Pride
ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

ОТЧЕТ № 100-В/22

об оценке квартиры

Адрес: Россия, Челябинская обл., п. Локомотивный, ул. Ленина, д. 20, кв. 62

Адрес по ФИАС/ По заданию: Челябинская обл, пгт Локомотивный, ул Ленина, д 20, кв 62

Дата определения стоимости: 25.05.2022

Заказчик: Банк ВТБ (публичное акционерное общество)

Заемщик: Мелехова Ольга Владимировна

Исполнитель: ООО "Прайд"

Дата составления: 26.05.2022

Магнитогорск • 2022



Оглавление

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 3

1.1 Задание на оценку 3

1.2 Применяемые стандарты оценки 4

1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике 5

1.4 Основные факты и выводы 6

2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 7

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 8

3.1 Описание Объекта оценки 8

3.2 Определение физического износа здания 12

3.3 Место расположения Объекта оценки 14

3.4 Фотографии Объекта оценки 15

4 ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 17

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. 23

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости. 26

5 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 34

6 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 35

7 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ 36

7.1 Основные этапы процесса оценки 36

7.2 Основные понятия и терминология 36

7.3 Выбор подходов к оценке 37

8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 39

8.1 Выбор объектов-аналогов 39

8.2 Расположение объекта оценки и объектов-аналогов 41

8.3 Обоснование корректировок 42

8.4 Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости 51

9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 53

10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 54

11 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР 56

12 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ 57

13 Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ 58

14 Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА 67

15 Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ 82

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (однокомнатная квартира 30,70 кв. м), расположенное по адресу: Россия, Челябинская обл., п. Локомотивный, ул. Ленина, д. 20, кв. 62
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (однокомнатная квартира 30,70 кв. м), расположенное по адресу: Россия, Челябинская обл., п. Локомотивный, ул. Ленина, д. 20, кв. 62 Кадастровый/условный номер: 74:43:0102002:2428
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Право собственности/ЕГРН Техническая документация Задание на проведение на оценки № 1 от 20.05.2022г. Акт приема-передачи (осмотра) недвижимости от 25.05.2022г.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, 99/2022/467436728 от 17.05.2022
Наличие ограничений (обременений)	Иные ограничения (обременения) прав от 12.05.2022г, Залог в силу закона от 31.03.2014г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2022/467436728 от 17.05.2022г.
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для банкротства
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Срок экспозиции для ликвидационной стоимости, мес.	1
Дата оценки	25.05.2022
Период проведения оценки	С 25.05.2022 по 26.05.2022
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Допущения, на которых должна основываться оценка	Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или

Параметр	Значение
	любую его часть. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается.
Особенности осмотра объекта	Оценка проводилась без осмотра внутреннего состояния. Был произведен только внешний осмотр.
Препятствия к осмотру объекта	Собственником не был обеспечен доступ к объекту оценки.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует

1.2 Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Федеральный стандарт оценки №12 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)» от 17.11.2016 № 721;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: СРО "СФСО"

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9, ФСО № 12) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

Параметр	Значение
Исполнитель	ООО "Прайд", ИНН 7455001385, ОГРН 1107455001390 от 21.10.2010
Место нахождения Исполнителя	455045, Челябинская область, г.Магнитогорск, пр.Ленина, д.146, нежилое помещение 20
Почтовый адрес Исполнителя	Челябинская область, г.Магнитогорск, пр. Ленина, 146; Челябинская область, г.Челябинск, ул. 40-летия Октября, 29а; РБ, г.Уфа, ул.Менделеева, 201/2; Курганская обл., г.Курган, Омская, 142; Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Тверитина, д. 34, помещение 3
Банковские реквизиты Исполнителя	ПАО «ЧЕЛИНДБАНК» г.Челябинск Р/сч.: 40702810107460009002, БИК 047501711, Корр.сч. 30101810400000000711.
Контактная информация	Тел./факс 7(3519) 45-17-17, 7(3519) 28-17-17, 7(912)409-09-99,email: ocenka-pride@mail.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №21200В4000486, выдан Страховое акционерное общество "ВСК", страховая сумма: 50 000 000 рублей, дата выдачи: 30.12.2021, срок действия: с 01.01.2022 по 31.12.2022.
Оценщик	Туголукова Альбина Раисовна Местонахождение: 455045, г.Магнитогорск, пр. Ленина, 146, н.п. №20 Трудовой договор: № 02/10 от 21.10.2010 E-mail: ocenka-pride@mail.ru Номер контактного телефона: 8(919)123-48-45; 8(351)214-45-45; 8(3519)28-17-17
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», серия ПП-I, № 060228 от 03.07.2007 г. Удостоверение о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» №0420 от 05.08.2014 г.
Стаж в области оценочной деятельности	С 02.02.2007
Квалификационный аттестат	Аттестат по оценке недвижимости № Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности "Оценка недвижимости" №021167-1 от 11.06.2021г. Дата выдачи аттестата: 11.06.2021
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	СРО "СФСО", дата вступления 05.10.2018, дата выдачи св-ва 07.10.2019, номер в реестре СРО 715
Сведения о страховом полисе Оценщика	Страховое акционерное общество "ВСК", страховой полис №22200В4000028, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 01.02.2022, срок действия полиса: с 02.02.2022 по 01.02.2023
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	Банк ВТБ (публичное акционерное общество)

1.4 Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (однокомнатная квартира 30,70 кв. м), расположенное по адресу: Россия, Челябинская обл., п. Локомотивный, ул. Ленина, д. 20, кв. 62
Адрес по ФИАС	Челябинская обл, пгт Локомотивный, ул Ленина, д 20, кв 62
Кадастровый/условный номер	74:43:0102002:2428
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая стоимость может быть применена только для реализации предполагаемого использования результатов оценки с учетом допущений, принятых при проведении оценки.
Правообладатели оцениваемого имущества	Мелехова Ольга Владимировна, Право собственности, дата получения права: 31.03.2014
Ограничения (обременения) права	Иные ограничения (обременения) прав от 12.05.2022г, Залог в силу закона от 31.03.2014г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2022/467436728 от 17.05.2022г.
Дата осмотра	25.05.2022
Дата оценки	25.05.2022
Период проведения оценки	С 25.05.2022 по 26.05.2022
Основание для проведения оценки	Договор № 107 от 22.12.2020
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 512 000 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	**512 000 (пятьсот двенадцать тысяч) рублей**
Ликвидационная стоимость Объекта оценки	**431 000 (четыреста тридцать одна тысяча) рублей**

Оценщик **Туголукова Альбина Раисовна**

Директор **Туголуков Александр Валерьевич**

М.П.

2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Отчет содержит профессиональное мнение специалистов Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение специалистов Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Ни Исполнитель, ни специалисты Исполнителя не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе проведения оценки не проводил проверку подлинности, и соответствия законодательству предоставленных документов, в процессе оценки Оценщик исходил из достоверности всех данных предоставленных Заказчиком. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.
3. Оценщик не проводит специальных исследований Объекта в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
4. Передаваемый Заказчику Отчет, также как и результаты, содержащиеся в нём, предназначены для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании. Исполнитель не несёт никакой ответственности перед третьими лицами за весь или любую часть Отчета.
5. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
6. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений/обременений (помимо указанных в тексте отчета), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
7. Характеристики конструктивных элементов здания указаны на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.
8. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
9. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не может быть включена в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуется без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.
10. Оценка выполнена без учета обременения "Залог в силу закона", "Иные ограничения (обременения) прав".
11. Собственником не был обеспечен доступ к объекту оценки. Был произведен только осмотр жилого дома и ближайшего окружения. Состояние внутренней отделки принято согласно Заказа № 3500474750336 от 26.05.2022г. и характеризуется как "Без отделки / требуется капитальный ремонт".
12. Согласно данным Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2022/467436728 от 17.05.2022г. или Росреестр общая площадь Объекта оценки составляет 30,7кв.м, а на основании данных технического паспорта по состоянию на 24.01.2011, общая площадь объекта составляет 24.01.2011 кв.м. В оценке используется общая площадь из Ввыписки из ЕГРН, дата которого наиболее близка к дате оценки.

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является однокомнатная квартира, расположенная на 4-м этаже дома по адресу: Россия, Челябинская обл., п. Локомотивный, ул. Ленина, д. 20, кв. 62, кадастровый/условный номер 74:43:0102002:2428.

Характеристика месторасположения	
Транспортная доступность	Хорошая

Описание района расположения Объекта оценки		
Окружающая застройка	Многоквартирный жилой сектор и индивидуальный частный сектор	
Наличие и описание улучшений	Парки	Есть
	Скверы	Нет
	Водоем	Нет
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школа	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Есть
	Предприятия службы быта	Есть
	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Есть
	Поликлиника	Есть
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	отсутствуют	
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная	
Престижность района	Средняя	
Эстетичность окружающей застройки	Хорошая	
Средняя стоимость данного класса недвижимости, руб./кв. м	16 000 - 24 000	
Наличие и тип автомобильной парковки	Стихийная	
Состояние прилегающей территории	Хорошее	

Описание здания, подъезда	
Наименование жилого комплекса	-
Год постройки дома	1965 (https://www.reformagkh.ru/)
Год последнего капитального ремонта	Не производился
Группа капитальности	II
Процент износа здания (согласно данным БТИ), %	Нет данных
Физический износ дома, %	48 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (120 лет) и результата

Описание здания, подъезда		
	визуального осмотра)	
Количество квартир в доме	64	
Серия дома	1-335 (https://www.reformagkh.ru)	
Тип перегородок	Данные не предоставлены	
Этажность дома	4 (https://www.reformagkh.ru/) (https://www.reformagkh.ru/)	
Материал стен	Панель (Данные не предоставлены)	
Характеристика перекрытий	Железобетонные (https://www.reformagkh.ru)	
Состояние подъезда	Среднее	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Нет
	Мусоропровод	Нет
	Охрана	Домофон
Наличие информации о признании здания аварийным/ветхим	Здание не является аварийным/ветхим. Источник информации: https://www.reformagkh.ru/	
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	
Наличие информации об участии здания в программе «Реновация»	Не включен в программу, Источник информации: https://stroi.mos.ru/novaia-proghramma-rienovatsii-piatietazhiek	
Наличие встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения	Отсутствуют	
Наличие дополнительных услуг для жильцов	Отсутствуют	
Прочие особенности дома	Отсутствует	

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	4
Количество квартир на этаже	4
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	1 (Поэтажный план)
Площадь Объекта оценки, кв. м	30,70 (согласно документам БТИ)
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	32,40 (согласно документам БТИ)
Площадь летних помещений, кв. м	1,70 (согласно документам БТИ)
Жилая площадь, кв. м	16,60 (согласно документам БТИ)
Площадь кухни, кв. м	6,20 (согласно документам БТИ)
Площади комнат, кв. м	16,6
Наличие балкона/лоджии	Балкон (согласно документам БТИ)
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	14,10
Кол-во и тип санузлов	Совмещенный (согласно документам БТИ)

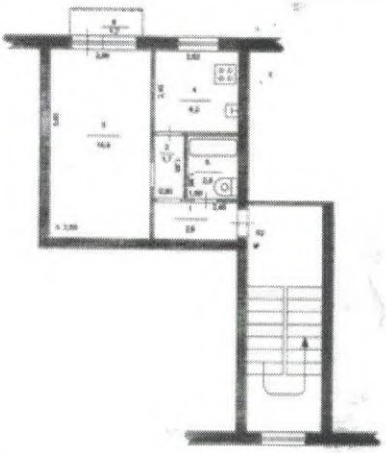
Описание Объекта оценки	
Вид из окна / стороны света	Нет данных / Нет данных
Высота потолков, м	2,50
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет
Кондиционирование	Нет данных
Отопительные приборы	Нет данных
Противопожарная безопасность	Нет данных
Дополнительные удобства	Нет данных

Инженерное оборудование дома		
Холодное водоснабжение	Централизованное	
Горячее водоснабжение	Централизованное (газовая колонка отсутствует)	
Канализация	Централизованная	
Электроснабжение	Централизованное	
Газоснабжение	Присутствует	
Отопление	Централизованное	
Кухонная плита	Нет данных	
Сантехника/состояние	Нет данных/Нет данных	
Обустройство кухни	Нет данных	
Слаботочное обеспечение	Телефон	Нет
	Интернет	Нет
	Радио	Нет
	ТВ-антенна	Нет
	Другое	Отсутствует

Описание внутренней отделки Объекта оценки	
Конструктивные элементы	**Описание**
Полы	Нет данных
Потолок	Нет данных
Стены	Нет данных
Окна	Нет данных
Входная дверь / внутренние двери	Металлическая / Нет данных
Общее состояние	Без отделки / требуется капитальный ремонт
Необходимые ремонтные работы	Требуется капитальный ремонт

Юридический статус, согласно представленной документации	
Вид права	Мелехова Ольга Владимировна, Право собственности, дата получения права: 31.03.2014
Обременения	Иные ограничения (обременения) прав от 12.05.2022г,

Юридический статус, согласно представленной документации	
	Залог в силу закона от 31.03.2014г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2022/467436728 от 17.05.2022г.
Текущее использование Объекта оценки	В качестве объекта жилого фонда

Описание планировки Объекта оценки	
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Анализ соответствия планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации не проводился
Поэтажный план (по документам БТИ)	

Источник: открытые источники сети Интернет, данные Заказчика и визуальный осмотр

3.2 Определение физического износа здания

Физический износ — это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна.

Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице.

Таблица 3.2.1. Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	15

Источник: Александров В.Т. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений: Учебно-методическое пособие. - С.-П.: ПИНО, 1997.

Неустранимый физический износ определяется при помощи метода, называемого методом анализа эффективного возраста:

$$\text{Износ (\%)} = EA / (EA+RL),$$

где: **EA = NL – RL — эффективный возраст; RL — срок остаточной полезной жизни; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).**

В случае наличия капитального ремонта, износ считается по следующей формуле:

$$\text{Износ (\%)} = ((YO - YB) / 2 + YA - YO) * 100 / NL$$

где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

Таблица 3.2.2. Расчет физического износа дома

Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание, в котором расположен Объект оценки	120	63	57	48%

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа

эффективного возраста в процентном выражении, составляет округленно 48%.

3.3 Место расположения Объекта оценки



Источник информации: http://maps.yandex.ru

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Челябинская, поселок городского типа Локомотивный, Ленина, 20, 62	Объект оценки

3.4 Фотографии Объекта оценки

1. Прилегающая территория



2. Прилегающая территория



3. Фасад здание



4. Адресный указатель



5. Подъезд снаружи



6. Подъезд снаружи



7. Подъезд внутри



8. Подъезд внутри



9. Подъезд внутри



10. Подъезд внутри



11. Подъезд внутри



12. Входная дверь



4 ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

О текущей ситуации в Российской экономике. Декабрь 2021 – январь 2022 года

1. По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году (отчетные данные Росстата по ВВП за прошлый год будут опубликованы 18 февраля). В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

2. Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%).

Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно).

Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта.

Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

3. Показатели потребительского спроса в 2021 г. продемонстрировали уверенный восстановительный рост. Так, оборот розничной торговли увеличился на 7,3% (-3,2% в 2020 г.), объем платных услуг населению – на 17,6% (-14,8% годом ранее), оборот общественного питания – на 23,5% (-22,6%, неполное восстановление сектора связано, в том числе, с карантинными ограничениями, действовавшими в ряде регионов).

4. Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда. В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

5. Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.

6. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г. оказывала динамика кредитования. Кредит экономике в декабре вырос на 16,2% г/г1 (ноябрь: 15,2% г/г, 4 кв. 2021 г.: 15,5%). Продолжился рост корпоративного кредитования (12,7% г/г в декабре, 11,8% г/г в ноябре) и потребительского кредитования (19,4% г/г в декабре, 19,0% г/г в ноябре). Ипотечное кредитование в декабре выросло на 26,5% г/г (на 25,0% г/г в ноябре).

7. Расходы бюджетной системы за январь–декабрь превысили уровень 2020 г. на +11,6%, или +4,9 трлн рублей (к 2019 г.: +27,2% или +10,1 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики росли и доходы бюджетной системы (прирост к 2020 г. +26,9% или +10,2 трлн рублей; к 2019 г.: +22,8% или +8,9 трлн рублей), в том числе ненефтегазовые (прирост к 2020 г. +19,5% или +6,4 трлн рублей; к 2019 г.: +25,0% или +7,8 трлн рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–декабрь 2021 г. профицит бюджетной системы составил 1,0 трлн рублей, что значительно лучше прошлого года (в январе–декабре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 4,3 трлн рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 2,1 трлн рублей).

8. Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с увеличением реальных объемов экспорта и умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (120,3 млрд долл. США в январе–декабре 2021 г. по сравнению с 36,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,4 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года)

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Экономическая активность													
ВВП[1]	4,6	1,8	4,8	3,1	4,3	4,6	5,3	4,9	4,3	10,5	-0,7	-2,7	2,2
Сельское хозяйство	-0,9	0,4	6,7	3,3	1,3	1,6	12,0	4,9	-6,0	-0,3	0,0	1,3	4,3
Строительство	6,0	6,7	6,4	9,6	8,4	12,6	8,7	1,7	3,7	10,6	2,9	0,7	2,1
Розничная торговля	7,3	3,9	4,3	2,5	5,4	3,1	3,1	4,3	5,5	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	17,6	0,2	14,0	2,1	11,8	1,6	15,5	15,1	18,0	52,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	23,5	-4,4	13,7	-6,7	17,4	-8,3	10,6	12,8	20,8	102,4	-5,6	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,3	0,3	4,1	2,3	2,8	1,5	3,7	5,7	6,8	10,1	0,5	-4,7	0,7
Инвестиции в основной капитал	7,6[2]	4,3[2]	-	-	-	-	-	-	7,8	11,0	2,0	-0,5	2,1
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	6,2	6,1	10,0	7,6	7,6	6,0	9,6	-1,4	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,5	2,4	10,0	3,4	10,7	10,8	9,0	7,5	-7,0	-6,5	3,4
Обрабатывающие производства	5,0	6,4	5,2	8,7	4,3	14,2	6,1	5,3	3,6	10,8	0,7	1,3	3,6
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата													
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8[3]	5,0[3]	-	-	-	-	3,4	0,6	2,0	5,5	1,6	3,8	4,8
Номинальная заработная плата													
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,5[3]	15,5[3]	-	-	-	-	12,1	8,8	9,0	11,8	7,2	7,3	9,5
Реальные денежные доходы													
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	2,0	0,8	1,3	-	-	-	-	5,1	7,9	-3,7	-1,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы													
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	1,0	0,5	0,4	-	-	-	-	5,8	6,8	-3,9	-2,0	1,0
Численность рабочей силы													
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	-0,1	0,5	-0,4	0,6	-0,3	0,1	0,7	0,5	0,9	0,4	-0,6	-1,0
млн чел.	75,3	-	75,6	-	75,7	-	75,4	75,5	75,6	75,3	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	-	-	75,1	-	75,1	-	75,0	75,3	75,3	75,5	75,5	-	-
Численность занятых													
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	-0,3	2,4	-0,1	2,4	0,1	2,1	2,8	2,6	2,0	-0,6	-1,9	-0,8
млн чел.	71,7	-	72,3	-	72,5	-	72,2	72,3	72,2	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (SA)	-	-	71,9	-	72,0	-	71,8	72,0	71,8	71,7	71,4	-	-
Численность безработных													
в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,0	4,8	-29,2	-7,0	-27,4	-7,3	-29,9	-30,3	-29,7	-16,7	21,4	24,7	-5,3
млн чел.	3,6	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	-	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,8	4,1	-	-
Уровень занятости													
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	-	59,7	-	59,8	-	59,6	59,8	59,5	59,3	58,9	-	-
Уровень безработицы													
в % к рабочей силе	4,8	-	4,3	-	4,3	-	4,3	4,3	4,4	4,9	5,6	5,8	4,6
SA	-		4,3		4,2		4,3	4,3	4,5	5,0	5,5	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
[1] *Оценка Минэкономразвития России.*
[2] *9 месяцев 2021 г.*
[3] *11 месяцев 2021 г.*

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт. 21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	6,2	6,1	10,0	7,6	7,6	**6,0**	**9,6**	**-1,4**	**-2,1**
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,5	2,4	10,0	3,4	10,7	10,8	**9,0**	**7,5**	**-7,0**	**-6,5**
добыча угля	7,6	0,9	8,8	3,1	6,1	5,5	11,4	8,8	5,1	7,2	9,3	**-6,2**
добыча сырой нефти и природного газа	2,7	-5,5	8,4	-2,3	8,1	-2,5	8,6	8,6	7,8	5,4	-9,4	**-8,0**
добыча металлических руд	0,9	3,3	2,2	5,7	3,1	7,4	2,0	1,6	1,8	-0,5	-0,1	**2,4**
добыча прочих полезных ископаемых	10,8	-4,2	-10,6	-10,2	-19,6	-23,3	-18,7	8,1	13,9	55,6	2,3	**-13,5**
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	17,6	22,8	39,4	42,6	44,4	54,7	40,5	31,8	19,5	12,3	-4,2	**4,4**
Обрабатывающие производства	5,0	6,4	5,2	8,7	4,3	14,2	6,1	5,3	**3,6**	**10,8**	**0,7**	**1,3**
пищевая промышленность	3,9	6,9	6,3	6,6	7,3	7,8	7,9	3,8	4,9	3,5	0,6	**2,8**
в т.ч.												
пищевые продукты	3,2	6,4	5,4	6,1	7,5	8,0	6,7	2,2	4,0	3,7	-0,7	**3,1**
напитки	8,6	10,2	13,5	11,2	9,3	10,8	18,2	13,4	11,7	2,6	6,8	**1,5**
табачные изделия	1,9	4,3	-0,7	-0,2	-3,7	-8,0	-2,7	3,7	-1,1	2,8	7,0	**2,4**
легкая промышленность	6,0	7,4	2,2	5,7	0,6	7,9	2,8	3,1	1,1	18,3	4,3	**1,3**
в т.ч.												
текстильные изделия	7,5	17,9	2,2	17,0	4,4	21,9	-0,1	2,2	2,8	15,6	11,7	**9,7**
одежда	3,0	3,3	-0,8	-1,0	-6,2	-2,5	2,8	1,3	-3,2	15,0	1,8	**0,3**
кожа и изделия из нее	11,4	-1,9	10,6	2,1	12,7	10,9	9,0	9,9	9,8	32,7	-3,0	**-11,9**
деревообрабатывающий комплекс	8,7	10,3	9,3	13,7	9,7	15,3	11,3	6,9	8,6	14,9	2,3	**1,5**
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из нее	7,9	6,1	4,8	9,5	3,5	8,5	8,6	2,6	5,5	18,6	3,8	**-1,7**
бумага и бумажные изделия	9,2	14,8	10,5	17,4	12,1	18,4	10,5	8,9	8,6	13,8	3,8	**5,1**
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	9,1	6,6	17,2	11,7	18,2	23,2	21,6	11,8	16,8	8,3	-6,6	**-2,3**
производство кокса и нефтепродуктов	3,6	-1,6	8,7	-1,4	7,0	-1,1	7,5	11,9	5,1	8,5	-6,6	**-5,0**
химический комплекс	7,1	16,8	5,4	19,4	3,7	28,7	5,8	8,0	4,0	9,1	10,9	**9,0**
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	6,0	13,7	5,1	15,6	4,3	16,9	5,6	5,5	4,3	8,9	5,7	**7,3**
лекарственные средства и медицинские материалы	11,5	34,8	9,5	42,9	-0,1	77,0	9,1	27,0	3,4	-0,1	39,4	**20,9**
резиновые и пластмассовые изделия	7,7	14,4	3,5	15,6	4,6	21,9	3,7	2,3	3,5	17,4	7,9	**6,2**
производство прочей неметаллической минеральной продукции	7,5	7,2	9,7	13,9	7,7	16,0	11,3	9,9	7,1	13,8	-2,3	**-0,3**
металлургический комплекс	2,0	0,9	3,3	2,7	5,5	5,1	3,8	1,1	1,1	8,3	-4,3	**-1,0**
в т.ч.												
металлургия	1,5	-1,2	4,2	3,8	6,8	5,0	6,5	-0,2	1,7	2,1	-2,6	**-2,7**
готовые металлические изделия	3,4	7,7	0,4	-0,7	1,6	5,2	-4,6	5,1	-0,6	27,2	-9,5	**4,2**
машиностроительный комплекс	9,7	12,3	4,7	18,0	6,2	32,6	7,7	3,8	3,0	28,1	12,7	**2,4**
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	7,9	11,5	11,4	17,4	12,1	43,3	34,6	-10,3	-5,4	21,9	7,4	**3,3**
электрооборудование	6,3	5,4	5,5	9,3	10,4	20,7	6,8	-1,6	0,6	14,0	6,7	**-0,8**
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	13,8	24,7	16,6	32,3	25,4	50,2	3,0	19,6	16,0	18,3	2,7	**9,6**
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	13,8	0,0	-7,5	0,2	2,8	17,5	-7,6	-17,2	0,3	72,3	15,3	**-12,1**
прочие транспортные средства и оборудование	7,9	15,1	-0,2	22,8	-7,6	25,8	-1,8	19,0	4,8	19,2	22,2	**6,7**
прочие производства	2,2	12,4	-4,8	12,2	-8,7	20,8	-0,5	-1,0	-1,6	16,9	4,8	**9,9**
в т.ч.												
мебель	14,1	21,7	-2,5	12,7	-5,4	16,2	0,0	-1,7	0,1	48,7	21,3	**6,7**
прочие готовые изделия	4,2	6,4	-0,9	9,1	6,2	21,1	-7,8	-1,5	-3,1	14,9	10,7	**2,1**
ремонт и монтаж машин и оборудования	-0,7	11,1	-5,9	12,4	-11,8	21,1	0,6	-0,7	-3,1	10,2	0,2	**11,9**
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	6,8	4,2	4,5	4,7	1,9	8,0	4,0	8,5	**7,8**	**7,0**	**8,3**	**-2,4**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	15,8	18,3	8,9	21,9	9,6	24,8	10,1	7,6	**13,7**	**29,5**	**12,6**	**2,2**

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	дек.21	ноя.21	окт.21	IIIкв21	сен.21	авг.21	июл.21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	72,9	80,0	81,7	71,2	72,5	68,3	72,8	67,2	60,0	41,4	63,9
Курс доллара (в среднем за период)	73,7	72,6	71,5	73,5	72,9	73,6	73,9	74,2	74,3	71,9	64,7
Ключевая ставка (на конец периода)	8,50	7,50	7,50	6,75	6,75	6,50	6,50	5,50	4,50	4,25	6,25
Процентные ставки (в % годовых)											
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		8,5	8,7	8,1	8,4	8,4	7,7	7,3	7,1	7,6	9,3
По рублевым жилищным кредитам	7,8	7,6	7,7	7,7	7,7	7,8	7,7	7,2	7,2	7,8	9,9
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)	7,4	6,5	6,1	5,6	5,9	5,6	5,1	4,6	4,2	4,6	6,5
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)											
Кредит экономике	16,2	15,2	15,1	14,1	14,6	13,7	13,8	12,5	9,4	8,2	9,8
Кредиты организациям	12,7	11,8	11,7	10,1	10,9	9,6	9,8	8,9	7,1	5,0	4,9
Жилищные кредиты	26,5	25,0	25,2	27,6	26,6	27,7	28,6	27,2	22,4	17,9	22,5
Потребительские кредиты	19,4	19,0	18,3	16,9	17,8	16,9	16,2	13,7	7,5	12,0	20,9
Выдачи жилищных рублёвых кредитов (в % г/г)	14,4	3,7	-8,3	3,6	-5,4	8,1	12,9	108,5	43,7	51,0	-2,3

В обзоре использованы данные Министерства экономического развития и торговли (http://www.economy.gov.ru)

https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf

Социально-экономическое развитие Челябинской области за 2021г.

Таблица 8.2

Показатели	Единица измерения	2021 г.	В % к 2020 г.	В % к 2019 г.	Декабрь 2021 г. в % к	
					декабрю 2020 г.	ноябрю 2021 г.
Индекс промышленного производства	%	x	**107,3**	**106,4**	99,7	**109,4**
Добыча полезных ископаемых	%	x	**119,5**	**157,7**	95,7	**101,0**
Обрабатывающие производства	%	x	**106,4**	**104,0**	**100,4**	**110,6**
производство пищевых продуктов	%	x	**100,3**	**102,3**	**109,5**	**102,1**
производство напитков	%	x	93,1	75,8	**122,6**	**103,1**
производство текстильных изделий	%	x	**137,3**	**114,6**	**в 3,3 р.**	**184,8**
производство одежды	%	x	90,4	99,3	97,9	**118,9**
производство кожи и изделий из кожи	%	x	**118,2**	96,8	**104,5**	**100,0**
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки	%	x	89,2	83,9	89,0	**110,6**
производство бумаги и бумажных изделий	%	x	**101,2**	98,9	91,9	99,3
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	%	x	97,1	92,2	90,4	**104,5**
производство кокса и нефтепродуктов	%	x	**102,9**	98,6	94,3	**102,2**
производство химических веществ и химических продуктов	%	x	99,7	**107,8**	56,3	**114,6**
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	%	x	74,7	**100,2**	89,6	**113,8**
производство резиновых и пластмассовых изделий	%	x	**101,0**	**103,1**	**101,7**	**105,7**
производство прочей неметаллической минеральной продукции	%	x	**113,4**	**105,6**	**109,5**	94,9
производство металлургическое	%	x	**108,7**	98,8	97,2	96,5
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	%	x	93,3	92,6	91,4	**113,8**
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	%	x	93,0	96,2	**141,2**	**192,9**
производство электрического оборудования	%	x	**113,8**	**108,8**	**107,7**	**101,0**
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	%	x	**125,7**	**147,8**	**100,8**	**114,6**
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	%	x	**117,5**	**119,3**	**152,5**	**155,5**
производство прочих транспортных средств и оборудования	%	x	69,3	63,9	84,3	**в 2,8 р.**
производство мебели	%	x	**144,2**	**132,8**	**143,6**	**120,3**
производство прочих готовых изделий	%	x	81,7	86,4	**144,7**	**141,1**

Показатели	Единица измерения	2021 г.	В % к 2020 г.	В % к 2019 г.	Декабрь 2021 г. в % к	
					декабрю 2020 г.	ноябрю 2021 г.
ремонт и монтаж машин и оборудования	%	x	82,9	76,9	**105,0**	**155,1**
Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	%	x	**109,6**	99,1	**100,3**	**107,8**
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	%	x	90,4	81,8	83,9	**103,3**
Производство промышленной продукции:						
электроэнергия	млн кВт. час	29 655,4	**111,4**	99,9	**103,0**	**103,5**
сталь нелегированная	тыс. тонн	17 785,6	**111,8**	**105,5**	94,5	96,6
сталь легированная	тыс. тонн	736,4	**109,1**	**106,0**	**127,6**	**112,4**
прокат готовый	тыс. тонн	14 718,5	**111,0**	**103,4**	95,0	95,0
трубы стальные	тыс. тонн	-	**186,0**	-	**в 4,0 р.**	92,7
бульдозеры	штук	-	**118,5**	-	73,0	79,3
автомобили грузовые	штук	-	**124,3**	-	**157,0**	**в 2,5 р.**
цемент	тыс. тонн	1 942,0	**110,6**	**118,6**	**121,2**	81,1
обувь	тыс. пар	2 565,2	**107,6**	87,7	**100,6**	**116,2**
мясо и субпродукты	тонн	272 168,7	93,1	-	**112,9**	**104,9**
мясо и субпродукты пищевые домашней птицы	тонн	163 737,3	93,2	70,6	**118,5**	**105,5**
молоко жидкое обработанное	тонн	120 990,4	98,2	**112,2**	**101,9**	**102,5**
Инвестиции в основной капитал[1)]	млн рублей	191 524,1	86,6	90,9	x	x
Продукция сельского хозяйства	млн рублей	132 244,0	96,5	85,3	x	x
Ввод в действие **жилых домов**	тыс. кв. м	1 727,1	**109,8**	**114,6**	24,4	26,8
Объем работ, выполненных по виду деятельности **«Строительство»**	млн рублей	152 976,3	**119,9**	**132,5**	**117,7**	**121,6**
Налоговые и неналоговые **доходы консолидированного бюджета** области, т.ч. внутренние обороты (по данным Минфина)	млн рублей	251 529,4	**148,5**	**142,6**	-	-
в т.ч. областной бюджет	млн рублей	205 093,7	**160,6**	**150,3**	-	-
бюджеты муниципальных образований	млн рублей	46 435,9	**111,5**	**116,3**	-	-
Прибыль прибыльных организаций по крупным и средним организациям[2)]	млн рублей	434 832,8	**284,7**	**242,4**	-	-
Среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения[1)]	рублей	27 152,4	**109,1**	**111,8**	-	-
Реальные располагаемые денежные доходы населения[1)]	%	x	**102,2**	**100,5**	-	-
Среднемесячная начисленная **заработная плата** одного работника по полному кругу организаций[2)]	рублей	42 698,5	**107,9**	**117,0**		
Реальная заработная плата[2)]	%	x	**102,2**	**101,6**		
Просроченная задолженность по заработной плате на 01.01.2022 г.	млн рублей	-	-	-	-	-
Оборот розничной торговли	млн рублей	678 229,7	**106,2**	**111,3**	**105,4**	**124,9**
Объем платных услуг населению	млн рублей	197 308,1	**109,7**	**103,8**	**100,1**	**108,1**
Численность зарегистрированных безработных на 01.01.2022 г.	тыс. человек	20,9	-	98,1[3)]	31,9	**102,0**
Индекс потребительских цен	%	106,7[4)]	**105,7**	**109,3**	**106,7**	**100,5**
Индекс цен производителей промышленных товаров	%	137,8[4)]	**138,3**	**135,9**	**137,8**	**101,4**
Экспорт	млн долл.	7 362,8	**175,8**	**169,6**	-	-
Импорт	млн долл.	3 522,3	**144,5**	**115,6**	-	-

[1)] за январь-сентябрь 2021 года;
[2)] за январь-ноябрь 2021 года;
[3)] декабрь 2021 года к декабрю 2019 года;
[4)] декабрь 2021 года к декабрю 2020 года

Положительные тенденции социально-экономического развития области в 2021 году (в % к 2020 году):

- индекс промышленного производства увеличился на 7,3% (по РФ – на 5,3%), в т.ч. в добыче полезных ископаемых на 19,5% (по РФ – на 4,8%), в обрабатывающих производствах – на 6,4% (по РФ – на 5,0%), обеспечении электрической энергией, газом и паром, кондиционировании воздуха – на 9,6% (по РФ – на 6,8%);
- ввод жилых домов – на 9,8% (по РФ – на 12,7%);
- объем работ в строительстве – на 19,9% (по РФ – на 6,0%);
- налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета – на 48,5%;
- прибыль прибыльных организаций (в январе-ноябре 2021 года) – на 184,7%;
- реальные располагаемые денежные доходы населения (в январе-сентябре 2021 года) – на 2,2% (по РФ – на 4,1%);
- среднемесячная заработная плата (в январе-ноябре 2021 года) – на 7,9% (по РФ – на 9,5%);
- реальная заработная плата (в январе-ноябре 2021 года) – на 2,2% (по РФ – на 2,8%);
- оборот розничной торговли – на 6,2% (по РФ – на 7,3%);
- объем платных услуг населению – на 9,7% (по РФ – на 17,6%);
- экспорт – на 75,8% (по РФ – на 45,8%), импорт – на 44,5% (по РФ – на 26,7%);
- численность зарегистрированных безработных на 01.01.2022 г. уменьшилась на 68,1% по сравнению с уровнем на 01.01.2021 г. (по РФ – снижение на 72,0%).

Отрицательные тенденции в 2021 году (в % к 2020 году):

- индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» снизился на 9,6% (по РФ – рост на 15,8%); - инвестиции в основной капитал (в январе-сентябре 2021 года) – на 13,4% (по РФ – рост на 7,6%); - продукция сельского хозяйства – на 3,5% (по РФ – на 0,9%).

Инвестиции

Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу хозяйствующих субъектов за январь-сентябрь 2021 года составил 191,5 млрд рублей (в сопоставимых ценах к уровню января-сентября 2020 года – 86,6%).

Источниками финансирования инвестиций являлись:

- собственные средства (79,7% к общему итогу);
- привлеченные средства (20,3% в том числе кредиты банков (5,7%), бюджетные средства (10,3%)).

Основные объекты вложения инвестиций: машины и оборудование, включая хозяйственный инвентарь и другие объекты (57,5%), здания (кроме жилых) и сооружения, расходы на улучшение земель (37,4%).

Наибольший объем инвестиций направлен в следующие виды деятельности:

- добыча полезных ископаемых (25,8%);
- производство металлургическое (20,5%);
- транспортировка и хранение (10,1%);
- обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха (4,9%);
- производство пищевых продуктов (3,4%);
- производство прочей неметаллической минеральной продукции (3,2%);
- производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (3,0%);
- деятельность в области здравоохранения и социальных услуг (2,9%);
- торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов (2,6%);
- строительство (2,5%);
- деятельность профессиональная, научная и техническая (2,5%).

За январь-сентябрь 2021 года значительный рост инвестиций в основной капитал отмечен в Локомотивном (в 3,8 раза к уровню января-сентября 2020 года в фактических ценах), Троицком (в 2,3 раза), Копейском (в 2,1 раза) городских округах, Верхнеуральском (в 8,7 раза), Увельском (в 3,9 раза), Аргаяшском (в 3,5 раза) муниципальных районах.

Крупнейшие инвестиционные проекты, реализуемые в 2021 году: комплексное развитие территории общей площадью 400 Га – «Притяжение» ПАО «ММК» в г. Магнитогорске, строительство цинкового электролизного завода ООО «Полимет Инжиниринг» в г. Верхний Уфалей, строительство ГОК АО «ЮГК» в Верхнеуральском районе с целью освоения запасов золоторудного месторождения «Курасан», увеличение производственных мощностей и строительство транспортнологистического центра АО «Макфа» в п. Рощино.

В обзоре использованы данные Министерства экономического развития Челябинской области (www.econom-chelreg.ru).

https://oldmineconom.gov74.ru/sites/default/files/imceFiles/user-417/itogi_2021_god.pdf

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

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

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и недоходной недвижимости);
- в зависимости от типа операций (рынок аренды и рынок продажи);
- первичный и вторичный рынок.

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Необходимо выделять различные сегменты рынка:

По типу недвижимости (жилая, офисная, индустриальная, складская, многофункциональная недвижимость), все типы которой имеют общую черту – по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса. Примерами такой собственности являются гостиницы, рестораны, бары, спортивно-оздоровительные комплексы, танцевальные залы и т.д. Оценка стоимости такого типа недвижимости может быть осуществлена с точки зрения ее коммерческого потенциала.

По различным регионам (например, регионы со стабильно высокой занятостью, регионы с вновь возникшей высокой занятостью, регионы с циклической занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью).

По инструментам инвестирования в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов).

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости от которых изменяются приоритеты и значимость, придаваемая тому или иному рассматриваемому параметру. Например, потенциальным инвесторам целесообразно проводить классификацию рынка недвижимости в зависимости от используемых инструментов инвестирования. Оценщику, помимо вышеприведенной структуры рынка, необходима классификация объектов недвижимости по степени готовности:

- готовые объекты;
- объекты, требующие реконструкции или капитального ремонта;
- незавершенные объекты.

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

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

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

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

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).

2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).

3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).

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

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

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

1. Застроенные земельные участки.

2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.

3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

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

1. Доходная недвижимость.

2. Условно доходная недвижимость. Под условно доходной недвижимостью обычно понимается такая недвижимость, которая свободно не обращается на рынке аренды, а может приносить доход, только будучи вовлеченной в какой-либо производственный процесс, бизнес. (Например, здания трансформаторных подстанций практически не предлагаются в аренду вне общего производственного комплекса, но эти здания необходимы для нормального функционирования предприятия).

3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.

2. Редкие объекты.

3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.

2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.

2. Готовые объекты.

3. Не завершенные строительством объекты.

4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по от ношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в выделении оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

Учитывая количественные и качественные характеристики объекта оценки, сегмент рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект, представляет собой рынок жилой недвижимости, расположенной в городе Тюмени.

Объектом оценки является квартира. Соответственно, далее по тексту отчета приведен анализ рынка вторичного жилья.

Классификация рынка вторичного жилья

Предложение на рынке вторичного жилья дифференцировано по соотношению «цена-качество», выделяют три основных класса жилой недвижимости в зависимости от домов, в которых расположены квартиры:

Сталинские дома

Сталинская застройка распространена у нас, главным образом, в кварталах, которые застраивались в 1947-1955-м годах, и представлена, небольшим количеством домов совершенно определенной архитектуры.

Критиковавшиеся в 60-е годы "излишества", так именуемый "сталинский ампир - дома, оснащенные скульптурами рабочих, крестьянок, учителей и прочих деятелей социалистической экономики, распространены в "условно-престижных" районах, и представляют собой многоэтажки (6-11 этажей), сделанные из кирпича с последующей облицовкой красным известняком и светлым пудостьским камнем.

Квартиры - от 2-х до 5-и комнат, кухни - от 8 до 16 кв.м, площадь комнат (изредка - совмещенных) - от 10 до 24-х метров квадратных.

Кирпичные дома

Площади в квартирах - те же, что и в панельных домах, разница только в материале дома и в несерьезных отклонениях метражей. Редкие кварталы застроены исключительно кирпичными пятиэтажками хрущевского и брежневского времени нашей истории.

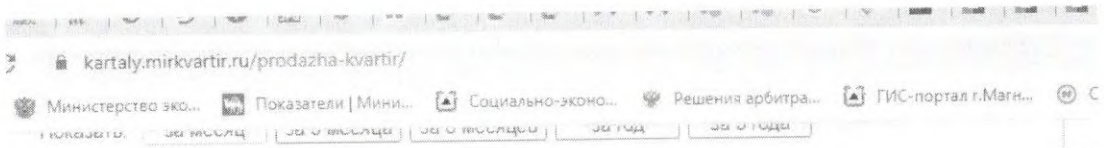
Панельные дома

Распространены повсеместно, условно относятся к типу "доступная недвижимость", вне зависимости от качества ремонта в таких квартирах, от транспортной доступности, от состояния каждого данного квартала и так далее

Не менее 30% квартир в таком доме - однокомнатные, площадью 31 - 39 кв.м, с кухней от 5 до 9 кв.м, совмещенным или раздельным санузлом, неудобной лоджией. Вторая половина - двухкомнатные квартиры от 41 до 54 метров квадратных, с кухней от 5 до 10 метров квадратных.

Остаток - трехкомнатные и очень редко встречающиеся четырехкомнатные квартиры площадью от 51 до 78 кв.м, кухня - 6 - 12 кв.м.

Рынок жилой недвижимости в г. Карталы.



26 апреля 2022 года — 26 мая 2022 года

Динамика средней стоимости продажи кв. метра квартир в Челябинской области, Карталы

	Средняя площадь	Средняя стоимость квартир		Средняя стоимость м²	
однокомнатные квартиры	21.00 м²	500.00 т.р.	0%	23.81 т.р.	0%
двухкомнатные квартиры	42.20 м²	900.00 т.р	0%	21.33 т.р.	0%
трехкомнатные квартиры	▲ 64.00 м²	▼ 1 600.00 т.р.	- 20%	▼ 25.10 т.р.	- 20.92%
Все объекты	▲ 64.00 м²	▼ 1 600.00 т.р.	- 20%	▼ 25.10 т.р.	- 20.92%

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

Ценообразующие факторы по степени их влияния для квартир.

Таблица 7. Ценообразующие факторы.

Квартиры. Г. Старый фонд

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,32
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,06
3	Уровень отделки квартиры	0,06
4	Транспортная доступность	0,04
5	Количество комнат	0,04
6	Состояние отделки	0,04
7	Материал стен	0,04
8	Близость от остановок общественного транспорта	0,03
9	Тип (планировка) квартиры	0,03
10	Развитость инфраструктуры	0,03
11	Площадь кухни	0,03
12	Техническое состояние дома (степень физического износа)	0,03
13	Архитектурный облик дома	0,03
14	Этаж	0,03
15	Состояние подъезда, мест общего пользования	0,03
16	Наличие балкона/лоджии	0,02
17	Видовые характеристики квартиры	0,02
18	Санузел (раздельный/совмещенный)	0,02
19	Передаваемые права	0,02
20	Высота потолка	0,02
21	Типичный срок экспозиции	0,02
22	Тип парковки (достаточность парковочных мест)	0,02
23	Санузел (раздельный/совмещенный)	0,02

ООО "ПРАЙД"

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

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

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Квартиры. 3. Массовое современное жилье

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,30
2	Состояние отделки	0,06
3	Уровень отделки квартиры	0,05
4	Количество комнат	0,04
5	Общая площадь (фактор масштаба)	0,04
6	Стадия строительства (для новостроек)	0,04
7	Этаж	0,03
8	Развитость инфраструктуры	0,03
9	Материал стен	0,03
10	Репутация застройщика (для новостроек)	0,03
11	Тип (планировка) квартиры	0,03
12	Площадь кухни	0,03
13	Транспортная доступность	0,02
14	Близость от остановок общественного транспорта	0,02
15	Наличие балкона/лоджии	0,02
16	Видовые характеристики квартиры	0,02
17	Состояние подъезда, мест общего пользования	0,02
18	Тип парковки (достаточность парковочных мест)	0,02
19	Архитектурный облик дома	0,02
20	Техническое состояние дома (степень физического износа)	0,02
21	Благоустройство общественных зон. Наличие мест общего пользования	0,02
22	Качество управления, сервисы для жильцов	0,02
23	Санузел (раздельный/совмещенный)	0,02
24	Передаваемые права	0,02
25	Наличие огороженной придомовой территории (с ограниченным доступом)	0,02
26	Дополнительные улучшения квартиры	0,02
27	Количество санузлов	0,01
28	Типичный срок экспозиции	0,01
29	Высота потолка	0,01

Таблица 10. Ценообразующие факторы.
Квартиры. 4. Жилье повышенной комфортности

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,14
2	Уровень отделки квартиры	0,08
3	Этаж	0,06
4	Количество комнат	0,05
5	Тип (планировка) квартиры	0,05
6	Состояние отделки	0,04
7	Общая площадь (фактор масштаба)	0,04
8	Площадь кухни	0,04
9	Материал стен	0,03
10	Развитость инфраструктуры	0,03
11	Стадия строительства (для новостроек)	0,03
12	Архитектурный облик дома	0,03
13	Состояние подъезда, мест общего пользования	0,03
14	Транспортная доступность	0,03
15	Тип парковки (достаточность парковочных мест)	0,03
16	Репутация застройщика (для новостроек)	0,03
17	Наличие балкона/лоджии	0,03
18	Видовые характеристики квартиры	0,02
19	Дополнительные улучшения квартиры	0,02
20	Наличие огороженной придомовой территории (с ограниченным доступом)	0,02
21	Благоустройство общественных зон. Наличие мест общего пользования	0,02

№	Наименование фактора	Значимость фактора
22	Техническое состояние дома (степень физического износа)	0,02
23	Качество управления, сервисы для жильцов	0,02
24	Близость от остановок общественного транспорта	0,02
25	Санузел (раздельный/совмещенный)	0,02
26	Количество санузлов	0,02
27	Передаваемые права	0,02
28	Типичный срок экспозиции	0,02
29	Высота потолка	0,02

Расположение в жилом комплексе

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок для городов-миллионников. Под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород. 2020г.», табл.32-33, стр.121.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме внутри жилого комплекса, к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме точечной застройки	1,07	1,06	1,08

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме внутри жилого комплекса, к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме точечной застройки	1,07	1,03	1,11

Наличие огороженной территории

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок для городов-миллионников. Под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород. 2020г.», табл.35-36, стр.125.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с огороженной придомовой территорией к удельной цене такой же квартиры в доме без огороженной придомовой территории	1,07	1,05	1,08

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с огороженной придомовой территорией к удельной цене такой же квартиры в доме без огороженной придомовой территории	1,07	1,03	1,11

Материал стен

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок для городов-миллионников. Под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород. 2020г.», табл. 42-45, стр.133-135.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,98	0,97	0,99
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,91	0,90	0,92
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,72	0,71	0,72
Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,79	0,78	0,80

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,98	0,94	1,02
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,91	0,88	0,95
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры в доме с деревянными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,72	0,69	0,74
Отношение удельной цены квартиры в доме со стенами из шлакоблоков к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,79	0,76	0,82

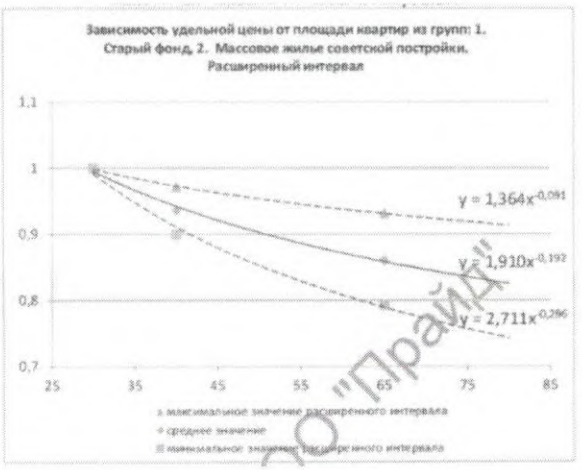
цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности		аналог		
		кирпичные стены	монолит-ные стены	панель-ные стены
объект оценки	кирпичные стены	**1,00**	1,02	1,10
	монолитные стены	0,98	**1,00**	1,08
	панельные стены	0,91	0,93	**1,00**

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		аналог				
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены	шлакоблочные стены	деревянные стены
объект оценки	кирпичные стены	**1,00**	1,02	1,10	1,27	1,40
	монолитные стены	0,98	**1,00**	1,08	1,24	1,37
	панельные стены	0,91	0,93	**1,00**	1,15	1,27
	шлакоблочные стены	0,79	0,81	0,87	**1,00**	1,10
	деревянные стены	0,72	0,73	0,79	0,91	**1,00**

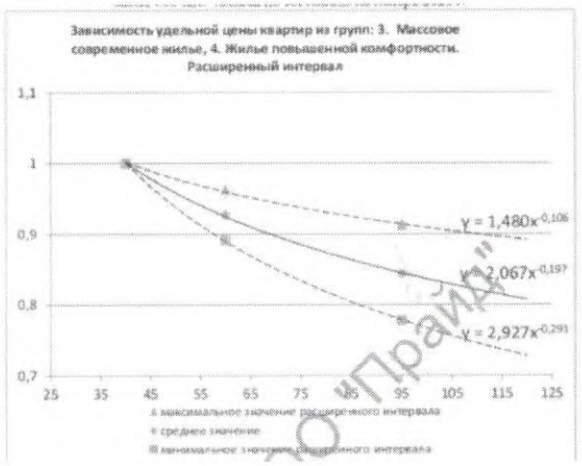
Общая площадь

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок для городов-миллионников. Под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород. 2020г.», табл.54-55, рис. 30-33, стр.147-151.









1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80
объект оценки	<30	**1,00**	1,03	1,08	1,13	1,18	1,21
	30-40	0,97	**1,00**	1,05	1,10	1,15	1,17
	40-50	0,93	0,95	**1,00**	1,05	1,10	1,12
	50-65	0,88	0,91	0,95	**1,00**	1,05	1,07
	65-80	0,84	0,87	0,91	0,96	**1,00**	1,02
	≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	**1,00**

3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	**1,00**	1,06	1,14	1,21	1,28	1,31
	30-50	0,94	**1,00**	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	**1,00**	1,06	1,13	1,16
	65-90	0,83	0,88	0,94	**1,00**	1,06	1,09
	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	**1,00**	1,03
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	**1,00**

Этаж расположения

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок для городов-миллионников. Под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород. 2020г.», табл.58-60, стр.160-161, табл.62-64, стр.165-166.

Данные экспертного опроса

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,93	0,92	0,94
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,93	0,95
Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,92	0,90	0,94
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,86	0,83	0,89

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,93	0,90	0,96
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,90	0,98
Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,92	0,88	0,96
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,86	0,81	0,91

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
объект оценки	средний этаж	**1,00**	1,08	1,06	1,09	1,16
	первый этаж	0,93	**1,00**	0,99	1,01	1,08
	последний этаж	0,94	1,01	**1,00**	1,02	1,09
	мансардный этаж	0,92	0,99	0,98	**1,00**	1,07
	цокольный этаж	0,86	0,92	0,91	0,93	**1,00**

Данные статистики рынка

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,93	0,92	0,93
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,95	0,94	0,96

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,93	0,89	0,96
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,95	0,91	0,98

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		Аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	**1,00**	1,05	1,08
	последний этаж	0,95	**1,00**	1,02
	первый этаж	0,93	0,98	**1,00**

Видовые характеристики квартиры

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок для городов-миллионников. Под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород. 2020г.», табл.66-67, стр.168.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры с хорошими видовыми характеристиками к удельной цене такой же квартиры без видовых характеристик	1,08	1,06	1,09

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры с хорошими видовыми характеристиками к удельной цене такой же квартиры без видовых характеристик	1,08	1,03	1,12

Наличие балкона или лоджии

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок для городов-миллионников. Под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород. 2020г.», табл.69-71, стр. 171.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры без балкона (лоджии) к удельной цене такой же квартиры с балконом (лоджией)	0,95	0,94	0,96

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры без балкона (лоджии) к удельной цене такой же квартиры с балконом (лоджией)	0,95	0,90	1,00

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	**1,00**	1,05
	нет	0,95	**1,00**

Внутренняя отделка

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок для городов-миллионников. Под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород. 2020г.», табл.82, стр.189.

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Без отделки	Требует капитального ремонта	Под чистовую отделку	Требует косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	979	-4 449	-4 963	-9 366	-13 743	-22 262
	Требует капитального ремонта	-979	0	-5 428	-5 942	-10 345	-14 722	-23 241
	Под чистовую отделку	4 449	5 428	0	-514	-4 917	-9 295	-17 814
	Требует косметического ремонта	4 963	5 942	514	0	-4 403	-8 780	-17 299
	Современный	9 366	10 345	4 917	4 403	0	-4 377	-12 896
	Комфортный	13 743	14 722	9 295	8 780	4 377	0	-8 519
	Элитный	22 262	23 241	17 814	17 299	12 896	8 519	0

Тип комнат

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок для городов-миллионников. Под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород. 2020г.», табл. 87-89, стр.195-196.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры со смежно-изолированными комнатами к удельной цене такой же квартиры с изолированными комнатами	0,97	0,96	0,98
Отношение удельной цены квартиры со смежными комнатами к удельной цене такой же квартиры с изолированными комнатами	0,93	0,93	0,94

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры со смежно-изолированными комнатами к удельной цене такой же квартиры с изолированными комнатами	0,97	0,92	1,02
Отношение удельной цены квартиры со смежными комнатами к удельной цене такой же квартиры с изолированными комнатами	0,93	0,89	0,98

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности		Аналог		
		изолированные	смежно-изолированные	смежные
Объект оценки	изолированные	**1,00**	1,03	1,07
	смежно-изолированные	0,97	**1,00**	1,04
	смежные	0,93	0,96	**1,00**

Тип санузла

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок для городов-миллионников. Под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород. 2020г.», табл. 91-93, стр.198-199.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры с несколькими санузлами к удельной цене такой же квартиры с совмещенным санузлом	1,06	1,05	1,07
Отношение удельной цены квартиры с раздельным санузлом к удельной цене такой же квартиры с совмещенным санузлом	0,99	0,98	1,00

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры с несколькими санузлами к удельной цене такой же квартиры с совмещенным санузлом	1,06	1,00	1,11
Отношение удельной цены квартиры с раздельным санузлом к удельной цене такой же квартиры с совмещенным санузлом	0,99	0,94	1,04

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности		Аналог		
		2 санузла и более	совмещенный санузел	раздельный санузел
Объект оценки	2 санузла и более	**1,00**	1,06	1,07
	совмещенный санузел	0,95	**1,00**	1,01
	раздельный санузел	0,94	0,99	**1,00**

Скидка на торг

Активный рынок

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок для городов-миллионников. Под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород. 2020г.», табл.111-112, стр.217-218, табл.114-115, стр.221.

Мнение оценщиков

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

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

Мнение сотрудников банков

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

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

Неактивный рынок

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок для городов-миллионников. Под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород. 2020г.», табл.117-118, стр.225, табл.120-121, стр.229.

Мнение оценщиков

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	10,1%	8,9%	11,3%
2. Массовое жилье советской постройки	8,7%	7,7%	9,6%
3. Массовое современное жилье	7,7%	6,8%	8,6%
4. Жилье повышенной комфортности	9,1%	7,7%	10,4%

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	10,1%	6,3%	13,9%
2. Массовое жилье советской постройки	8,7%	5,2%	12,1%
3. Массовое современное жилье	7,7%	4,5%	10,9%
4. Жилье повышенной комфортности	9,1%	5,1%	13,0%

Мнение сотрудников банков

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	9,1%	8,3%	10,0%
2. Массовое жилье советской постройки	8,6%	7,7%	9,6%
3. Массовое современное жилье	7,3%	6,3%	8,2%
4. Жилье повышенной комфортности	8,2%	7,0%	9,4%

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	9,1%	5,1%	13,1%
2. Массовое жилье советской постройки	8,6%	5,0%	12,2%
3. Массовое современное жилье	7,3%	3,8%	10,8%
4. Жилье повышенной комфортности	8,2%	4,3%	12,1%

5 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность является важной характеристикой объекта недвижимости и характеризуется возможностью для объекта быть реализованным на рынке. В качестве показателя ликвидности используется типичный срок рыночной экспозиции объекта на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

В рамках настоящего Отчета, в зависимости от срока экспозиции объекта, используется следующая градация.

Таблица 5.1.1. Градация ликвидности имущества

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1 – 2	3 – 6	7 – 18

Источник: Методические рекомендации Комитета АРБ по оценочной деятельности «Оценка имущественных активов для целей залога. Оценка недвижимого, движимого имущества, акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога».

Оценщиком был проведен анализ факторов, влияющих на ликвидность Объекта. Результаты анализа приведены в таблице ниже.

Таблица 5.1.2. Результаты анализа факторов, влияющих на ликвидность Объекта оценки

Наименование фактора	Результат анализа
Состояние рынка	Высокоразвитый
Привлекательность местоположения	Средняя
Физические характеристики (состояние) объекта	Без отделки / требуется капитальный ремонт
Масштаб (площадь) объекта	Стандартная
Иные факторы	-

По результатам анализа вышерассмотренных факторов объект оценки обладает средней ликвидностью. Срок экспозиции составит 3 месяца.

6 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

7.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает в себя следующие действия:

1) Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

2) Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;

5) Составление отчета об оценке.

Анализ представленной Заказчиком информации представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 7.1.1. Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Проведено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в квартире лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление данных об имуществе, не являющемся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющегося недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта))	Проведено
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

Источник: ООО "Прайд"

7.2 Основные понятия и терминология

В настоящем Отчете оценке подлежит рыночная и ликвидационная стоимости Объекта оценки. Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО), стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, в которой состоит Оценщик.

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований федерального закона.

Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: «…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:

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

При написании настоящего Отчета было использовано следующее определение ликвидационной стоимости, содержащееся в п. 8 ФСО № 2:

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

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

В соответствии с п. 6 ФСО №12 к факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

- срок экспозиции объекта оценки;
- продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов;
- вынужденный характер реализации объекта оценки.

Срок экспозиции объекта Оценки — период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки, до даты совершения сделок с ним.

Ликвидность — характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Риск ликвидности - это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

7.3 Выбор подходов к оценке

Выделяют три основных подхода к оценке стоимости имущества: затратный, доходный и сравнительный.

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли как свободного и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного подхода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности Объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки — метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

Сравнительный подход, называемый также рыночным, является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике. Сущность его заключается в следующем: стоимость имущества определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

В рамках сравнительного подхода выделяют метод прямого сравнительного анализа продаж, который заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
2. определение объектов-аналогов, наиболее схожих с оцениваемым объектом, и проведение сравнительного анализа по каждому аналогу;
3. сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка объектов-аналогов;
4. приведение ряда скоординированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости Объекта оценки.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта и с учетом информации, которой владел Оценщик, было принято решение об использовании сравнительного подхода для определения рыночной стоимости, так как на рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.

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

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

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

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости квартир, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально ее объему в общем строительном объеме здания дает в высшей степени спорные результаты, т. к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы).

8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

8.1 Выбор объектов-аналогов

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости оцениваемой квартиры был реализован применением метода прямого сравнительного анализа продаж, который основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т. е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

При этом перед применением сравнительного подхода Оценщик должен сделать вывод о способности оцениваемого объекта недвижимости быть объектом обращения на свободном рынке купли-продажи.

В целях оценки Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемыми помещениями.

Таблица 8.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристик

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес	Челябинская обл, пгт Локомотивный, ул Ленина, д 19	Челябинская обл, пгт Локомотивный, ул Школьная, д 16	Челябинская обл, пгт Локомотивный, ул Школьная, д 17
Источник информации	https://www.avito.ru/lokomotivnyy/kvartiry/1-k._kvartira_306m_34et._2400705368	https://www.avito.ru/lokomotivnyy/kvartiry/1-k._kvartira_318m_44et._2387552968	https://www.avito.ru/lokomotivnyy/kvartiry/1-k._kvartira_306m_15et._2246137796
Контактная информация	www.avito.ru тел. 8-901-946-01-89	www.avito.ru тел. 8-958-754-55-41	www.avito.ru тел. 8-901-946-23-94
Цена предложения, руб.	750 000	700 000	600 000
Цена за 1 кв. м, руб.	24 510	22 013	19 608
Населенный пункт	-	-	-
Этаж	3/4	4/4	1/5
Площадь, кв. м	30,60	31,80	30,60
Площадь кухни	0,00	0,00	0,00
Сан. узел	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Летние помещения	Балкон	Балкон	Отсутствуют
Физическое состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт
Наличие мебели	Отсутствует	Имеется	Отсутствует

8.2 Расположение объекта оценки и объектов-аналогов



Источник информации: http://maps.yandex.ru

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Челябинская, поселок городского типа Локомотивный, Ленина, 20, 62	Объект оценки
1	-, Челябинская обл, пгт Локомотивный, ул Ленина, д 19	1
2	-, Челябинская обл, пгт Локомотивный, ул Школьная, д 16	2
3	-, Челябинская обл, пгт Локомотивный, ул Школьная, д 17	3

8.3 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

При корректировке объектов сравнения используются цены предложений, которые отличаются от цены сделки на размер скидки на торг. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок для городов с населением менее 500 тыс.человек», «Справочника оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок для городов с населением 500-1000 тыс.человек» (табл.123, стр.220), «Справочника оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок для городов-миллионников» (табл.112, стр.218) (под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород. 2020 г.) скидка на торг составляет:

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

Корректировка на этаж.

Корректировка на этаж, на котором расположена квартира – величина, отражающая коэффициент удорожания объекта в зависимости от этажа расположения и количества этажей в доме. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок для городов с населением менее 500 тыс.человек», «Справочника оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок для городов с населением 500-1000 тыс.человек» (табл.64-65, стр.158; табл.69-70, стр.163-164), «Справочника оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок для городов-миллионников» (табл.59-60, стр.161; табл.63-64, стр.165-166) (под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород. 2020 г.) корректировка на этаж составляет: для ОА №1 (2,0%) при использованиии коэжффициента (0,98), а для ОА №3 (5,4%) при использованиии коэжффициента (0,93).

Данные экспертного опроса

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,93	0,90	0,96
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,90	0,98
Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,92	0,88	0,96
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,86	0,81	0,91

Матрица коэффициентов

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
объект оценки	средний этаж	**1,00**	1,08	1,06	1,09	1,16
	первый этаж	0,93	**1,00**	0,99	1,01	1,08
	последний этаж	0,94	1,01	**1,00**	1,02	1,09
	мансардный этаж	0,92	0,99	0,98	**1,00**	1,07
	цокольный этаж	0,86	0,92	0,91	0,93	**1,00**

Данные стастистики рынка

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,93	0,89	0,96
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,95	0,91	0,98

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		Аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	**1,00**	1,05	1,08
	последний этаж	0,95	**1,00**	1,02
	первый этаж	0,93	0,98	**1,00**

ООО "Прайд"

Корректировка на общую площадь.

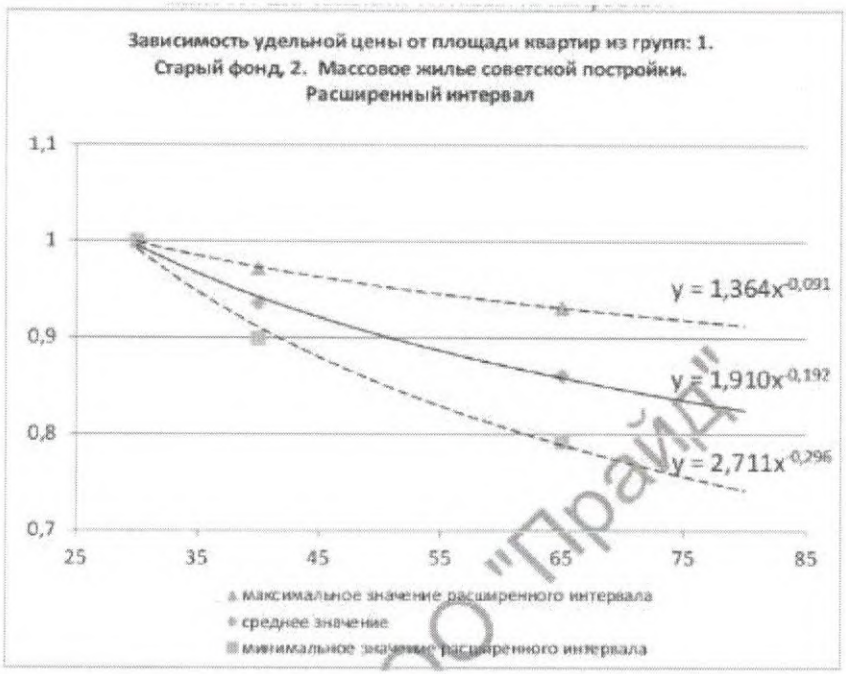
Корректировка по площади учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Вносится только в случае, если площадь объекта оценки существенно отклоняется от площади аналога.

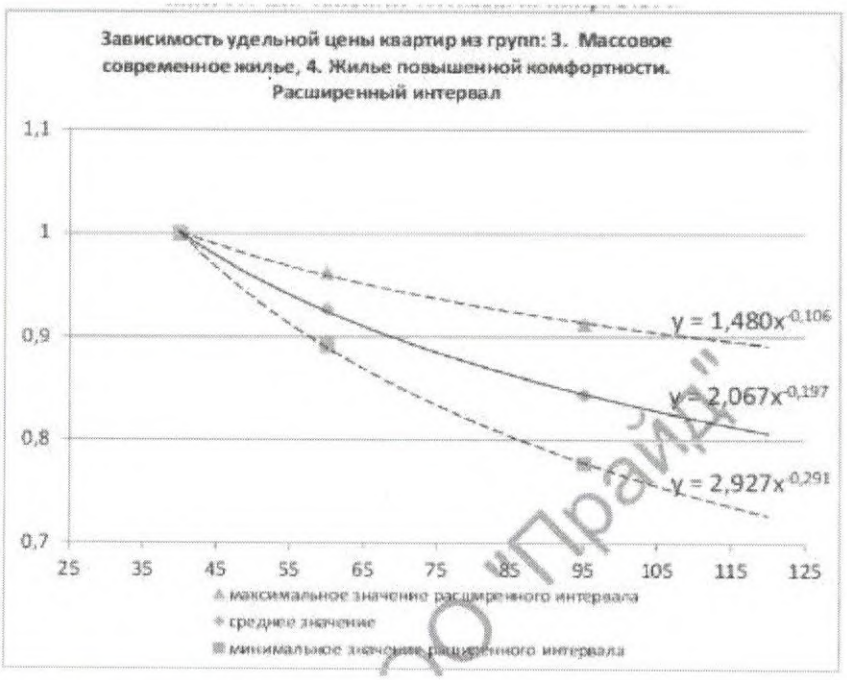
В «Справочнике оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок для городов с населением менее 500 тыс.человек», «Справочнике оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок для городов с населением 500-1000 тыс.человек» (табл.59-60, стр.146), «Справочнике оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок для городов-миллионников» (табл.54-55, стр.147) (под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород. 2020 г.) указаны матрицы коэффициентов для определения корректировки на общую площадь:

1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,21
	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17
	40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,10	1,12
	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,07
	65-80	0,84	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02
	≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00

3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,14	1,21	1,28	1,31
	30-50	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,13	1,16
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

На основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок для городов с населением менее 500 тыс.человек», «Справочника оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок для городов с населением 500-1000 тыс.человек» (рис.29, 31, стр.148, 150), «Справочника оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок для городов-миллионников» (рис.31, 33, стр.149, 151) (под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород. 2020 г.) корректировка также рассчитывается на основании зависимости:





В данном случае общие площади Объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы, корректировка не проводится.

Корректировка на площадь кухни.

Корректировка на площадь кухни вводится в том случае, если площадь кухни оцениваемого объекта существенно отклоняется от площади кухни аналога. В данном случае корректировка не проводится, так как площади Объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Корректировка на сан. узел.

Корректировка на санузел подразумевает предпочтительность выбора квартиры с раздельным санузлом перед совмещенным, корректировка определяется на данных «Справочника оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок для городов с населением менее 500

тыс.человек», «Справочника оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок для городов с населением 500-1000 тыс.человек» (табл.100-101, стр.197-198), «Справочника оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок для городов-миллионников» (табл.92-93, стр.198-199) (под редакцией Лейфера Л. А., Нижний Новгород. 2020 г.), Корректировка для ОА №1 составила -1,0% при использовании коэффициента 0,99.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры с несколькими санузлами к удельной цене такой же квартиры с совмещенным санузлом	1,06	1,00	1,11
Отношение удельной цены квартиры с раздельным санузлом к удельной цене такой же квартиры с совмещенным санузлом	0,99	0,94	1,04

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности		Аналог		
		2 санузла и более	совмещенный санузел	раздельный санузел
Объект оценки	2 санузла и более	1,00	1,06	1,07
	совмещенный санузел	0,95	1,00	1,01
	раздельный санузел	0,94	0,99	1,00

Корректировка на летние помещения.

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

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Корректировка для ОА№ 1 составит (-7,5%) при использовании коэффициента 0,93.

Корректировка на наличие мебели.

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели проводится на основании данных Интернет-ресурса "Статриелт".

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

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

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

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

Таким образом корректировка для ОА №1 составляет (-1,0%), при использовании коэффициента 0,99, в соответствии с объемом и качеством продаваемой мебели/техники.

Корректировка на качество отделки.

Учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Указывается в рублях.

Таблица 8.3.1. Корректировки на состояние внутренней отделки, руб./кв. м

Аналог/Объект	Без отделки / требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	Отличное (евроремонт)	Ремонт премиум класса
Без отделки / требуется капитальный ремонт	от 0	от -3000	от -5000	от -7000	от -9000	от -12000
Под чистовую отделку	от 3000	от 0	от -2000	от -4000	от -6000	от -9000
Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	от 5000	от 2000	от 0	от -2000	от -4000	от -7000
Хорошее состояние	от 7000	от 4000	от 2000	от 0	от -2000	от -5000
Отличное (евроремонт)	от 9000	от 6000	от 4000	от 2000	от 0	от -3000
Ремонт премиум класса	от 12000	от 9000	от 7000	от 5000	от 3000	от 0

Описание ремонтных работ

Без отделки / требуется капитальный ремонт. Для первичного рынка недвижимости: В квартире не производились отделочные работы. Возможно, без внутренних перегородок. В квартире могут быть выполнены: стяжка пола, штукатурка стен, разводка электрики, установлена сантехника, двери, пластиковые окна.Для вторичного рынка это квартиры в которых удалена старая отделка. Так же данное состояние подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые. В основном в таких квартирах необходимо выполнить: стяжку пола, штукатурку стен, разводку электрики, установку сантехники, дверей, пластиковых окон..

Под чистовую отделку. "Предчистовая отделка" это состояние отделки квартиры, В которой произведены следующие работы: «штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами. В квартире межкомнатные стены оштукатурены, произведена шпаклевка, стены подготовлены под оклейку обоев либо других финальных материалов. На полу есть стяжка, подготовлены под укладку финального покрытия (плитка, ламинат, линолеум). Подключена сантехника..

Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт. Это квартира пригодная для жилья, но без ремонта сделанного с применением современных, качественных материалов. Для проживания покупателю необходимо сделать косметический ремонт: переклеить обои, заново белить или красить потолок, менять половое покрытие и т.п. В кухне отсутствует дорогостоящая кухонная гарнитура. Санузел может быть оборудован старой сантехникой. Так же к этому состоянию относятся квартиры в сданных новых домах с ремонтом от застройщика в котором использованы не дорогие отделочные материалы, линолеум, простая плитка, простая сантехника..

Хорошее состояние. "Хорошее" - это ухоженная квартира с качественно сделанным ремонтом. В отделке квартиры использованы современные отделочные материалы, в квартире установлена современная, но не всегда дорогая сантехника. Отсутствует необходимость проводить косметический ремонт для дальнейшего проживания в квартире; Также к «хорошему» следует относить состояние квартиры, в которой был сделан «евроремонт» более 5-ти лет назад..

Отличное (евроремонт). "Отличное" - это состояние отделки квартиры, в которой произведен ремонт с применением высококачественных отделочных материалов. В квартире установлена современная сантехника и кухня (освещение, техника, гарнитура). В квартире должны отсутствовать какие-либо визуально заметные дефекты элементов отделки. Дополнительными (но только при условии отсутствия дефектов) отличительными признакам являются – «разноуровневые» потолки, скрытая разводка сантехнических труб, плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре, большие встроенные шкафы, паркетный пол, расположение розеток по стандартам, правильная высота выключателей, правильно подобранный стиль и материалы..

Ремонт премиум класса. "Евроремонт" - это состояние отделки квартиры, при котором выполнены следующие работы: - углы комнат приводятся к 90 градусов; - плоскости выровнены по вертикали и горизонтали; - произведен монтаж системы безопасности с домофоном и видео наблюдением. - монтаж электропроводки; - монтаж систем вентиляции и кондиционирования; - монтаж многоуровневых потолков; Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн- проект — это прежде всего чертежи, подбор материалов, комплектация мебелью и т.д. Производится монтаж сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. При евроремонте утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества, а только высококачественные материалы от ведущих производителей, используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров..

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = \left(1 - \frac{S_i}{\sum_{i=1}^{n}(S_i+1)}\right) \Big/ \sum_{i=1}^{n}\left(1 - \frac{S_i}{\sum_{i=1}^{n}(S_i+1)}\right)$$

где:

К - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

Si – общее количество корректировок i-ого аналога;

8.4 Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости

На основе показателей стоимости выбранных объектов-аналогов при помощи внесенных корректировок нами была рассчитана рыночная стоимость Объекта оценки. Таким образом, рыночная стоимость на дату оценки составляет:

511 984 (пятьсот одиннадцать тысяч девятьсот восемьдесят четыре) рубля.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 8.4.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Группы элементов сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Расчет рыночной стоимости объекта оценки					
		Аналог № 1		Аналог № 2		Аналог № 3	
Адрес	Челябинская, поселок городского типа Локомотивный, Ленина, 20, 62	Челябинская обл, пгт Локомотивный, ул Ленина, д 19		Челябинская обл, пгт Локомотивный, ул Школьная, д 16		Челябинская обл, пгт Локомотивный, ул Школьная, д 17	
Цена предложения, руб.	—	750 000		700 000		600 000	
Цена за 1 кв. м, руб.	—	24 510		22 013		19 608	
Уторговывание	—	-5,3%		-5,3%		-5,3%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб.	—	23 211		20 846		18 569	
Этаж	4	3/4	2,0%	4/4	0,0%	1/5	5,4%
Площадь, кв. м	30,70	30,60	0,0%	31,80	0,0%	30,60	0,0%
Площадь кухни, кв. м	6,20	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Санузел	Совмещенный	Совмещенный	-1,0%	Совмещенный	0,0%	Совмещенный	0,0%
Летние помещения	Балкон	Балкон	0,0%	Балкон	0,0%	Отсутствуют	7,5%
Наличие мебели	Отсутствует	Отсутствует	0,0%	Имеется	-1,0%	Отсутствует	0,0%
Общая процентная поправка		-4,3%		-6,3%		7,6%	
Физическое состояние	Без отделки / требуется капитальный ремонт	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	-5 000	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	-5 000	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	-5 000
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		18 456		15 626		16 098	
Весовые коэффициенты		0,3182		0,3636		0,3182	
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.						**16 677**	
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.						**511 984**	

9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей Оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ Заказчику относительно величины стоимости его собственности.

- Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы. В данном Отчете затратный подход не применялся.
- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.
- Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности, не будет платить. Инвесторы для данного типа объектов опираются в основном на стремление получить максимальный доход от владения. Учитывая, что дом не является объектом коммерческой недвижимости, доходный подход не применялся.

С учетом вышеизложенного даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

Таблица 9.1.1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение, округленно
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	511 984	1,0	512 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты ООО "Прайд"

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Челябинская обл., п. Локомотивный, ул. Ленина, д. 20, кв. 62, составляет: 512 000 (пятьсот двенадцать тысяч) рублей

По мнению Оценщика, возможные границы интервала стоимости Объекта оценки находятся в диапазоне от 479 718 до 566 599 рублей.

10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для расчета ликвидационной стоимости объекта оценки, в данном Отчете использован метод Галасюков, который учитывает два базовых фактора: фактор стоимости денег во времени и фактор эластичности спроса по цене. С учетом указанных факторов ликвидационная стоимость объекта оценки определяется по следующей формуле:

$$C_{л} = \frac{C_{р}}{(1 + \frac{i}{m})^{t_д \times m}} \times K_e$$

где,

$C_{Л}$ – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции (t_f), который короче разумно долгого периода экспозиции (ден. ед.);

$C_{Р}$ - рыночная стоимость объекта оценки (ден. ед.);

$t_д$ – продолжительность периода дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

i – >годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь);

K_e – поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Величина td, в свою очередь, рассчитывается по формуле:

$$t_д = t_{рд} - t_ф$$

где,

$t_д$– продолжительность периода дисконтирования (лет);

$t_{рд}$ – продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (лет);

$t_ф$ – продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (лет).

В качестве годовой ставки дисконта принята среднерыночная среднесрочная ставка доходности рынка ГКО и ОФЗ на дату оценки, которая составляет 9,46% (Московская биржа. http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/).

Базовыми факторами, влияющими на эластичность спроса по цене являются: количество потенциальных покупателей и степень специализации объекта. Чем большее число потенциальных покупателей, тем выше эластичность спроса по цене на него. Чем выше степень специализации объекта, тем ниже эластичность спроса по цене на него.

Таблица 10.1.1. Зависимость типа спроса от факторов.

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительное	Абсолютно эластичный
Значительное	Среднее	Сильно-эластичный
Значительное	Значительное	Средне-эластичный
Среднее	**Незначительное**	**Слабо-эластичный**
Среднее	Среднее	С единичной эластичностью
Среднее	Значительное	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительное	Средне-неэластичный
Незначительное	Среднее	Сильно-неэластичный

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Незначительное	Значительное	Абсолютно неэластичный

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Значения поправочного коэффициента КЭ в зависимости от подтипа спроса приведены в таблице ниже.

Таблица 10.1.2. Определение исходных параметров для расчета скидки на ликвидность применительно к Объекту оценки.

Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
Абсолютно эластичный	бесконечность	1,00
Сильно-эластичный	3,00	1,00
Средне-эластичный	1,75	0,94
Слабо-эластичный	**1,25**	**0,85**
С единичной эластичностью	1,00	0,76
Слабо-неэластичный	0,83	0,68
Средне-неэластичный	0,50	0,46
Сильно-неэластичный	0,16	0,16
Абсолютно неэластичный	0,00	0,00

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Объект оценки характеризуется средним количеством покупателей (степень ликвидности – средняя) и незначительным степенью специализации. Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене, составит 0,85.

Таблица 10.1.3. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

Наименование	Значение
Рыночная стоимость (СР), руб.	512 000
Количество периодов начисления процентов в течение года (m)	12
Годовая ставка дисконта (i), %	9,46
Продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта (tрд), лет	0,25
Продолжительность фиксированного периода экспозиции объекта (tл), лет	0,08
Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене	0,85
Ликвидационная стоимость (Сл), руб. (округленно)	431 000

Источник: Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

Таким образом, ликвидационная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Челябинская обл., п. Локомотивный, ул. Ленина, д. 20, кв. 62, составляет: 431 000 (четыреста тридцать одна тысяча) рублей

11 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», 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.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

12 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Право собственности/ЕГРН;
- Техническая документация;
- Задание на проведение на оценки № 1 от 20.05.2022г.;
- Акт приема-передачи (осмотра) недвижимости от 25.05.2022г.;

Нормативные акты:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Федеральный стандарт оценки №12 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)» от 17.11.2016 № 721;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: СРО "СФСО"

Научная литература:

- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГТУ, 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
- Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.
- Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности». Вестник оценки. – 2003 г. - №4 – С.28-33

13 Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ

109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Туголукова Альбина Раисовна

паспорт: серия 7510 № 791635, выдан 22.09.2010 г.
ОТДЕЛЕНИЕМ №3 УФМС РОССИИ ПО ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ В ЛЕНИНСКОМ Р-НЕ ГОР. МАГНИТОГОРСКА
Код подразделения: 740-029

включен в реестр СРО «СФСО»:
05.10.2018, регистрационный № 715
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 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «07» октября 2019г.

Президент М.А. Скатов

М.П.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 22200B4000028

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - Туголукова Альбина Раисовна

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с:
- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности;
- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:
- причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда);
- причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.

Страховая сумма	**Страховая премия**
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	**4 000 руб. 00 коп. (Четыре тысячи рублей 00 копеек)**

СТРАХОВОЙ ТАРИФ *(в % от страховой суммы)*	**0,08%**	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок **не позднее «07» февраля 2022 г.**	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «02» февраля 2022 г.**	**по «01» февраля 2023 г.**

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п. п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере **10%** от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы

транспортных средств).

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тексту - заявление на страхование) – на 4 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д. 4
Магнитогорский филиал:
г. Магнитогорск, ул. Б. Ручьева, 1А

От имени Страховщика:

_____ **/К.В. Тиховидова/**

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Магнитогорск *Дата выдачи «01» февраля 2022 г.*



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 021167-1 «11» июня 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Туголуковой Альбине Раисовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «11» июня 2021 г. № 203

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «11» июня 2024 г.


013917 - KA1

109147, Москва, а/я 176
ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ
info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Туголуковой Альбины Раисовны
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Туголукова Альбина Раисовна
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен(а) в реестр оценщиков 05.10.2018 г. за регистрационным № 715
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Квалификационный аттестат № 000867-1, выдан 23.11.2017, ФБУ "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров" (Оценка недвижимости);
Квалификационный аттестат № 016761-2, выдан 15.03.2019, ФБУ "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров" (Оценка движимого имущества);
Квалификационный аттестат № 007373-3, выдан 29.03.2018, ФБУ "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров" (Оценка бизнеса).

Образование:
Диплом ВСА 0303797, выдан 15.06.2006 ГОУ ВПО "Магнитогорский государственный технический университет им. Г. И. Носова" (высшее)
Диплом ПП-I №060228, выдан 03.07.2007 ГОУ ВПО "Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет" (переподготовка в области оценки)
Основное место работы: ООО "Прайд"
Общий трудовой стаж(лет) – 12
Стаж в оценочной деятельности(лет) – 12
Количество подписанных отчетов об оценке за последние два года: 2019 г. - 297 отчетов (недвижимость-279, земельный участок-17, транспортные средства-1); 2018 г. - 390 отчетов (недвижимость-359, земельный участок-30, транспортные средства-1)
Плановая проверка деятельности оценщика не проводилась; жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось; информация о фактах обращения взыскания на средства компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков отсутствует.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «25» декабря 2019г.
Дата составления выписки «25» декабря 2019г.

Президент
Саморегулируемой организации «Союз
«Федерация Специалистов Оценщиков» Скатов М.А.

М.П.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017



ДИПЛОМ

о профессиональной переподготовке

ПП-I № 060228

Настоящий диплом выдан Сыразетдиновой Альбине Фаисовне

в том, что он(а) с 13 сентября 2021 по 03 июня 2022

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Санкт-Петербургском государственном автономном профессионально-педагогическом университете

по программе:

"Оценка стоимости недвижимости (оценка)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 08 июня 2022

удостоверяет право (присваивает квалификацию) Сыразетдиновой Альбине Фаисовне

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценочной деятельности (оценка)

Дипломы данного образца на ведение данного вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1618



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

772400105840

Документ о квалификации

Регистрационный номер
0420

Город
Москва

Дата выдачи
05 августа 2014 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

ТУГОЛУКОВА
Альбина Рансовна

прошел(а) повышение квалификации в (на)

НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»

по программе «Оценочная деятельность»

за время обучения сдал(а) экзамены и зачеты по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		**отлично**
Всего	**104**	

Итоговая работа на тему **Нет**

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 21200B4000486

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Прайд»

Адрес места нахождения на основании Устава: 455045, Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр. Ленина, д. 146, п.п. 20

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. . **(Пять миллионов рублей 00 копеек)**	**6 500 руб. 00 коп.** **(Шесть тысяч пятьсот рублей 00 копеек)**

СТРАХОВОЙ ТАРИФ *(в % от страховой суммы)*	**0,13 %**	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее **«01» января 2022 г.**	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «01» января 2022 г.**	**по «31» декабря 2022 г.**

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в **размере 10% от итоговой страховой суммы**, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.
Магнитогорский филиал:
г. Магнитогорск, ул. Б. Ручьева, д. 1А.

От имени Страховщика:

_____ /К.В. Тиховидова/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Магнитогорск *Дата выдачи «___» _____ 2021 г.*

14 Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Право собственности/ЕГРН

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
17.05.2022 № 99/2022/467436728			
Кадастровый номер:		74:43:0102002:2428	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	74:43:0102002:873
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:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Право собственности/ЕГРН

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
17.05.2022 № 99/2022/467436728			
Кадастровый номер:		74:43:0102002:2428	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Виноградова Светлана Вячеславовна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Помещение			
Вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
17.05.2022 № 99/2022/467436728			
Кадастровый номер:		**74:43:0102002:2428**	

Право собственности/ЕГРН

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1. Мелехова Ольга Владимировна
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Собственность, № 74-74-08/017/2014-293 от 31.03.2014
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1.1.	вид:	Иные ограничения (обременения) прав
		дата государственной регистрации:	12.05.2022
		номер государственной регистрации:	74:43:0102002:2428-74/129/2022-21
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
		основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя(Калянова Марина Владимировна) о запрете' №93778829/7443 от 08.05.2022, Карталинское ГОСП УФССП России по Челябинской области
	3.1.2.	вид:	Залог в силу закона
		дата государственной регистрации:	31.03.2014
		номер государственной регистрации:	74-74-08/017/2014-294
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	сроком на 242 месяца с даты предоставления кредита
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ 24 (публичное акционерное общество), ИНН: 7710353606
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств' от 26.03.2014
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращении права), ограничении права или обременении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации права

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.05.2022 г., поступившего на рассмотрение 17.05.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 1
17.05.2022 № 99/2022/467436728			
Кадастровый номер:		**74:43:0102002:2428**	

Номер кадастрового квартала:	74:43:0102002
Дата присвоения кадастрового номера:	23.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Россия, Челябинская обл., п. Локомотивный, ул. Ленина, д. 20, кв. 62
Площадь:	30.7
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Жилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	данные отсутствуют № 4
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	442710.89

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

0368-0774

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Челябинская область

Областное государственное унитарное предприятие
«Областной центр по технической инвентаризации» по Челябинской области
Карталинский филиал

(наименование филиала, управления)

Город: ***Карталы***

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
*НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ**

- квартиру № 62

Местоположение объекта: ***Челябинская обл., пос. Локомотивный, ул. Ленина, дом № 20***

Инвентарный номер	7328
Условный номер	
Кадастровый номер	
Реестровый номер	74:042:07328:000001:000062

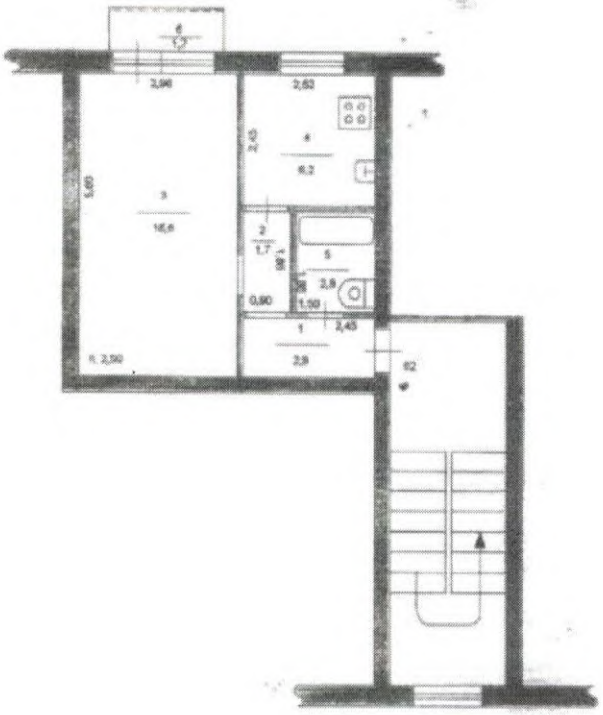
КОПИЯ ВЕРНА
ВЕРЕТА И.В.

КАДАСТРОВЫЙ ИНЖЕНЕР

Паспорт составлен по состоянию на ***24.09.2011***

* заполняется при выдаче документов на квартиру, комнату, часть квартиры в здании (многоквартирный дом).

этаж 4



п.Локомотивный, ул. Ленина, д. № 20, кв. №62

КОПИЯ ВЕРНА
ВЕРЕТА Н.В.

КАДАСТРОВЫЙ ИНЖЕНЕР

Карталинский филиал ОГУП "Обл.ЦТИ"			РФ
Лист №1	Поэтажный план квартиры №62 по адресу: п.Локомотивный, ул.Ленина д.20		Масштаб 1:100
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
24.09.11	Техник	И.Н.Корсун	
	Директор	Н.В.Чернышова	

Стр. 3

1. Сведения о правообладателях

№ п/п	Дата записи	Субъект права: для граждан - Ф. И. О., для юридических лиц - наименование по Уставу (Положению)	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Доля в праве собственности	Ф.И.О. подпись лица, внесшего запись

2. Общие сведения о здании

Литера **А**

Год ввода в эксплуатацию*2004 Год первичной инвентаризации *2004*

Число этажей *4*

Физический износ *40%* по состоянию на *08.01.2004*

3. Техническая характеристика квартиры

3.1 Квартира расположена на *4* этаже, состоит из *1* комнат, внутренняя отделка *простая*.

Наименование конструктивного элемента		Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)**
1. Наружные стены (материал)		однослойные газозолобетонные панели
2. Перегородки (материал)		гипсолитовые
3. Перекрытия (материал)		железобетонные плиты
4. Полы в комнатах, в помещениях вспомогательного использования		Дощатые, линолеум, керамическая плитка
5. Проемы	Оконные	Двойные створчатые
	дверные	Простые, филенчатые, металлические
6. Внутренняя отделка стен комнат, помещений вспомогательного использования		Штукатурка, известковая окраска, обои, керамическая плитка, пластиковые панели
7. Отделка потолков комнат, помещений вспомогательного использования		Потолочная плитка, известковая окраска
8. Вид отопления		центральное

9. Наличие благоустройства:

электроосвещение,
ВАННАЯ,
водопровод,
канализация,
горячее водоснабжение (ЦЕНТРАЛЬНОЕ),
газоснабжение,
телевидение,
санузел совмещенный

КОПИЯ ВЕРНА
ВЕРЕТА И.В.

КАДАСТРОВЫЙ ИНЖЕНЕР

Заполняется при наличии в архиве БТИ документов, подтверждающих год ввода в эксплуатацию

** При выдаче документов на комнату (часть квартиры) заполняется по результатам обследования жилых комнат №№ _____ помещений вспомогательного использования №№ _____.

Стр. 4

3.2 Экспликация площади квартиры

Этаж	Номер помещения по плану объекта	Назначение помещений: жилая комната, кухня и т.п.	Общая площадь квартиры	Общая площадь, в т.ч.		Самовольно присоединенная площадь	Самовольно перепланированная площадь	*Фактическая площадь лоджий, балконов, веранды, террасы	Площадь лоджий, балконов, веранды, террасы с понижающим коэффициентом	Высота помещений по внутреннему обмеру	Примечан
				Жилая	Вспомогательного использования						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
4	1	коридор	2,90		2,90					2,50	
4	2	коридор	1,70		1,70					2,50	
4	3	жилая	16,60	16,60						2,50	
4	4	кухня	6,20		6,20					2,50	
4	5	совмещенный санузел	2,80		2,80					2,50	
4	6	балкон						1,70	0,51	2,50	
Итого площадь:			30,20	16,60	13,60						
Итого площадь лоджий, балконов, веранд, террас:								1,70	0,51		

Наличие самовольного переустройства**: нет

Особые отметки: нет

4. Техническая характеристика комнаты, части квартиры***

Наименование

Комната(ы) расположена(ы) на _ этаже, количество комнат -

Экспликация площади комнаты, части квартиры

Этаж	Номер помещения по плану объекта	Назначение помещений: жилая комната, кухня и т.п.	Общая площадь квартиры	Общая площадь, в т.ч.		Самовольно присоединенная площадь	Самовольно перепланированная площадь	Фактическая площадь лоджий, балконов, веранды, террасы	Площадь лоджий, балконов, веранды, террасы с понижающим коэффициентом	Высота помещений по внутреннему обмеру	Примечан
				Жилая	Вспомогательного использования						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

Наличие самовольного переустройства**: нет

Особые отметки: нет

КОПИЯ ВЕРНА
ВЕРЕТА Н.В.

КАДАСТРОВЫЙ ИНЖЕНЕР

** Заполняется при отсутствии документа о согласовании переустройства

*** Заполняется при выдаче документов на комнату, часть квартиры.

Стр. 5

5. 1 Стоимость квартиры

Полная балансовая стоимость, руб. в ценах_____г.	Остаточная балансовая стоимость, руб. в ценах_____г.	Действительная инвентаризационная стоимость, руб. в ценах 1991 г.	Действительная инвентаризационная стоимость, руб в ценах 2010 г.
		3248	105397

5. 2 Стоимость комнаты, части квартиры

Полная балансовая стоимость, руб. в ценах_____г.	Остаточная балансовая стоимость, руб. в ценах_____г.	Действительная инвентаризационная стоимость, руб. в ценах 1991 г.	Действительная инвентаризационная стоимость, руб в ценах 2010 г.

6. Отметка об обследовании

Дата обследования	Исполнил		Проверил		Руководителя филиала, управления	
	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
24.09.2011	Корсун И.Н.				Н.В.Чернышова	

КОПИЯ ВЕРНА
ВЕРЕТА И.В.

КАДАСТРОВЫЙ ИНЖЕНЕР

Приложение 1
к рамочному договору на оказание
услуг по оценке № 107
от «22» декабря 2020 года

Задание на проведение оценки № 1

г. Магнитогорск «20» мая 2022 г.

Банк ВТБ (открытое акционерное общество), именуемый в дальнейшем «Заказчик», в лице Главного специалиста ОРПА (г. Магнитогорск) СРПА РОО «Челябинский» филиала 6602 Банка ВТБ (публичное акционерное общество) Никулина Ивана Васильевича, действующего на основании доверенности, с одной стороны, и
ООО «Прайд», в лице директора Туголукова Александра Валерьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Исполнитель»**, с другой стороны,
согласовали настоящее Задание на проведение оценки (далее – Задание) к Рамочному договору на оказание услуг по оценке № 6065 от «30» декабря 2019 года (далее – Договор) со следующими основными условиями:

1.1. Объект(ы) оценки:
- **Квартира, общей площадью: 30,70 кв.м., расположенная по адресу: Челябинская область, Карталинский район, пгт. Локомотивный, ул.Ленина, д. 20, кв. 62**

1.2. Права на Объект(ы) оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта(ов) оценки:

1.3. Цель оценки: ***Определение рыночной стоимости объекта.***

1.4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: *Для банкротства.*

1.5. Вид стоимости имущества (способ оценки): Рыночная стоимость.

1.6. Осмотр Объекта(ов) оценки: *производится / не производится (выбрать нужное).*

1.7. Сведения, необходимые для организации осмотра Объекта(ов) оценки: Никулин Иван Васильевич – моб. тел. 8 909-078-93-22.

1.8. Дата оценки: _____.

1.9. Срок проведения оценки: __ (__3__) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Задания.

1.10. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: ***Коммуникации центральные, осмотр внутри не представляется возможным, отсутствует доступ, без отделки, требуется капитальный ремонт.***

1.11. Стоимость оказания услуги по проведению оценки:

1.12. Оценку осуществляет(ют) следующий(ие) оценщик(и) – штатный(е) сотрудник(и) Исполнителя (далее – Оценщик(и)):

_____.
Оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков _____, включен в реестр оценщиков _____ за регистрационным № _____. Место нахождения: _____. Риск ответственности Оценщика застрахован в соответствии с _____ *(указываются сведения о соответствующем договоре страхования (номер, дата), период страхования (срок действия договора страхования), страховая сумма и/или лимит ответственности).*

1.13. При проведении оценки Объекта(ов) оценки по настоящему Заданию будут применяться следующие стандарты оценочной деятельности[1]:

_____

[1] Необходимо указать применяемые стандарты оценки.

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

1.14. Дополнительная ответственность Исполнителя:

Исполнитель (юридическое лицо) в соответствии со статьей 24.6 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» полностью принимает на себя ответственность за возмещение убытков, причиненных Заказчику, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины стоимости Объекта(ов) оценки, указанной в Отчете(ах), составленном(ых) и подписанном(ых) Оценщиком во исполнение настоящего Задания, а также за возмещение убытков, причиненных Заказчику в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Риск ответственности Исполнителя (юридического лица) по основаниям, указанным в настоящем пункте Задания, застрахован в соответствии с _____ *(указываются сведения о соответствующем договоре страхования (номер, дата), период страхования (срок действия договора страхования), страховая сумма или лимит ответственности).*

Стороны установили, что Исполнитель несет ответственность в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации и статьей 24.6 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в связи с чем размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности не предусматриваются.

1.15. Настоящее Задание является приложением и неотъемлемой частью Рамочного договора на оказание услуг по оценке № 107 от «22» декабря 2020 года

ПОДПИСИ СТОРОН:

От имени Заказчика:

_____ /И.В. Никулин/

От имени Исполнителя:

_____ /А.В. Туголуков /

Форма задания согласована Сторонами:

От имени Заказчика:

_____ /И.В. Никулин/

М.П.

От имени Исполнителя:

_____ /А.В. Туголуков /

М.П.

Акт проверки (осмотра) недвижимости

г. Челябинск «25» мая 2022 года

Я, Хамадиева Евгения представитель компании ООО «Прайд», совместно с указанным ниже представителем

_____
(Должность)

_____
(Фамилия, Имя, Отчество)

произвел(а) проверку (осмотр) объекта недвижимого имущества, общей площадью 30,7 кв. м, расположенного по адресу: Россия, Челябинская обл., п. Локомотивный, ул. Ленина, д. 20, кв. 62.

Перечень осмотренных объектов представлен в Приложении № 1 к настоящему Акту.

Настоящий акт составлен в 1 подлинном экземпляре на русском языке.
Акт проверки составлен верно, присутствующие представители с содержанием Акта ознакомлены и возражений не имеют.

При осмотре присутствовали:

Собственник / представитель собственника: _____ (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

Представитель оценочной компании: Хамадиева Евгения (Фамилия, Имя, Отчество) _____ (Подпись)

Оценщик: Туголукова Альбина Раисовна

Приложение № 1 к Акту проверки (осмотра) недвижимости

Таблица 1

Общая информация

№ п.п.	Наименование	Адрес объекта	Общая площадь, кв. м	Кадастровый/ условный номер	Назначение объекта	Состояние объекта
1	Квартира	Россия, Челябинская обл., п. Локомотивный, ул. Ленина, д. 20, кв. 62	30,7	74:43:0102002:2428	Жилое	Без отделки/ требуется капитальный ремонт

Таблица 2

Подробная информация об объекте (квартира)

Наименование	Характеристика
Местоположение	
Адрес расположения объекта	Россия, Челябинская обл., п. Локомотивный, ул. Ленина, д. 20, кв. 62
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	-
Транспортная доступность	Высокая
Наличие объектов, повышающих стоимость недвижимости (водоем, лес)	Отсутствует
Наличие объектов, нарушающих экологию местности	Отсутствуют
Качество подъездных путей	Хорошее
Наличие ландшафтного дизайна	Отсутствует
Физические характеристики	
Тип недвижимости	Квартира
Общая площадь квартиры без учета летних (неотапливаемых) помещений, кв. м	-
Общая площадь квартиры с учетом летних (неотапливаемых) помещений, кв. м	-
Количество комнат	-
Жилая площадь квартиры, кв. м	-
Площадь кухни, кв. м	-
Этаж расположения/этажность дома	-
Тип комнат (смежные/раздельные)	-
Тип дома (кирпич/панель и пр)	- Панельный
Наличие летних помещений (балкон/лоджия)	-
Состояние отделки помещений	-
Наличие коммуникаций, в том числе:	
Водоснабжение, тип	-
Канализация, тип	-
Отопление, тип	-
Газоснабжение, тип	-
Примечания (иные факторы, оказывающие влияние на стоимость)	

Собственник / представитель собственника: _____ _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Представитель оценочной компании: Хамадиева Евгения _____
(Фамилия, Имя, Отчество) (Подпись)

Оценщик: Тутолухова Альбина Раисовна _____
(Фамилия, Имя, Отчество)

15 Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

Аналог 1

www.avito.ru 1-к. квартира, 30,6 м², 3/...

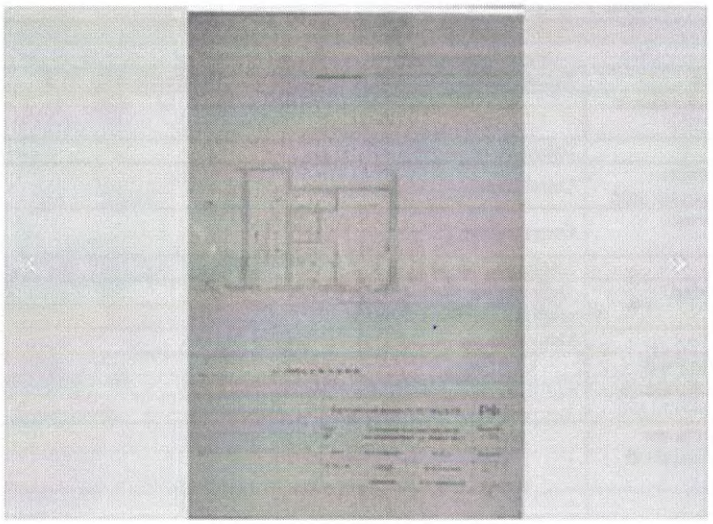
Покупателям · Недвижимость · Квартиры · Купить · Вторичка · 1-комнатные

1-к. квартира, 30,6 м², 3/4 эт.

750 000 ₽

24 510 ₽ за м²

Добавить в избранное | Добавить заметку | 10 мая в 16:11



8 901 946-01-89

Написать сообщение

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

№2400705368, 143 (+4)



О квартире

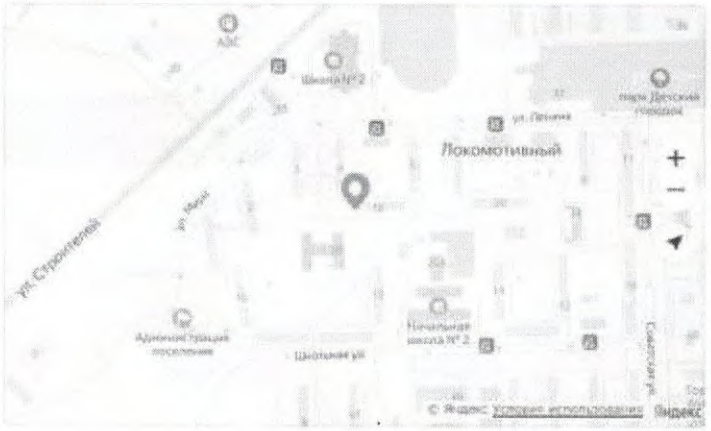
Количество комнат: 1
Общая площадь: 30.6 м²
Площадь кухни: 8 м²
Этаж: 3 из 4
Балкон или лоджия: балкон
Высота потолков: 2.6 м
Санузел: совмещенный
Окна: во двор, на солнечную сторону
Ремонт: косметический
Способ продажи: свободная

www.avito.ru 1-к. квартира, 30,6 м², 3/...

Расположение

Челябинская область, Локомотивный г.о., рабочий пос. Локомотивный, ул. Ленина, 19

Скрыть карту



750 000 ₽

24 510 ₽ за м²

8 901 946-01-89

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Пользователь
Частное лицо

Экологический вклад - 29 кг CO_2

Подписаться на продавца

№ 2400705368, 143 (+4)

Описание

Продам однокомнатную квартиру в хорошем доме. Чистый подъезд, детская площадка, в шаговой доступности школа и детский сад. Этаж третий (из четырёх). Квартира в собственности, документы юридически чистые. На кухне установлено Евроокно, балкон сделан аккуратно. В квартире можно косметику обновить, а так готова к проживанию. Квартира очень тёплая , установлены индивидуальные приборы учета. Коммуналка выходит за эту квартиру приемлемая. Установлена крепкая надёжная входная дверь.. Соседи дружелюбные, загульных нет в подъезде. Управляющая поддерживает чистоту, всегда убрано.

О доме

Тип дома: панельный
Этажей в доме: 4
Пассажирский лифт: нет
Грузовой лифт: нет
В доме: газ
Двор: детская площадка
Парковка: открытая во дворе

Аналог 2

www.avito.ru 1-к. квартира, 31,8 м², 4/...

Недвижимость Квартиры Купить Вторичка 1-комнатные

1-к. квартира, 31,8 м², 4/4 эт.

700 000 ₽

22 013 ₽ за м²

Добавить в избранное | Добавить заметку | 8 мая в 22:50





8 958 754-55-41

Написать сообщение

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

№ 2387552988, 190 (+4)

О квартире

Количество комнат: 1
Общая площадь: 31,8 м²
Площадь кухни: 9 м²
Этаж: 4 из 4
Санузел: совмещенный

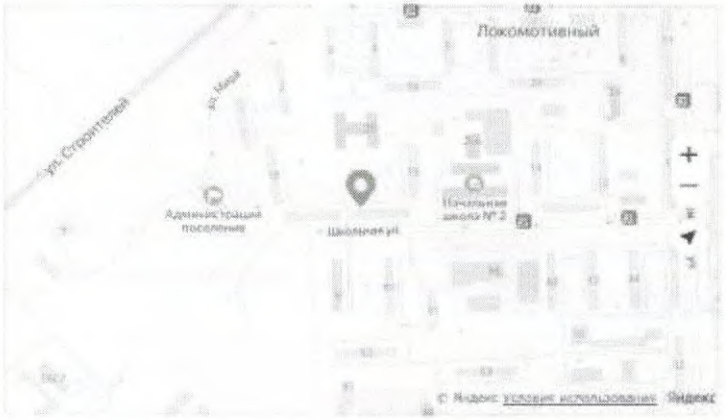
Окна: на улицу
Ремонт: косметический
Мебель: кухня
Техника: холодильник, водонагреватель
Способ продажи: свободная

www.avito.ru 1-к. квартира, 31,8 м², 4/...

Расположение

Челябинская область, Локомотивный г.о., рабочий пос. Локомотивный, Школьная ул., 16

Скрыть карту



700 000 ₽

22 013 ₽ за м²

8 958 754-55-41

Написать сообщение

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

№ 2387552968, 190 (+4)

Описание

Квартира тёплая, не угловая.Проделан кап. ремонт. Сантехника, трубы, отопление всё поменяяли. Балкон застеклён. Новые межкомнатные и входная двери. Санузел совмещён, водонагреватель есть. На кухне остаётся гарнитур, вытяжка, плита, большой холодильник. В комнате стена из гипсокартона, разделяет детскую зону. Остаётся угл. диван.

О доме

Тип дома: панельный
Этажей в доме: 4
В доме: газ
Двор: детская площадка
Песковка: открытая во дворе

www.avito.ru 1-к. квартира, 30,6 м², 1/5 эт. н...

Локомотивный · Недвижимость · Квартиры · Купить · Вторичка · 1-комнатные

1-к. квартира, 30,6 м², 1/5 эт.

600 000 ₽

19 608 ₽ за м²

Добавить в избранное | Добавить заметку | Вчера в 21:14





8 901 946-23-94

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

№ 2246137798, ID 788 (+7)

О квартире

Количество комнат: 1
Общая площадь: 30.6 м²
Площадь кухни: 9 м²
Этаж: 1 из 5

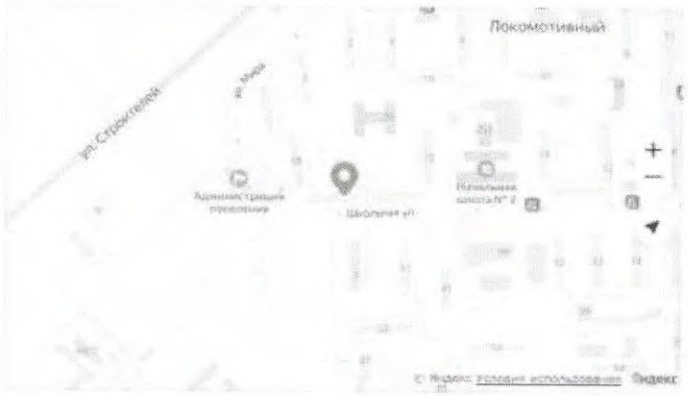
Санузел: совмещенный
Окна: на улицу
Ремонт: косметический
Способ продажи: свободная

www.avito.ru 1-к. квартира, 30,6 м², 1/5 эт. н...

Расположение

Челябинская область, Локомотивный г.о., рабочий пос. Локомотивный, Школьная ул., 17

Скрыть карту



600 000 ₽

19 608 ₽ за м²

8 901 946-23-94

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

№ 2246137796 · 786 (+7)

Описание

Сдам квартиру с последующей продажей .
Мебель отсутствует
•Тёплая квартира с косметическим ремонтом.
•Установлен газовый счётчик, водомеры (горячая и холодная вода), пластиковые окна, железная дверь.
•По всей квартире линолеум, совместный санузел.
•Поблизости школа, садик, бассейн, магазины питания, аптеки, ходит маршрутное такси.

•Приглашаю на просмотр квартиры, на все интересующие вопросы отвечу по телефону.

Возможен торг

О доме

Тип дома: блочный Этажей в доме: 5

В Отчете прошито
и пронумеровано
«94»
страниц