                    | 1,000                                          |
|    | Скорректированная стоимость  | руб./м² |                                                                                 | 111 538,00                                       | 110 526,00                                | 108 182,00                               | 110 870,00                                     |
| 12 | Коммуникации                 |         | Все                                                                             | Нет                                              | Нет                                       | Нет                                      | Нет                                            |
|    | Корректировка                | %       |                                                                                 | 1,000                                            | 1,000                                     | 1,000                                    | 1,000                                          |
|    | Скорректированная стоимость  | руб./м² |                                                                                 | 111 538,00                                       | 110 526,00                                | 108 182,00                               | 110 870,00                                     |
| 13 | Размер                       |         | 59,1                                                                            | Все                                              | Все                                       | Все                                      | Все                                            |
|    | Корректировка                | %       |                                                                                 | 1,000                                            | 1,000                                     | 1,000                                    | 1,000                                          |
|    | Скорректированная стоимость  | руб./м² |                                                                                 | 111 538,00                                       | 110 526,00                                | 108 182,00                               | 110 870,00                                     |
| 14 | Скидка на продажу            |         |                                                                                 | Среднее значение                                 |                                           |                                          |                                                |
|    | Корректировка                | %       |                                                                                 | 0,970                                            | 0,970                                     | 0,970                                    | 0,970                                          |
|    | Скорректированная стоимость  | руб./м² |                                                                                 | 106 028,02                                       | 107 210,22                                | 103 887,17                               | 104 317,58                                     |
| 15 | Модуль суммы корректировок   |         |                                                                                 | 2                                                | 1                                         | 2                                        | 2                                              |
| 16 | Вес (рейтинг надежности)     |         |                                                                                 | 0,200                                            | 0,400                                     | 0,200                                    | 0,200                                          |
| 17 | Взвешенная (стоимость x вес) | руб./м² |                                                                                 | 21 205,60                                        | 42 884,09                                 | 20 777,43                                | 20 863,52                                      |
| 18 | Сумма взвешенных стоимостей  |         |                                                                                 | 105 731                                          |                                           |                                          |                                                |
| 19 | Общий вес                    |         | 1,00                                                                            |                                                  |                                           |                                          |                                                |
| 20 | Стоимость 1 м² объекта       | руб./м² | 105 731                                                                         |                                                  |                                           |                                          |                                                |
| 21 | Стоимость объекта оценки     | руб.    | 6 248 702                                                                       |                                                  |                                           |                                          |                                                |

## Объяснение корректировок

В таблице показаны объекты сравнения и те корректировки, которые были внесены, исходя из имеющихся различий между объектами аналогами и оцениваемым объектом.

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемый.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому.

*Передаваемые права.* Передаваемый состав прав, как правило, непосредственно влияет на стоимость недвижимости. В расчете данной корректировки учитывается разница между оцениваемым объектом и подобранными аналогами в наборе прав. Все сопоставимые объекты, как и оцениваемые, находятся в собственности без ограничений (обременений) данного права. Таким образом, для всех аналогов нет необходимости ввода корректировок.

*Условия финансирования.* Вторая из последовательных корректировок, которая конвертирует цену сделки сопоставимого объекта в ее денежный эквивалент или модифицирует ее для увязки с условиями финансирования оцениваемой недвижимости.

По всем сопоставимым объектам финансирование предполагает осуществление в денежных средствах с единовременной выплатой, как и для объекта исследования, что характерно для нынешнего российского рынка. Следовательно, корректировка на финансирование в данном случае не требуется.

*Условия продажи.* Ситуация на рынке может изменяться со времени продажи сравнительного объекта на дату проведения оценки оцениваемого объекта. Причинами изменения могут быть инфляция, дефляция, изменение курса иностранных валют и т.д. Для приведения цен объектов-аналогов к текущей стоимости, оценщиком не вводилась корректировка на условия рынка, т.к. все аналоги были выставлены на продажу менее полугода назад.

*Описание квартиры.* Исследуемая квартира имеет две комнаты и расположена на 2 этаже пятиэтажного жилого дома. Подобранные объекты-аналоги, так же являются двухкомнатными квартирами, расположенными на средних этажах пятиэтажных жилых домов. Корректировка по данной позиции не вносилась, так как объект исследования и объекты-аналоги идентичны.

*Месторасположение.* Для определения поправок на местоположение для аналогов исследования объекта мы решили обратиться к экспертному методу. Для использования данного метода необходимо провести ранжирование всех факторов, влияющих на местоположение, применительно к каждому аналогу. Так как объект исследования и объекты-аналоги находятся в непосредственной близости друг от друга, корректировка по данному пункту не вносилась.

*Состояние квартиры.* Корректировка не вносилась, так как состояние объекта исследования и объектов-аналогов относится к хорошему, «Справочник оценщика недвижимости 2022» Квартиры», под редакцией Л.А. Лейфера.

*Коммуникации.* По данной позиции корректировки не вносились, т.к. все объекты имеют большинство необходимых инженерных коммуникаций.

*Размер общей площади.* Разница в размере на площадь имеет значение при продаже квартиры, чем больше площадь, тем дешевле стоимость за 1 м<sup>2</sup>, так как объект исследования и подобранные объекты-аналоги имеют идентичную площадь с расхождением менее 10 м<sup>2</sup>, корректировка не вносилась.

*Скидка на продажу.* Данная корректировка учитывает скидку, которую продавец готов сделать при продаже квартиры, данная корректировка выполнена с учетом «Справочника оценщика недвижимости 2022» Квартиры», под редакцией Л.А. Лейфера (стр. 245, т. 130). Скидка применяется в размере – 3%.

*Вес (рейтинг надёжности).* Оценщик (эксперт) должен «согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов».

Доли объектам-аналогам присваиваются исходя из суммы модуля всех внесенных корректировок. Доля (удельный вес) объекта-аналога должна быть обратно пропорциональна сумме

$$d_i = \frac{k_i^{-1}}{\sum_{i=1}^j k_i^{-1}},$$

модуля внесенных корректировок. Для расчета долей можно использовать формулу

где  $d_i$  – вес каждого аналога;

$j$  – количество аналогов (от 1 до  $j$ );

$k_i$  – сумма модуля корректировок каждого аналога.

Рассматриваемый метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

---

Стоимость квартиры, площадью 59,1 кв.м, кадастровый номер 61:44:0040315:784, расположенная по адресу: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, пр-кт. Ворошиловский, д. 80, кв.7, представленной к оценке, полученная в рамках сравнительного подхода на дату оценки составляет:

6 248 702 (шесть миллионов двести сорок восемь тысяч семьсот два) рубля

---

## ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

### *Метод капитализации дохода*

Доходный подход позволяет определить стоимость приносящего доход имущества посредством оценки количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный объект будет приносить в течение прогнозируемого времени. Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения данным объектом.

Это достигается путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых объектом оценки, в настоящую стоимость.

Доходный подход допускает наличие двух источников потенциального дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- доход от эксплуатации объекта по назначению.

В оценке, при использовании доходного подхода учитывают, что стоимость имущества определяется, как стоимость прав на получение приносимых ею (недвижимостью) доходов. Доходный подход применяется для объектов недвижимости, стабильно приносящих доход на дату оценки, активно присутствующих на рынке недвижимости, и как следствие, доход которых можно спрогнозировать на определенный период времени.

Но, учитывая те факты, а именно:

- квартира, по словам Заказчика, не планируется сдаваться в аренду. Даже если спрогнозировать сдачу квартиры в настоящий момент в долгосрочную аренду, то стоимость, полученная в рамках доходного подхода, будет значительно искажать ее действительную стоимость.
- несмотря на существующий в Ростовской области развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «чёрным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Кроме того, многие параметры, используемые в доходном подходе, определяются экспертно (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.). Данные факторы снижают достоверность определяемого значения стоимости.

В рамках этих аргументов оценщику пришлось отказаться от применения доходного подхода.

---

## В Ы В О Д :

Рыночная стоимость: квартиры, площадью 59,1 кв.м, кадастровый номер 61:44:0040315:784, расположенная по адресу: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, пр-кт. Ворошиловский, д. 80, кв.7, на дату проведения оценки, составила:

**6 248 702 (шесть миллионов двести сорок восемь тысяч семьсот два) рубля**

Эксперт:\_\_\_\_\_Н.С. Бахвалов