

Независимая оценка Урала

ИНН/КПП 6670085882 / 667001001 ОГРН 1056603564820 от 19.05.2005 г.
Местонахождение: 620062, Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Ленина, 60А, тел. (343) 268-79-69
Банковские реквизиты: ОАО «УБРИР» г. Екатеринбург, р/сч 40702810762260000183, к/сч 301018109000000000795, БИК 046577795
www.ocenka-ural.ru e-mail: ocenka-ural@mail.ru

Экземпляр: 1

Количество экземпляров: 1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 15-11-132

Определение рыночной стоимости права собственности

**Квартиры трехкомнатной, общей площадью 62,8 кв.м.,
расположенной по адресу: РФ, Свердловская область, г.
Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 30 / ул. Клары Цеткин, д. 18, кв. 25**

ДАТА ОЦЕНКИ: 02 ноября 2015 г.

ЗАКАЗЧИК: ИП Мисирянц С.С.

ОЦЕНЩИК: ООО «Независимая оценка Урала»

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 06 ноября 2015 г.

г. Екатеринбург

2015 г.

СОДЕРЖАНИЕ

Сопроводительное письмо	3
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
1. Основные факты и выводы	5
2. Сведения о Заказчике оценки	5
3. Сведения об Оценщике	5
4. Допущения и ограничительные условия	6
5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
6. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения	7
7. Описание объектов оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	7
7.1. Описание объекта оценки с приведение ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	7
7.2. Описание местоположения объекта оценки	8
7.3. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки	11
7.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	12
8. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	12
8.1. Анализ макроэкономической ситуации в России	12
8.2. Анализ макроэкономической ситуации в Свердловской области	13
8.3. Анализ экологической ситуации в Свердловской области	15
8.4. Анализ рынка объекта оценки.	16
9. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости	17
10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	19
10.1. Основные понятия и определения	19
10.2. Описание процесса оценки	21
11. Определение стоимости квартиры	22
11.1. Расчет в рамках доходного подхода	22
11.2. Расчет в рамках затратного подхода	22
11.3. Расчет в рамках сравнительного подхода	22
12. Согласование результатов	30
13. Итоговое заключение о рыночной стоимости оцениваемого объекта	30
14. Сертификат оценки и подпись отчета об оценке	30
Список литературы	31
Приложения	31

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

исх. № 15-11-132 от 06 ноября 2015 г.

Конкурсному управляющему ИП Мисирянц С.С.
Ловкиной Анне Васильевне

На основании:

Договора на проведение работ по оценке № 27 от 07.04.2015 г., техническое задание № 2 от 02.11.2015 г.

Мы провели оценку рыночной стоимости **квартиры трехкомнатной, общей площадью 62,8 кв.м., расположенной по адресу: РФ, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 30 / ул. Клары Цеткин, д. 18, кв. 25**

Оценка объекта произведена на основании предоставленной документации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98 г.; Федеральными стандартами оценки: ФСО № 1, утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297; ФСО № 2, утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298; ФСО № 3, утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299, ФСО № 7, утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298, ФСО № 10, утверждены Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328; Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СОО "Сибирь", утвержденные Решением Совета Партнерства НП СОО «Сибирь» протокол от 10.09.2008 г.

Исследования и анализ были проведены за период с 02.11.2015 г. по 06.11.2015 г. Оценка произведена на дату: 02 ноября 2015 года, стоимость указана в рублях.

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключении и иной информации, полученной в результате исследований рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и методика расчетов приведены в соответствующих разделах Отчета.

На основании информации, анализа, расчетов и выводов, представленных в приведенном ниже отчете об оценке, мы пришли к заключению, что **рыночная стоимость объекта оценки для целей продажи в рамках конкурсного производства по состоянию на 02.11.2015 г. составляет:**

Объект №	Наименование имущества	Рыночная стоимость, руб.
1	Квартира трехкомнатная, общая площадь 62,8 кв.м., назначение: жилое. Адрес (местоположение): РФ, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 30 / ул. Клары Цеткин, д. 18, кв. 25. Кадастровый (или условный) номер: 66:41:0701009:174	3 673 508

3 673 508

/Три миллиона шестьсот семьдесят три тысячи пятьсот восемь/ рублей

Отдельные части настоящей работы не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным его содержанием, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам (тел./343/ 268-79-69, 8 (912) 28-44-703)

Благодарим Вас, за возможность оказать услугу Вашей компании

Директор ООО «Независимая оценка Урала» _____ **Ж. Н. Алютдинова**

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

ООО «Независимая оценка Урала» в лице директора Алютдиновой Жанны Николаевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем "ИСПОЛНИТЕЛЬ", с одной стороны и

Индивидуальный предприниматель Мисирянц Седрак Суменович, в лице конкурсного управляющего Ловкиной Анны Васильевны, действующего на основании определения Арбитражного суда Свердловской области дело № А60-8655/2011 от 06.10.2014 г., именуемый в дальнейшем "ЗАКАЗЧИК", с другой стороны,

заключили договор № 27 от 07.04.2015 г., техническое задание № 2 от 02.11.2015 г.

ЗАКАЗЧИК поручает, а ОЦЕНЩИК производит оценку рыночной стоимости **квартиры трехкомнатной, общей площадью 62,8 кв.м., расположенной по адресу: РФ, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 30 / ул. Клары Цеткин, д. 18, кв. 25**

1. Заказчик	Индивидуальный предприниматель Мисирянц Седрак Суменович
2. Реквизиты Заказчика	ИНН 666007571440, ОГРН 411667031500054 Юридический адрес: 620075, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, 30-27 Фактический адрес: 620075, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, 30-27 Почтовый адрес: 620075, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, 30-27 р/сч4080281020000658210 в Уральском филиале АО «БАНК ИНТЕЗА» г. Екатеринбург, к/сч 30101810000000000909 БИК 046577909
3. Оценщик	Алютдинова Жанна Николаевна
4. Реквизиты Оценщика	Член Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «Сибирь» свидетельство 475 от 15.02.2010 г., номер в реестре СРО 495 от 24.01.08 г. Местонахождение НП СОО «Сибирь»: 105062, Россия, г. Москва, Фурманский переулок, 9 Диплом о профессиональной переподготовке в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 724505 от 03.04.2005 г., свидетельство о повышении квалификации С-02-09-25 от 06.02.2009 г. Стаж работы в сфере оценки – 10 лет. Ответственность застрахована в ОСАО «Ингосстрах», договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-744-024913/15 от 16.04.2015 г.
5. Основание для проведения оценки	Договор № 27 от 07.04.2015 г., техническое задание № 2 от 02.11.2015 г.
6. Собственник	Индивидуальный предприниматель Мисирянц Седрак Суменович
7. Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
8. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей продажи в рамках конкурсного производства Определение рыночной стоимости объекта оценки, в рамках настоящего Отчета, проводится без обременений, ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, которые способны повлиять на величину определяемой стоимости Отчет может быть использован только по указанному назначению.
9. Вид стоимости	рыночная стоимость
10. Объект оценки	Квартира трехкомнатная, общая площадь 62,8 кв.м., назначение: жилое. Адрес (местоположение): РФ, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 30 / ул. Клары Цеткин, д. 18, кв. 25. Кадастровый (или условный) номер: 66:41:0701009:174
11. Имущественные права на объект оценки	право собственности
12. Срок проведения оценки	с 02 по 06 ноября 2015 г.
13. Номер отчета	№ 15-11-132 Форма отчета полная письменная
14. Дата оценки	02.11.2015 г.
15. Дата составления	06.11.2015 г.
16. Применяемые стандарты оценки	Стоимость определена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. № 135 – ФЗ, Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности ФСО1, ФСО2, ФСО3 (утв. приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 254, 255, 256), ФСО7 (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611); и иным действующим законодательством России, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СОО "Сибирь", утвержденные Решением Совета Партнерства НП СОО «Сибирь» протокол от 10.09.2008 г.
17. Сведения об ограничениях (обременениях) права	Не установлены
18. Допущения и ограничения	Допущения и ограничения приведены в разделе 4. Заказчик с ними ознакомлен.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Вид объекта оценки	Квартира жилая трехкомнатная
Общая площадь	62,8 кв.м.
Местоположение объекта оценки	РФ, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 30 / ул. Клары Цеткин, д. 18, кв. 25.
Имущественные права	право собственности
Физические свойства, износ, устаревания	Состояние конструктивных элементов удовлетворительное
Информация о текущем использовании объекта оценки	Используется по назначению, для постоянного проживания

Описание, количественные и качественные характеристики объектов оценки, а также перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики, приводятся в разделе «Описание объекта оценки».

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование имущества	Стоимость в доходном подходе, руб.	Стоимость в затратном подходе, руб.	Стоимость в сравнительном подходе, руб.
Квартира трехкомнатная, общая площадь 62,8 кв.м., назначение: жилое. Адрес (местоположение): РФ, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 30 / ул. Клары Цеткин, д. 18, кв. 25. Кадастровый (или условный) номер: 66:41:0701009:174	Не применен	Не применен	3 673 508

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Наименование имущества	Рыночная стоимость, руб.
Квартира трехкомнатная, общая площадь 62,8 кв.м., назначение: жилое. Адрес (местоположение): РФ, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 30 / ул. Клары Цеткин, д. 18, кв. 25. Кадастровый (или условный) номер: 66:41:0701009:174	3 673 508

2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Заказчик	Индивидуальный предприниматель Мисирянец Седрак Суренович
Реквизиты Заказчика	ИНН 666007571440, ОГРН 411667031500054 Юридический адрес: 620075, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, 30-27 Фактический адрес: 620075, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, 30-27 Почтовый адрес: 620075, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, 30-27 р/сч4080281020000658210 в Уральском филиале АО «БАНК ИНТЕЗА» г. Екатеринбург, к/сч 30101810000000000909 БИК 046577909

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Оценщик	Алютдинова Жанна Николаевна
Местонахождение оценщика	Местонахождение: 620062, г. Екатеринбург, ул. Ленина, 60а.
Данные о членстве в саморегулируемой организации	Член Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «Сибирь» свидетельство 475 от 15.02.2010 г., номер в реестре СРО 495 от 24.01.08 г. Местонахождение НП СОО «Сибирь»: 105062, Россия, г. Москва, Фурманский переулок, 9.
Данные о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность застрахована в ОАО «Ингосстрах», договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-744-024913/15 от 16.04.2015 г.
Документы о профессиональном образовании	Диплом о профессиональной переподготовке в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 724505 от 03.04.2005 г. в Высшей школе приватизации и предпринимательства – институт г. Москва. Регистрационный номер ОД-0406 Свидетельство о повышении квалификации С-02-09-25 от 06.02.2009 г. по программе «Оценочная деятельность» в ГОУ ВПО Российский государственный институт интеллектуальной собственности г. Москва
Стаж работы в оценочной деятельности	10 лет

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки	Сторонние специалисты и организации не привлекались.
Реквизиты юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Независимая оценка Урала» ИНН/КПП 6670085882 / 667001001, ОГРН 1056603564820 дата регистрации 19.05.2005 г. Местонахождение: 620062, г. Екатеринбург, ул. Ленина, 60а. Банковские реквизиты: ОАО «УБРИР» г. Екатеринбург, р/сч 40702810762260000183, к/сч 30101810900000000795, БИК 046577795
ООО «Независимая оценка Урала» соответствует условиям, установленным статьей 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, несет обязательства по дополнительному обеспечению обязанности оценщика возместить убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам на основании страхового полиса ОСАО "Ингосстрах" № 433-744-002463/15 от 21.01.2015 г.	
Сведения о соответствии юридического лица требованиям Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»	В штате ООО «Независимая оценка Урала» состоят два оценщика, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ (в действующей редакции) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», имеющих членство в СРО"

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы.

Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, осмотр объектов не проводился, характеристика имущества предоставлена Заказчиком. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

Все прогнозы, сделанные Оценщиком, базируются на экспертной оценке существующей ситуации и могут измениться с течением времени.

Рабочие материалы, не вошедшие в отчет, хранятся у оценщика.

Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.

Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Мнение оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемых объектов действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость оцениваемых объектов.

Расчеты производятся с использованием программного продукта Excel без промежуточных округлений, вследствие чего возможны незначительные расхождения с указанными по тексту значениями при повторении расчетов на калькуляторе.

Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существующих материалов, использованных при подготовке Отчета.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику, либо данным, полученным в результате статистического анализа.

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Определение рыночной стоимости объекта оценки произведено в соответствии с требованиями Закона об оценочной деятельности в РФ, Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности. Обоснованием применения указанных стандартов является обязательность применения Стандартов оценки.

Стоимость определена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. № 135 – ФЗ, Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности ФСО1, ФСО2, ФСО3 (утв. приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 254, 255, 256), ФСО7 (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611); и иным действующим законодательством России, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СОО "Сибирь", утвержденные Решением Совета Партнерства НП СОО «Сибирь» протокол от 10.09.2008 г.

Перечисленные стандарты оценки обязательны к применению в соответствии со Статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действующей редакции) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

При проведении оценки Оценщик использовал следующие документы, предоставленные Заказчиком (представлены в приложении к отчету).

- копия свидетельства о государственной регистрации права собственности 66 АБ 245469 дата выдачи 16.02.2004 г.

- копия плана объекта недвижимости с техническими характеристиками для целей государственной регистрации прав и сделок от 23.04.2007 г.

- копия выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества № 00-00-4001/5038/2015-1252 от 13.08.2015 г.

Совокупности данных документов достаточно для проведения оценки.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Описание объекта оценки с приведение ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки составлены на основании копий документов (представлены в приложении к отчету):

- копия свидетельства о государственной регистрации права собственности 66 АБ 245469 дата выдачи 16.02.2004 г.

- копия плана объекта недвижимости с техническими характеристиками для целей государственной регистрации прав и сделок от 23.04.2007 г.

- копия выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества № 00-00-4001/5038/2015-1252 от 13.08.2015 г.

Описание и технические характеристики объектов оценки, а также ссылка на источник информации представлены в таблице:

Объект оценки	Описание	Техническое состояние	Ссылка на источник
Квартира трехкомнатная, общая площадь 62,8 кв.м., назначение: жилое. Адрес (местоположение): РФ, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 30 / ул. Клары Цеткин, д. 18, кв. 25. Кадастровый (или условный) номер: 66:41:0701009:174	Год постройки (ввода в эксплуатацию) – не установлен Этажность здания - 4 Этаж на котором расположена квартира - 1 Количество жилых комнат - 3 Общая площадь – 62,8 кв.м. Назначение – жилое Стены и их наружная отделка – кирпич	Состояние конструктивных элементов - удовлетворительное. (определено по шкале экспертных оценок технического состояния)	Фотографии объекта оценки Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности 66 АБ 245469 дата выдачи 16.02.2004 г. Копия плана объекта недвижимости с техническими характеристиками для целей государственной регистрации прав и сделок от 23.04.2007 г. Копия выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся у него

Шкала экспертных оценок технического состояния объектов недвижимости
источник: <http://www.valnet.ru>

Оценка технического состояния объектов недвижимости	Характеристика технического состояния	Физический износ, %
Отличное	Новое здание, только что сдано в эксплуатацию	до 5
Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонт)	от 6 до 15
Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в том числе инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 16 до 30
Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в том числе инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замена отдельных элементов или их капитальный ремонт, например: замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	от 31 до 50
Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания	от 51 до 80

Визуальный осмотр объекта оценки осуществлялся на дату оценки, фотографии представлены в Приложении №1 Отчета.

7.2. Описание местоположения объекта оценки

Квартира расположена в городе Екатеринбург Свердловской области, Кировском административном районе, мкр. Центр

Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Екатеринбург>

Страна	Россия
Субъект федерации	Свердловская область
Муниципальное образование	город Екатеринбург
Внутреннее деление	7 административных районов
Глава	Глава города Ройзман Е. В. Глава администрации Яков А. Э.
Основан	1723
Прежние названия	с 1924 до 1991 — <i>Свердловск</i>
Город с	1781
Площадь	487^[1] / 491^[2] / 495^[3] км²
Высота центра	270 м
Тип климата	умеренно-континентальный
Население	↗1 396 074^[4] человек (2013)
Плотность	2866 чел./км²
Агломерация	2 211 425

Екатеринбург (с [1924](#) по [1991](#) — **Свердло́вск**) — административный центр [Свердловской области](#), [четвёртый по численности населения](#) (после [Москвы](#), [Санкт-Петербурга](#) и [Новосибирска](#)) город в [России](#), главный административный, культурный, научно-образовательный центр [Уральского региона](#). Один из крупнейших в стране транспортно-логистических узлов ([международный аэропорт](#), через город проходит [Транссибирская магистраль](#) и 6 федеральных автотрасс), важный промышленный центр ([оптико-механическая промышленность](#), [приборостроение](#) и [тяжёлое машиностроение](#), [металлургия](#), [полиграфическая промышленность](#), [лёгкая](#) и [пищевая промышленность](#), [военно-промышленный комплекс](#)).

Екатеринбург является центром [Уральского федерального округа](#), также здесь располагается штаб [Центрального военного округа](#), Президиум [Уральского отделения Российской академии наук](#), и 35 территориальных органов федеральной власти^[6]; часто город называют «Столицей Урала»^{[7][8]}.

Административное деление



В целях организации управления муниципальное образование «город Екатеринбург» делится на 7 административных районов. Район не является муниципальным образованием. Преобразование или упразднение районов, изменение их границ может осуществляться решением Екатеринбургской городской думы по представлению Главы Екатеринбурга. Особенностью территориального деления можно назвать то, что исторический центр города поделён между пятью административными районами (кроме Чкаловского и Орджоникидзевского).

Район	Площадь	Население	Глава Администрации	Сайт
1. Верх-Исетский	240	↗198 808 ^[41]	Бреденко Александр Васильевич	http://viadm.ru
2. Железнодорожный	126	↗156 632 ^[41]	Лаппо Валентин Анатольевич	http://zhda.ekburg.ru
3. Орджоникидзевский	102	↗274 262 ^[41]	Лефтон Олег Львович	http://ordek.ru
4. Кировский	72	↗221 167 ^[41]	Лошаков Александр Юрьевич	http://kiradm.ru
5. Октябрьский	176	↗139 822 ^[41]	Строшков Валерий Петрович	http://octadmin.ru
6. Чкаловский	402	↗249 644 ^[41]	Мишарин Вячеслав Николаевич	http://chkadm.ru
7. Ленинский	25	↘155 739 ^[41]	Архипов Евгений Константинович	http://ленрайон.рф

НАСЕЛЕНИЕ

Численность населения							
1724 ^[26]	1781 ^[26]	1786 ^[27]	1807 ^[28]	1820 ^[28]	1836 ^[28]	1851 ^[28]	1856 ^[29]
4000	↗7969	↗9276	↗10 023	↗13 026	↗14 973	↗15 471	↗16 900
1861 ^[30]	1877 ^[30]	1887 ^[30]	1897 ^[29]	1913 ^[31]	1917 ^[32]	1920	1923 ^[29]
↗19 832	↗30 274	↗37 399	↗43 239	↗69 210	↗71 590	↗91 400	↗97 400
1926 ^[33]	1931 ^[29]	1939 ^[33]	1956 ^[34]	1959 ^[33]	1962 ^[29]	1967 ^[29]	1970 ^[33]
↗140 000	↗223 300	↗423 000	↗707 000	↗779 000	↗853 000	↗961 000	↗1 025 000
1973 ^[29]	1976 ^[29]	1979 ^[33]	1982 ^[29]	1986 ^[29]	1988	1989 ^[33]	1992 ^[29]
↗1 099 000	↗1 163 000	↗1 210 000	↗1 252 000	↗1 315 000	↗1 351 000	↘1 296 000	↗1 304 000
1996 ^[29]	1998 ^[29]	2000 ^[29]	2001 ^[29]	2002 ^[33]	2003 ^[29]	2004	2005 ^[29]
↘1 277 800	↘1 274 400	↘1 266 300	↘1 259 100	↗1 294 000	↘1 293 500	↗1 334 400	↘1 304 300
2006 ^[29]	2007 ^[29]	2008 ^[29]	2009 ^[35]	2010 ^[33]	2011 ^[29]	2012 ^[36]	2013 ^[41]
↗1 308 400	↗1 315 100	↗1 323 000	↗1 332 264	↗1 350 000	↘1 349 800	↗1 377 738	↗1 396 074

Екатеринбург занимает четвёртое место по численности населения среди городов России и является крупнейшим городом на Урале.

Екатеринбург — один из 15 [городов-миллионеров России](#). Миллионный житель города родился 21 января 1967 года^[37].

Численность постоянного населения муниципального образования «город Екатеринбург» — 1 429 433^[41] чел. (2013).

Демография

В 2009—2010 годах среднегодовой прирост населения превышал 11 тысяч человек. Согласно отчёту городской администрации^[38], в 2011 году поставлен рекорд по рождаемости — 13,2 новорожденных на 1000 екатеринбуржцев, а смертность снизилась до 11,6 человек на 1000 жителей, таким образом, естественный прирост населения составил более 2 тысяч человек. Кроме того, прирост в 22 тысячи жителей дала миграция, и численность населения составила 1 млн 411 тыс. человек. По данным центра регистрации граждан по месту жительства (муниципальный регистр населения) численность проживающих в городе граждан составляла 1 353 546 человек на начало 2010 года^[39]. В это число включены временно проживающие в городе граждане, зарегистрировавшиеся по месту жительства.

Распределение населения по полу: 56 % — женщины, 44 % — мужчины. Распределение населения по районам: Верх-Исетский — 15 %, Железнодорожный — 10 %, Кировский — 16 %, Ленинский — 12 %, Октябрьский — 10 %, Орджоникидзевский — 21 %, Чкаловский — 16 %. Самая распространенная мужская фамилия в Екатеринбурге — Иванов, женская — Кузнецова, мужское имя — Александр, женское — Елена. Наиболее популярное мужское имя в городе, которое родители дают своим сыновьям, — Артём, женское — Анастасия^[40].

За последние годы наблюдается стабильное увеличение рождаемости (в 2010 году она составила 13,1 человек на 1000 человек населения). Также в Екатеринбурге самая низкая смертность среди [городов-миллионеров России](#)^[41].

Возрастной состав (человек)

- Население моложе трудоспособного возраста — 185 000
- из них дети в возрасте до 7 лет — 75 000
- Население трудоспособного возраста — 869 000
- Население старше трудоспособного возраста — 269 000

Половой состав (человек)^[39]

- Мужчины — 616 000 (44 %)
- Женщины — 784 000 (56 %)

Численность пенсионеров, состоящих на учёте в органах [социальной защиты населения](#) (на конец [2007 года](#)) — 337 400 человек.

Екатеринбургская агломерация

Екатеринбургская агломерация — четвёртая по величине [агломерация России](#) (после [Московской](#), [Санкт-Петербургской](#) и [Самарско-Тольяттинской](#)), её население составляет 2 211 425 человек (на 1 января 2012 года). Екатеринбург имеет большое количество [городов-спутников](#), обладающих значительным промышленным и трудовым потенциалом. В пределах 25 км от центра города и непосредственной близости от его окраин (первый

пояс спутников) находятся [Верхняя Пышма](#), [Среднеуральск](#), [Берёзовский](#), [Арамилы](#). В пределах 50 км от ядра агломерации (второй пояс спутников) находятся ещё более крупные промышленные центры — [Первоуральск](#), [Ревда](#), [Полевской](#), [Сысерть](#), [Новоуральск](#). Екатеринбургская агломерация является наиболее значимым межрегиональным центром социально-экономического развития и притяжения для всего макрорегиона [Урал](#).

ЭКОНОМИКА

На конец [2011 года](#) в Екатеринбурге было зарегистрировано 198 тысяч предприятий и организаций^{[43][44]}, среднегодовая численность работников организаций составляет 445,1 тысяч человек^[45]. Среднемесячная заработная плата в Екатеринбурге по итогам [2010 года](#) составила 26 097 рублей^[46]. За [2008 год](#) её размер составлял 22 627 рублей (126 % по отношению к предыдущему году). При этом средняя зарплата в декабре 2008 года составляла 27 487 рублей (111 % по отношению к декабрю прошлого года)^[47]. Уровень безработицы в начале 2011 года снизился и составил 1,13 % от общего количества трудоспособного населения (в декабре 2009 года, этот показатель достигал 2,15 %)^{[48][49]}. В начале же 2008 года он не превышал 0,5 % от общего количества трудоспособного населения^[50], но в четвёртом квартале 2008 года был зафиксирован рост уровня безработицы, вызванный мировым экономическим кризисом, и к концу года она составила 0,81 %^[47]. В городе действует 25 586 малых предприятий, в которых трудится более 280 тысяч человек^[51].

Екатеринбург является одним из крупнейших финансово-деловых центров России, здесь сконцентрированы офисы транснациональных корпораций, представительства иностранных компаний, большое количество федеральных и региональных финансово-кредитных организаций. Банковский сектор Екатеринбурга насчитывает более 90 банковских организаций, в числе которых 19 местных^[52]. В рейтинге TOP500 крупнейших российских банков за 2008 год вошло 12 банков, зарегистрированных в Екатеринбурге (третий показатель после [Москвы](#) и [Санкт-Петербурга](#))^[53] — это [Уральский банк реконструкции и развития](#), [Северная Казна](#) (в 2011 году прекратил своё существование), [СКБ-банк](#), УралТрансБанк, Свердловский Губернский банк, Драгоценности Урала (в 2007 году был куплен [Русь-Банком](#))^[54], Екатеринбургский муниципальный банк, Гранкомбанк, [Банк24.ру](#), ВУЗ-банк, Кольцо Урала и Уралфинпромбанк. В [2006 году](#) ещё один екатеринбургский банк — [Уралвнешторгбанк](#) объединился с Сибкадаембанком для образования [УРСА Банка](#), который в свою очередь был присоединен в 2008 году к [МДМ-Банку](#).

Екатеринбург с самого своего основания был крупным промышленным центром. В [XVIII веке](#) основными отраслями были выплавка и обработка металла, с начала [XIX века](#) появилось машиностроение, а во второй половине [XIX](#) столетия большое распространение получили лёгкая и пищевая (в особенности — мукомольная) промышленности. Новый виток развития производства пришёлся на период индустриализации — в это время в городе строятся заводы-гиганты, определившие отрасль специализации промышленности города — [тяжёлое машиностроение](#). В годы [Великой Отечественной войны](#) Свердловск принял около шестидесяти предприятий, эвакуированных из [Центральной России](#) и [Украины](#), в результате чего произошло усиление производственной мощности существующих заводов и зарождение новых отраслей уральской промышленности. В настоящее время в Екатеринбурге зарегистрировано 220 крупных и средних предприятий. В том числе располагается несколько штаб-квартир крупных российских компаний — «[МРСК Урала](#)», «[Энел ОГК-5](#)», «[Сталепромышленная компания](#)», «[Русская медная компания](#)», «[Свердловскэнергообл](#)», концерн «[Калина](#)».

[https://ru.wikipedia.org/wiki/Кировский_район_\(Екатеринбург\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Кировский_район_(Екатеринбург))

Кировский район	
Екатеринбург	
Год основания:	1943 год
Площадь:	45 ^[1] км²
Перепись населения:	2015
Население:	↗ 223 615 ^[2] чел.
Телефонные коды:	+7 343

Киро́вский райо́н города [Екатеринбурга](#) — один из семи [административных районов города](#). Назван в честь [Сергея Мироновича Кирова](#).

Образован [26 июля 1943](#) года в связи с разукрупнением районов города Свердловска, необходимым из-за возросшей в годы войны численности населения. Кировский район был образован в восточной части города за счет разукрупнения [Сталинского района](#)^[3].

В районе размещаются крупнейшие образовательные и научные учреждения города. В Кировском районе находятся [Уральский федеральный университет](#), [Гуманитарный университет](#), [Уральская государственная архитектурно-художественная академия](#), [Уральский государственный аграрный университет](#), здания [Уральской государственной юридической академии](#), [Уральский гуманитарный институт](#). Располагается президиум [Уральского отделения РАН](#), академические институты [математики и механики](#), [химии твёрдого тела](#), [физики металлов](#), [высокотемпературной электрохимии](#), [Центральная научная библиотека УрО РАН](#).

География

Район располагается в восточной части Екатеринбурга. В него входят часть центрального района города, жилые районы: [Втузгородок](#), [Пионерский](#), [Комсомольский](#), [Шарташский](#), [Изоплит](#), [Калиновский](#).

Население

Численность населения

1943	1979 ¹⁴¹	1989	2002 ¹⁴¹	2009 ¹⁴¹	2010 ¹⁴¹	2012 ¹⁴¹
50 000	↗183 890	↗234 461	↘212 587	↗219 199	↘211 271	↗217 495
2013 ¹⁴¹	2014 ¹⁴¹	2015 ¹⁴¹				
↗221 167	↗223 320	↗223 615				

ЭКОНОМИКА

Крупные предприятия, располагающиеся в Кировском районе:

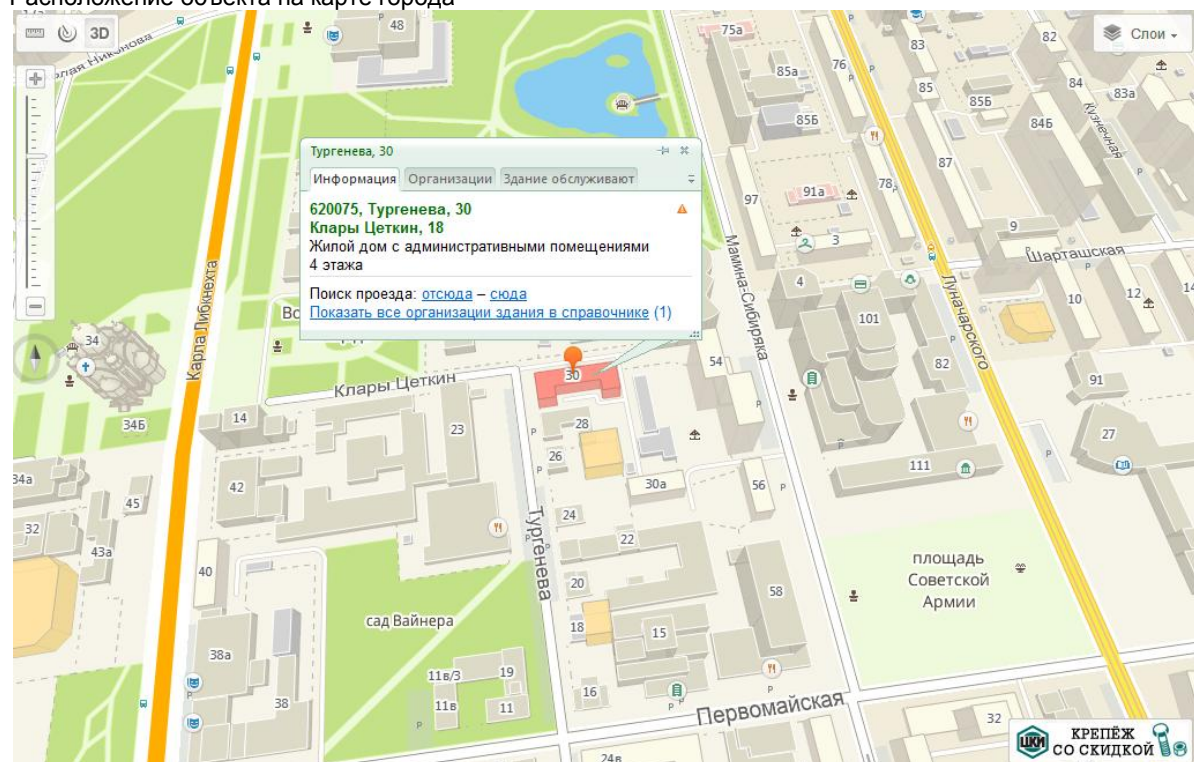
- [ФГУП «Вектор»](#)
- [ОАО «Уралобувь»](#)
- [ЕМУП «Екатеринбургский хлебокомбинат»](#)
- [ОАО Завод ЖБИ «Бетфор»](#)
- [ОАО «Уральский электронный завод»](#)
- [ФГУП «Уральский электромеханический завод»](#)
- [ОАО «Средуралмебель»](#)
- [ОАО «Свердловский молочный комбинат»](#)
- [«Медтехника»](#)
- [ЗАО «Уралкомпрессормаш»](#)

В Кировском районе расположены [Театр юного зрителя](#), [Театр музыкальной комедии](#), [Камерный театр](#), [Филармония](#).

На территории Кировского района находятся 5 муниципальных библиотек: Библиотека № 17 (Библиотечный информационный центр «Кировский»), Детская библиотека № 18, Библиотека № 19 им. А. П. Чехова, Детская библиотека № 20, Библиотека № 21 «Очаг»; библиотеки высших учебных и научных заведений.

Общественный транспорт представлен в Кировском районе автобусами (муниципальные и частные перевозчики), троллейбусами и трамваями. Строительство второй очереди метро, соединяющей Кировский район с центром города, планируется после окончания строительства первой ветки.

Расположение объекта на карте города



Таким образом, объект расположен в мкр. Центр, на пересечении улиц Клары Цеткин - Тургенева, в месте, с хорошей транспортной доступностью, с многочисленными объектами социальной инфраструктуры.

Организованная стоянка автотранспорта, паркинг - стоянка на прилегающей территории.

Преобладающая застройка - административные, жилые здания, промышленная зона.

Транспортная доступность - остановки общественного транспорта в 1 мин. пешей доступности

Состояние прилегающей территории - подъезд к объекту асфальтирован, имеется уличное освещение.

Экологическая обстановка в норме, не накладывает ограничения на использование и отчуждение объекта

7.3. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки

Элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки, не выявлено.

7.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, не обнаружены.

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

8.1. Анализ макроэкономической ситуации в России.

Источник:

http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/index?WCM_Page.556a41804309ce5898fbbb1aee474279=1&WCM_PI=1

<http://economy.gov.ru/minec/resources/117ca22c-4e2c-4aa0-abb4-2f33f514e530/Мониторинг+январь-сентябрь+2015.pdf>

Предварительные данные за сентябрь показали на прекращение помесечного спада и переход к положительным тенденциям динамики ВВП. По предварительной оценке Минэкономразвития России, после стабилизации в июле-августе динамика ВВП с учетом сезонной корректировки в сентябре показала рост на уровне 0,3% к предыдущему месяцу. Этому способствовали положительные тенденции, наблюдавшиеся в добыче полезных ископаемых, обрабатывающих производствах, сельском хозяйстве, на транспорте. Позитивное влияние на динамику ВВП с исключением сезонности в сентябре оказало увеличение, по предварительным данным, топливно-энергетического экспорта и чистых налогов на продукты. Продолжилась тенденция замедления темпов снижения в строительстве. Главным негативным моментом сентября стало значительное снижение динамики розничной торговли и сохраняющееся снижение динамики платных услуг населению. По оценке Минэкономразвития России, в сентябре годовая динамика ВВП снизилась на 3,8% против снижения на 4,5% в августе соответственно, с начала года снижение ВВП составило 3,8% к соответствующему периоду 2014 года. Динамика промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после снижения в августе вновь перешла в положительную область – прирост к предыдущему месяцу составил 0,8 процента. При этом продолжился рост в добыче полезных ископаемых (0,2%), впервые в текущем году положительную динамику с исключением сезонности показали обрабатывающие производства – прирост составил 1,2%, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, по оценке Минэкономразвития России, снизилось на 0,5 процента. В отраслях промежуточного спроса в сентябре продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; восстановился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в химическом производстве, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; после небольшого роста в августе продолжилось сокращение в обработке древесины и производстве изделий из дерева. Из потребительских отраслей в сентябре продолжился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, восстановился - в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака и продолжилось сокращение в текстильном и швейном производстве. В отраслях машиностроительного комплекса возобновился рост в производстве транспортных средств и оборудования, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования; после роста в июле-августе вновь сократилось производство машин и оборудования. По оценке Минэкономразвития России, динамика инвестиций в основной капитал с исключением сезонности по отношению к августу в сентябре составила -0,1 процента. В сентябре сохранилась тенденция замедления снижения динамики с исключением сезонности в строительстве. По оценке Минэкономразвития, оно составило 0,4% против 0,9% в августе и 0,8% в июле. В сельском хозяйстве сохраняется устойчивый рост производства, составивший 1,3% с исключением сезонности (в августе – рост на 1,1% соответственно). Негативным моментом сентября стало значительное снижение, после стабилизации в августе, оборота розничной торговли - на 0,9% с исключением сезонности. Снижение динамики платных услуг населению составило, как и в августе, 0,3 процента. После некоторого роста в августе, как и ожидалось, безработица (с исключением сезонного фактора) в сентябре вернулась к уровню июля (5,5%). В сентябре реальная заработная плата с исключением сезонного фактора показала нулевую динамику. Реальные располагаемые доходы (с исключением сезонного фактора) в сентябре остались в отрицательной зоне. Сокращение составило 0,6% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки. Экспорт товаров в сентябре 2015 г., по оценке, составил 25,6 млрд. долл. США (67,2% к сентябрю 2014 г. и 101,1% к августу 2015 года). Импорт товаров в сентябре текущего года, по оценке, составил 16,7 млрд. долл. США (64,3% к сентябрю 2014 г. и 100,7% к августу 2015 года). Положительное сальдо торгового баланса в сентябре 2015 г., по оценке, составило 8,9 млрд. долл. США и относительно сентября 2014 г. снизилось на 26,6 процента. В сентябре инфляция потребительских цен ускорилась до 0,6% против 0,4% в августе, с начала года – 10,4%, за годовой период – 15,7% (в 2014 г.: с начала месяца – 0,7%, с начала года – 6,3%, за годовой период – 8,0%).

Основные показатели развития экономики, %, г/г

	2014 год		2015 год			
	сент.	янв.-сент.	август	сент.	сент. (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	янв.-сент.
ВВП ¹⁾	101,3	100,7	95,5	96,2	0,3	96,2
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,7	106,3	100,4	100,6		110,4
Индекс промышленного производства ³⁾	102,8	101,5	95,7	96,3	0,8	96,8
Обрабатывающие производства ⁴⁾	103,6	102,3	93,2	94,6	1,2	94,8
Индекс производства продукции сельского хозяйства	116,3	107,6	102,3	104,0	1,3	102,4
Инвестиции в основной капитал	98,1	97,5	93,2 ⁵⁾	94,4 ⁵⁾	-0,1	94,2 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	94,1	94,8	89,3	90,9	-0,4	91,7
Ввод в действие жилых домов	107,2 ⁷⁾	124,2 ⁷⁾	92,6	94,4		107,0
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	100,2	100,2	94,7 ⁷⁾	95,7 ⁷⁾	-0,6	96,7 ⁷⁾
Реальная заработная плата	101,5	102,4	91,0 ⁷⁾	90,3 ⁵⁾ 7)	0,0	91,0 ⁵⁾ 7)
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	31929	31581	32176	33140 ⁵⁾		33104 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению	4,9	5,1	5,3	5,2 ⁶⁾	5,5	5,5 ⁶⁾
Оборот розничной торговли	101,8 ⁷⁾	102,5 ⁷⁾	90,9	89,6	-0,9	91,5
Объем платных услуг населению	102,4	101,1	97,1 ⁷⁾	96,5 ⁷⁾	-0,3	98,1 ⁷⁾
Экспорт товаров, млрд. долл. США	38,1	381,1	25,3	25,6 ¹⁾		259,2
Импорт товаров, млрд. долл. США	26,0	233,6	16,6	16,7 ¹⁾		143,7
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	95,8	105,1	45,6	46,7		54,4

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Август, сентябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-сентябрь - в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁴⁾ С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁵⁾ Оценка Росстата.

⁶⁾ Предварительные данные.

⁷⁾ Без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

8.2. Анализ социально-экономического развития Свердловской области.

http://economy.gov66.ru/sverdlovskaya_oblast

<http://economy.gov66.ru/content/osnovnye-itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovskoy-oblasti-v-yanvare-sentyabre-0>

Промышленность

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области (далее – Свердловскстат), в январе-сентябре 2015 года в действующих ценах составил **1 244,8 млрд. рублей**, или **117,9%** к уровню января-сентября 2014 года, в том числе по видам деятельности:

добыча полезных ископаемых – 40,0 млрд. рублей, или 100,2% к уровню января-сентября 2014 года в действующих ценах,

обрабатывающие производства – 1 097,0 млрд. рублей, или 120,8%,

производство и распределение электроэнергии, газа и воды – 107,8 млрд. рублей, или 94,6%.

В январе-сентябре 2015 года увеличение объема отгруженной продукции в обрабатывающих производствах произошло преимущественно за счет роста объема отгруженной продукции предприятиями по производству резиновых и пластмассовых изделий – на 31,9%, металлургического производства и производства готовых металлических изделий – на 28,3%, химического производства – на 27,2%, целлюлозно-бумажного производства, издательской и полиграфической деятельности – на 24,0%, обработки древесины и производства изделий из дерева – на 23,7%, производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака – на 18,9%.

Индекс промышленного производства в январе-сентябре 2015 года составил 95,4% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

По видам деятельности **индексы производства** в январе-сентябре 2015 года к уровню января-сентября 2014 года составили:

добыча полезных ископаемых – 87,2%,

обрабатывающие производства – 96,8%,

производство и распределение электроэнергии, газа и воды – 99,4%.

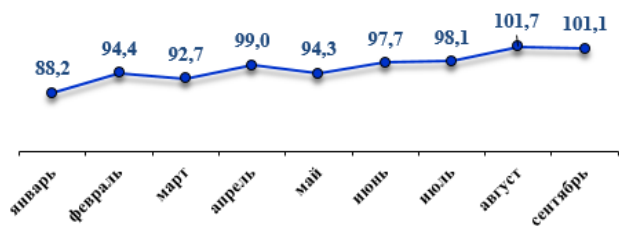
В январе-сентябре 2015 года по сравнению с уровнем соответствующего периода 2014 года **рост** физических объемов производств среди обрабатывающих производств отмечен:

в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования – на 7,1%,

в обработке древесины и производстве изделий из дерева – на 5,9%, в химическом производстве – на 5,2%.

Следует отметить **стабильное восстановление металлургического производства** в Свердловской области, начиная с мая 2015 года.

Индекс металлургического производства и производства готовых металлических изделий в 2015 году
(в процентах к соответствующему месяцу 2014 года)



Индекс металлургического производства и производства готовых металлических изделий за январь – сентябрь 2015 года составил 96,8% к уровню января – сентября 2014 года.

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства, произведенной хозяйствами всех категорий, в январе-сентябре 2015 года увеличился на **3,5%** по сравнению с уровнем января-сентября 2014 года в сопоставимых ценах.

В январе-сентябре 2015 года в хозяйствах всех категорий наблюдался рост производства **яиц** на 3,4% уровню января-сентября 2014 года, производство **молока** соответствовало уровню января-сентября 2014 года, производство **мяса** скота и птицы на убой (в живом весе) снизилось к уровню января-сентября 2014 года на 2,4%.

Жилищное строительство

По данным Свердловскстата, в январе-сентябре 2015 года за счет всех источников финансирования **введены в эксплуатацию жилые дома** общей площадью **1 744,3 тыс. кв. метров**, что на 24,7% больше, чем в январе-сентябре 2014 года (по Российской Федерации – на 7,0% больше).

Индивидуальными застройщиками построено **47,6%** введенного жилья (**830,1 тыс. кв. метров**), что на 13,3% выше уровня января-сентября 2014 года (диаграмма 2).

Ввод в действие жилых домов эконом-класса в Свердловской области в январе-сентябре 2015 года составил 165,1 тыс. кв. метров, что в 1,5 раза выше, чем за соответствующий период 2014 года.

Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «**строительство**», в январе-сентябре 2015 года составил **66,3 млрд. рублей**, или **88,1%** к уровню января-сентября 2014 года в сопоставимых ценах.

Транспорт

Грузооборот автомобильного транспорта в январе-сентябре 2015 года составил **2343,5 млн. тонно-км**, или **101,1%** к уровню января-сентября 2014 года.

Автомобильным транспортом в январе-сентябре 2015 года **перевезено 24,5 млн. тонн грузов**, что на **10% ниже** уровня соответствующего периода предыдущего года.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Свердловской области за январь-сентябрь 2015 года составил, по данным Свердловскстата, **759,4 млрд. рублей**, что в сопоставимых ценах на 9,8% ниже уровня соответствующего периода 2014 года, в т.ч. по непродовольственным товарам - 390,2 млрд. рублей.

Оборот общественного питания в январе-сентябре 2015 года сложился в сумме **40,6 млрд. рублей**, что в сопоставимых ценах на 6% ниже уровня соответствующего периода 2014 года.

Рынок труда

Численность безработных граждан, состоящих на учете в службах занятости, на 01 октября 2015 года составила 30,4 тыс. человек (на 01 октября 2014 года – 24,5 тыс. человек).

Уровень регистрируемой безработицы на 01 октября 2015 года составил 1,33% (на 01 октября 2014 года – 1,06%).

По статистическим данным за январь-август 2015 года

Заработная плата

Согласно данным Свердловскстата, в **августе 2015 года среднемесячная заработная плата** в Свердловской области выросла на 4,7% к уровню августа 2014 года. В январе-августе 2015 года среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области составила 30363 рубля (105% к уровню января – августа 2014 года).

Выше среднеобластного значения заработная плата сложилась в таких видах экономической деятельности, как производство и распределение электроэнергии, газа и воды (на 18,1%), металлургическое производство (на 16,5%), добыча полезных ископаемых (на 14,1%), транспорт и связь (на 13%) и ряде других.

Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 33748,1 рубля (104,6%).

Финансы

Крупными и средними организациями Свердловской области за январь-август 2015 года **получен положительный финансовый результат** (прибыль за минусом убытков) в **размере 59,3 млрд. рублей**, или 97,2% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

В январе-августе 2015 года прибыль прибыльных организаций составила **127,4 млрд. рублей**, что на **29,2%** выше уровня января-августа 2014 года.

Значительный рост прибыли к уровню соответствующего периода предыдущего года отмечен в ведущих видах экономической деятельности, среди них: «оптовая и розничная торговля» (в 1,6 раза), «обрабатывающие производства» (в 1,5 раза), «сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство» (в 1,5 раза).

Демографическая ситуация

В январе-августе 2015 года в Свердловской области:

родилось 41,3 тыс. детей (98,5% к уровню января-августа 2014 года);

умерло 41,1 тыс. человек (102,8% к уровню января-августа 2014 года).

Естественный прирост населения составил 184 человека.

8.3. Анализ экологической ситуации в Свердловской области.

<http://media.ls.urfu.ru/461/1181/2548/>

Чрезвычайно сложное экологическое положение Свердловской области. Уголков нетронутой природы в нашем регионе остается все меньше и меньше. По данным экологической организации ["Зеленый патруль"](#), наша область заняла **предпоследнее, 82 место** в экологическом рейтинге субъектов федерации России за 2013 год (позади только Челябинская область - наши соседи). По данным той же организации, основные предприятия, загрязняющие природу в нашей области (входят в сотню самых крупных загрязнителей страны):

№	Субъект Федерации	Российской	Населенный пункт	Наименование организации- загрязнителя
1	Свердловская область		г. Нижний Тагил	ОАО "Нижнетагильский металлургический комбинат"
2	Свердловская область		г. Качканар	ОАО "Качканарский ГОК "Ванадий"
3	Свердловская область		г. Нижний Тагил	ОАО "Высокогорский ГОК"
4	Свердловская область		г. Асбест	ОАО "Уральский асбестовый горно-обогатительный комбинат"
5	Свердловская область		г. Нижний Тагил	ОАО "Уралхимпласт"
6	Свердловская область		г. Красноуральск	ОАО «Святогор»

<http://uraleco.aiq.ru/2.html>

Свердловская область занимает третье место в России по валовым выбросам загрязняющих веществ в атмосферный воздух, составляющим более 1,9 млн т (при темпах роста 5–7% в год). Эта ситуация обусловлена значительной концентрацией в населенных пунктах промышленных предприятий, наличием залповых и аварийных выбросов при нестабильном режиме работы производства, отсутствием и неэффективной работой газоочистного оборудования. Из-за недостаточного контроля за системами газоочистки со стороны персонала предприятий большая часть оборудования не работает в проектных параметрах, а нередко не работает вообще. Проблема усугубляется использованием устаревших технологий и значительным количеством основных фондов с высоким моральным и физическим износом. Наибольший вклад в загрязнение атмосферного воздуха вносят предприятия топливно-энергетического и металлургического комплексов. Вызывает тревогу рост валовых выбросов энергетических предприятий в связи с изменением структуры топлива (переход на высокосольные виды твердого топлива), а также загрязнение воздуха автомобильным транспортом в крупных промышленных центрах. Санитарно-гигиеническая обстановка в периоды неблагоприятных условий (сложные для рассеивания выбросов метеосостояния, нагруженные транспортные магистрали, часы "пик" и т. п.) имеет чрезвычайный характер.

В целом выполнение воздухоохраных мероприятий на большинстве предприятий области следует признать неудовлетворительным. В то же время в 2001–2002 гг. увеличение выбросов удалось приостановить выполнением воздухоохраных мероприятий на предприятиях металлургического комплекса (НТМК, СУМЗ, Серовский металлургический завод).

В 2014 г. в атмосферный воздух от стационарных источников выброшено 1,22 млн. т загрязняющих веществ. Основной вклад в загрязнение атмосферного воздуха вносят предприятия, расположенные в городах с наиболее неблагоприятной экологической обстановкой: Екатеринбург, Нижний Тагил, Первоуральск, Ревда, Каменск-Уральский, Кировград, Серов, Краснотурьинск, Красноуральск, Асбест, Верхняя Пышма, Полевской и Режевской районы.

Крупные загрязнители атмосферного воздуха: Рефтинская ГРЭС (21% областного объема выбросов), АО "Качканарский ГОК" (10,5%), ОАО "Нижнетагильский металлургический завод" (9%), АО "Высокогорский ГОК" (6%), АО "Святогор" (5,8%), ОАО "Среднеуральский медеплавильный завод" (4%), Верхнетагильская ГРЭС (3,4%), Серовская ГРЭС (3,1%).

Сброс сточных вод в водные объекты в 2014 г. составил 1646,3 млн м3 (на 32,5 млн м3 меньше, чем в 2001 г.), в том числе загрязненных сточных вод – 816,4 млн м3 (меньше на 1,2 млн м3). Несмотря на снижение сброса загрязненных сточных вод, качество воды большинства водных объектов по-прежнему не отвечает нормативным требованиям. Из действующих в области очистных сооружений (всего 381) только 14% обеспечивают нормативную очистку. Наибольший вклад (52,6%) в загрязнение водного бассейна вносит жилищно-коммунальное хозяйство, 85% объема сточных вод не соответствуют нормативным показателям. Среднегодовое содержание характерных загрязняющих веществ (ряд токсичных металлов, нефтепродукты, соединения азота и др.) в бассейнах рек Исеть, Чусовая, Пышма значительно превышает допустимые нормы, 6 основных рек области включены в список наиболее загрязненных водных объектов Российской Федерации.

Серьезной проблемой для области остается складирование и переработка отходов, особенно промышленных. Ежегодно образуется около 10 млн. т токсичных промышленных отходов, из которых обезвреживается и утилизируется не более 25%. В области нет полигонов для обезвреживания и захоронения токсичных промышленных отходов, поэтому их хранят, как правило, на промышленных площадках предприятий. Не решается вопрос с отходами сельского хозяйства, а это более 100 т запрещенных и непригодных к применению пестицидов. Наибольшее количество отходов накоплено в виде вскрышных и вмещающих пород и отходов обогащения на предприятиях отраслей, осуществляющих добычу и обогащение сырья. На предприятия черной металлургии приходится 35,2% отходов, образовавшихся в области за год, предприятия по производству строительных материалов - 33,7%, предприятия цветной металлургии - 20,0%. В области сложилась неблагоприятная обстановка со свалками ТБО. Из 480 владельцев свалок только 87 имеют лицензию на обращение с отходами, для 81,3% свалок нет гидрогеологического заключения. Лишь для 46,1% свалок имеются документы на отвод земли, причем часть из них не отвечает требованиям законодательства. Одно из основных требований к функционированию свалки - наличие проекта - выполнено лишь на 50 свалках (6,7%).

8.4. Анализ рынка объекта оценки.

<http://upn.ru/analytics/1793/2015/11/16452.htm>

Объем предложения на вторичном рынке жилья Екатеринбурга хоть и не демонстрирует в течение последнего месяца заметных темпов роста, по-прежнему остается на уровне, близком к максимальным историческим значениям. Сейчас в Базе данных УПН выставляется на продажу 11 550 квартир и 1950 комнат в «коммуналках». Прирост относительно февраля текущего года (рост количества лотов начал фиксироваться именно с того времени) составляет +48 % и +62 % соответственно.

Цены на жилье на этом фоне продолжают постепенно снижаться. С начала года стоимость квартир опустилась на -6,0 %, а по сравнению с рекордным уровнем середины февраля на -6,5 %. На 02 ноября 2015 г. средняя цена предложения одного квадратного метра общей площади квартир, выставленных на продажу на вторичном рынке, по данным аналитического отдела Уральской палаты недвижимости, составила 71 682 руб.

Среди различных территорий наиболее существенное снижение цен отмечалось в районах четвертого пояса. Здесь стоимость квартир опустилась за последние четыре недели на -1,9 %. Жилье в наиболее отдаленных районах теперь предлагают в среднем по 52 815 руб./кв. м. Существенная корректировка отмечалась также в Центре, где показатель упал на -1,4 %. Цена квадратного метра в самом дорогом районе опустилась до 98 008 руб. За это же время в первом и втором поясах стоимость квартир снизилась лишь на -0,7 %. Для этих территорий средние показатели составляют сегодня 76 175 руб./кв. м и 65 884 руб./кв. м.

Из различных типов объектов наибольшее снижение показателя у «пентагонов». За четыре недели они стали дешевле на -1,5 %. Сегодня их предлагают уже по 66 104 руб./кв. м. На втором месте по потерям «спецпроекты». Их стоимость опустилась на -1,2 %. Квадратный метр в доме современной постройки обойдется покупателю в 79 962 руб. Чуть меньше «пострадали» «хрущевки». Они потеряли в цене -1,1 %, а их стоимость опустилась до 65 807 руб./кв. м. Другой вид типового жилья прошлого века, «брежневки», стали дешевле на -0,8 %. Для них средний показатель составил на этой неделе 65 037 руб./кв. м. Наименьшие потери у квартир «улучшенной планировки», которые просели на -0,6 % до уровня 69 544 руб./кв. м и «полнометражек», стоимость которых не изменилась - 63 485 руб./кв. м.

Из объектов различных размеров сильнее всего в последнее время дешевели двухкомнатные квартиры. Их стоимость упала на -1,1 %. Сейчас за квадратный метр в них просят 70 161 руб. В то же время «трешки» опустились в цене на -0,8 %. Средний показатель в этом сегменте составляет 69 701 руб./кв. м. Однокомнатные квартиры потеряли только -0,5 %. Их предлагают по 77 835 руб./кв. м. Единственный сегмент, где в последнее время отмечался рост показателя - многокомнатные объекты. Цены на них поднялись на +0,4 %. Их средний показатель поднялся до отметки 74 158 руб./кв. м.

Изменение цен предложения на рынке недвижимости Екатеринбурга (вторичный рынок жилья)

Район	Средняя цена предложения на 02.11.2015, руб./кв. м	Изменение за неделю, %	Изменение за 4 недели, %	Разброс цен* и изменение за последние 4 недели	
				нижний ценовой сегмент, руб. (%)	верхний ценовой сегмент, руб. (%)
По городу	71 682	-0,2	-0,7	-	-
Центр	98 008	-0,2	-1,4	62 935 (-1,4)	155 358 (-1,9)
1-й пояс	76 175	-0,3	-0,7	57 727 (-0,9)	102 525 (-0,4)
2-й пояс	65 884	-0,2	-0,7	49 991 (-0,4)	88 062 (-0,9)
3-й пояс	61 583	-0,2	-0,9	46 799 (-1,5)	82 158 (-0,6)
4-й пояс	52 815	-0,3	-1,9	34 981 (-4,0)	70 833 (-2,6)
Средний срок экспозиции за последние 4 недели					125 дней

* Методика расчета. Для «нижнего ценового сегмента» указаны средние цены предложения по 10 % объектов выборки с наименьшей ценой предложения за 1 кв. м. Соответственно для «верхнего ценового сегмента» указаны средние цены предложения по 10 % объектов выборки с наибольшей ценой предложения за 1 кв. м.

Состав ценовых поясов рынка жилья, принятый для целей аналитики рынка недвижимости Екатеринбурга в УПН

Наименование ценового пояса	Жилые районы
Центр	Границы улиц: Московская, Челюскинцев, Восточная, Декабристов, Луначарского, Большакова

1 пояс	Автовокзал, Ботанический, ВИЗ, Вокзальный, Втузгородок, Заречный, Парковый, Пионерский, Шарташский рынок, Юго-Западный
2 пояс	Академический, ЖБИ, Завокзальный, Новая Сортировка, Сибирский, Синие камни, Уктус, Уралмаш, Широкая речка, Эльмаш
3 пояс	Елизавет, Компрессорный, Лечебный, С. Сортировка, Совхоз, УНЦ, Химмаш, Чермет
4 пояс	Верхнемакарово, Горный щит, Изоплит, Исток, Калиновский, Кольцово, Медный, Н-Исетский, Палкино, Птицефабрика, Пышма, Рудный, Садовый, Северка, Семь ключей, Чусовское озеро, Шабровский, Шарташ, Шувакиш.

Информация предоставлена аналитическим отделом Ризлторского информационного центра УПН, Михаил Хорьков, тел.: (343) 367-67-60, 367-67-61, 367-67-62, E-mail: analitic@upn.ru

Анализ рынка на дату оценки.

Из совокупности предложений были выбраны аналоги - трехкомнатные квартиры, общей площадью от 60 до 65 кв.м., расположенные в мкр. Центр, в домах 3-5 этажей, на первом этаже.

☒ Квартира ☐ Комната ☐ Доля ☐ только с фото ☐ только с видео

Цена: за объект ▼ от до в рублях К-во комнат: = ▼ 3

Район Екатеринбурга:
☒ Центр

Площади: Общая от 60 до 65
Жилая от до
Кухня от до

Этаж: от 1 до 1
☐ Не 1-й ☐ Не последний

Этажей в здании: <= ▼ 5

Дом: ☐ Брежневка ☐ Деревянные ☐ Малосемейка ☐ Пентагон ☐ Полнометражка ☐ Спец. планировка ☐ Улучш. планировка ☐ Хрущевка

Адрес: Улица Не важно ▼ номер дома от до

Продажа: Не важно ▼

Материал стен: Не важно ▼

Сан. узел: Не важно ▼

Условия: ☐ Ипотека возможна ☐ Комнаты изолированные ☐ Многоуровневая кв.

Наличие: ☐ Телефона ☐ Мебели ☐ Встроенной тех-ки

Дополнительно: Год от до
Искать новые за дней
Измененные за дней

Показать: за все время ▼

Найдено объектов: 4		Отправить заявку на кредит									
Членство	Комнат/ всего	Адрес	Площади	Этажи	Цена руб.	Дом	Сдан	Стены	Условия продажи	Фото	Видео
УПН	3-комнатная квартира	Екатеринбург, Центр, Луначарского 85	60.6 / 38 / 5.6	1 / 4	4.300.000	ПМ	1939	Кирпич	Чистая продажа	✓	
УПН	3-комнатная квартира	Екатеринбург, Центр, 8 Марта 78/а	60 / 43 / 5	1 / 5	4.390.000	ПМ	1935	Кирпич	Чистая продажа	✓	
УПН	3-комнатная квартира	Екатеринбург, Центр, К.Маркса 52	60.5 / 41.3 / 13.1	1 / 5	4.500.000	БР	1970	Кирпич	Чистая продажа		
УПН	3-комнатная квартира	Екатеринбург, Центр, Челюскинцев 62	63 / 50 / 5	1 / 4	4.600.000	ПМ	1932	Кирпич	Обмен	✓	
Найдено объектов: 4		Отправить заявку на кредит									

Таким образом, на рынке представлено четыре сходных объекта, рынок однороден, диапазон цен предложения составляет от 70957 до 74380 руб. за 1 кв.м. Средняя стоимость за 1 кв.м. на дату оценки в данном сегменте составляет 72880 руб.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование земельного участка и находящихся на нем зданий и сооружений с наилучшей отдачей. При этом неперенными условиями являются: физическая возможность, доступность с точки зрения законодательства, финансовая целесообразность, максимальная продуктивность.

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника

недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений Оценщика, сделанных на основе его профессионального опыта, и тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

1. Доступность с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

2. Физическая возможность – физическая возможность строительства и эксплуатации объекта с целью наиболее эффективного использования на рассматриваемом участке.

3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта, способный обеспечить чистый доход собственнику.

4. Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Ниже приведен качественный анализ вариантов использования, позволяющий выявить наиболее целесообразные из всех физически и финансово возможных.

Метод заключается в анализе основных параметров, характеризующих объект, то есть в присвоении каждому параметру определенного балла (от 1 до 5: 1 - неудовл., 5 - отлично), и нахождению суммарного балла; чем выше балл, тем большее преимущество отдается размещению на участке того или иного функционального типа объекта недвижимости. Процесс представлен в нижеприведенных таблицах¹.

№ п/п	Варианты ННЭИ	Тест на ННЭИ			
		Является ли предлагаемое использование рациональным и вероятным?	Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?	Является ли имущество физически пригодным для выбранного использования или же его можно приспособить для использования?	Является ли предлагаемое использование финансово осуществимым?
1	Текущее использование	+	+	+	+
2	Производственно-складская недвижимость	-	-	-	-
3	Офисно-торговая недвижимость	+	+	+	+

№	п/п	Критерии	Значение, балл				
			1	2	3	4	5
Текущее использование							
1		Местоположение					1
2		Окружение					1
3		Транспортная доступность					1
4		Рыночная среда					1
5		Наличие инженерных систем					1
6		Особенности объекта оценки (общая площадь, тип планировки и т.п.)					1
7		Потенциал роста					1
8		Уровень предпринимательского дохода					1
9		Экология					1
Количество наблюдений			0	0	0	0	9
Взвешенный итог			0	0	0	0	45
Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)			45				

№ п/п		Критерии	Значение, балл				
			1	2	3	4	5
Офисно-торговая недвижимость							
1		Местоположение				1	
2		Окружение				1	
3		Транспортная доступность				1	
4		Рыночная среда				1	
5		Наличие инженерных систем				1	
6		Особенности объекта оценки (общая площадь, тип планировки и т.п.)		1			
7		Потенциал роста			1		
8		Уровень предпринимательского дохода			1		

¹ <http://www.moo-msk.ru/upload/iblock/d7d/5-66.pdf>

9	Экология			1		
Количество наблюдений		0	1	3	5	0
Взвешенный итог		0	2	9	20	0
Сумма взвешенных итогов (суммарный бал)				31		
№ п/п	Варианты ННЭИ			Сумма взвешенных итогов		
1	Текущее использование			45		
2	Офисно-торговая недвижимость			31		

Соответственно, учитывая выше произведенные расчеты, оценщик пришел к заключению, что наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки – в качестве жилой квартиры.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

10.1. Применяемые термины и определения

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Стоимость объекта оценки - расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации разделить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, который рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Цель оценки - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Результат оценки - итоговая величина стоимости объекта оценки.

Аренда – соглашение, по которому собственник передает нанимателю право пользования и исключительного владения, но не право собственности на объект, на определенное время при условии уплаты ренты.

Арендная плата – денежная оплата права пользования арендуемым имуществом. Величина арендной платы определяется договором об аренде. Величина арендной платы за землю и государственное имущество может определяться законодательными актами государства.

Действительный возраст – период времени со дня ввода объекта в эксплуатацию.

Дисконтирование - преобразование в текущую стоимость будущих денежных потоков (доходов и расходов).

Жилые здания – здания, предназначенные для постоянного или временного проживания, а также приспособленные для этих целей.

Земля – ресурс, используемый для производства сельскохозяйственной продукции, для строительства домов, городов, железных дорог; один из компонентов производства (другие компоненты: труд, капитал, предпринимательская деятельность).

Земли населенных пунктов – земли, используемые и предназначенные для застройки и развития сельских, городских населенных пунктов.

Здания и сооружения – вся недвижимость, кроме природных объектов (земель и природных ресурсов), включая здания, их внутреннее инженерное оборудование, ограждения.

Имущество (активы) представляют собой ресурсы, находящиеся в чем-либо владении, или под чьим-либо управлением; от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Право владения имуществом (активами) как таковое является нематериальным понятием. Однако само имущество (активы) может быть как материальным, так и нематериальным.

Недвижимое имущество (недвижимые вещи) - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей: здания, сооружения, леса и многолетние насаждения. Недвижимое

имущество определено как имущество, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно. Законом к недвижимому имуществу также относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Нежилые здания – здания, представляющие собой архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий труда, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Общая физическая жизнь – определяется в зависимости от типа основных конструктивных элементов для различных категорий зданий по долговечности. Классификация жилых и общественных зданий по долговечности приведена в нормативной литературе.

Основные средства — это созданные общественным трудом потребительные стоимости (произведенные активы), которые длительное время неоднократно или постоянно в неизменной натурально-вещественной форме используются в экономике, постоянно перенося свою стоимость на создаваемые продукцию и услуги.

Оставшаяся экономическая жизнь – период времени, в течение которого объект может продолжать функционировать или приносить доход.

Первоначальная стоимость имущества — фактические затраты на приобретение или создание имущества на момент начала его использования.

Стоимость производства – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки (Стандарты оценки).

Стоимость замещения – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки (Стандарты оценки).

Восстановительная стоимость – сумма затрат на создание объекта, аналогичного (или идентичного) объекту оценки, определенная методом воспроизводства или замещения в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, без учета износа объекта оценки (Специальный вид стоимости).

Износ - потеря стоимости недвижимости под действием различных причин, среди которых выделяют физическую амортизацию, функциональное (моральное) обесценение, а также устаревание, вызванное влиянием окружающей среды.

Износ функциональный - потеря стоимости объекта в следствии несоответствия основных параметров, определяющих условия эксплуатации, объем и качество предоставляемых услуг, современным требованиям. Он может быть вызван плохой планировкой, несоответствием размеров, отсутствием требуемых элементов и т.д. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым (имеется в виду устранимость износа с экономической точки зрения, но никак не с технической). Если издержки на ремонт, восстановление или демонтаж элемента (если он не востребован рынком) ниже вклада в суммарную стоимость объекта или, по крайней мере, равны ему, то такой износ считается устранимым, в противном случае износ считается неустранимым.

Износ внешний - убытки, возникающие в результате неблагоприятного изменения политических, экономических, социальных, природных, градостроительных, экологических и других факторов, внешних по отношению к границам оцениваемого объекта.

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Право собственности - право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать и т.д.).

К правам собственности относятся:

право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;

право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;

право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;

право передавать имущество в залог.

Право аренды – соглашение, по которому собственник передает нанимателю право пользования и исключительного владения, но не право собственности на объект, на определенное время при условии уплаты ренты.

Процедура оценки имущества — совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

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

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

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Сложный процент – процент начислений как на основную сумму, так и на процент, начисленный в предыдущем периоде.

Ставка дохода (процент) - процентная ставка на основную денежную сумму, используемая для приведения текущих сумм к будущей стоимости.

Ставка дисконта – процентная ставка, используемая для приведения будущих сумм к их текущей стоимости.

Стоимость балансовая — полная первоначальная стоимость основных фондов, учитываемая в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе. Балансовая стоимость представляет, как правило, смешанную оценку основных фондов, т.к. часть инвентарных объектов числится на балансах по восстановительной стоимости на момент последней переоценки, а основные фонды, введенные в последующий период, учтены по первоначальной стоимости (стоимости приобретения).

Аналог объекта оценки — сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекта оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Объекты сравнения — проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения — некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

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

Этика оценщика — совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении процедуры оценки имущества.

Эффективный возраст – возраст, показываемый физическим состоянием и полезностью объекта, определяется как разность между действительным возрастом и оставшейся экономической жизнью объекта.

10.2. Методология процесса оценки

Оценка рыночной стоимости объектов оценки включала в себя следующие этапы:

Этап № 1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

Этап № 2. Запрос и сбор информации об Объекте оценки

Сбор информации является этапом, позволяющим идентифицировать правовые характеристики и сформировать мнение об основных характеристиках Объекта оценки.

Этап № 3. Анализ информации, необходимой для проведения оценки (в т.ч. анализ правоустанавливающих документов, обременений и т.д.)

Основная цель данного этапа – корректно осуществить идентификацию Объекта оценки и его составных частей с учетом их правовых характеристик.

Этап № 4. Анализ рыночной информации (истории, текущей конъюнктуры и тенденций)

Анализ рынка объекта оценки: на этом этапе изучалась конъюнктура, текущее состояние и динамика развития рынка.

Этап № 5. Определение условий проведения оценки и допущений

При проведении оценки Объекта оценки: в случае выявления расхождений фактического состава Объекта оценки с данными, указанными в бухгалтерской, правоустанавливающей и технической документации, указываются ограничения и допущения, которые будут использованы при формировании итогового вывода о стоимости.

Этап № 6. Проведение оценки с последующим формированием вывода о стоимости Объекта оценки

Оценку недвижимости осуществляют с позиций трех подходов: доходного, затратного и сравнительного. Каждый подход позволяет подчеркнуть определенные характеристики объекта.

В рамках настоящего отчета при определении рыночной стоимости объекта оценки использованы затратный, доходный, сравнительный подходы или приведено обоснование отказа от применения в отношении определения их стоимости.

Этап № 7. Сопоставление стоимостей, полученных с использованием различных подходов, получение конечного результата.

Сопоставление стоимостей, полученных с использованием указанных подходов, позволяет получить в итоге обоснованную рыночную стоимость объекта оценки. Сопоставление полученных различными подходами стоимостей производится с применением весовых коэффициентов для каждого используемого подхода, величина которых определялась с учетом достаточности, полноты, достоверности используемой информации, а также специфики оцениваемого объекта.

Этап № 8. Составление и передача Заказчику отчета об оценке на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино, изложены в виде отчета и переданы Заказчику.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ

11.1. Расчет стоимости в рамках доходного подхода

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV. п. 21). На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Например, отсутствует подтвержденная заказчиком в установленном порядке (ФСО 3, Часть IV. п. 11) информация о расходах, связанных с владением объектом оценки.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у оценщика также имелось несколько аргументов. Несмотря на существующий в регионе развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «черным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования оценщик посчитал невозможным.

Учитывая изложенное выше, оценщик принял решение об исключении доходного подхода из своих расчетов по данному объекту оценки.

11.2. Расчет стоимости в рамках затратного подхода

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (ФСО 1, Часть IV. п. 23).

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

Оценщику не известны случаи подобного приобретения жилья, когда покупатель-частное лицо приобретал квартиру в многоквартирном доме путём его строительства. Кроме этого, у собственника объекта оценки отсутствует выделенный в натуре земельный участок, а в наличии только доля в праве аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора (Статья 36 Земельного Кодекса РФ), что не дает возможности корректного расчета стоимости земельного участка оцениваемой квартиры.

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

11.3. Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода

При выборе метода оценки учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

Для расчета рыночной стоимости объекта в рамках сравнительного подхода принимаем метод сравнения продаж, поскольку имеется необходимая информация для расчета данным методом.

Метод выделения в рамках сравнительного подхода не применен в связи с недостаточным количеством данных о продаже единых объектов недвижимости, аналогичных единому объекту недвижимости.

Метод распределения в рамках сравнительного подхода не применен, поскольку оценщик не располагает информацией, позволяющей корректно определиться с долями в стоимости единого объекта недвижимости.

Метод сравнения продаж.

Применение метода сравнения рыночных продаж заключается в последовательном выполнении

следующих действий:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, спросе и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
3. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, корректировка цен объектов – аналогов.
4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

На этапе сбора исходной информации, при сравнительном подходе к определению стоимости объекта, был рассмотрены предложения по продаже аналогичных объектов недвижимости. Такой подход основывается на том, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке проанализирует текущее положение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Следующий этап оценки - сопоставление исследуемого объекта с каждым из выбранных объектов-аналогов и введение корректировочных коэффициентов, учитывающих имеющиеся различия однотипных признаков.

Далее определялась скорректированная цена за единицу общей площади каждого из аналогов.

Конечной целью данного этапа являлся расчет усредненной цены за один квадратный метр общей площади, которая была использована для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости определена на основании сведений о предлагаемых к продаже объектах-аналогах по данным: интернет-ресурсов.

В качестве аналогов использованы предложения о продаже двухкомнатных квартир, расположенных на первых этажах пятиэтажных домов, схожих по местоположению и физическому состоянию с оцениваемым. Выбор аналогов осуществлен в разделе 8.4 отчета.

Объекты сравнения:

1. http://upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/10171291-866.htm

Объект:	Квартира (посмотреть фотографию дома)
Адрес:	Екатеринбург, Центр, Луначарского 85 (посмотреть на карте)
Количество комнат:	3
Изолированных комнат:	1
Площадь (общая/жилая/кухни):	60.6 / 38 / 5.6 кв. м
Дом	Полнометражка
Год постройки:	1939
Материал стен:	Кирпич
Этаж:	1 / 4
Балкон:	НЕТ
Сан. узлы (совмещенных/раздельных):	-/1
Ремонт:	требуется
Перепланировка:	не было
Стеклопакеты:	нет
Мебель:	Нет
Встроенная техника:	Нет
Телефон:	Нет
Условия продажи:	Чистая продажа
Ипотека:	Возможна
Цена:	4.300.000 руб. Отправить заявку на кредит
ТОРГ!!! Ключи на сделке! Чистая продажа. Светлая квартира с высокими потолками.	
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	БРИЛЛИАНТ (член УПН)
Телефон агента:	+7(912)2407421
Телефон агентства:	376-59-18
WWW:	http://www.brilliant-an.ru
EMail:	brilliant_2007@mail.ru

2. http://upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/10104522-80.htm

Объект:	Квартира (посмотреть фотографию дома)
Адрес:	Екатеринбург, Центр, 8 Марта 78/а (посмотреть на карте)
Количество комнат:	3
Изолированных комнат:	3
Площадь (общая/жилая/кухни):	60 / 43 / 5 кв. м
Дом	Полнометражка
Год постройки:	1935
Материал стен:	Кирпич
Этаж:	1 / 5
Балкон:	НЕТ
Сан. узлы (совмещенных/раздельных):	-/1
Ремонт:	капитальный
Перепланировка:	не было
Стеклопакеты:	пластик
Мебель:	Нет
Условия продажи:	Чистая продажа
Под офис:	Возможно под офис
Ипотека:	Возможна
Цена:	4.390.000 руб.
Перекрытие ж/б, была произведена реконструкция дома в 1986 году с выселением жильцов.	
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	КУПЕ (член УПН)
Телефон агента:	89126333339
Телефон агентства:	376-57-28, 376-57-29, 376-40-44 (факс), по аренде-376-57-28
WWW:	http://www.kupe.pf
EMail:	kupe.a@mail.ru

3. http://upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/10061743-1429.htm

Объект:	Квартира (посмотреть фотографию дома)
Адрес:	Екатеринбург, Центр, К.Маркса 52 (посмотреть на карте)
Количество комнат:	3
Изолированных комнат:	1
Площадь (общая/жилая/кухни):	60.5 / 41.3 / 13.1 кв. м
Дом	Брежневка
Год постройки:	1970
Материал стен:	Кирпич
Этаж:	1 / 5
Сан. узлы (совмещенных/раздельных):	-/1
Стеклопакеты:	пластик
Условия продажи:	Чистая продажа
Под офис:	Возможно под офис
Цена:	4.500.000 руб. Отправить заявку на кредит
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	ЕРМАК (член УПН)
Телефон агентства:	89122275702
WWW:	http://www.ermakural.ru
EMail:	bay.73@mail.ru

4. http://upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/10077191-1682.htm

Объект:	Квартира (посмотреть фотографию дома)
Адрес:	Екатеринбург, Центр, Челюскинцев 62 (посмотреть на карте)
Количество комнат:	3
Изолированных комнат:	3
Площадь (общая/жилая/кухни):	63 / 50 / 5 кв. м
Дом	Полнометражка
Год постройки:	1932
Материал стен:	Кирпич
Этаж:	1 / 4
Балкон:	НЕТ
Сан. узлы (совмещенных/раздельных):	-/1
Перепланировка:	не было
Стеклопакеты:	пластик
Мебель:	Нет
Условия продажи:	Обмен
Под офис:	Возможно под офис
Ипотека:	Возможна
Цена:	4.600.000 руб. Отправить заявку на кредит
Трехкомнатная квартира с самом центре города!!! 5 мин ходьбы до метро. Комнаты большие, квадратные (площадью – 21,15,13 м.кв.) Окна выходят на три стороны. Установлены стеклопакеты, ламинат, натяжные потолки. Заменена сантехника. Сделан ремонт в подъезде	
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	КОЛИЗЕЙ (член УПН)
Время работы:	с 9.00 до 20.00
Телефон агента:	+7(912)6205732
Телефон агентства:	209-09-90, 235-06-70
WWW:	http://kolizey-ned.ru

При корректировке продажных цен объектов - сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Применяемые поправки:

Поправка на дату учитывает изменение ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Поправка не применена, т.к. выбранные стоимости на объекты-аналоги действительны по состоянию на дату проведения оценки.

Поправка на тип цены (на уторгование) перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки. Данная корректировка применяется к тем объектам-аналогам, где в расчет приняты цены предложения. Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекту. По мнению оценщика, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с возможным процессом снижения цены во время торгов. По данным риэлтерских компаний, величина снижения цены во время торга для Свердловской области составляет от 10% до 15% на дату оценки. Из консультаций с представителем аналитического отдела Риэлторского информационного центра УПН, Михаил Хорьков, тел.: (343) 367–67–60, 367–67–61, 367–67–62, E-mail: analitic@upn.ru, в рамках данного отчета использована корректировка 10%.

Поправка на объем передаваемых прав учитывает разницу в объеме прав объекта оценки и объектов-аналогов. Поправка не принималась, так как объекты-аналоги и объект оценки имеют одинаковый объем прав - право собственности.

Поправка на местоположение и окружение

Данная корректировка отражает привлекательность места расположения объекта недвижимости, его удаленность от центра, развитость инфраструктуры, лесных и водных объектов. Корректировка определена оценщиком самостоятельно по методу Харрингтона:

Поправочный коэффициент на местоположение и окружение учитывает различие в стоимости объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, различной интенсивностью деловой активности, транспортной доступностью.

При сравнении объекта оценки с объектами аналогами учитывались следующие параметры местоположения:

Географическая характеристика:

- Район расположения
- Расстояние до остановок общественного транспорта
- Расстояние до ближайшей транспортной магистрали ведущих городских направлений
- Расстояние до ближайшей Ж/Д станции

Экологическая характеристика:

- Уровень загрязнения воздуха
- Наличие источников, представляющих собой действующую или потенциальную экологическую опасность

Социально-экономическая характеристика:

- Количество промышленных объектов и предприятий сферы услуг
- Количество торговых точек
- Количество объектов здравоохранения и социального обеспечения
- Численность населения
- Престижность района нахождения объекта

Наличие коммуникаций в месте расположения участка:

- Наличие канализации
- Наличие водоснабжения
- Наличие газоснабжения
- Наличие теплоснабжения
- Наличие электроснабжения

Расчет поправки реализован на основе вербально-числовой шкалы Харрингтона, предназначенной для характеристики степени удовлетворительности уровня показателя, оцениваемого критерия. Факторы, влияющие на характеристику местоположения, определены в ходе анализа рынка.

Каждому из факторов влияния присвоен удельный вес в общей структуре факторов влияния, отражающий важность фактора влияния. Результирующий балл качества местоположения объекта рассчитан как средневзвешенное значение баллов по факторам влияния. Поправка на местоположение, таким образом, рассчитана как прямое соотношение средневзвешенной балльной оценки качества местоположения объекта оценки и аналогов.

Наименование фактора местоположения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Удельный вес фактора, в %
Адрес	Центр, Тургенева, 30 / К.Цеткин, 18	Центр, Луначарского, 85	Центр, 8 марта, 78а	Центр, К.Маркса, 52	Центр, Челюскинцев, 62	
Удаленность от центра города	10	10	10	10	10	35%
Социально - экономическое развитие района расположения объекта	10	10	10	10	10	20%
Транспортная доступность объекта (наличие крупных транспортных магистралей вблизи объекта, удобные подъездные пути к участку)	10	10	10	10	10	20%
Окружение объекта (бизнес зона, промышленная зона, жилая застройка, рекреационная зона и т.д.)	10	10	10	10	10	20%
Экологическая обстановка в районе расположения объекта	10	10	10	10	10	5%
Сумма баллов	50	50	50	50	50	100%
Средневзвешенное значение	10	10	10	10	10	
Поправка на местоположение	1	1	1	1	1	
Поправка на местоположение, %		0%	0%	0%	0%	

Поправка на размер общей площади учитывает разницу в размерах оцениваемого и сопоставимого объектов. На рынке недвижимости прослеживается зависимость цены 1 кв.м. от общей площади продаваемого объекта. С увеличением площади объекта стоимость 1 кв.м. снижается. Действует, так называемый, фактор масштаба. Поправка на разницу в площади оцениваемого и сопоставимых объектов, определена экспертным путем исходя из анализа рынка недвижимости и сложившейся оценочной практики. Величина поправки на площадь (масштаб) объекта принималась в соответствии со шкалой экспертных поправок приведенной в Таблице ниже

Шкала экспертных поправок на площадь сопоставимых объектов

Соотношение площади оцениваемого и сопоставимого	Применяемая поправка, %	Соотношение площади оцениваемого и сопоставимого	Применяемая поправка, %
менее 0,02	+35	1,3-2	-5
0,02-0,05	+30	2-3	-10
0,05-0,1	+25	3-5	-15
0,1-0,2	+20	5-10	-20
0,2-0,3	+15	10-20	-25
0,3-0,5	+10	20-50	-30
0,5-0,75	+5	свыше 50	-35
0,75-1,3	0		

Источник информации: анализ рынка недвижимости, экспертные оценки Исполнителя.

Параметр	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	63	61	60	61	63
Соотношение площади		1,03630363	1,04666667	1,03801653	0,9968254
Поправка на размер, %		0%	0%	0%	0%

Поправка на физические характеристики физическое состояние учитывает такие аспекты как степень износа и степень готовности здания, качества строительства и внешний вид объекта. Общее физическое состояние объекта оценки - удовлетворительное, а объектов-аналогов, предлагаемых к продаже, хорошее,

удовлетворительное. (суждение о техническом состоянии составлено на основании фотографий объектов-аналогов и интервью с продавцами, процент износа определен экспертно согласно представленным границам)

Для расчета корректировки применяем экспертный метод. Процент физического износа определялся экспертно согласно таблицы.

Шкала экспертных оценок технического состояния объектов недвижимости

источник: <http://www.valnet.ru>

Оценка технического состояния объектов недвижимости	Характеристика технического состояния	Физический износ, %
Отличное	Новое здание, только что сдано в эксплуатацию	до 5
Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонт)	от 5 до 15
Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в том числе инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в том числе инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замена отдельных элементов или их капитальный ремонт, например: замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	от 30 до 50
Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания	от 50 до 80

Экспертный метод. Корректировка на разницу в техническом состоянии определяется данным методом на основании разницы в величине физического износа оцениваемого объекта аналога и рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{тс} = (100\% - D_o) / (100\% - D_a),$$

где D_o - износ оцениваемого объекта; D_a - износ объекта-аналога.

	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Износ, %	40	40	30	30	30
Доля		1,000	0,857	0,857	0,857

Стоимость 1 кв. м сравнительным подходом получена как средневзвешенная по сопоставимым объектам.

Весовые коэффициенты присвоены в зависимости от достоверности и полноты информации по каждому сопоставимому объекту и близости его характеристик объекту оценки. Таким образом, наибольший вес присвоен аналогам, по которым проведено наименьшее количество корректировок. Формула для расчета удельного веса такова:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{q_i}{q_i}}, \text{ где}$$

d_i – весовой коэффициент i-того аналога;

q_i – количество внесенных поправок к цене i-того аналога;

n – общее количество аналогов.

Параметры	Объект оценки	Сопоставимый объект 1	Сопоставимый объект 2	Сопоставимый объект 3	Сопоставимый объект 4
Наименование	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Цена предложения, рублей		4 300 000	4 390 000	4 500 000	4 600 000
Адрес	Центр, Тургенева,30 /К.Цеткин, 18	Центр, Луначарского,85	Центр, 8 марта, 78а	Центр, К.Маркса, 52	Центр, Челюскинцев, 62
Дата действия цены	02.11.2015	02.11.2015	02.11.2015	02.11.2015	02.11.2015
Поправка на дату, %		0%	0%	0%	0%
Поправка на дату, рублей		0	0	0	0
Цена с учетом поправки, рублей		4 300 000	4 390 000	4 500 000	4 600 000
Цена с учетом поправки, рублей за 1 кв.м.		70 957	73 167	74 380	73 016
Тип цены		цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта
Поправка на тип цены (на уторгование), %		-10%	-10%	-10%	-10%
Поправка на тип цены (на уторгование), рублей		-430 000	-439 000	-450 000	-460 000
Цена с учетом поправки, рублей		3 870 000	3 951 000	4 050 000	4 140 000
Цена с учетом поправки, рублей за 1 кв.м.		63 861	65 850	66 942	65 714
Поправка на месторасположение, %		0%	0%	0%	0%
Поправка на месторасположение, рублей		0	0	0	0
Цена с учетом поправки, рублей		3 870 000	3 951 000	4 050 000	4 140 000
Цена с учетом поправки, рублей за 1 кв.м.		63 861	65 850	66 942	65 714
Общая площадь зданий, кв.м	62,8	60,6	60,0	60,5	63,0
Поправка на масштаб, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Поправка на масштаб, рублей		0	0	0	0
Цена с учетом поправки, рублей		3 870 000	3 951 000	4 050 000	4 140 000
Цена с учетом поправки, рублей за 1 кв.м.		63 861	65 850	66 942	65 714
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Поправка на объем передаваемых прав, %		0%	0%	0%	0%
Поправка на объем передаваемых прав, рублей		0	0	0	0
Цена с учетом поправки, рублей		3 870 000	3 951 000	4 050 000	4 140 000
Цена с учетом поправки, рублей за 1 кв.м.		63 861	65 850	66 942	65 714
Физическое состояние зданий	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Поправка на физические характеристики, доля		1,000	0,857	0,857	0,857
Цена с учетом поправки, рублей		3 870 000	3 386 007	3 470 850	3 547 980
Цена с учетом поправки, рублей за 1 кв.м.		63 861	56 433	57 369	56 317
Кол-во корректировок		1	1	1	1
Весовые коэффициенты		0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Значение, рублей		967 500	846 502	867 713	886 995
Значение, рублей за 1 кв.м.		15 965	14 108	14 342	14 079

Стоимость 1 кв.м объекта сравнительным подходом округленно, рублей	58 495				
Стоимость всего объекта сравнительным подходом, рублей	3 673 508				

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Различные подходы и методы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости определяется обоснованным суждением оценщика. Решение вопроса, какими стоимостным показателям придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод субъективного взвешивания;
- метод иерархий.

Цель обоих методов – определить единое значение, при субъективном взвешивании оценщик опирается на собственный опыт, а метод иерархий является методом математического взвешивания.

В данном отчете рыночная стоимость приравнивается к стоимости полученной в одном подходе.

Объект №	Наименование имущества	Рыночная стоимость, руб.
1	Квартира трехкомнатная, общая площадь 62,8 кв.м., назначение: жилое. Адрес (местоположение): РФ, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 30 / ул. Клары Цеткин, д. 18, кв. 25. Кадастровый (или условный) номер: 66:41:0701009:174	3 673 508

13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Рыночная стоимость объекта оценки для целей продажи в рамках конкурсного производства по состоянию на 02.11.2015 г. г. составляет:

Объект №	Наименование имущества	Рыночная стоимость, руб.
1	Квартира трехкомнатная, общая площадь 62,8 кв.м., назначение: жилое. Адрес (местоположение): РФ, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Тургенева, д. 30 / ул. Клары Цеткин, д. 18, кв. 25. Кадастровый (или условный) номер: 66:41:0701009:174	3 673 508

3 673 508

/Три миллиона шестьсот семьдесят три тысячи пятьсот восемь/ рублей

14. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ И ПОДПИСЬ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного отчета: мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывали профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет;
- наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с Едиными Стандартами Профессиональной Практики Оценки;
- удостоверяю, что использование данного отчета регулируется требованиями Российского законодательства в отношении его проверки должным образом уполномоченными представителями;
- расчетная стоимость признается действительной на дату оценки.

В подготовке отчета по оценке имущества принимали участие специалисты ООО «Независимая оценка Урала»:

Оценщик

06 ноября 2015 г.

Алутдинова Жанна Николаевна

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

- 1) Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. № 135 – ФЗ (в ред. Федеральных законов от 27.12.2009 N 374-ФЗ);
- 2) Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности ФСО1, ФСО2, ФСО3 (утв. приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 254, 255, 256);
- 3) Стандарты и правила оценочной деятельности НП СОО "Сибирь", утвержденными правлением Решением Совета Партнерства НП СОО «Сибирь» протокол от 10.09.2008 г.
- 4) Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» утверждены распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р.
- 5) Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность": Учебное и практическое пособие. М.: Дело, 1998. - 384 с.
- 6) Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., перераб. и доп. М. 2008. 560 с. ил.;
- 7) Наназашвили И.Х., Литовченко В.А. Кадастр и оценка земельной собственности: Учебное пособие. М., 2007. - 88 с.;
- 8) Тарасевич Е.И. Экономика недвижимости: учебник. - СПб, 2007. - 584 с. ;
- 9) Симионова Н.Е. Методы оценки имущества: бизнес, недвижимость, земля, машины, оборудование и транспортные средства. - Ростов н/Д., 2006. - 315 с.;
- 10) В.А. Прорвич, В.Н. Кузнецов, Е.А. Семенова и др. Оценка урбанизированных земель В.А. Прорвич, В.Н. Кузнецов, Е.А. Семенова и др. М. 2004.- 776;
- 11) Лейфер Л.А. Статистическая модель рынка и ее использование в методах оценки рыночной и ликвидационной стоимости. «Имущественные отношения в Российской Федерации» №4 2006;
- 12) Лейфер Л. А., Гришина М.Д. Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости (Краткое изложение основных результатов эксперимента по формированию коллективных экспертных оценок, г. Нижний Новгород, 2010 г.;
- 13) Информация полученная из глобальной информационной сети Internet

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Фотографии объекта оценки
2. Копии документов, удостоверяющих качественные и количественные характеристики объекта оценки
3. Копии документов, подтверждающие юридический статус Оценщика.