

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №20-38

от 30.03.2020
(дата составления отчета)

*ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА –
ДВУХКОМНАТНОЙ КВАРТИРЫ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 43,2 кв. м., и доли в размере ½ в
этой квартире, расположенной по адресу: СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛ. Г. ЕКАТЕРИНБУРГ,
УЛ. ГАГАРИНА, Д.37, КВ.18*

ЗАКАЗЧИК:	ПАРТИНА ТАТЬЯНА АЛЕКСЕЕВНА
ПАСПОРТ:	СЕРИЯ 6503, НОМЕР 017175,
ВЫДАН:	ОКТАБРЬСКИМ РУВД ГОРОДА ЕКАТЕРИНБУРГА ДАТА ВЫДАЧИ: 07.05.2002
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	Индивидуальный предприниматель – оценщик Кузнецова Екатерина Олеговна
МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ:	620026, г. Екатеринбург, ул. Белинского, д.83, оф. 1613

ЕКАТЕРИНБУРГ 2020

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Задание на оценку и основные сведения по оценочной задаче.....	4
1.2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (исполнителе оценки).....	5
1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности	5
1.4. Основные факты и выводы	6
1.5. Последовательность определения стоимости объекта оценки (процесс оценки)	6
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	15
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Обзор тенденций в сегменте рынка.....	19
3.3. Анализ основных факторов влияющих на спрос предложение.....	24
3.4. Анализ цен сделок и цен предложений квартир.....	24
4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
4.1. Определение стоимости объекта оценки с позиции сравнительного подхода	25
4.2. Согласование результатов и выведение итоговой стоимости объекта оценки.....	28
4.3. Расчет стоимости 1/2 доли.	28
5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	32
5.1. Ограничительные условия и сделанные допущения.....	32
5.2. Подписи оценщиков	32
6. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	32
6.1. Перечень документов устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	32
6.2. Перечень нормативных документов и литературы использованных при оценке данных и источники их получения	32

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Копии правоустанавливающих документов и документов, подтверждающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком;
2. Фото объекта оценки;
3. Распечатки ценовой информации об объектах-аналогах;
4. Копии свидетельства оценщика, подтверждающего членство в СРО, и договор страхового полиса по страхованию гражданской ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности.

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ

Кузнецова Екатерина Олеговна

620026 г. Екатеринбург, ул. Белинского, 83, офис 1613
тел. (992) 344-18-14, E-mail: estimation.kuz@yandex.ru

Исх. №20-38 от 30.03.2020

[Об определении рыночной стоимости
объекта недвижимости – двухкомнатной квартиры
и доли в размере 1/2 в этой квартире]

Г-ке
Партиной Т.А.

Уважаемая Татьяна Алексеевна!

В соответствии с Договором №20-38 от 29.03.2020 индивидуальный предприниматель – оценщик Кузнецова Е.О. произвела оценку рыночной стоимости объекта недвижимости – двухкомнатной квартиры, общей площадью 43,2 кв. м., и доли в размере 1/2 в этой квартире, расположенной по адресу: Свердловская обл. г. Екатеринбург, ул. Гагарина, д.37, кв.18.

Дата определения стоимости: 29.03.2020.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.

Задача оценки – Результаты оценки могут использоваться для решения имущественных споров, в том числе в судебном порядке. Результаты оценки не могут использоваться для любых иных правовых действий.

Рыночная стоимость определена на основании предоставленной Заказчиком документации, с использованием открытых источников ценовой и иной информации, в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности.

Развернутый анализ и расчеты стоимости объекта оценки представлены в отчете об оценке. Отдельные части оценки, приведенные в отчете, не могут трактоваться отдельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

В результате произведенных анализа и расчетов оценщик пришел к выводу:

Рыночная стоимость объекта оценки – двухкомнатной квартиры, общей площадью 43,2 кв. м., расположенной по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, Ул. Гагарина, д.37, кв.18 на дату проведения оценки составляет (округленно)¹:

2 628 000, 00

(Два миллиона шестьсот двадцать восемь тысяч) рублей.

Рыночная стоимость 1/2 доли в квартире составляет (округленно):

867 000,00

(Восемьсот шестьдесят семь тысяч) рублей

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах заключениях и информации полученной в результате исследования рынка на моем опыте и профессиональных знаниях - по итогам деловых встреч, в ходе которых нами была получена определенная информация. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне. Готова сотрудничать с Вами и в дальнейшем.

Оценщик

Е. О. Кузнецова

¹ В том числе НДС, при наличии

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ И ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ЗАДАЧЕ

Таблица 1.1

Объект оценки	- Двухкомнатная квартира общей площадью 43,2 кв. м. расположенная по адресу: Свердловская обл. г. Екатеринбург, ул. Гагарина, д.37, кв.18 . - 1/2 доли в этой квартире
Состав объекта оценки	Тот же
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Полное право собственности; Долевая собственность
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки могут использоваться для решения имущественных споров, в том числе в судебном порядке. Результаты оценки не могут использоваться для любых иных правовых действий
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость.
Основания проведения оценки	Договор №20-38 от 29.03.2020
Дата осмотра объекта оценки	29.03.2020
Срок проведения оценки	3 рабочих дня с момента возникновения обязательств по оказанию услуг
Дата составления отчета об оценке порядковый номер отчета об оценке	Отчет №20-38 от 30.03.2020
Дата оценки (дата определения стоимости)	29.03.2020
Ограничения и допущения	- Отсутствие обременений на объект оценки устанавливается Оценщиком в пределах проверки представленных Заказчиком правоустанавливающих документов, в результате чего в отчете рассматривается полное право собственности. - Правовые вопросы, связанные с правами собственности, обязанностями заинтересованных сторон не рассматриваются, так как это не входит в компетенцию оценщика. - Оценивается полное, а также долевое (1/2) право собственности, без ограничений и каких-либо обременений.

1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ)

Таблица 1.2

Сведения о Заказчике оценки	Партина Татьяна Алексеевна Паспорт: серия 6503, номер 017175, Выдан: Октябрьским РУВД города Екатеринбурга дата выдачи: 07.05.2002
Сведения об Исполнителе оценки (оценщике)	Индивидуальный предприниматель – оценщик Кузнецова Екатерина Олеговна Паспорт 6517 №502830 выдан ОУФМС России по Свердловской обл. в Железнодорожном р-не гор. Екатеринбург 27.09.2017. Местонахождение оценщика: Россия 620026 г. Екатеринбург ул. Белинского д. 83 оф. 1613 телефон – 8 (992) 344-18-14.
Свидетельство о государственной регистрации индивидуального предпринимателя	ОГРНИП 318665800148640 от 11.07.2018 ИНН ИП 665913952300
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Кузнецова Е.О. – член Ассоциации СРОО «СВОД» свидетельство №935 от 30.06.17. Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «Свободный оценочный департамент» расположено по адресу 620100 г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.433
Сведения о профессиональном образовании оценщика стаж работы в оценочной деятельности	Кузнецова Екатерина Олеговна – Диплом специалиста Федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Российский государственный профессионально-педагогический университет» г. Екатеринбург, специализация: оценка собственности №106624 0888247 от 10.07.2015г. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №010148-1 от 12.04.2018. Общий стаж в области оценки более 5 лет.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Кузнецова Е.О.- Полис страхования ответственности оценщика № 015-073-002980/19 ООО «Абсолют страхование». Страховая сумма – 3 000 0000 рублей. Период страхования: с 22.01.2019 по 21.01.2020.
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета специалистах	Другие лица кроме указанных выше к проведению оценки не привлекались

1.3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент».

Перечисленные федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила Ассоциации СРОО «СВОД» обязательны к применению в соответствии со Статьей 15 Федераль-

ного закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

1.4. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В данном отчете произведено обоснованное определение рыночной стоимости недвижимого имущества – двухкомнатной квартиры общей площадью 43,2 кв. м., и доли в размере 1/2 в этой квартире, расположенной по адресу: Свердловская обл. г. Екатеринбург, ул. Гагарина, д.37, кв.18.

Основание для проведения оценки – договор №20-38 от 29.03.2020.

Дата проведения оценки – 29.03.2020.

В результате проведения оценки учитывая имеющиеся данные и факты, ограничительные условия и принятые допущения, был применён один сравнительный подход. Обоснование отказа от затратного и доходного подхода приведено в п. 1.5. Отчета. Стоимость доли в квартире определена как пропорциональная часть от полной стоимости квартиры с учетом обесценения на право долевой собственности.

Результаты по подходам и итоговая стоимость представлены в следующей таблице.

Сравнительный подход руб.	Затратный подход руб.	Доходный подход руб.	Итоговая рыночная стоимость округлённо руб.
2 627 520,02	не применялся	не применялся	2 628 000,00

Рыночная стоимость объекта оценки – двухкомнатной квартиры, общей площадью 43,2 кв. м., расположенной по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, Ул. Гагарина, д.37, кв.18 на дату проведения оценки составляет (округленно)²:

2 628 000, 00

(Два миллиона шестьсот двадцать восемь тысяч) рублей.

Рыночная стоимость 1/2 доли в квартире составляет (округленно):

867 000,00

(Восемьсот шестьдесят семь тысяч) рублей

1.5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ)

Сбор общих данных и их анализ. Оценщик осуществил сбор и обработку:

- правоустанавливающих документов сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц. Обременений и ограничений не установлено. В данной работе оценивается полное право собственности, а также долевое (1/2) право собственности.
- данных бухгалтерского учета и отчетности относящихся к объекту оценки. Поскольку недвижимость принадлежит физическому лицу, бухгалтерские данные отсутствуют.
- информации необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки. См. перечень документов в п.6.1.

Сбор специальных данных и их анализ: Сбор более детальной информации по объекту оценки на основе консультаций с собственником.

Анализ рынка, к которому относится объект оценки: изучение конъюнктуры рынка недвижимости подбор объектов-аналогов и ценовой информации по ним.

Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов. В данной оценке из существующих трёх подходов оценки используется только один – сравнительный. Ниже приводятся обоснования данного решения.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта аналогичного по своим по-

² В том числе НДС, при наличии

требительским характеристикам объекту оценки, например квартиры в многоквартирном доме.

Обоснование отказа от применения затратного подхода

Официальную смету затрат на покупку земельного участка и строительства на нём здания частью которого является объект оценки получить или составить не представляется возможным. В свою очередь расчёт по «типовым» сметам СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади квартиры приведёт к большой погрешности при вычислениях. Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов, было принято решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данной работы.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что стоимость объекта складывается из генерируемых им будущих денежных потоков.

Обоснование отказа от применения доходного подхода

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости давать доход от ее эксплуатации. Для этого предполагается, что объект оценки приобретается не как «квартира для проживания», а как источник прибыли от сдачи его в аренду. Несмотря на существующий относительно развитый рынок аренды жилья он продолжает в основном оставаться неофициальным. Договора аренды, как правило, не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет нам собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использование не имеющей документального подтверждения и обоснования информации противоречит законодательным нормам оценки. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

По мнению оценщика единственным возможным подходом (из трёх существующих) к оценке квартиры можно считать сравнительный подход который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты. Сравнительный подход (сравнительный анализ рыночных продаж) подразумевает, что покупатель не заплатит за выставленный на продажу объект большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. В основе данного метода лежит анализ рынка жилой недвижимости и проведение исследования рынка продаж и предложений по объектам сходным с оцениваемым.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемый объект недвижимости представляет собой двухкомнатную квартиру общей площадью 43,2 кв. м. расположенный по адресу: Свердловская обл. г. Екатеринбург, ул. Гагарина, д.37, кв.18.

Правовой статус объекта оценки

Согласно выписке из ЕГРН №99/2020/320542851 от 19.03.2020г., собственниками общей долевой собственности являются ½ доли Партина Татьяна Алексеевна и ½ доли Емельянова Ольга Сергеевна. Обременений и ограничений не зарегистрировано.

Для целей данной оценки объект оценки рассматривается полное право собственности, без каких-либо ограничений или обременений.

Характеристики объекта оценки

Оцениваемый объект недвижимости представляет собой двухкомнатную квартиру общей площадью 43,2 кв. м. расположенной по адресу: Свердловская обл. г. Екатеринбург ул. Гагарина, д.37, кв.18. Дом относится к Кировскому административному району г. Екатеринбурга территориально расположен в микрорайоне «Втузгородок». По классификации РИЦ УПН микрорайон «Втузгородок» - 1-й ценовой пояс.

Дом с оцениваемой квартирой расположен в квартале улиц Гагарина – ул. Малышева – пр-кт Ленина – ул. Мира. В трех минутах ходьбы от остановки «Гагарина» по ул. Малышева (городской автобус, маршрутное такси, троллейбус, трамвай). Вблизи дома расположены площадь Кирова, Уральский федеральный университет им. первого Президента России Б.Н.

Ельцина (УрФУ), школы, детские сады, магазины, аптеки и другие социально значимые объекты инфраструктуры.

В остальном, окружением описываемого объекта является жилая и коммерческая недвижимость.

Месторасположение:

В разрезе микрорайона «Втузгородок» объект оценки занимает отличное местоположение.

Дом, в котором расположена оцениваемая квартира, относится к типу «Хрущевка», класс дома – «Эконом» по классификации РИЦ УПН. Дом был построен и сдан в эксплуатацию в 1960 году³, состоит из 4-х подъездов и 77 квартиры. Дом подключен ко всем необходимым коммуникациям, включая систему газоснабжения.

Ближайший капитальный ремонт дома планируется на 2021г.

С 01.01.2009г. по настоящее время дом обслуживает Фонд Радомир (руководитель Переславцев Антон Владимирович 8(343)365-80-82).

Придомовая территория дома оборудована закрытым двором, вход на территорию осуществляется с помощью домофона с электромагнитным замком с аудио функцией. Внутри двора расположена детская площадка.

По результатам осмотра установлено, что оцениваемая квартира не имеет перепланировок и прочих улучшений.

По результатам осмотра установлено: межкомнатные двери - деревянные, незастекленный балкон с видом на улицу, жилые комнаты (пол - линолеум, стены - обои, потолки – окрашены), сан. узел совмещенный. Отделка квартиры имеет частичные повреждения элементов, которые требуют замены: сколы плитки, повышенный износ покрытия пола, протечка потолка.

Оценщиком был установлен уровень отделки «Эконом» состояние – **Требуется ремонт.**

По данным Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости - 2019» под ред. Лейфера Л.А., существуют различные виды ремонта (уровни отделки) жилой недвижимости. Выделяют следующие уровни отделки:

- Капитальный;
- Под чистовую отделку;
- Косметический;
- Современный;
- Комфортный;
- Элитный.

Согласно приводимому в Справочнике описанию объект оценки относится к уровню **«Косметический»**.

³ <https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/6478165>



Жилая комната №1



Жилая комната №1



Коридор





Кухня



Потолок на кухне



Жилая комната №2



Незастекленный балкон

Схемы месторасположения объекта оценки в разрезе г. Екатеринбурга и района «Втузгородок» приведены на рисунках 2.1 и 2.2.

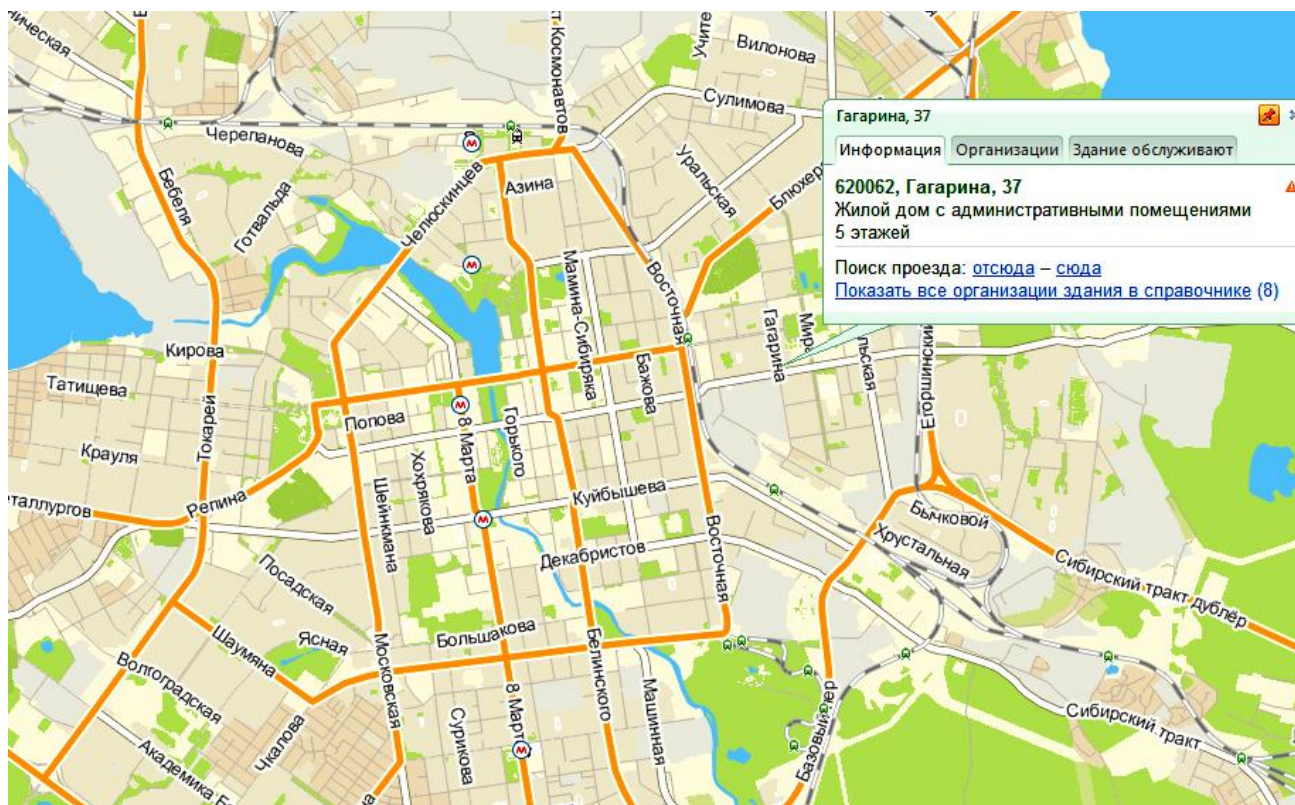


Рис. 2.1. Местоположение дома, в котором расположен объект оценки в разрезе г. Екатеринбурга

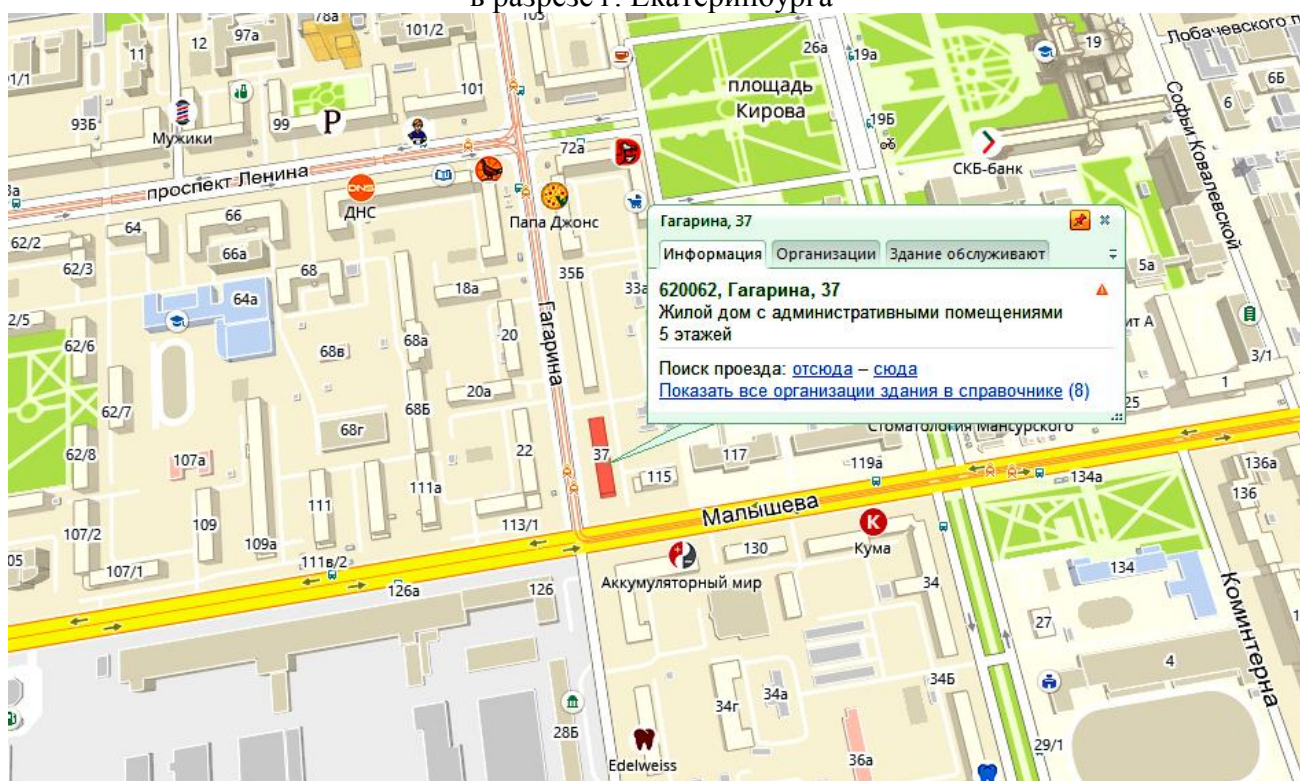


Рис. 2.2. Местоположение объекта оценки в разрезе микрорайона «Втузгородок»

Остальные характеристики объекта оценки сделаны на основе документов представленных в разделе 6.1 и приложении №1 консультаций с заказчиком и приведены в таблице 2.1.

Таблица 2.1.

Описание местоположения объекта оценки	
Адрес	Свердловская область г. Екатеринбург, Втузгородок, Ул. Гагарина, д.37, кв.18
Территориальная зона (место расположения объекта в	Расположен в восточной части города

городе населенном пункте).	
Административный округ или городской район (местное название)	Кировский
Транспортная доступность	Трамвай, автобус, троллейбус
Качество подъездных путей	Отличное
Престижность района	Высокая
Плотность застройки района	Средняя
Экологическая обстановка	Типичная для промышленного города
Описание прилегающей территории объекта оценки	
Наличие расположенных рядом объектов снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом:	детская площадка, закрытый двор
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное
Зеленые зоны парки водоемы и т.д.	Зеленые зоны внутриквартальные
Обустройство двора	
Озеленение	Есть
Детская площадка	Есть
Парковка (охраняемая стихийная)	Стихийная наземная парковка
Описание дома⁴	
Год постройки/ год ввода в эксплуатацию	1960/1960
Год проведения последнего капитального ремонта/реконструкции дома	2021год
Тип здания («мс» «Хрущевка» «брежневка» «сталинка» «элитная» и пр.)	Хрущевка
Количество этажей/этаж	5/5
Общее состояние дома подъезда (требует ремонта, удовлетворительное, хорошее, новостройка)	Состояние удовлетворительное
Входная дверь в подъезд – материал (дерево металл двойная дверь)	Металлическая
Материал несущих стен дома	Блок
Перегородки	Кирпич
Перекрытия	Железобетон
Внешний вид фасадов дома (состояние отделки) тип окружающей застройки	Тип окружающей застройки - многоквартирные жилые дома
Сведения о планах на снос реконструкцию капитальный ремонт	Здание, в котором расположена оцениваемая квартира не подлежит сносу
Престижность места расположения дома	Высокая
Историческая и культурная ценность	Не представляет
Описание квартиры	
Вид права	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права.	Отсутствуют
Фактическое использование (жилое/нежилое)	Жилое
Общая площадь квартиры кв.м.	43,2
Наличие балкона лоджии	Балкон
Входная дверь в квартиру - материал (дерево металл двойная дверь)	Металлическая
Характеристика отделки квартиры	
Напольное покрытие	Дощатый
Потолочное покрытие	Покраска
Настенное покрытие	Обои
Общее состояние квартиры	Требует ремонта (Косметический)

⁴ <https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8916419/>

Класс отделки (нет/эконом/стандарт/улучшенный/евроремонт)	Эконом
Объект подключен к системам электроснабжения, холодному и горячему водоснабжению канализации и т.п.	Есть установка приборов учета
Оборудование для вышеперечисленных систем	Есть
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану БТИ	Соответствует

Остальные факторы, не указанные выше, принимаются оценщиком как несущественные и в оценке не учитываются. Оценщик исходит из предположения отсутствия скрытых дефектов и недостатков квартиры и не отвечает за их выявление, если это не оговаривается заказчиком.

Анализ наилучшего использования и ликвидности объекта

В соответствии со стандартами оценки наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Ввиду фактической невозможности использовать объект оценки иначе как квартиру для проживания анализ наилучшего использования проводить не целесообразно.

Ликвидность объекта соответствует среднерыночным показателям рынка жилой недвижимости в Екатеринбурге.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Обзор произведен по данным из открытых источников информации Интернет-ресурсов: официальный сайт Росстата (<http://www.gks.ru>), официальный сайт Минэкономразвития (economy.gov.ru), сайт Экономической экспертной Группы (www.eeg.ru).

По оценке Минэкономразвития России, в январе 2020 г. темп роста ВВП составил 1,6 % г/г (после 2,3 % г/г в декабре и 1,3 % в целом за 2019 год). Динамика ВВП представлена на рисунке 3.1.

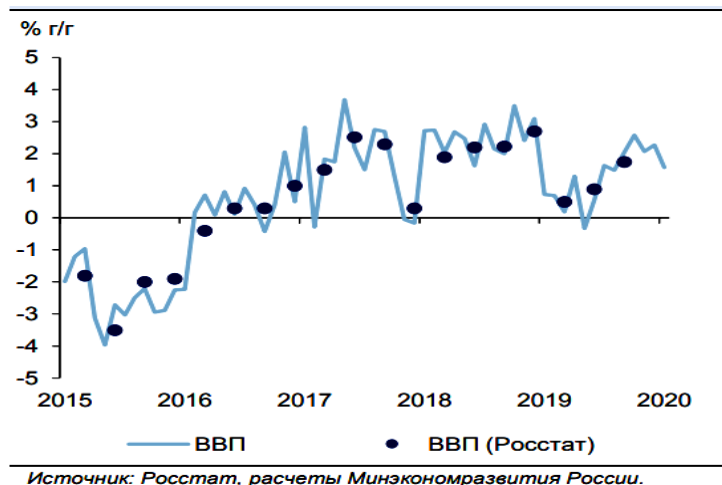


Рисунок 3.1. Динамика ВВП

Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП, как и в 4кв19, внесли обрабатывающая промышленность и торговля. Выпуск обрабатывающей промышленности в январе продолжил устойчиво расти (+3,9 % г/г после 4,0 % г/г в декабре) на фоне сохранения позитив-

ной динамики в ключевых несырьевых отраслях – пищевой промышленности, химическом комплексе, деревообработке. Годовые темпы роста оборота розничной торговли в январе достигли максимального с декабря 2018 г. уровня – 2,7 % г/г (1,9 % г/г месяцем ранее), при этом улучшение годовой динамики было зафиксировано как по продовольственным, так и по непродовольственным товарам.

В строительстве и добыче полезных ископаемых сохраняется слабая динамика выпуска. При этом снижение в годовом выражении добычи нефти, естественного природного газа, угля сопровождалось ухудшением показателей грузооборота транспорта (-4,4 % г/г после -1,3 % г/г в декабре).

Уровень безработицы с исключением сезонности третий месяц подряд остается на историческом минимуме – 4,5 % от рабочей силы. В январе 2020 г. изменения на рынке труда были незначительными. Совокупная численность рабочей силы снизилась на 4,3 тыс. человек (с исключением сезонности) с замедлением снижения годовой динамики до -0,1 % г/г (декабрь -0,5 % г/г). Численность занятых с исключением сезонности в январе практически не изменилась по отношению к декабрю (+25,2 тыс. человек, 0,0 % м/м SA), в годовом выражении сохраняется около нулевой динамика (+0,2 % г/г). Общая численность безработных с исключением сезонного фактора за месяц снизилась на 29,5 тыс. человек, в годовом выражении снижение замедлилось до -5,0 % г/г.

Реальные заработные платы продолжают уверенно расти. За 12 месяцев 2019 г. Рост показателя составил 2,9 %. При этом в декабре рост реальных заработных плат ускорился до 6,9 % г/г после 2,7 % г/г месяцем ранее за счет увеличения номинальных темпов роста и в меньшей степени – продолжающегося снижения инфляции.

В феврале 2020 г. инфляция замедлилась до 2,3 % г/г после 2,4 % г/г по итогам января, что соответствует нижней границе оценки Минэкономразвития России (см. «Картина инфляции. Февраль 2020 года»). Темпы роста потребительских цен по отношению к предыдущему месяцу (с коррекцией на сезонность) в феврале увеличились до 0,20 % м/м SA после 0,11 % м/м SA в январе, но остаются вблизи средних за последние 12 месяцев уровней.

Продовольственная инфляция в феврале составила 0,2 % м/м SA после нулевой динамики в предыдущие два месяца. Некоторое ускорение роста цен в сегменте продовольственных товаров объясняется тенденциями на рынке плодоовощной продукции. Вместе с тем, несмотря на неравномерность помесечной динамики, сезонное удорожание плодоовощной продукции происходит медленнее, чем в прошлом году (18,8 % в ноябре–феврале против 25,6 % за аналогичный период годом ранее).

Кроме того, темпы роста цен на продовольственные товары (за исключением плодоовощной продукции) в феврале сохранялись на низких уровнях предыдущих 4 месяцев (около 0,1 % м/м SA), при этом цены на сахар, яйца, мясопродукты (с коррекцией на сезонность) в феврале продолжили снижение относительно предыдущего месяца. В результате годовая инфляция в сегменте продовольственных товаров в феврале снизилась до 1,8 % г/г после 2,0 % г/г в январе.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в январе 2020 г. по сравнению с январем 2019 г. составил 101,8%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности представлен в таблице 3.1.

Таблица 3.1

Динамика физического объема выпуска по базовым видам экономической деятельности⁵

	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2019г.		
Январь	100,3	71,8
Февраль	102,3	100,2
Март	100,2	112,7

⁵ [https://www.gks.ru/storage/mediabank/osn-01-2020\(1\).pdf](https://www.gks.ru/storage/mediabank/osn-01-2020(1).pdf)

I квартал	100,9	78,9
Апрель	102,9	102,4
Май	99,7	98,1
Июнь	102,0	104,5
II квартал	101,6	111,0
I полугодие	101,2	
Июль	102,6	100,2
Август	102,3	104,3
Сентябрь	103,1	108,8
III квартал	102,7	108,3
Январь-сентябрь	101,8	
Октябрь	103,1	100,1
Ноябрь	101,6	95,6
Декабрь	102,4	110,7
IV квартал	102,4	107,7
Год	102,0	
2020 г.		
Январь	101,8	71,3

Как видно из таблицы 3.1, индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности имеет положительную динамику. За год прирост составил более 30 %.

По строительной деятельности объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в январе 2020 г. составил 476,7 млрд рублей, или 101,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Основные экономические и социальные показатели за год, представлены в таблице 3.2.

Таблица 3.2.

Основные экономические и социальные показатели России⁶

	Январь 2020 г.	В % к		Справочно январь 2019 г. в % к	
		Январю 2019 г.	Декабрю 2019 г.	Январю 2018 г.	Декабрю 2019 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,8	71,3	100,3	71,7
Индекс промышленного производства		101,1	82,7	102,0	83,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	165,1	102,9	54,3	100,6	55,8
Грузооборот транспорта, млрд т-км	460,4	95,6	94,8	102,4	97,9
в том числе железнодорожного транспорта	209,3	94,9	95,5	102,3	98,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2632,7	102,7	75,5	102,0	71,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	838,8	101,9	92,5	98,7	89,8
Индекс потребительских цен		102,4	100,4	105,0	101,0
Индекс цен производителей промышленных товаров		99,3	100,9	110,1	98,0
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,5	95,0	100,3	93,6	99,1
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	95,4	101,2	94,2	105,8

В феврале Банк России в очередной раз снизил ключевую ставку до минимума с 2014 года. Совет директоров Банка России в шестой раз опустил ключевую ставку на 0,25 п.п., до 6% годовых. Из-за слабого внутреннего и внешнего спроса темпы инфляции находятся заметно ниже ожиданий в районе 2,3 % годовых. Регулятор снизил прогноз по инфляции на до 4 %.

Выводы:

- В январе 2020 г. темп роста ВВП составил 1,6 % г/г.
- Инфляция по итогам февраля 2020 года составила 2,3%.

⁶ [https://www.gks.ru/storage/mediabank/osn-01-2020\(1\).pdf](https://www.gks.ru/storage/mediabank/osn-01-2020(1).pdf)

Указанные экономические и политические факторы носят системный характер, влияющий в целом на экономику страны и, в частности на регион расположения объекта оценки. Влияние этих факторов и тенденций непосредственно на рынок недвижимости и оцениваемых объектов не выявлено.

Основные итоги социально-экономического развития Свердловской области по итогам января 2020 года.⁷

Индекс производства в обрабатывающей промышленности Свердловской области в январе 2020 года составил 105% к уровню января 2019 года (по Российской Федерации – 103,9%).

Значительный рост физических объемов производства наблюдался в производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки – в 1,5 раза; производстве компьютеров, электронных и оптических изделий – в 1,4 раза; производстве электрического оборудования – в 1,2 раза; производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях – на 16,5%.

В металлургии индекс производства составил 104,7% к уровню января 2019 года (по Российской Федерации – 102,3%).

Объем отгруженных товаров собственного производства предприятиями обрабатывающей промышленности в январе 2020 года составил 135,9 млрд. рублей, или 105,8% к уровню января 2019 года в действующих ценах.

В добыче полезных ископаемых индекс производства составил 99,6% к уровню января 2019 года, объем отгруженной промышленной продукции – 5,8 млрд. рублей, или 84,4% к уровню января 2019 года в действующих ценах.

По виду деятельности обеспечение электрической энергией, газом и паром индекс производства в январе 2020 года составил 88,1% к уровню января 2019 года, объем отгруженной промышленной продукции – 24,9 млрд. рублей, или 92,6%.

Всего индекс промышленного производства по полному кругу организаций, по данным Свердловскстата, в январе 2020 года составил 101,8% к уровню января 2019 года, объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области – 171 млрд. рублей, или 103,2% к уровню января 2019 года в действующих ценах.

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе 2020 года составил 10,8 млрд. рублей, или 107,7% к уровню января 2019 года в сопоставимых ценах.

Жилищное строительство. По данным Свердловскстата, в январе 2020 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 84,3 тыс. кв. метров, или 145,5% к уровню января 2019 года. Индивидуальными застройщиками построено 59,2 тыс. кв. метров введенного жилья (70,2% от общего объема введенного жилья), что в 1,5 раза больше уровня января 2019 года.

Автомобильный транспорт. Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе 2020 года составил 365,8 млн. тонно-км, или 140,6% к уровню января 2019 года. Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе 2020 года перевезено 2,2 млн. тонн грузов, что составляет 102% к уровню января 2019 года.

Потребительский рынок. Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе 2020 года составил, по данным Свердловскстата, 93,6 млрд. рублей, или 101,2% в сопоставимых ценах к уровню января 2019 года. Оборот общественного питания в январе 2020 года сложился в сумме 4,2 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 104,5% к уровню января 2019 года.

Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 01 февраля 2020 года составила 22 276 человек (на 01.02.2019 – 23 086 человек). Уровень регистрируемой безработицы на 01 февраля 2020 года составил 1,04% (на 01.02.2019 – 1,04%).

⁷ <http://economy.midural.ru/content/osnovnye-itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovskoy-oblasti-v-yanvare-2020-goda>

Выводы: В экономике Свердловской области на начало 2020 г. наблюдается положительная динамика.

По данным Свердловскстата, в январе 2020 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 84,3 тыс. кв. метров, или 140,6% к уровню января 2019 года. Индивидуальными застройщиками построено 59,2 тыс. кв. метров.

Указанные факторы носят системный характер, влияющий в целом на экономику региона и, в частности на рынок недвижимости. Влияние этих факторов и тенденций непосредственно на рынок земельных участков и оцениваемого объекта не выявлено.

3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ. ОБЗОР ТЕНДЕНЦИЙ В СЕГМЕНТЕ РЫНКА

Оцениваемый объект представляет собой двухкомнатную квартиру расположенную по адресу: Свердловская область г. Екатеринбург ул. Гагарина, д.37, кв.18. Дом в котором расположена квартира построен в 1960 году тип дома – «Хрущевка».

Проведем анализ рынка жилой недвижимости г. Екатеринбурга и Свердловской области на базе аналитических материалов Уральской Палаты недвижимости (УПН) по состоянию на февраль 2020г. – www.upn.ru. Далее приводим данные из обзора «Анализ рынка недвижимости Екатеринбурга и Свердловской области (вторичный рынок жилья)» от 26 марта 2020г.

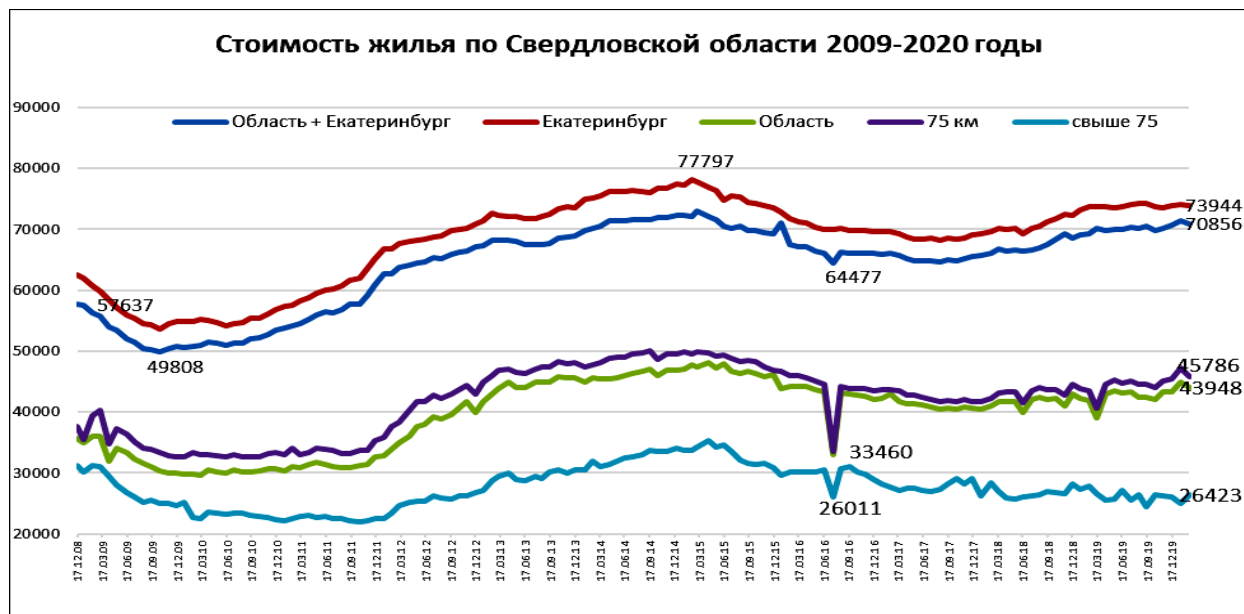
Средняя цена предложения одного квадратного метра по данным аналитического отдела УПН в Екатеринбурге на 24 февраля 2020 года составила 72592 рубля. За четыре недели этот показатель вырос на 0.2%. Относительно конца 2019 года рост составил 0.38% (на 23 декабря 2019 цена составляла 72314 рубля). За 12 месяцев рост составил 1.04% (на 18 февраля 2019 цена квадратного метра составляла 71843 рубля по данным УПН).

По данным Уральской Палаты недвижимости средняя цена квадратного метра вторичного рынка на 19 февраля 2020 года составила по Екатеринбургу 73944 рубля, по сравнению с месяцем ранее цена снизилась на 0.2%, при этом количество заявок выросло на 6.17%, а площади поднялись на 6.18%. За 12 месяцев, цена квадратного метра на вторичном рынке Екатеринбурга выросла на 0.45% (или плюс 0.04% в перерасчете на один месяц). С учетом полученной инфляции в 2.3% за 12 месяцев, это практически 1.85% убытка за 12 месяцев. С начала года рост составил 0.09%.

Ситуация на областном рынке недвижимости в феврале 2020 года изменилась имеем снижение цены по Екатеринбургу, и спад по области в целом. При общем росте объемов предложения и числа объектов. Спад цен за месяц в областном сегменте составил 1.95%. Отмечен максимальный рост цены на удаленности более 75 км от Екатеринбурга, который составил 5.91%. Средняя цена по Свердловской области с учетом города Екатеринбурга составила на 19 февраля 2020 года 70856 рублей за квадратный метр, что на 0.63% ниже показателя прошлого месяца.

Средняя стоимость предложения квадратного метра квартир на вторичном рынке

Недвижимость	15.02.2019	15.11.2019	16.12.2019	16.01.2020	19.02.2020
Область + Екатеринбург	69167	70056	70590	71308	70856
Екатеринбург	73615	73431	73881	74094	73944
Область	41928	43234	43327	44820	43948
75 км	43416	45157	45484	47181	45786
свыше 75	27853	26289	25990	24948	26423



По Екатеринбургу наметилась тенденция к росту цены, которая началась с октября 2017 года. В целом по 2017 году имеем снижение по области, самое максимальное снижение с начала года на удаленности более 75 км от райцентра. Причем в целом по областной недвижимости цены упали ниже уровня конца 2008 года только на удаленности свыше 75 км от районного центра. Так в апреле-июне 2017 года отмечаем дальнейшее снижение цен, которое скорее всего не остановится до конца года, в феврале-апреле 2018 года ожидаемой нами стагнации не произошло, рост цен в целом по области в апреле на 0.19% за месяц (за три месяца рост составил 1.28%) вряд ли это можно считать прорывом, рынок по ценам в мае стабилизировался. В декабре 2019 года цены на недвижимость выросли в Екатеринбурге, по области в целом отмечен рост. В феврале 2020 года резкие колебания только в областном сегменте, по Екатеринбургу изменения незначительные. Все это на фоне роста объемов и числа заявок (которое может смениться обратно на фоне коронавируса).

Изменение средних цен предложения от 19 февраля 2020 года

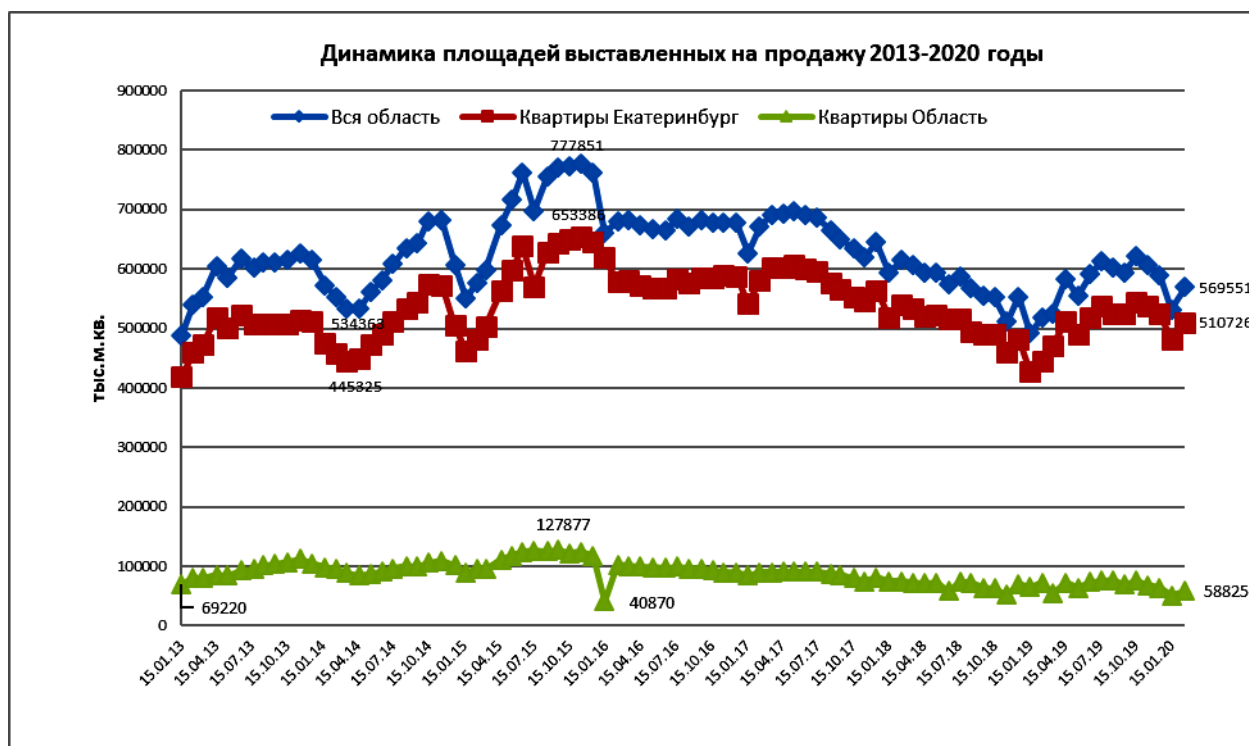
Недвижимость	За 12 месяцев	За 3 месяца	За месяц	С начала года
Область + Екатеринбург	2,44	1,14	-0,63	0,38
Екатеринбург	0,45	0,70	-0,20	0,09
Область	4,82	1,65	-1,95	1,43
75 км	5,46	1,39	-2,96	0,66
свыше 75	-5,13	0,51	5,91	1,67

По итогам 12 месяцев (с 15 февраля 2019 года по 19 февраля 2020 года) наблюдается рост цены недвижимости по области на 4.82% (или 0.4% в месячном эквиваленте). В областной недвижимости самый высокий рост за 12 месяцев на 5.46% на удаленности до 75 км, а на удаленности более 75 км от райцентра имеем спад на 5.13%.

Общая площадь всех выставленных на продажу квартир

Недвижимость	15.02.2019	15.11.2019	16.12.2019	16.01.2020	19.02.2020
Область + Екатеринбург	517428	606028	589579	531581	569551
Екатеринбург	444796	538133	525875	480981	510726
Область	72632	67895	63704	50600	58825
75 км	65679	60692	56982	45226	53308
свыше 75	6953	7203	6722	5374	5517
Средняя площадь лота по Екатеринбургу в кв. м	60,53	58,04	57,92	58,28	58,29

По области стабилизация площадей на уровне 60000 (на протяжении второй половины 2019 года) и объемы снижаются с марта 2016 г. В феврале 2020 года отмечаем общий рост площадей по отношению к январю. Самый значительный рост показателя отмечен на удаленности до 75 км от Екатеринбурга.



Изменение общей площади выставяемых квартир от 19 февраля 2020года

Недвижимость	За 12 месяцев	За 3 месяца	За месяц
Область + Екатеринбург	10,07	-6,02	7,14
Екатеринбург	14,82	-5,09	6,18
Область	-19,01	-13,36	16,25
75 км	-18,84	-12,17	17,87
свыше 75	-20,65	-23,41	2,66
Средняя площадь лота Екатеринбург в м. кв	-3,71	0,43	0,02

За последние 12 месяцев площади по области имеют равнонаправленную тенденцию, самый значительный спад по области на удаленности более 75 км от Екатеринбурга. В феврале 2020 года к январю рост во всех сегментах.

Число выставленных на продажу объектов

Недвижимость	15.02.2019	15.11.2019	16.12.2019	16.01.2020	19.02.2020
Область + Екатеринбург	8839	10653	10390	9270	9956
Екатеринбург	7348	9272	9079	8253	8762
Область	1491	1381	1311	1017	1194
75 км	1354	1246	1182	911	1084
свыше 75	137	135	129	106	110

Средняя величина лота в феврале 2019 года составила по Екатеринбургу 60.53 кв. метра, а в феврале 2020 года 58.29 метра в расчете на один лот. Снижение площади в одном лоте за 12 месяцев составило 3.71%. Величина средней площади в одном лоте пока не стабилизировалась, но близка к уровню 58 кв. метра. В феврале по сравнению с январем года данный показатель вырос на 0.02%.



Изменение числа выставленных объектов от 19 февраля 2020 года

Недвижимость	За 12 месяцев	За 3 месяца	За месяц
Область + Екатеринбург	12,64	-6,54	7,40
Екатеринбург	19,24	-5,50	6,17
Область	-19,92	-13,54	17,40
75 км	-19,94	-13,00	18,99
свыше 75	-19,71	-18,52	3,77

По итогам февраля 2020 года отмечен общий рост числа лотов по Екатеринбургу и области.

Рынок Екатеринбурга в разбивке по районам города на 19 февраля 2020 года

	Цена на 16.01.20	Цена на 19.02.20	м. кв	заявок	Изменение площадей в %	Изменение цены в %
Кольцово	52874	50964	6738	129	-6,59	<u>-3,61</u>
С.Сортировка	58381	58499	20903	399	13,03	0,20
Компрессорный	55029	54451	4715	101	<u>-8,87</u>	-1,05
Химмаш	56484	56665	12120	244	4,20	0,32
Чермет	59841	60182	18645	383	1,07	0,57
Н.Сортировка	63301	63281	14275	267	3,09	-0,03
Уктус	67286	68068	21823	433	20,60	1,16
УНЦ	66790	66868	18307	295	5,91	0,12
Эльмаш	66191	67166	24131	456	13,42	1,47
Уралмаш	65352	65524	36878	696	11,75	0,26
Втузгородок	73763	73337	11836	206	3,34	-0,58
Вокзал	74829	76689	4515	59	6,76	2,49
ЖБИ	68592	68695	12675	251	1,68	0,15
Синие Камни	58590	56540	2667	41	14,61	-3,50
Заречный	72711	74693	9527	159	4,72	2,73
Ю-3	74996	74920	38313	668	2,97	-0,10
Пионерский	74658	76296	24844	435	5,84	2,19
Автовокзал	83083	83322	39001	613	8,63	0,29
ВИЗ	83865	83543	36710	538	8,33	-0,38
Ботаника	77543	77488	11300	185	12,29	-0,07
Парковый	82630	82097	5041	84	-9,90	-0,65

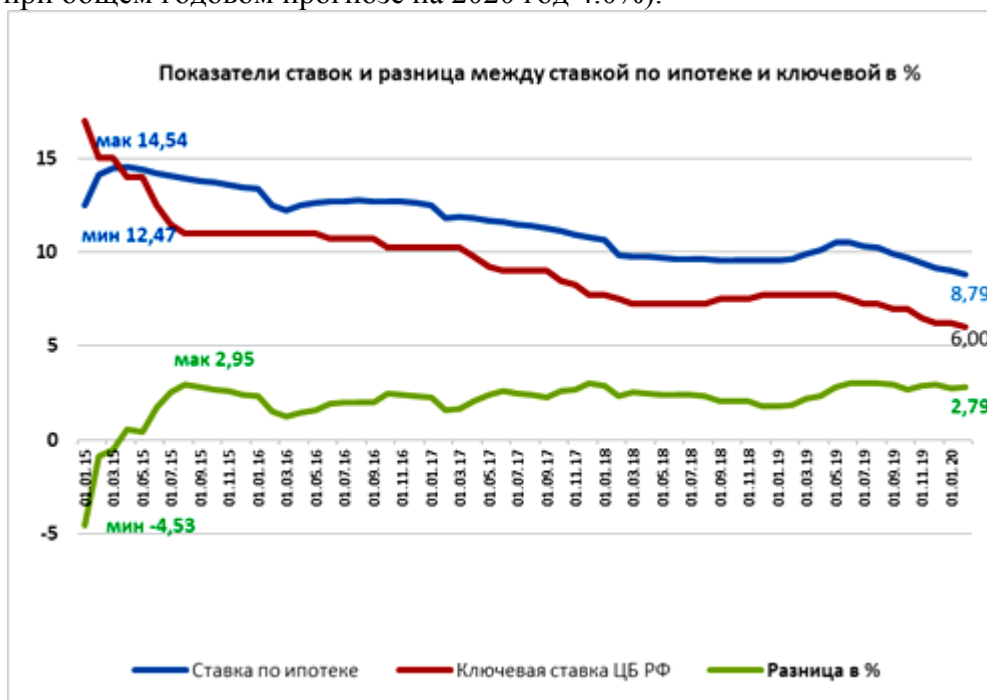
Центр	103113	102914	63017	742	0,04	-0,19
Всего	74094	73944	510726	8762	6,18	-0,20

Вывод: Февраль (вместе с коронавирусом) 2020 года внес некоторые коррективы в плане роста цен на квартиры в Екатеринбурге, рост остановился, изменения коснулись так же количества заявок (рост по области и в Екатеринбурге на 16.25% и 6.18% соответственно). По Екатеринбургу на вторичном рынке ситуация в феврале следующая. Максимальное увеличение цены квадратного метра за последний месяц отмечено в Заречном районе на 2.73%, рост площадей и заявок на Уктусе 20.6% и 21.03% соответственно. Максимальное падение цены отмечено в районе Кольцово – 3.61% (второй месяц подряд), площади и заявки максимально снизилось в Парковом районе, падение составило 9.9% и 11.58% соответственно.

Средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам в рублях, предоставленным банками РФ физическим лицам, на 1 февраля 2020 года снизилась до 8.79% годовых, с 9.64% на 1 февраля 2019 года (или на 8.82% за 12 месяцев). Всего на 1 февраля 2020 года. выдано ипотечных кредитов с начала года на 189148 млн. рублей в количестве 77927 заявок (или 2.43 млн. рублей за кредит), общая задолженность составила 7537742 млн. рублей (при этом просроченная задолженность составила 68008 млн. рублей или 0.9% от общей суммы задолженности снижение показателя по сравнению с 1 февраля 2019 года).

Как видно из приведенных данных доля просроченных платежей на 1 февраля 2020 года снизилась по отношению к аналогичному периоду прошлого года на 10.07%, при этом общая сумма выданных ипотечных кредитов на 1 февраля 2020 года выросла на 12.35%, а их количество снизилось на 1.04% по сравнению с 1 февраля прошлого года.

За месяц падение суммы выданных кредитов (по сравнению с 1 января 2020 года) на 45.25%, при этом количество выданных кредитов за месяц снизилось на 46.42%. Сумма же составила 2.43 млн рублей за кредит против 2.14 млн. годом ранее и выросла за 12 месяцев на 13.53%, а по сравнению с месяцем ранее показатель вырос на 8.22% (самое большое увеличение данного показателя). Ключевая ставка на 20 февраля составляет 6.0% (установленной 10 февраля), годовая инфляция в январе снизилась до 2.4%, а за февраль она составила уже 2.3%, при общем годовом прогнозе на 2020 год 4.0%).



Сроки экспозиции остаются в пределах **4,5-5 месяцев**. Тенденции развития рынка жилой недвижимости остаются неизменными, прогноза роста рынка пока не имеется.

3.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС ПРЕДЛОЖЕНИЕ.

Проанализируем фактические данные о цене предложения и спроса. Анализ произведен согласно данным сайта Авито (<https://www.avito.ru/>). В результате произведенного отбора рынок квартир по состоянию на 29.03.2020 года представлено 9 437 предложений: 5 749 продажа квартир, 3 556 предложений – сдача в аренду, 37- предложений о готовности купить квартиру, 91- предложение о готовности снять квартиру (см. рис.3.2.).

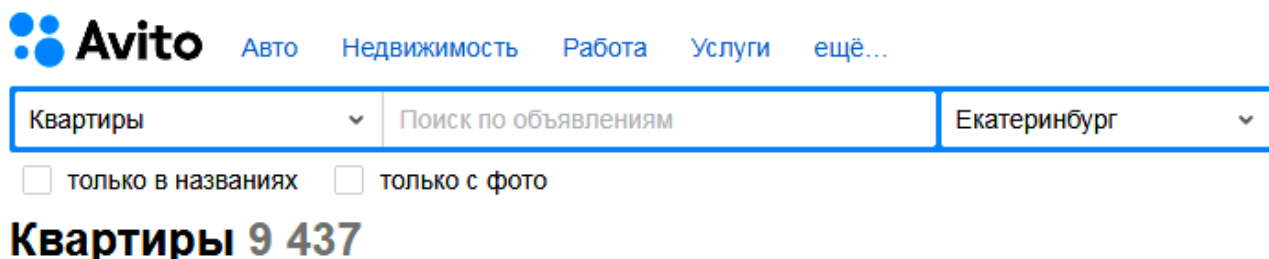


Рисунок 3.2. Предложения о спросе и предложений квартир в г. Екатеринбурге

Проанализируем информацию о «готовности» купить квартиру, т.е. проанализируем рынок спроса. Всего заявителей на сайте насчитывается 37 штук. Цена спроса составляет от 1 500 000 руб. до 5 000 000 руб. Сопоставив стоимость «готовности купить» к ценам предложения на рынке видим что цена «готовности купить» находится существенно ниже минимальных значений предложений, тем не менее, рынок можно охарактеризовать как активный. Малое количество предложений на покупку можно объяснить тем, что далеко не все покупатели пишут заявки, на сайты, предпочитая самостоятельный поиск в разделе «предложений».

3.4. АНАЛИЗ ЦЕН СДЕЛОК И ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЙ КВАРТИР

Рынок продажи квартир весьма многообразен и зависит в первую очередь от расположения внутри населенного пункта. Целесообразно рассматривать в связи с этим только предложения по продаже двухкомнатных квартир расположенных в г. Екатеринбурге м-н Втузгородок. Для анализа использованы интернет-ресурсы сайта УПН (<http://upn.ru>). В обзор включены квартиры, которые продаются как на вторичном рынке, типа – «Хрущевка».

Согласно сайту УПН (<http://upn.ru>) в м-не «Втузгородок» представлено 36 предложений ценовой диапазон по продаже двухкомнатных квартир колеблется от 2 300 000 руб. до 4 000 000 руб. (см.рисунок 3.3.).

Объекты 1-30 из 36		Отправить заявку на кредит									1	2	>
Членство	Комнат/ всего	Адрес	Площади	Этажи	Цена руб.	Дом	Сдан	Стены	Условия продажи	Видео			
УПН	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Мира 7	39 / 28 / -	1 / 5	2.300.000	ХР	1961	Панель	Чистая продажа				
УПН	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Гагарина 20/а	39 / 25 / 5.4	2 / 5	2.380.000	ХР	1961	Панель	Чистая продажа				
УПН	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Мира 3/ж	44.9 / 30 / -	1 / 5	2.490.000	ХР	1962	Панель	Чистая продажа				
	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Педагогическая 21	43.5 / 27.8 / 5.6	2 / 4	2.550.000	ХР	1961	Кирпич	Чистая продажа				
УПН	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Комсомольская 4/б	43 / 29 / 6	4 / 5	2.590.000	ХР	1965	Кирпич	Обмен				
УПН	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Комсомольская 4/а	41.2 / 28.6 / 6.1	3 / 5	2.670.000	ХР	1966	Кирпич	Чистая продажа				
УПН	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Комсомольская 14	43 / 28 / 6	2 / 5	2.680.000	ХР	1962	Кирпич	Чистая продажа				
УПН	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Вишневая 32	41 / 26 / 6	3 / 5	2.690.000	ХР	1970	Кирпич	Чистая продажа				
УПН	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Куринский 3	43 / 30 / 6	4 / 5	2.690.000	ХР	1964	Кирпич	Чистая продажа				
УПН	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Малышева 152/б	43 / 30 / 7	5 / 5	2.750.000	ХР	1965	Кирпич	Чистая продажа				
★	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Малышева 125/а	43 / 27 / 6	3 / 5	2.770.000	ХР	1965	Кирпич	Обмен				
★	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Мира 3	44 / 28 / 6	3 / 5	2.800.000	ХР	1961	Панель	Обмен				
УПН	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Мира 1/б	42 / 29 / 6	1 / 5	2.820.000	ХР	1965	Кирпич	Чистая продажа				
УПН	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Мира 5	44 / 31 / 5.2	4 / 5	2.840.000	ХР	1961	Панель	Чистая продажа				
УПН	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Малышева 103/2	44 / 26 / 6	1 / 5	2.890.000	ХР	1960	Блок	Чистая продажа				
	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Академическая 26	44 / 28 / 6	3 / 5	2.890.000	ХР	1962	Блок	Чистая продажа				
УПН ★	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Комсомольская 6	43 / 30 / 6	1 / 5	2.900.000	ХР	1961	Кирпич	Обмен				
УПН	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Первомайская 67	43.5 / 20.8 / 18	4 / 5	2.950.000	ХР	1962	Блок	Чистая продажа				
УПН	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Ленина 62/9	43 / 27 / 6	5 / 5	2.950.000	ХР	1959	Блок	Чистая продажа				
	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Мира 3/а	42 / 30 / 6	2 / 5	2.960.000	ХР	1961	Блок	Обмен				
УПН	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Академическая 15	43 / 31 / 6	5 / 5	3.000.000	ХР	1963	Панель	Чистая продажа				
УПН	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Коммунальная 19/а	45.5 / 29 / 6	2 / 2	3.100.000	ХР	1959	Кирпич	Чистая продажа				
	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Комсомольская 72	39.2 / 25.1 / 5.8	3 / 5	3.100.000	ХР	1960	Панель	Чистая продажа				
УПН	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Академическая 15	43.1 / 31 / 5.1	4 / 5	3.100.000	ХР	1963	Панель	Чистая продажа				
УПН ★	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Академическая 19/а	41.2 / 31 / 6	1 / 5	3.100.000	ХР	1963	Кирпич	Чистая продажа				
УПН	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Мира 12	46 / 14 / -	2 / 3	3.150.000	ХР	1959	Кирпич	Обмен				
УПН	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Академическая 19	41.4 / 28.2 / 6	4 / 5	3.150.000	ХР	1964	Кирпич	Чистая продажа				
	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Мира 5	39 / 25 / 6	4 / 5	3.160.000	ХР	1961	Панель	Обмен				
	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Малышева 150	39.7 / 29 / 6	2 / 5	3.190.000	ХР	1964	Кирпич	Обмен				
УПН	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Академическая 30	41.2 / 25.5 / 6.5	5 / 5	3.200.000	ХР	1964	Кирпич	Чистая продажа				
Объекты 1-30 из 36		Отправить заявку на кредит									1	2	>

Объекты 1-30 из 36		Отправить заявку на кредит									1	2	>
Членство	Комнат/ всего	Адрес	Площади	Этажи	Цена руб.	Дом	Сдан	Стены	Условия продажи	Видео			
УПН ★	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Ленина 62/7	42.2 / 27.8 / 7	4 / 5	4.000.000	ХР	1958	Блок	Чистая продажа				
УПН	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Мира 3/а	42 / 27 / 6	3 / 5	3.300.000	ХР	1961	Блок	Чистая продажа				
★	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Гагарина 49	46 / 27 / 7	2 / 5	3.300.000	ХР	1961	Блок	Обмен				
УПН	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Гагарина 35	44.1 / 28 / 6	4 / 5	3.290.000	ХР	1960	Блок	Чистая продажа				
★	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Академическая 10	46 / 30 / 6	2 / 5	3.270.000	ХР	1964	Блок	Чистая продажа				
УПН	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Гагарина 37	45 / 30 / 6	3 / 5	3.250.000	ХР	1960	Блок	Обмен				
УПН	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Академическая 30	41.2 / 25.5 / 6.5	5 / 5	3.200.000	ХР	1964	Кирпич	Чистая продажа				
	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Малышева 150	39.7 / 29 / 6	2 / 5	3.190.000	ХР	1964	Кирпич	Обмен				
	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Мира 5	39 / 25 / 6	4 / 5	3.160.000	ХР	1961	Панель	Обмен				
УПН	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Мира 12	46 / 14 / -	2 / 3	3.150.000	ХР	1959	Кирпич	Обмен				
УПН	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Академическая 19	41.4 / 28.2 / 6	4 / 5	3.150.000	ХР	1964	Кирпич	Чистая продажа				
УПН	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Коммунальная 19/а	45.5 / 29 / 6	2 / 2	3.100.000	ХР	1959	Кирпич	Чистая продажа				
	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Комсомольская 72	39.2 / 25.1 / 5.8	3 / 5	3.100.000	ХР	1960	Панель	Чистая продажа				
УПН	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Академическая 15	43.1 / 31 / 5.1	4 / 5	3.100.000	ХР	1963	Панель	Чистая продажа				
УПН ★	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Академическая 19/а	41.2 / 31 / 6	1 / 5	3.100.000	ХР	1963	Кирпич	Чистая продажа				
УПН	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Академическая 15	43 / 31 / 6	5 / 5	3.000.000	ХР	1963	Панель	Чистая продажа				
	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Мира 3/а	42 / 30 / 6	2 / 5	2.960.000	ХР	1961	Блок	Обмен				
УПН	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Первомайская 67	43.5 / 20.8 / 18	4 / 5	2.950.000	ХР	1962	Блок	Чистая продажа				
УПН	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Ленина 62/9	43 / 27 / 6	5 / 5	2.950.000	ХР	1959	Блок	Чистая продажа				
УПН ★	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Комсомольская 6	43 / 30 / 6	1 / 5	2.900.000	ХР	1961	Кирпич	Обмен				
УПН	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Малышева 103/2	44 / 26 / 6	1 / 5	2.890.000	ХР	1960	Блок	Чистая продажа				
	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Академическая 26	44 / 28 / 6	3 / 5	2.890.000	ХР	1962	Блок	Чистая продажа				
УПН	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Мира 5	44 / 31 / 5.2	4 / 5	2.840.000	ХР	1961	Панель	Чистая продажа				
УПН	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Мира 1/б	42 / 29 / 6	1 / 5	2.820.000	ХР	1965	Кирпич	Чистая продажа				
★	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Мира 3	44 / 28 / 6	3 / 5	2.800.000	ХР	1961	Панель	Обмен				
★	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Малышева 125/а	43 / 27 / 6	3 / 5	2.770.000	ХР	1965	Кирпич	Обмен				
УПН	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Малышева 152/б	43 / 30 / 7	5 / 5	2.750.000	ХР	1965	Кирпич	Чистая продажа				
УПН	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Вишнева 32	41 / 26 / 6	3 / 5	2.690.000	ХР	1970	Кирпич	Чистая продажа				
УПН	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Курынский 3	43 / 30 / 6	4 / 5	2.690.000	ХР	1964	Кирпич	Чистая продажа				
УПН	2-комнатная квартира	Екатеринбург, Втузгородок, Комсомольская 14	43 / 28 / 6	2 / 5	2.680.000	ХР	1962	Кирпич	Чистая продажа				
Объекты 1-30 из 36		Отправить заявку на кредит									1	2	>

Рисунок 3.3. Выборка предложений УПН по продаже двухкомнатных квартир в г. Екатеринбурге м-н Втузгородок.

Отбор показал три максимально сопоставимых объекта-аналога и минимальным количеством корректировок:

Цена (за объект), руб.	Тип	Площадь, кв.м.	Этаж	Адрес	Уд. Стоимость кв.м., руб.
3 250 000	2	45	3/5	Екатеринбург, Втузгородок, Гагарина 37	72 222
3 290 000	2	44,1	4/5	Екатеринбург, Втузгородок, Гагарина 35	74 603
3 300 000	2	46	2/5	Екатеринбург, Втузгородок, Гагарина 49	71 739

Представленные предложения можно использовать как аналоги для расчета объекта оценки.

Выводы:

- 1) Реальный сектор экономики в 2020 году начинает постепенно и очень медленными темпами восстанавливаться, но реальные располагаемые денежные расходы населения продолжают снижаться;
- 2) Стоимость двухкомнатная квартир в г. Екатеринбурге мкр-н «Втузгородок» колеблется от 2 300 000 руб. до 4 000 000 руб., что определяется их качественными характеристиками.
- 3) Стоимость двухкомнатная квартир в сопоставимых домах варьируется от 3 250 000 руб. до 3 300 000 руб., от 71 739 руб./кв.м. до 74 603 руб./кв.м., что определяется их качественными характеристиками.

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПОЗИЦИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Применение метода сравнения продаж заключается в подборе максимально подходящих объектов сравнения по главным ценообразующим характеристикам и приведение (кор-

ректировка) показателей их стоимости к рыночной стоимости исследуемого объекта. Основными ценообразующими параметрами при подборе аналогов являются: тип дома - «Хрущевка» двухкомнатная квартира, годы постройки 60гг., материал стен – блок.

Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости определена на основании сведений выставленных на продажу двухкомнатная квартир (см.гл. 3.4.).

Обоснование выбора аналогов.

При анализе БД выбирались квартиры с сопоставимой общей площадью.

В результате было выбрано три аналога: все аналоги располагаются в мкр. «Втузгородок». Это делает аналоги максимально сопоставимыми практически по всем стоимостным факторам. При этом был проведен анализ предложений на предмет исключения повторов одних и тех же квартир и одним и тем же продавцом.

Расчёт стоимости приведён в таблице 4.1. Объяснение корректировок приведено ниже.

Поправка на дату продажи. Все объекты-аналоги на дату оценки были выставлены на продажу соответственно поправка на изменение цен за период между датами сделки и оценки не применялась.

Поправка на торг. Данная поправка характерна для всех объектов выставяемых на открытый рынок. Для корректировки стоимости аналогов были использованы данные Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости» Нижний Новгород 2019 Квартиры (Лейфер Л. А. Крайникова Т.В.) в котором в таблице 143 приведены усредненные показатели по городам России, где сказано, что скидки на жилье советской постройки на активном рынке в расширенном интервале колеблются от 3% до 8,1%. Средний показатель 5,6%. Принимаем средний размер поправки 5,7%, так как дополнительных повышающих и понижающих факторов выявлено не было. Поправка применима для всех объектов аналогов.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 143

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

Поправка на этажность. Учитывает разницу в стоимости объектов, расположенных на средних этажах к объектам на последнем этаже. Оцениваемый объект расположен на пятом этаже пятиэтажного дома советской постройки без технического этажа, а объекты аналоги расположены на средних этажах дома. Для учета этой разницы воспользуемся данными Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости» Нижний Новгород 2019 Квартиры (Лейфер Л. А. Крайникова Т.В.) в котором в таблице 79 приведены усредненные показатели по городам России, где сказано, что скидка для квартиры на последнем этаже к такой же квартире на среднем этаже равна 0,95. Поправка применима для всех объектов аналогов.

Матрица коэффициентов

Таблица 79

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,08	1,05	1,10	1,18
	первый этаж	0,93	1,00	0,98	1,02	1,09
	последний этаж	0,95	1,02	1,00	1,04	1,12
	мансардный этаж	0,91	0,98	0,96	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,85	0,91	0,89	0,93	1,00

Поправка на местоположение. Фактор местоположения в стоимости сравниваемых объектов является одним из определяющих. Поэтому по возможности при выборе аналогов оцениваемого объекта необходимо в первую очередь исходить из сопоставимости оцениваемого объекта с объектами-аналогами по данному фактору. Поправка учитывает различие в стоимости объектов расположенных в условиях с различной экономической средой различной интенсивностью деловой активности близости к основным потребителям. Объект оценки и аналоги находятся в одинаковых социальных условиях. Основываясь на вышесказанном, поправку не применяем.

Поправка на площадь. Учитывает закономерность снижения удельной цены единицы площади больших по размерам объектов недвижимости в сравнении с меньшими по площади объектами. Объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по площади. Поправку не применяем.

Поправка на уровень отделки и общее состояние квартиры. Учитывает разницу в стоимости одного квадратного метра общей площади в зависимости от уровня отделки.

В оцениваемой квартире выполнена стандартная отделка уровня «Косметический» (см.гл.2).

Уровень отделки объектов аналогов составлен по результатам анализа объявлений и консультации с риелторами и собственниками квартир. Во всех выбранных аналогах выполнена отделка уровня «Современный». Для учета этой разницы воспользуемся данными Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости» Нижний Новгород 2019 Квартиры (Лейфер Л. А. Крайникова Т.В.) в котором в таблице 107 приведены усредненные показатели по городам России, где сказано, что скидка для квартиры с уровнем отделки «Косметический» к такой же квартире с уровнем отделки «Современный» равна -4 514руб./кв.м.. Поправка применима для всех объектов аналогов.

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 107

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	940	-4 789	-5 348	-9 862	-13 402	-22 086
	Требуется капитальный ремонт	-940	0	-5 728	-6 288	-10 802	-14 342	-23 026
	Под чистовую отделку	4 789	5 728	0	-560	-5 074	-8 614	-17 298
	Требуется косметического ремонта	5 348	6 288	560	0	-4 514	-8 054	-16 738
	Современный	9 862	10 802	5 074	4 514	0	-3 540	-12 224
	Комфортный	13 402	14 342	8 614	8 054	3 540	0	-8 684
	Элитный	22 086	23 026	17 298	16 738	12 224	8 684	0

По остальным критериям поправки не применялись, так как объект оценки и выбранные аналоги являются сходными по всем показателям.

Стоимость одного квадратного метра общей площади квартиры определена как средневзвешенная величина стоимостей одного квадратного метра общей площади объектов-аналогов.

Расчёт рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости сравнительным подходом представлен в таблице 4.1.

4.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВЫВЕДЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с пунктом 1.5 «Описание процесса оценки объекта оценки» в данной оценочной задаче был применён только сравнительный подход. Полученная данным подходом стоимость объекта будет являться итоговой стоимостью объекта оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки – двухкомнатной квартиры, общей площадью 43,2 кв. м., расположенной по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, Ул. Гагарина, д.37, кв.18 на дату проведения оценки составляет (округленно)⁸:

2 628 000, 00

(Два миллиона шестьсот двадцать восемь тысяч) рублей.

4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ 1/2 ДОЛИ.

На рынке жилой недвижимости нередким заблуждением продавца доли является мнение, что стоимость доли равна соответствующей части рыночной стоимости всей квартиры. Исходя из этой логики, если стоимость всей квартиры составляет 2 миллиона рублей, то стоимость 1/2 доли 1 миллион. Однако на практике реализовать указанную долю по такой цене вряд ли получится.

Безусловно, стоимость своей доли определяет сам собственник-продавец, но вот только найти покупателя на долю всегда трудно. Ведь доля в квартире выражена только в цифрах на бумаге, то есть обозначить эти цифры в самой квартире физически невозможно.

Также бесспорным является тот факт, что доля доли рознь. При оценке доли в квартире ценообразующими факторами, влияющими на стоимость, являются следующие:

- доступ в квартиру;
- характер взаимоотношений с другими собственниками (не препятствуют ли они вашему вселению);
- размер доли, существенна ли она;
- количество комнат в квартире и их изолированность (если есть смежные комнаты, то это минус для вашей доли, поскольку возникнут сложности с вселением);
- местонахождение квартиры и её состояние;

Рассмотрев в открытых источниках информации все предложения по продаже долей в квартирах, сопоставимых предложений выявлено не было. Исходя из этого, было принято решение воспользоваться аналитической информацией от риэлторов и авторитетных оценочных компаний.

На основании информации полученной от представителей агентств недвижимости, работающих на рынке жилой недвижимости, размер скидки при продаже доли в квартире составляет 30-40%, относительно продажи аналогичной квартиры целиком.

Учитывая тот факт, что спрос на покупку доли в квартире ниже, чем на покупку квартиры целиком, разница между ценой предложения и ценой сделки в первом случае может быть выше.

Представленные выше сведения подробно изложены в аналитической статье⁹ оценочной компании «Инновации Бизнес Консалтинг», из которой следует, что средняя поправка на продажу доли, аналогичной оцениваемой, составляет 0,66.

⁸ В том числе НДС, при наличии

⁹ <http://www.inbico.ru/ct-menu-item-64/ct-menu-item-194/ct-menu-item-196/ct-menu-item-202.html>

Также необходимо отметить, что все представленные цены, являются ценами предложения. Учитывая тот факт, что спрос на покупку доли в квартире ниже, чем на покупку квартиры целиком, разница между ценой предложения и ценой сделки (данную разницу при расчетах учитывает поправка на торг) в первом случае может быть выше. Исходя из вышесказанного, при расчетах целесообразно снижать среднее значение поправки на 5 пунктов до 0,61 (0,05).

Таким образом, исходя из проведенного анализа, рекомендуемая нами:

Среднее значение поправки на продажу доли составляет 0,66, с учетом сдвига 0,61

Средний диапазон поправок на продажу доли составляет: 0,64-0,74, с учетом сдвига 0,59 – 0,69.

На основании изложенного, произведем расчет рыночной стоимости 1/2 доли квартиры по адресу: ул. Гагарина, д.37, кв.18.

$2\,628\,000\text{руб.}/2 = 1\,314\,000\text{руб.}$

Расчет рыночной стоимости 1/2 доли с учетом обесценения на право долевой собственности:

$1\,314\,000\text{руб.} * 0,66 = 867\,240\text{руб.}$

Рыночная стоимость 1/2 доли в квартире составляет (округленно):

867 000,00

(Восемьсот шестьдесят семь тысяч) рублей

Таблица 4.1

Расчет стоимости двухкомнатной квартиры площадью 43,2 кв. м. расположенной по адресу:
Свердловская обл. г. Екатеринбург, ул. Гагарина, д.37, кв.18 с позиции сравнительного подхода

Показатели	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	г.Екатеринбург, ул. Гагарина, д.37, кв.18	Екатеринбург, Втузгородок, Гагарина 37	Екатеринбург, Втузгородок, Гагарина 35	Екатеринбург, Втузгородок, Гагарина 49
Характеристика объекта	двухкомнатная квартира	двухкомнатная квартира	двухкомнатная квартира	двухкомнатная квартира
Источник информации		https://upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/20005344-2420.htm	https://upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/30048067-1080.htm	https://upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/20035784-2052.htm
Продавец				
Стоимость (цена), руб.		3 250 000	3 290 000	3 300 000
Площадь общая, кв.м.	43,20	45	44,1	46
Стоимость 1 кв.м., руб.	-	72 222	74 603	71 739
Уровень отделки, общее состояние	Эконом, требует ремонта (Косметический)	Современный	Современный	Современный
Поправка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		72 222	74 603	71 739
Дата продажи (имеется в продаже по состоянию на дату)		мар 20	мар 20	мар 20
Поправка на дату продажи,	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	72 222	74 603	71 739
Поправка на торг, %		Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)	Заявленная цена (торг)
	-	-5,6%	-5,6%	-5,6%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	68 178	70 425	67 722
Поправка на услуги агентств %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		68 178	70 425	67 722
Условия продажи	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа	Чистая продажа
Поправка на условия продажи, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	68 178	70 425	67 722

Этаж/этажность	5/5	3/5	4/5	2/5
Поправка, руб.	-	0,95	0,95	0,95
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	64 769	66 904	64 336
Физические характеристики:				
Площадь квартиры, кв.м.	43,2	45	44,1	46
Поправка, %		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		64 769	66 904	64 336
Уровень отделки, состояние квартиры	Эконом, требует ремонта (Косметический)	Современный	Современный	Современный
Поправка, %		-4 514,00	-4 514,00	-4 514,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		60 255	62 390	59 822
Тип квартиры, материал стен.	ХР	ХР	ХР	ХР
Поправка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	-	60 255	62 390	59 822
Количество внесенных корректировок		3	3	3
		0,33	0,33	0,33
Весовые коэффициенты		0,33333	0,33333	0,33333
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	60 822			
Стоимость оцениваемого объекта, руб.	2 627 520,02			

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Сертификат качества оценки, являющийся неотъемлемой частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями:

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

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов влияющих на оценку на состояние объекта. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов ни за необходимость выявления таковых.

Сведения полученные оценщиком и содержащиеся в отчете считаются достоверными, тем не менее, где это возможно делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за достоверность информации предоставленной заказчиком.

Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки иначе как по официальному вызову суда.

Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть признана рекомендуемой для совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию а, следовательно, и на стоимость оцениваемого имущества.

Настоящий отчет достоверен только в пределах вышеупомянутых ограничений и допущений.

5.2. Подписи оценщиков

Оценщик

Кузнецова Е.О.

6. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Выписка из ЕГРН №99/2020/320542851 от 19.03.2020г.;
- Свидетельство о праве на наследство по закону 66АА2378289 от 21.04.2014г.;
- Кадастровый паспорт №66/301/14-128433 от 21.03.2014г.;
- Свидетельство о гос. регистрации права 66АЖ463211 от 28.04.2014г.

6.2. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». № 135 – ФЗ от 29.07.98 г.
2. Федеральные стандарты оценки ФСО №1-№3 утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 июня 2015 г. №297 - № 299.

3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО№7)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611
4. Международные стандарты оценки. Кн.1. Г.И. Микерин М.И. Недужий и др. - М.: ООО "Типография "НОВОСТИ" 2000. - 264 с.
5. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева - М.: ИНФРА-М 1997. – 320 с.
6. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – СПб.: СПбГТУ 1997. – 422 с.
7. Лейфер Л.А., Крайникова Т. В.. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки) Справочник оценщика недвижимости. «Квартиры». Нижний Новгород. 2019. С 336. (далее «Справочник оценщика Лейфер Л.А.2019» Квартиры).
8. База данных УПН предоставленная на 26.03.2020 ЗАО «Финансовый рынок Урала».
9. Данные из глобальной информационной сети Интернет: www.upn.ru, www.avito.ru, <http://www.inbico.ru/ct-menu-item-64/ct-menu-item-194/ct-menu-item-196/ct-menu-item-202.html>

ПРИЛОЖЕНИЯ

Копии правоустанавливающих документов и документов, подтверждающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком

ФГИС ЕГРН			
полное наименование органа регистрации прав			
			Раздел 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 18.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 19.03.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Помещение			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:
19.03.2020 № 99/2020/320542851			
Кадастровый номер:		66:41:0704013:520	
Номер кадастрового квартала:		66:41:0704013	
Дата присвоения кадастрового номера:		2012-07-04	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 12125, Условный номер: 66:01/01:00:214:37:29	
Адрес:		Свердловская область , г Екатеринбург , ул Гагарина, д 37, кв 18	
Площадь:		43.2	
Назначение:		Жилое помещение	
Наименование:		Квартира	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 5	
Вид жилого помещения:		Квартира	
Кадастровая стоимость, руб.:		2713012.31	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Помещение			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:
19.03.2020 № 99/2020/320542851			
Кадастровый номер:		66:41:0704013:520	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		66:41:0704013:74	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженеру:			
данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Помещение			
(над объектом недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
19.03.2020 № 99/2020/320542851			
Кадастровый номер:		66:41:0704013:520	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Помещение			
(над объектом недвижимости)			
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
19.03.2020 № 99/2020/320542851			
Кадастровый номер:		66:41:0704013:520	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Партина Татьяна Алексеевна	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 66-66-01/386/2014-515 от 28.04.2014, доля в праве 1/2	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2.	Емельянова Ольга Сергеевна	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	Долевая собственность, № 66:41:0704013:520-66/001/2020-1 от 20.02.2020, доля в праве 1/2	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правоприращения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

66 АА 2378289

Свидетельство

о праве на наследство по закону

Город Екатеринбург Свердловской области Российской Федерации.

двадцать первого апреля

две тысячи четырнадцатого года.

Я, Примакова Мария Владимировна, временно исполняющая обязанности нотариуса города Екатеринбурга Свердловской области Российской Федерации Примаковой Натальи Игоревны, удостоверяю, что на основании статьи 1142 Гражданского кодекса Российской Федерации, наследником имущества гр. Быкова Алексея Михайловича, умершего 28 сентября 2013 года, является в одной второй (1/2) доле

дочь Партина Татьяна Алексеевна, гражданка РФ, 14 июня 1951 года рождения, место рождения: город Свердловск, паспорт гражданина РФ серии 65 03 № 017175 выдан Октябрьским РУВД города Екатеринбурга 07 мая 2002 года, код подразделения 662-003, проживающая по адресу: город Екатеринбург, улица Куйбышева, дом № 80, корп. 1, кв. 50-51.

Наследство, на которое выдано настоящее свидетельство, состоит из жилого помещения – квартиры под номером восемнадцатым, находящейся в городе Екатеринбурге, по улице Гагарина, в доме № 37, кадастровый номер: 66:41:0704013:520, общей площадью 43,2 кв.м., на пятом этаже жилого дома, что подтверждается кадастровым паспортом помещения, выданным филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Свердловской области 21 марта 2014 года, кадастровой стоимостью в 2687892 руб. 77 коп., принадлежащей наследодателю на праве собственности по: договору передачи квартиры в собственность граждан от 29 октября 2003 года, зарегистрированному в Комитете по жилищной политике администрации города Екатеринбурга 24 декабря 2003 года; свидетельству о государственной регистрации права серии 66 АБ № 229454, выданному Учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Свердловской области 15 января 2004 года, запись регистрации № 66-01/01-71/2004-113, кадастровый (условный) номер объекта 66:01/01:00:214:37:29.

Переход права собственности на вышеуказанное имущество подлежит регистрации в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

Настоящее свидетельство подтверждает возникновение права собственности на одну вторую (1/2) долю вышеуказанного наследства.

На одну вторую (1/2) долю вышеуказанного наследства свидетельство о праве на наследство еще не выдано.

Наследственное дело № 34/2014.

Зарегистрировано в реестре за № анс- 865

Взыскано 4031 руб. 84 коп.

Вр. и.о. нотариуса



КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"21" марта 2014 г. № 66/301/14-128433	
Кадастровый номер:	66:41:0704013:520
Номер кадастрового квартала:	66:41:0704013
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: 66:41:0704013:74	
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 5	
3	Общая площадь помещения: 43.2	
4	Местоположение: Свердловская область, г Екатеринбург, ул Гагарина, д 37, кв 18	
5	Назначение:	Жилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	квартира (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	2687892.77
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	12125, 66:01/01:00:214:37:29
10	Особые отметки:	
11	Наименование органа кадастрового учета: филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Свердловской области	

Инженер II категории Екатеринбургского отдела (полное наименование должности)	А. Христофорова (подпись) инициалы, фамилия
--	---

М.П.



КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"21" марта 2014 г. № 66/301/14-128433	
Кадастровый номер:	66:41:0704013:520

План расположения помещения на этаже Этаж № 5:

Масштаб 1: 80

Инженер II категории Екатеринбургского отдела (полное наименование должности)	 М.П.
	Т. А. Христофорова (инициалы, фамилия)

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО 66 АЖ 463211

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата выдачи: 28.04.2014 г.

Документы-основания:
Свидетельство о праве на наследство по закону от 21.04.2014 г. Удостоверено: Примакова Мария Владимировна, временно исполняющая обязанности нотариуса города Екатеринбурга Свердловской области Российской Федерации Примаковой Натальи Игоревны. Номер в реестре нотариуса: Знс-165.

Субъект (субъекты) права:
Партина Татьяна Алексеевна, дата рождения: 14.06.1951 г. Место рождения: гор. Свердловск. Пол: женский. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 65 03 №017175, дата выдачи 07.05.2002 г. Орган, выдавший документ: Октябрьским РУВД города Екатеринбурга. Адрес постоянного места жительства: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, д. 80, корпус 1, кв. 50-51.

Вид права: общая долевая собственность: 1/2

Объект права:
Квартира, назначение: жилое. Площадь: общая 43.2 кв.м. Этаж: 5.
Адрес (местоположение):
Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Гагарина, д. 37, кв. 18

Кадастровый (или условный) номер:
66:41:0704013:520

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
28.04.2014 г. сделана запись регистрации № 66-66-01/386/2014-515

Государственный регистратор: / Мусинова О. Ю. /



Распечатки ценовой информации об объектах-аналогах
Аналог №1: https://upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/20005344-2420.htm

Продам 2-х комнатную квартиру, Екатеринбург, Втузгородок, Гагарина 37, 3.250.000 руб., Дом-АС

Записаться на просмотр Предложить свою цену	
     	
 Распечатать  Сообщить о неточности	
Объект:	Квартира (посмотреть фотографию дома)
Адрес:	Екатеринбург, Втузгородок, Гагарина 37 (посмотреть на карте)
Количество комнат:	2
Изолированных комнат:	1
Площадь (общая/жилая/кухни):	45 / 30 / 6 кв. м
Дом	Хрущевка
Год постройки:	1960
Материал стен:	Блок
Этаж:	3 / 5
Балкон:	Балкон
Сан. узлы (совмещенных/раздельных):	1/-
Ремонт:	Капитальный
Перепланировка:	согласована
Стеклопакеты:	пластик
Мебель:	Нет
Условия продажи:	Обмен
Ипотека:	Возможна
Цена:	3.250.000 руб. Отправить заявку на кредит
Продам квартиру с узаконенной перепланировкой. Квартира уютная, теплая, чистая. Собственник один. Взрослый. Арестов, обременений, долгов нет.	
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	Дом-АС (член УПН) ООО "Дом-АС"
Время работы:	с 10-00 до 19-00
Телефон агента:	89122252623
Телефон агентства:	345-90-91, 8-919-3-711-711
WWW:	
E-Mail:	valugina@yandex.ru

Аналог №2: https://upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/30048067-1080.htm

Продам 2-х комнатную квартиру, Екатеринбург, Втузгородок, Гагарина 35, 3.290.000 руб., 5 авеню

Записаться на просмотр Предложить свою цену	
     	
 Распечатать  Сообщить о неточности	
Объект:	Квартира (посмотреть фотографию дома)
Адрес:	Екатеринбург, Втузгородок, Гагарина 35 (посмотреть на карте)
Количество комнат:	2
Площадь (общая/жилая/кухни):	44.1 / 28 / 6 кв. м
Дом	Хрущевка
Год постройки:	1960
Материал стен:	Блок
Этаж:	4 / 5
Балкон:	Балкон
Сан. узлы (совмещенных/раздельных):	1/-
Ремонт:	Косметический
Стеклопакеты:	пластик
Мебель:	Есть
Условия продажи:	Чистая продажа
Цена:	3.290.000 руб.
Отличное месторасположение дома! Теплая, светлая квартира с высокими потолками. Закрытый двор. Отремонтированный подъезд. Интеллигентные соседи. Документы к продаже готовы. Один взрослый собственник. Чистая продажа. Остается вся мебель и техника. Ждём на просмотр.	
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	5. авеню (член УПН) ИП Шайхутдинова С.А. ("5 АВЕНЮ")
Время работы:	10.00-18.00
Телефон агента:	89501998375
Телефон агентства:	355-37-23, 89221320878
WWW:	
E-Mail:	ave-5@mail.ru

Аналог №3: https://upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/20035784-2052.htm

Продам 2-х комнатную квартиру, Екатеринбург, Втузгородок, Гагарина 49, 3.300.000 руб., Реалист

★ Объект размещается только на сайте UPN.RU !

Записаться на просмотр Предложить свою цену	
       Распечатать  Сообщить о неточности	
Объект:	Квартира (посмотреть фотографию дома)
Адрес:	Екатеринбург, Втузгородок, Гагарина 49 (посмотреть на карте)
Количество комнат:	2
Изолированных комнат:	2
Площадь (общая/жилая/кухни):	46 / 27 / 7 кв. м
Дом	Хрущевка
Год постройки:	1961
Материал стен:	Блок
Этаж:	2 / 5
Сан. узлы (совмещенных/раздельных):	1/-
Ремонт:	Капитальный
Перепланировка:	согласована
Стеклопакеты:	пластик
Мебель:	Нет
Условия продажи:	Обмен
Ипотека:	Возможна
Цена:	3.300.000 руб. Отправить заявку на кредит
Двухкомнатная квартира в блочном доме (толстые стены), недалеко от перекрестком Малышева - Гагарина. Рядом трамвай, автобус, троллейбус. Во дворе школа и детский садик, в шаговой доступности два спортивных центра. Комнаты изолированы, в квартире сделан ремонт (кроме санузла). Установлены пластиковые окна, сейф дверь, счетчики на воду. один взрослый собственник, приватизация.	
Контактная информация	
Агентство недвижимости:	Реалист (не член УПН) ИП Сальников С.О. ("РИЭЛТ БЮРО РЕАЛИСТ")
Время работы:	с 10.00 до 18.00
Телефон агентства:	8-912-220-84-01
E-Mail:	sergei-realist@yandex.ru

Копии свидетельства оценщика, подтверждающего членство в СРО,
и страхового полиса по страхованию гражданской ответственности оценщика
при осуществлении оценочной деятельности

 **СВОД** | свободный
оценочный
департамент

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»
Регистрационный номер №0014 в ЕФР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«30» июня 2017г. №935
Дата включения в реестр членов Регистрационный номер в реестре

Специалист-оценщик

КУЗНЕЦОВА ЕКАТЕРИНА ОЛЕГОВНА

Свердловская область, г. Екатеринбург
Паспорт 65 17 №502830 выдан ОУФМС России по Свердловской обл.
в Железнодорожном р-не гор. Екатеринбурга 27.09.2017г.

является членом Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»  А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства 11.10.2017г.

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), тел. 8 (343) 380-80-82.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 010148-1

« 12 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Кузнецовой Екатерине Олеговне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 12 » апреля 20 18 г. № 59

Директор

А.С. Бушкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 12 » апреля 20 21 г.

АО «Оценер», Москва, 125 010, г.д. Выхованко 01-05-03-002-01-01, 11916 363, Тел.: (495) 708-17-02, info@ocenar.ru



Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
(ООО «Абсолют Страхование»)
ул. Ленинская слобода, д. 26
115280, г. Москва
+7 495 025-77-77
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru
ИНН 7728178835

ПОЛИС № 015-073-004324/20
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 015-073-004324/20 от 20.01.2019г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Кузнецова Екатерина Олеговна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Екатеринбург, ул. Ольховская, д.23. кв. 32
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	3 000 (Три тысячи) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с 22.01.2020г. по 21.01.2021г.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик: ООО "Абсолют Страхование"
Заместитель директора филиала в г. Екатеринбурге
Шатрова Н.О.
Действующий на основании Доверенности № 1122/19 от 30.12.2019 г.
М.П.

