

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Шарташская ул., д.4, Екатеринбург, 620075
тел. (343) 371-42-50 ф. 371-40-20
www.ekaterinburg.arbitr.ru
e-mail: info@ekaterinburg.arbitr.ru

№А60-49820/2015-С11 от 17.07.2019г.

**ООО «Консалтинг Групп»
(ИНН 6670195892,**

**адрес: 620027, г.Екатеринбург,
ул.Шевченко, д.9, оф.214, тел.
8(343)2784566)**

**эксперту Радько Сергею
Григорьевичу**

Арбитражный суд Свердловской области направляет в Ваш адрес материалы дела №А60-49820-37/2015 по ходатайству финансового управляющего должника А.В.Ловкиной об утверждении положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника, находящегося в залоге в рамках дела по заявлению Юсуповой Ларисы Галимжановны о признании гражданина Шабалина Алексея Владимировича несостоятельным (банкротом)

для проведения судебно-оценочной экспертизы по установлению рыночной стоимости имущества Шабалина Алексея Владимировича (определение Арбитражного суда Свердловской области от 01.04.2019).

Приложение:

1. Материалы дела №А60-49820-37/2015 в одном томе на 144 листах.

Судья**Ю.А.Журавлев**



ОЦЕНКА
НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА

ОГРУППИРОВКА ОЦЕНКА

ОО «Консалтинг Групп» Оценочная компания

6027, г. Екатеринбург, ул. Шевченко, 9, оф. 214
т/факс: +7(343) 278-45-66, e-mail: info@og-appraisal.ru

www.og-appraisal.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА

по вопросу, поставленному в определении от «01» апреля 2019 г. по делу № А60-9820/2015 по заявлению Юсуповой Ларисы Галимжановны о признании гражданина Шабалина Алексея Владимировича несостоятельным (банкротом).

Эксперт: Радько Сергей Григорьевич

Период проведения экспертизы: с «18» июля 2019 г. по «23» декабря 2019 г.



Я, Радько Сергей Григорьевич, в связи с проведением экспертизы по делу № А60-49820/2015 по заявлению Юсуповой Ларисы Галимжановны о признании гражданина Шабалина Алексея Владимировича несостоятельным (банкротом), подтверждаю, что мне разъяснены права и обязанности эксперта, которые предусмотрены ст. 85 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и Федеральным законом №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

Об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения в соответствии со ст. 307 Уголовного Кодекса РФ предупрежден.

«18» июля 2019 г.

Эксперт

Радько Сергей Григорьевич



СОДЕРЖАНИЕ

1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ	4
1.1. Общая информация	4
1.2. Материалы, использовавшиеся при проведении экспертизы	5
1.3. Вопросы, поставленные перед экспертом	6
2. СОДЕРЖАНИЕ И РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЙ С УКАЗАНИЕМ ПРИМЕНЕННЫХ МЕТОДОВ	7
2.1. Принятые при проведении экспертизы допущения	7
2.2. Количественные и качественные характеристики объекта исследования	10
2.3. Анализ рынка объекта исследования, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту исследования, но влияющих на его стоимость	14
2.4. Описание процесса экспертизы в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	28
2.4.1. Выбор подходов и методов	28
2.4.2. Расчет в рамках сравнительного подхода	29
2.4.3. Согласование результатов	37
2.5. Оценка результатов исследований, обоснование и формулировка выводов по поставленным вопросам	37
3. ВЫВОДЫ	38
ПРИЛОЖЕНИЯ	39



1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

1.1. Общая информация

Номер и наименование дела	Дело № А60-49820/2015 по заявлению Юсуповой Ларисы Галимжановны о признании гражданина Шабалина Алексея Владимировича несостоятельным (банкротом)
Основание проведения экспертизы	Определение от 01.04.2019 г.
Сведения об органе или о лице, назначивших судебную экспертизу	судья Арбитражного суда Свердловской области Ю. А. Журавлева
Дата поступления материалов на экспертизу	«18» июля 2019 г.
Место проведения экспертизы	г. Екатеринбург, ул. Шевченко, 9, оф. 214
Период проведения экспертизы (время производства судебной экспертизы)	с «18» июля 2019 г. по «23» декабря 2019 г.
Цель экспертизы	Определить рыночную стоимость объекта исследования
Объект исследования	1. Рыночная стоимость двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Фролова, д. 31, кв. 1 2. Рыночная стоимость 1/2 доли в праве собственности на двухкомнатную квартиру, расположенную по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Фролова, д. 31, кв. 1
Сведения об экспертном учреждении:	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинг Групп»
ОГРН	1076670037685
Дата присвоения ОГРН	26.12.2007 г.
Место нахождения	620027, г. Екатеринбург, ул. Шевченко, 9, оф. 214
Сведения об эксперте, которому поручено проведение экспертизы:	
Фамилия, имя, отчество	Радько Сергей Григорьевич
Образование	Диплом о высшем профессиональном образовании № ВСВ 1258797 УГТУ-УПИ от 10.06.2005 г.
Повышение квалификации	- ОУ ВПО «УГТУ-УПИ имени первого Президента России Б.Н. Ельцина», Свидетельство о повышении квалификации № 125614 от 18.03.2009 г.; - НОУ ВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела», Свидетельство о повышении квалификации № 3145До/11 от 20.12.2011 г.;



	- краткосрочное повышение квалификации по программе «Оценка стоимости объектов недвижимости: актуальные вопросы, методические проблемы и варианты их решения», организатор НОУ «Уральский институт развития бизнеса»;
	- краткосрочное повышение квалификации по программе «Экспертиза отчетов об оценке», организатор НОУ «Уральский институт развития бизнеса»;
	- семинар: «Новые теории, методики и практики оценки недвижимости», организатор СРО «Сибирь»;
	- квалификационный аттестат № 000104-003 от 18.12.2014 г.;
	- квалификационный аттестат № 012364-1 от 21.05.2018 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 01.07.2005 г. по настоящее время
Занимаемая должность	Коммерческий директор
Сведения об участниках процесса, присутствовавших при производстве судебной экспертизы	экспертиза проводилась экспертом, назначенным судом, иные лица (участники процесса) при производстве судебной экспертизы не присутствовали

1.2. Материалы, использовавшиеся при проведении экспертизы

Материалы, поступившие в экспертное учреждение

№ п/п	Наименование документа
1	Определение от 01 апреля 2019 г.
2	Материалы дела № А60-49820/2015

Способ доставки: курьером по месту нахождения экспертного учреждения

Документы, использованные экспертом при проведении судебной экспертизы

№ п/п	Наименование документа
1	Копия Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 90-18268992 от 05.05.2016 г. (страницы 33-35 материалов дела)

Кодексы и нормативно-правовые акты Российской Федерации:

- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Жилищный Кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 31 мая 2001 г. N 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации»



Работы выполнялись с частичным применением следующих нормативных документов:

- Федеральный закон от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20 мая 2015 года № 297.
- Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» от 20 мая 2015 года № 298.
- Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25 сентября 2014 года №611.

Сбор рыночной информации осуществлялся с привлечением следующих открытых источников:

- информация Интернет-сайтов: информационный портал «Уральская палата недвижимости» (www.upn.ru).
- информационный портал «E1.RU» (www.e1.ru).

Сбор информации об объекте осуществлялся с использованием следующих источников:

- справочная информация по объектам недвижимости в режиме online, опубликованная на официальном сайте (https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request);
- сервис Яндекс.Карты (<https://maps.yandex.ru/>);
- электронный справочник «2ГИС» (www.2gis.ru).

Справочная литература:

- «Справочник оценщика недвижимости-2018. КВАРТИРЫ. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок». Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018 г.;
- «Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», Нижний Новгород, 2012 г.;
- А.Г.Грязнова, М.А.Федотова «Оценка недвижимости». М.:«Финансы и статистика» 2003;
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости / СПбГТУ, СПб., 1997;
- Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.:Издательство «МКС», 2003;
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Пер. с англ. — М.: Дело, 1997.

Также использовались иные источники информации, ссылки на которые указаны в настоящем заключении.

1.3. Вопросы, поставленные перед экспертом

1. Какова рыночная стоимость двухкомнатной квартиры общей площадью 73,3 кв.м., расположенной по адресу: г.Екатеринбург, ул. Фролова, д. 31, кв.1?
2. Какова рыночная стоимость 1/2 доли в праве собственности на двухкомнатную квартиру общей площадью 73,3 кв.м., расположенной по адресу: г.Екатеринбург, ул. Фролова, д. 31, кв.1?



2. СОДЕРЖАНИЕ И РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЙ С УКАЗАНИЕМ ПРИМЕНЕННЫХ МЕТОДОВ

2.1. Принятые при проведении экспертизы допущения

Нижеследующие допущения являются неотъемлемой частью данного заключения и подразумевают полное и однозначное понимание сторонами трактовки.

1. Предполагается, что все существующие законы и нормативные правовые акты собственником объекта исследования соблюдены и будут соблюдаться в дальнейшем, если не указано иное.
2. Предполагается, что собственники объекта исследования рационально и компетентно управляют принадлежащим им имуществом. Предполагается ответственное отношение собственника и должное управление в отношении имущества или имущественных прав.
3. Предполагается, что все необходимые лицензии, права, договоры и другие документированные решения законодательных и исполнительных властей местного или общенационального уровня существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций объекта исследования, для которых производились расчеты.
4. Сведения, полученные экспертом и содержащиеся в заключении эксперта, считаются достоверными, пока не доказано иное.
5. Предполагается, что документация, предоставленная судом, достоверна.
6. Предполагается, что информация, предоставленная сторонними специалистами, представляется надежной. Тем не менее, эксперт не предоставляет гарантий или иных форм подтверждения ее полной достоверности.
7. Эксперт предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат экспертизы. Эксперт не несёт ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
8. Эксперт не несет ответственности за оценку скрытых дефектов технического состояния объектов, которые требуют проведения специальных исследований. В ходе экспертизы не учитывались возможные дефекты, которые могут привести к выходу из строя исследуемого имущества, а также стоимости их устранения.
9. Техничко-экономические характеристики объекта исследования, используемые при составлении заключения эксперта, берутся или рассчитываются на основании технической документации без проведения аудиторской проверки ее достоверности, инвентаризации имущества, а также технической экспертизы.
10. От эксперта не требуется проведение дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом исследования.

От эксперта не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной экспертизы, иначе как по официальному вызову суда.



11. Эксперт не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемые имущество, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Право собственности на объект исследования считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме тех, которые оговорены в заключении эксперта. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в заключении эксперта.

12. Неопределенность, связанная с развитием экономической ситуации в России в целом и рынка объекта исследования в частности, не позволяет сделать однозначный прогноз изменения цен, конкуренции на рынке и основных тенденций его развития. Приведенный в экспертизе анализ, а также сделанные на его основе расчеты и заключения основаны на информации, доступной эксперту на дату определения стоимости.

13. Мнение эксперта относительно рыночной стоимости объекта исследования действительно на дату определения стоимости. Эксперт не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, административных, экономических, юридических, управленческих и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно, на рыночную стоимость объекта исследования.

14. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении исследуемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения, экспертиза проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.

15. Эксперт при проведении исследования может использовать информацию о событиях, произошедших после даты определения стоимости, только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату определения стоимости, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату определения стоимости.

16. Осмотр исследуемого объекта не проводился. Доступ в квартиру, расположенную по адресу: г. Екатеринбург, ул. Фролова, д.31, кв. 1, обеспечен не был. Эксперт не был уведомлен о дате и времени проведения осмотра. Другая информация в рамках данного дела эксперту не поступала. Эксперт исходит из допущения, что квартира имеет стандартную отделку, состояние хорошее, перепланировка и переоборудование помещений не проводились. Такую информацию Эксперт принимает как достоверную, рассчитанная стоимость является наиболее вероятной и может быть скорректирована, ввиду отсутствия осмотра.

17. Судом не была установлена дата определения стоимости, в результате чего, экспертом была определена стоимость объекта исследования на дату составления Заключения эксперта.



18. Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего заключения, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в заключении эксперта в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчёты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы. Итоговая величина стоимости представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления с точностью до тысяч.

19. При проведении экспертизы объекта исследования могут быть приняты и иные допущения, описанные в тексте заключения.



2.2. Количественные и качественные характеристики объекта исследования

Подробное описание экспертируемого объекта представлено ниже.

№ пп	Характеристика	Описание
1.	Местоположение / окружение Объекта оценки	
1.1	Адрес	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Фролова, д. 31, кв. 1
1.2	Административный район	Верх-Исетский
1.3	Жилой район	ВИЗ
1.4	Плотность застройки	Средняя
1.5	Этажность застройки	Смешанная
1.6	Социальная инфраструктура	Предприятия торговли, школы, детские сады
1.7	Благоустройство территории	Зеленые насаждения, тротуары
1.8	Экологическая обстановка	Удовлетворительная
1.9	Транспортная доступность	Коммерческий транспорт, автобусные, трамвайные маршруты
2.	Характеристика дома	
2.1	Год постройки*	2007
2.2	Общий физический износ,	7
2.3	Техническое состояние	Отличное
2.4	Количество этажей	16
2.5	Тип планировки	Спец. планировка
2.6	Материал стен	Кирпич
2.7	Материал перекрытий	Железобетон
2.8	Отделка фасада дома	Окрашен
2.9	Лифт	Есть
2.10	Мусоропровод	Нет
2.11	Состояние подъезда	Отличное
2.12	Состояние подвала	Отличное
2.13	Год последнего капитального ремонта*	Не проводился
2.14	Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт*	В ближайшие 5 лет проведение капитального ремонта здания, расселение не планируется
2.15	Социальный состав жильцов	Различный
2.16	Памятник архитектуры	Нет
3.	Характеристика квартиры	
3.1	Сведения об имущественных правах	
-	Вид права	общая долевая собственность
-	Правообладатель	Шабалина Елена Николаевна, 1/2 доля, Шабалин Алексей Владимирович, 1/2 доля
-	Обременения	в силу договора; на долю Шабалина Алексея Владимировича: арест, запрещение, в силу договора
3.2	Сегмент рынка	жилая недвижимость
3.3	Этаж расположения	2
3.4	Количество комнат	2
3.5	Общая площадь, кв.м., в т.ч.:	73,30
-	жилая площадь, кв.м.	данные не предоставлены
-	кухня, кв.м.	данные не предоставлены
-	лоджия (балкон), кв.м.	данные не предоставлены
3.6	Санузел	данные не предоставлены
3.7	Наличие балкона/лоджии	данные не предоставлены
3.8	Расположение окон	данные не предоставлены
3.9	Высота потолков	данные не предоставлены
3.10	Необходимые ремонтные работы	Не требуются
3.11	Тип отделки	Комфортный



3.12	Подключение к системам электроснабжения, холодному и горячему водоснабжению, отоплению, канализации, вентиляции	Подключено
3.13	Сантехника, электрооборудование	Установлено
3.14	Перепланировка	Невозможно установить
3.15	Телефон	Есть возможность подключения
3.16	Системы безопасности	Домофон
3.17	Описание внутренней отделки	
-	Полы	Ламинат
-	Стены и перегородки	Обои
-	Потолки	Натяжные
-	Окна	Стеклопакеты
-	Двери	Входная - металлическая, внутренние - филенчатые
-	Санитарные и электротехнические устройства	Отопление, водопровод, канализация - центральная, электроосвещение - скрытая проводка

* Данные взяты с сайта: <https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/9349568>

** Расчёт физического износа приведен в Таблице 3.

Определение величины накопленного износа здания, в котором находится оцениваемое помещение

Таблица 1. Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа объектов недвижимости

№ пп	Характеристика физического состояния	Состояние объекта	Физический износ, %
1	На момент сдачи объекта в эксплуатацию. Практически новый объект.	Отличное	0-5 5-15
2	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации.	Хорошее	15-35
3	Требующий ремонта объект со средними сроками.	Удовлетворительное	35-60
4	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации.	Неудовлетворительное	60-80
5	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости.	Аварийное	80-100

Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/943.html>

Таблица 2. Нормативный срок службы жилых зданий

Группа капитальности					
I	II	III	IV	V	VI
150	125	100	50	30	15

Источник информации: http://www.baurum.ru/_library/?cat=stroyworks&id=651



Таблица 3. Расчёт физического износа

Показатель	Значение
Группа капитальности	I
Нормативный срок службы жилых зданий, лет	150
Оставшийся срок службы, лет	140
Физический износ, %	7

Расположение объекта исследования представлено на рисунках ниже:



Рис. 1. Расположение объекта экспертизы на карте г. Екатеринбурга

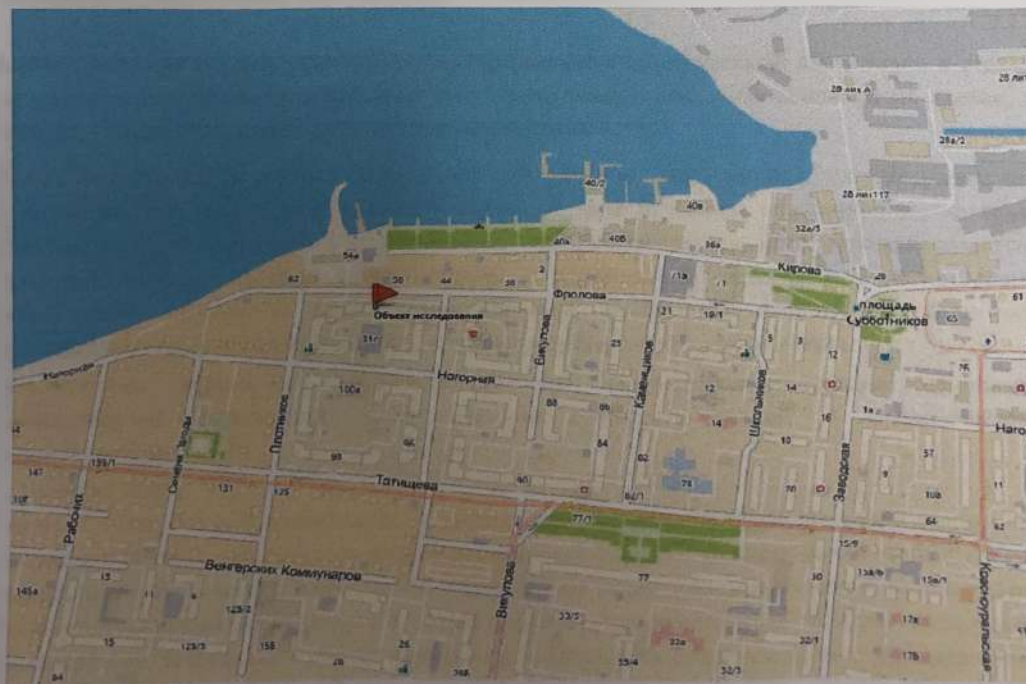


Рис. 2. Расположение объекта экспертизы на карте г. Екатеринбурга



2.2.4. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости

Анализ НЭИ не проводится, поскольку в определении от 01 апреля 2019 года перед экспертом поставлены вопросы: «Какова рыночная стоимость двухкомнатной квартиры общей площадью 73,3 кв.м., расположенной по адресу: г.Екатеринбург, ул. Фролова, д. 31, кв.1» и «Какова рыночная стоимость 1/2 доли в праве собственности на двухкомнатную квартиру общей площадью 73,3 кв.м., расположенной по адресу: г.Екатеринбург, ул. Фролова, д. 31, кв.1».

Таким образом, наиболее эффективное использование помещения принимается в соответствии с определением от 01 апреля 2019 года: квартира.

2.3. Анализ рынка объекта исследования, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту исследования, но влияющих на его стоимость

2.3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта исследования на рынок исследуемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате определения стоимости

Рынок недвижимости находится под значительным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране на рынок исследуемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате определения стоимости

Рынок недвижимости любого государства чувствителен к изменениям, происходящим как в мире вообще, так и внутри самой страны. К ним относятся те изменения, которые связаны с развитием рынка строительных материалов, земельного законодательства, производственного сектора внутри страны, с реализацией государственных программ («Доступное жилье» и др.), осуществлением внутренней финансовой политики, проведением политических выборов, крупных мероприятий типа Олимпиады и т. п.

Аналитиками компании "НДВ-Недвижимость" выделены следующие основные экономические показатели, влияющие на стоимость жилой и коммерческой недвижимости:

1. Цены на нефть

Главное в российской экономике — ориентация на добывающий сырьевой сектор. В последнее время он получал сверхдоходы при максимально высоких ценах на нефть. Это повлекло за собой необходимость появления новых инвестиционных инструментов, и они были предоставлены недвижимостью. Нефтяные и газовые компании обладают мощными финансовыми ресурсами и имеют возможность открывать девелоперские подразделения и строительные компании. У них также есть крупные земельные активы. Благодаря средствам, полученным от нефтяного бизнеса, и развивается девелоперская деятельность, и стимулируется спрос на недвижимость.



Колебания стоимостных показателей нефти способны повлиять на ежемесячные изменения рынка недвижимости с вероятностью около 45%, при этом период отставания показателей рынка недвижимости относительно цен на нефть составляет около 2 месяцев.

2. Объем денежного обращения

Вероятность влияния объема наличных и безналичных средств в обращении на цены на рынке недвижимости составляет около 31%, при этом период влияния порядка 2 месяцев.

3. Стоимость золота

Стоимость золота коррелирована с ценами на жилье с опережением около 1 месяца, при этом обратная зависимость между показателями составляет около 49%.

4. Курс доллара США и Евро

Валютным показателям присуща обратная взаимосвязь с показателями рынка недвижимости, а также опережающий лаг в 1-2 месяца. С вероятностью около 66% цены на жилье могут повторить тенденции противоположные долларовому курсу спустя 1 месяц, с вероятностью 37% противоположные курсу евро спустя 2 месяца.

К другим показателям, оказывающим менее существенное влияние относятся:

- ставка рефинансирования Банка России;
- индекс потребительских цен (в общем на товары и услуги и в частности на непродовольственные товары);
- инвестиции в основной капитал;
- оборот розничной торговли.

Однако взаимосвязь изменений этих показателей с ценами рынка недвижимости не превышает 25%.

Источники информации:

http://reality.rbc.ru/company_news/18/04/2011/562949980093797.shtml

<http://www.irm.ru/articles/12546.html>



Ниже представлены основные социально-экономические показатели России за январь-октябрь 2019 г.

Таблица 4. Основные социально-экономические показатели по России, в % к соответствующему периоду предыдущего года

	Сентябрь 2019 г.	в % к соответствующему периоду 2018 г.	октябрь 2019 г.	в % к соответствующему периоду 2018 г.	Среднегодовой показатель 2019 г. в % к соответствующему периоду 2018 г.	по итогам октября 2019 г. в % к соответствующему периоду 2018 г.
Итоговый совокупный продукт						102,1 ^{1,2}
Итоговый совокупный продукт по фактору цен потребительских товаров		101,1	100,9	101,9	101,3	100,9
Итоговый совокупный продукт по фактору цен производственных товаров		101,6	100,5	102,7	101,7	101,8
Производство сельского хозяйства	873,8	104,2	73,2	101,8	112,2	75,8
в том числе:	430,6	99,8	100,2	101,9	101,6	101,8
в том числе: производство в сельском хозяйстве	222,9	98,9	100,5	100,8	102,2	100,0
в том числе: производство в животноводстве	146,8	97,0	95,8	99,2	99,7	98,9
в том числе: производство в растениеводстве	287,5	101,6	101,4	101,6	102,2	102,8
в том числе: производство в лесном хозяйстве	852,8	99,3	100,6	99,2	100,3	100,8
в том числе: производство в рыболовстве	25,9 ^{3,4}	98,7 ³	100,6 ³	98,0 ³	112,9 ³	98,8 ³
в том числе:						
в том числе: производство в рыболовстве	24,0	98,7	101,8	98,4	112,8	98,8
в том числе: производство в охотничьем хозяйстве	19,9	101,6	99,7	99,6	99,4	100,4
Итоговый совокупный продукт по фактору цен производственных товаров	1145,7 ²			100,7 ²		101,1 ²
Итоговый совокупный продукт по фактору цен производственных товаров		101,8	100,1	101,7	101,5	101,4
Итоговый совокупный продукт по фактору цен производственных товаров		99,1	99,8	101,6	110,9	103,3
Итоговый совокупный продукт по фактору цен производственных товаров				100,2 ^{2,3}		100,9 ²
Итоговый совокупный продукт по фактору цен производственных товаров	42541 ^{4,5}	107,2 ^{4,5}	101,1 ^{4,5}	107,3 ^{4,5}	106,4 ^{4,5}	101,1 ^{4,5}
Итоговый совокупный продукт по фактору цен производственных товаров		102,1 ^{4,5}	101,3 ^{4,5}	102,3 ^{4,5}	104,9 ^{4,5}	100,8 ^{4,5}
Итоговый совокупный продукт по фактору цен производственных товаров						
Итоговый совокупный продукт по фактору цен производственных товаров	3,5	96,3	101,7	94,7	91,0	101,2
Итоговый совокупный продукт по фактору цен производственных товаров	9,0	100,2	96,9	101,2	99,3	92,2
Итоговый совокупный продукт по фактору цен производственных товаров						87,9

Источники информации:

<https://www.gks.ru/compendium/document/50801>

<http://economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/>

Источники информации:
<https://sverdl.gks.ru/folder/37002>



2.3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит исследуемый объект

По данным документов, предоставленных судом было выявлено, что объект экспертизы принадлежит к рынку жилой недвижимости.

2.3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен исследуемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значения цен

2.3.3.1. Анализ фактических данных о ценах предложений по продаже квартир, сопоставимых с объектом исследования

Для анализа фактических данных о ценах предложений о продаже по состоянию на дату экспертизы были исследованы следующие источники: информационный портал «Уральская палата недвижимости» (www.upn.ru).

В указанных источниках были исследованы, выставленные на продажу, двухкомнатные квартиры, расположенные в микрорайоне «ВИЗ» в границах улиц Фролова-Каменщиков-Нагорная-Плотников, в домах типа «Спец.планировка».



Таблица 6. Характеристика выявленных предложений по продаже квартир, сопоставимых с экспертируемой

№ п/п	Источник информации	Адрес	Количество комнат	Общая площадь, кв.м	Этаж / этажность	Материал стен дома	Наличие балкона	Тип санузла	Стоимость, руб.	Стоимость за 1 кв.м, руб.
1	https://upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/20052905-2235.htm	г. Екатеринбург, ул. Татищева, д. 90	2	74,0	3/9	кирпич	есть	1/совмещенный	7 100 000,00	95 945,95
2	https://upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/20001636-3007.htm	г. Екатеринбург, ул. Татищева, д. 90	2	61,0	8/16	монолит	есть	1/совмещенный	5 500 000,00	90 163,93
3	https://upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/20025328-2573.htm	г. Екатеринбург, ул. Татищева, д. 90	2	62,0	6/12	кирпич	2	1/совмещенный	5 299 000,00	85 467,74
4	https://upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/20000873-2972.htm	г. Екатеринбург, ул. Татищева, д. 98	2	78,0	7/12	кирпич	есть	1/совмещенный	6 800 000,00	87 179,49
5	https://upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/30021618-1767.htm	г. Екатеринбург, ул. Татищева, д. 98	2	71,3	8/12	кирпич	есть	1/совмещенный	7 300 000,00	102 384,29
6	https://upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/21409797-1356.htm	г. Екатеринбург, ул. Татищева, д. 94	2	65,8	9/9	кирпич	есть	2/совмещенных	6 099 000,00	92 689,97
7	https://upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/30057667-2531.htm	г. Екатеринбург, ул. Татищева, д. 92	2	62,0	6/8	кирпич	есть	1/совмещенный	5 850 000,00	94 354,84
8	https://upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/30057654-2531.htm	г. Екатеринбург, ул. Татищева, д. 92	2	72,3	8/8	кирпич	есть	1/совмещенный	6 500 000,00	89 903,18
9	https://upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/30058555-1478.htm	г. Екатеринбург, ул. Фролова, д. 29	2	87,3	3/14	кирпич	есть	1/раздельный	7 340 000,00	84 077,89
10	https://upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/20088609-	г. Екатеринбург, ул. Фролова, д. 29	2	71,3	5/12	кирпич	есть	2/совмещенных	6 990 000,00	98 036,47



КОНСАЛТИНГ ГРУПП ОЦЕНКА
оценки независимая экспертиза

11	https://upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/116865-2634.htm	г. Екатеринбург, ул. Фролова, д. 31	2	65,0	3/16	кирпич	есть	1/совмещенный	6 590 000,00	101 384,62
12	https://upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/20002729-2879.htm	г. Екатеринбург, ул. Фролова, д. 31	2	77,5	7/16	кирпич	есть	1/совмещенный	6 950 000,00	89 677,42
13	https://upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/20100679-169.htm	г. Екатеринбург, ул. Фролова, д. 31	2	90,0	2/16	кирпич	есть	2/совмещенных	7 180 000,00	79 777,78
Максимальное значение:									102 384,29	
Минимальное значение:									79 777,78	
Среднее значение:									91 618,74	



Правила отбора объектов-аналогов:

- не используются минимальное и максимальное предложения стоимости за 1 кв.м;
- площадь объекта в предложении отклоняется от площади объекта исследования не более, чем на 10%.

Указанным критериям соответствуют предложения 1, 4, 8, 10, 12 Таблицы 6.

2.3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих

2.3.4.1. Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект исследования, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов

Анализ рынка недвижимости Екатеринбурга (вторичный рынок жилья), 09 декабря 2019 г.

На 09 декабря средняя цена предложения одного квадратного метра общей площади квартир, выставленных на продажу на вторичном рынке жилья Екатеринбурга, по данным аналитического отдела Уральской палаты недвижимости, составляет 72 170 руб. Стоимость жилья на вторичном рынке Екатеринбурга выросла на 1,7% с начала года. К аналогичному периоду прошлого года рост составил 2,3%. Относительно пиковых показателей середины февраля 2015 года средний уровень цен все еще остается ниже - на 5,9%, но цены «на вторичке» стабильно росли умеренным темпом в течение всего года до середины октября, постепенно сокращая разрыв с рекордным уровнем цен в 2015 году.

Количество квартир в Базе данных УПН с начала года увеличилось на 31,7% до отметки 9,06 тыс. объектов. Положительную динамику наблюдаем и на вторичном рынке пригородных объектов, число которых также увеличилось с конца декабря на 10% (всего 704 квартиры). Доля комнат на рынке вторичной жилой недвижимости, наоборот, сократилась до 1330 объектов (-6,9% почти за год). Сроки экспозиции объектов на рынке едва превышают отметку 3,5 месяца.

Среди различных территорий отмечаем только положительные корректировки с начала 2019 года. В Центре фиксируем рост средней цены на 2,3%. Квадратный метр здесь обойдется покупателю по 102 977 руб. (ранее - по 100 660 руб.) Квартиры первого ценового пояса стали дороже на 1,4% с начала года. Квадратный метр объектов в районах, приближенных к Центру, ранее предлагали по 76 021 руб., а теперь - по 77 067 руб. Объекты второго ценового пояса выросли в цене на 3,1%, их покупают по 66 431 руб./кв. м в среднем (почти год назад такие квартиры стоили 64 442 руб./кв. м). Текущая рыночная цена для объектов третьего пояса составляет 59 491 руб./кв. м, что выше средней цены на этой территории в начале года на 3,3% (57 617 руб./кв. м). Исключением не стали и объекты в отдаленных районах четвертого пояса, которые подорожали на 1,3%, их стоимость увеличилась с 50 465 руб./кв. м до отметки 51 141 руб./кв. м.



В разрезе различных типов объектов с конца декабря 2018 года квартиры на рынке также выросли «в цене». Рост ценовых показателей на «хрущевки» и «спец.проекты» составил 0,8%. В конце прошлого года метр в пятиэтажных домах 60-70-х стоил 62 938 руб. в среднем, теперь – 63 429 руб. Квартиры в современных домах выставляли на рынке по цене 81 684 руб./кв. м, теперь выставляют по 82 315 руб./кв. м. Купить квартиру в доме «сталинских» времен можно по средней цене 60 691 руб./кв. м, а чуть меньше года назад «полнометражка» стоила дешевле – 59 882 руб./кв. м (+1,4%). Подобная корректировка характерна и для объектов типа «пентагон». В панельных девятиэтажках 70-80-х годов постройки квартира стоит 66 312 руб./кв. м, ранее – 65 426 руб./кв. м. «Брежневки» и объекты улучшенной планировки подорожали на 2,6% и 3,0% соответственно. При покупке объекта в доме «эпохи застоя» покупатель заплатит 63 225 руб./кв. м, а в декабре квартиры этого типа стоили 61 597 руб./кв. м. «Улучшенки» выросли в цене с 65 276 руб./кв. м. до 67 222 руб./кв. м. В основном изменения цен на различные типы квартир – структурные, зависят от количества и территориальной привязки выставляемых объектов на период расчета. Так, на вторичном рынке жилья по-прежнему преобладают объекты типа «спец. проект» (38% в общем объеме), что позволяет покупателю свободно выбирать необходимый объект и на рынке новостроек, и на рынке вторички.

В сегментах квартир различных размеров отрицательная динамика не зафиксирована. «Однушки» приобрели 0,4% в своей стоимости. Ценовой показатель сейчас для них составляет 76 884 руб./кв. м (было 76 599 руб./кв. м). Стоимость «двушек» изменилась на 0,8%. В конце прошлого года их продавали по 70 285 руб./кв. м, а сегодня предлагают по 70 851 руб./кв. м. Стоимость трехкомнатных и многокомнатных объектов с начала года выросла на 2,3% и 3,1% соответственно. За квадратный метр «трешек» продавцы сегодня просят 70 916 руб. (почти год назад средняя цена составила 69 306 руб.). Среднее значение для квартир с четырьмя и более комнатами выросло с 73 705 руб./кв. м до 75 989 руб./кв. м.

По жилью в пригороде отмечаем повышение цен на 3,3% по истечении почти двенадцати месяцев с начала года. Квартиры в пригородных территориях имеют среднюю цену 54 373 руб./кв. м. (против 52 633 руб./кв. м.). Комнаты в коммунальных квартирах также демонстрируют положительные изменения ценовых показателей (на 0,8%). Объекты на рынке комнат выставляют по средней цене 59 303 руб./кв. м. (против 58 805 руб./кв. м. в конце декабря 2018).

Таблица 7. Изменение цен предложения на рынке недвижимости Екатеринбурга (вторичный рынок жилья)

Район	Средняя цена предложения на 09.12.2019, руб./кв. м	Изменение за месяц, %	Изменение за 4 недели, %	Разброс цен в сегментах за последние 4 недели	
				нижний ценовой сегмент, руб. (%)	верхний ценовой сегмент, руб. (%)
По городу	72 170	+0,1	-0,4	-	-
1 этаж	107 477	+0,7	+1,1	68 151 (+0,7)	149 640 (+1,3)
1-й этаж	77 057	+0,1	0,2	55 211 (-0,4)	106 463 (-0,2)
2-й этаж	66 421	-0,1	-0,4	49 410 (-0,8)	89 045 (-0,4)
3-й этаж	59 491	+0,5	+0,3	44 361 (-0,2)	78 999 (+1,4)
4-й этаж	51 141	+0,1	+1,2	37 709 (+1,3)	76 677 (+0,1)
Средний срок выставления за последние 4 недели				110 дней	



Таблица 8. Распределение ценовых поясов по жилым районам

Наименование ценового пояса	Жилые районы
Центр	Границы улиц: Московская, Челюскинцев, Восточная, Декабристов, Луначарского, Большаякова
1-й пояс	Автовокзал, Ботанический, ВИЗ, Вокзальный, Втузгородок, Заречный, Парковый, Пионерский, Шарташский рынок, Юго-Западный
2-й пояс	Академический, ЖБИ, Завокзальный, УНЦ, Уктус, Уралмаш, Широкая речка, Эльмаш, Солнечный
3-й пояс	Елизавет, Компрессорный, Новая Сортировка, С. Сортировка, Совхоз, Химмаш, Чермет, Сибирский, Синие камни
4-й пояс	Лечебный, Верхнемакарово, Горный щит, Изоплит, Исток, Калининский, Кольцово, Медный, Н-Исетский, Палкино, Птицефабрика, Пышма, Рудный, Садовый, Северка, Семь ключей, Чусовское озеро, Шабровский, Шарташ, Шувакиш

<https://uqn.ru/analytics/1793/2019/12/19216.htm>

2.3.4.2. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

Основным фактором, влияющим на спрос, предложение и цены является местоположение объекта. Именно местоположением определяется и объем предложения, и спрос и, соответственно, цена и сроки экспозиции. Подтверждением этому является информация приведенная в Разделе 2.3.4.1. настоящего Отчета.

При сравнении объектов рынка жилой недвижимости рекомендуется рассматривать следующие элементы:

1. передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
2. условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты,
3. условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными
4. условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к
5. вид использования и (или) зонирование;
6. местоположение объекта;
7. физические характеристики объекта
8. экономические характеристики
9. компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку жилой недвижимости.



1. Корректировка на уторговывание. Рынок недвижимости, в т.ч. жилой, имеет специфику, при которой цена предложения и цена сделки могут отличаться. Это связано в первую очередь с возможностью торга между продавцом и покупателем. Поскольку для определения рыночной стоимости анализируемой квартиры были использованы цены предложений, то эти цены необходимо скорректировать. Размер корректировки зависит от текущей экономической ситуации, а так же от сегмента рынка жилой недвижимости. Например, при падающем рынке размер корректировки всегда выше, чем при растущем.

Таблица 9. Экспертные оценки поправочного коэффициента скидки на торг

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

Источник: Лейфер Л.А., «Справочник оценщика недвижимости-2018. КВАРТИРЫ. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» Нижний Новгород, 2018 г., стр. 265

2. Корректировка на имущественные права. Корректировка вносится для объектов при отягощении прав залогом, долгосрочной арендой и т.п.
3. Корректировка на условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.
4. Корректировка на время продажи/предложения. Данная поправка учитывает изменение стоимости объекта аналога, по которому уже совершена сделка до момента сравнения с оцениваемым объектом. В случае если для сравнения используется предложение о продаже объекта аналога, то корректировка не применяется.
5. Корректировка на местоположение. Местоположение объектов значительно влияет на их стоимость, поскольку в данном случае играют роль множество факторов, таких как транспортная доступность, наличие по близости остановок общественного транспорта, удобство автоподъезда, и т.д.м
6. Корректировка на тип дома (планировку). На стоимость квартиры оказывает влияние тип дома (планировки), в котором она расположена. Дороже всего стоят квартиры в домах типа «Спецпроект», далее идут «Улучшенная планировка» и «Пентагон», стоимость квартир в «Брежневках» и «Хрущевках» ещё ниже и наконец самые дешевые квартиры в домах типа «Малосемейка» и «Полнометражка».



7. Корректировка на материал стен. Корректировка на материал стен учитывает наличие разницы в цене на объекты, отличные по характеру конструктивных элементов, например, по материалу стен. Более высоким спросом пользуются квартиры в монолитных, монолитно-кирпичных, монолитно-блочных и кирпичных домах, а менее востребованы квартиры в панельных и блочных домах.

Таблица 10. Экспертные оценки поправочного коэффициента на материал стен для цен продажи квартир

Екатеринбург		Аналог		
		монолитные	кирпичные	панельные/ блочные
Объект оценки	монолитные	1.00	1.00	1.01
	кирпичные	1.00	1.00	1.01
	панельные/ блочные	0.99	0.99	1.00

Источник: Лейфер Л.А., «Справочник оценщика недвижимости-2018. КВАРТИРЫ. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» Нижний Новгород, 2018 г., стр. 177

9. Корректировка на этаж. Данная корректировка учитывает расположение объекта оценки/объекта аналога на первом или последнем этаже. Размер данной корректировки зависит так же от типа дома (наличие лифта, наличие отдельного подхода к лифту).

Таблица 11. Экспертные оценки поправочного коэффициента на этаж расположения

Екатеринбург		Аналог		
		первый этаж	средний этаж	последний этаж
Объект оценки	первый этаж	1.00	0.95	0.90
	средний этаж	1.05	1.00	1.04
	последний этаж	1.01	0.96	1.00

Источник: Лейфер Л.А., «Справочник оценщика недвижимости-2018. КВАРТИРЫ. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» Нижний Новгород, 2018 г., стр. 204

10. Корректировка на общую площадь (фактор масштаба). Корректировка вносится, если площадь объекта оценки отклоняется от площади аналога более чем на 10%. Величина данной поправки рассчитывается на основании соотношения цен недвижимости больших и меньших площадей по аналогичным объектам.

Таблица 12. Экспертные оценки поправочного коэффициента на общую площадь (фактор масштаба)

3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности		аналог					
Площадь, кв.м		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
Объект оценки	<30	1.00	1.07	1.15	1.23	1.32	1.36
	30-50	0.94	1.00	1.08	1.16	1.24	1.27
	50-65	0.87	0.92	1.00	1.07	1.14	1.16
	65-90	0.81	0.86	0.94	1.00	1.07	1.10
	90-120	0.76	0.81	0.88	0.94	1.00	1.03
	≥120	0.74	0.79	0.85	0.91	0.97	1.00

Источник: Лейфер Л.А., «Справочник оценщика недвижимости-2018. КВАРТИРЫ. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» Нижний Новгород, 2018 г., стр. 196



11. Корректировка на наличие балкона / лоджии. Поскольку наличие дополнительных балконов и лоджий может влиять на стоимость квартиры, то необходимо учесть данный фактор.

Таблица 13. Экспертные оценки поправочного коэффициента на наличие дополнительных балконов/лоджий

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,06
	нет	0,94	1,00

Источник: Лейфер Л.А., «Справочник оценщика недвижимости-2018. КВАРТИРЫ. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» Нижний Новгород, 2018 г., стр. 214

12. Корректировка на санузел. Количество и тип санузлов влияет на стоимость квартиры. Так например раздельный санузел предпочтительнее совмещенного, так же предпочтительнее наличие нескольких санузлов в квартире сопоставимой площади.

Таблица 14. Экспертные оценки поправочного коэффициента на тип санузла

Единицы		Аналог		
		несколько	раздельный	совмещенный
Объект оценки	несколько	1,00	—	—
	раздельный	—	1,00	0,99
	совмещенный	—	1,01	1,00

Источник: Лейфер Л.А., «Справочник оценщика недвижимости-2018. КВАРТИРЫ. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» Нижний Новгород, 2018 г., стр. 245

13. Корректировка на качество отделки учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки ценами на стройматериалы и работы специализированных организаций. Качество отделки зависит от применяемых при проведении ремонта технологий и материалов. Каждый вид отделки включает в себя определённый перечень работ и затрат, в зависимости от которых различают следующие виды отделки квартир:

1. Без ремонта;
2. Косметический;
3. «Экономичный»;
4. Комфортный;
5. Элитный.

Таблица 15. Экспертные оценки поправочного коэффициента на тип ремонта

Тип отделки		аналог				
		Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный
Объект оценки	Без отделки	0	-4 376	-7 148	-11 092	-15 507
	Бюджетный	4 376	0	-2 771	-6 716	-11 131
	Современный	7 146	2 771	0	-3 945	-8 361
	Комфортный	11 092	6 716	3 945	0	-4 415
	Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0

Источник: Лейфер Л.А., «Справочник оценщика недвижимости-2018. КВАРТИРЫ. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» Нижний Новгород, 2018 г., стр. 235



2.3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для определения стоимости объекта исследования

В целом динамика субрынка недвижимости данного типа является достаточно спокойной. В течение года не зафиксировано как резких спадов, так и подъемов, как предложения так и спроса. Незначительные колебания вполне объяснимы как сезонными факторами так и случайным статистическим «шумом», не влияющим на общую тенденцию. Цены так же демонстрируют монотонное возрастание без резких перепадов.

На основании проведенного анализа можно сделать вывод, что ценовая ситуация на рынке в течение срока действия отчета об оценке не изменится и рассчитанная в настоящей Экспертизе стоимость может быть положена в основу при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с экспертируемым объектом.



2.4. Описание процесса экспертизы в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

2.4.1. Выбор подходов и методов

Описание обоснования выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемых объектов с аналогичными объектами недвижимости, которые были проданы или выставлены на продажу.

В сопоставимую величину стоимости помещений вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При оценке недвижимости сравнительным подходом необходимо сформировать информационную базу о сделках по объектам, близким по назначению и техническим характеристикам к объекту оценки.

При использовании подхода к оценке стоимости объекта недвижимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка предложений по продаже объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту по величине стоимости, форме оплаты сделки, физическим характеристикам, местоположению и другим условиям сделки;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и расчет величины стоимости оцениваемого объекта.

Анализ показал, что на рынке достаточно сопоставимых аналогов для сравнения с объектом оценки, предложение структурировано и имеется вся необходимая информация. При достаточной развитости рынка недвижимости данный подход позволяет рассчитать наиболее точное значение рыночной стоимости. Поэтому в данной Экспертизе был применен метода прямого сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.



2.4.2. Расчет в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа продаж. Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

Основным критерием выбора информации, которая может быть использована для оценки методом сравнительного анализа продаж, является следующий: потенциальный покупатель, владеющий информацией о рынке данного вида недвижимости, сочтет сопоставимый объект разумной заменой оцениваемому объекту.

Метод сравнительного анализа продаж, включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Затем цены на аналогичные объекты корректируются, с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
- отбор информации с целью повышения ее достоверности, и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- сопоставление объекта оценки и отобранных для сравнения аналогичных объектов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным критериям. Корректировка цены оцениваемого объекта;
- определение итоговой стоимости оцениваемого объекта, путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

На этапе сбора информации эксперту не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов эксперт использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.



При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Экспертом в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

С целью выявления аналогов объекта оценки, был проанализирован рынок жилой недвижимости г. Екатеринбург, с использованием публикуемых материалов на сайтах http://upn.ru/realty_sale.htm. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, планировки, общей площади, состояния объекта.

Для выбора объектов-аналогов эксперт использовал данные выборки представленных на продажу однокомнатных квартир, сопоставимых с экспертируемой квартирой. Критерии отбора объектов-аналогов из выборки перечислены в разделе «2.3.3.1. Анализ фактических данных о ценах предложений по продаже квартир, сопоставимых с объектом исследования».)

Эксперт проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

Корректировки на существенные различия между объектом исследования и объектами сравнения.

- 1. Корректировка на уторговывание.** На основании анализа информации по ценообразующим факторам (см. раздел 2.3.4.2) по состоянию на дату оценки размер данной корректировки для анализируемого сегмента рынка жилой недвижимости составляет -6,3%.
- 2. Корректировка на имущественные права.** Экспертируемая квартира принадлежит на праве собственности, обременения отсутствуют (в соответствии с материалами дела). Объекты-аналоги так же принадлежат продавцам на праве собственности. Таким образом, корректировка по данному фактору не применялась.
- 3. Корректировка на условия финансирования.** В процессе проверки информации установлено, что все аналоги покупатели приобретали за собственные средства, таким образом, цены аналогов не требуют корректировки по данному фактору.
- 4. Корректировка на время продажи/предложения.** Данной корректировки не требует ни один аналог, так как предложения по аналогам выставлены в небольшом интервале времени.
- 5. Корректировка на местоположение.** Объект экспертизы и объекты-аналоги расположены в одном микрорайоне, корректировка не требуется.
- 6. Корректировка на тип дома (планировку).** На основании анализа информации по ценообразующим факторам (см. раздел 2.3.4.2.), корректировка не применялась.
- 7. Корректировка на материал стен.** На основании анализа информации по ценообразующим факторам (см. раздел 2.3.4.2.), корректировка не применялась.



8. Корректировка на этаж. На основании анализа информации по ценообразующим факторам (см. раздел 2.3.4.2.), применяются следующие поправочные коэффициенты:

• Аналог 1 – 1; Аналог 2 – 1; Аналог 3 – 1,04; Аналог 4 – 1; Аналог 5 – 1.

9. Корректировка на общую площадь. На основании анализа информации по ценообразующим факторам (см. раздел 2.3.4.2.), корректировка не применялась.

10. Корректировка на наличие балкона/лоджии. На основании анализа информации по ценообразующим факторам (см. раздел 2.3.4.2.), поскольку Эксперту не предоставлен доступ в квартиру для осмотра, документы с планом отсутствуют в материалах дела, невозможно достоверно установить наличие/отсутствие балкона и лоджии у исследуемого объекта. Эксперт исходит из допущения, что объект исследования сопоставим по данному параметру с объектами-аналогами, корректировка не применялась.

12. Корректировка на санузел. На основании анализа информации по ценообразующим факторам (см. раздел 2.3.4.2.), поскольку Эксперту не предоставлен доступ в квартиру для осмотра, документы с планом отсутствуют в материалах дела, невозможно достоверно установить тип санузла у исследуемого объекта. Эксперт исходит из допущения, что объект исследования сопоставим по данному параметру с объектами-аналогами, корректировка не применялась.

13. Корректировка на качество отделки и ее состояние. На основании анализа информации по ценообразующим факторам (см. раздел 2.3.4.2.), поскольку Эксперту не предоставлен доступ в квартиру для осмотра, документы с планом отсутствуют в материалах дела, невозможно достоверно установить состояние отделки у исследуемого объекта. Эксперт исходит из допущения, что объект исследования сопоставим по данному параметру с объектами-аналогами, корректировка не применялась.

Остальные параметры экспертируемого объекта недвижимости сопоставимы с параметрами аналогов, поэтому корректировка по ним не рассчитывалась и равна нулю.

Расчет стоимости квадратного метра оцениваемых площадей расположенных в экспертируемом объекте представлен в Таблице 17.

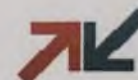
Таблица 16. Расчет корректировки на состояние

Показатель	Объект оценки	Аналог 1
Адрес	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Фролова, д. 31, кв. 1	г. Екатеринбург, ул. Татищева, д. 90
Тип ремонта	Комфортный	Комфортный
Скорректированный показатель стоимости (K_c)		91 628,38
Корректировка в рублях (K_p)		0,00
Корректировка в % ($K_{\%} = K_c / K_p$)		0,00%
Поправочный коэффициент ($1 + K\%$)		1,0000



КОНСАЛТИНГ ГРУПП ОЦЕНКА
оценка независимая экспертиза

Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
г. Екатеринбург, ул. Татищева, д. 98	г. Екатеринбург, ул. Татищева, д. 92	г. Екатеринбург, ул. Фролова, д. 29	г. Екатеринбург, ул. Фролова, д. 31
Комфортный	Комфортный	Комфортный	Комфортный
83 256,41	85 857,54	93 624,82	85 641,94
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1,0000	1,0000	1,0000	1,0000



КОНСАЛТИНГ ГРУПП ОЦЕНКА
оценка независимая экспертиза

Таблица 17. Расчет стоимости одного квадратного метра экспертируемой квартиры

№ пп	Характеристики	Объект оценки	Сопоставимые объекты				
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Местоположение	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Фролова, д. 31, кв. 1	г. Екатеринбург, ул. Татищева, д. 90	г. Екатеринбург, ул. Татищева, д. 98	г. Екатеринбург, ул. Татищева, д. 92	г. Екатеринбург, ул. Фролова, д. 29	г. Екатеринбург, ул. Фролова, д. 31
2	Удаленность от объекта экспертизы, м		280	260	200	200	0
3	Время продажи / предложения		дек.19	дек.19	дек.19	дек.19	дек.19
4	Назначение помещения / Тип объекта	Жилое / Квартира	Жилое / Квартира	Жилое / Квартира	Жилое / Квартира	Жилое / Квартира	Жилое / Квартира
5	Количество комнат	2	2	2	2	2	2
6	Тип дома	Спец.планировка	Спец.планировка	Спец.планировка	Спец.планировка	Спец.планировка	Спец.планировка
7	Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
8	Этаж расположения/этажность	2/16	3/9	7/12	8/8	5/12	7/16
9	Тип отделки	Комфортный	Комфортный	Комфортный	Комфортный	Комфортный	Комфортный
10	Количество и тип санузлов	данные не предоставлены	1/совмещенный	1/совмещенный	1/совмещенный	2/совмещенных	1/совмещенный
11	Наличие лоджии/балкона	данные не предоставлены	есть	есть	есть	есть	есть
12	Общая площадь, кв.м	73,3	74,00	78,00	72,30	71,30	77,50
13	Стоимость объекта, руб.		7 100 000	6 800 000	6 500 000	6 990 000	6 950 000
14	Стоимость 1 кв.м., руб.		95 945,95	87 179,49	89 903,18	98 036,47	89 677,42
15			I группа поправок				
16	Корректировка на уторговывание		-4,50%	-4,50%	-4,50%	-4,50%	-4,50%
17	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		91 628,38	83 256,41	85 857,54	93 624,82	85 641,94
18	Корректировка на имущественные права		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
19	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		91 628,38	83 256,41	85 857,54	93 624,82	85 641,94
20	Корректировка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
21	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		91 628,38	83 256,41	85 857,54	93 624,82	85 641,94
22	Корректировка на время продажи/предложения		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
23	Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		91 628,38	83 256,41	85 857,54	93 624,82	85 641,94

24			
25	Корректировка на местоположение		1,0000
26	Корректировка на тип дома (планировку)		1,0000
27	Корректировка на материал стен		1,0000
28	Корректировка на этаж		1,0000
29	Корректировка на общую площадь		1,0000
30	Корректировка на наличие балкона/лоджии		1,0000
31	Корректировка на санузел		1,0000
32	Корректировка на качество отделки		1,0000
33	Итоговая корректировка, рассчитанная как произведение корректировок по каждому параметру сравнения		1,0000
34	Итоговая корректировка в процентном выражении		0,00%
35	Скорректированная величина, руб./кв.м.		91 628,38
36	Абсолютное значение поправочного коэффициента по аналогу, %		4,50%
37	Коэффициент соответствия объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		22,22
38	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		0,22
39	Взвешенное значение, руб.		20 229,64
40	Стоимость, принятая для расчетов, руб./кв. м.		



КОНСАЛТИНГ ГРУПП ОЦЕНКА
оценка независимая экспертиза

II группа поправок

1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1,0000	1,0400	1,0000	1,0000
1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
1,0000	1,0400	1,0000	1,0000
0,00%	4,00%	0,00%	0,00%
83 256,41	89 291,84	93 624,82	85 641,94
4,50%	8,50%	4,50%	4,50%
22,22	11,76	22,22	22,22
0,22	0,12	0,22	0,22
18 381,29	10 436,71	20 670,42	18 907,96
88 626,01			



Расчет коэффициента вариации

Средневзвешенное значение величины стоимости принимается достоверным при условии однородности выборки. Степень однородности выборки значений величины стоимости 1 кв.м. недвижимости характеризуется величиной коэффициента вариации. Коэффициент вариации рассчитан с помощью функций Excel:

$$= \text{СТАНДОТКЛОН.В}() / \text{СРЗНАЧ}(), \quad (1)$$

где:

СТАНДОТКЛОН.В - стандартное отклонение по выборке (замечания: функция **СТАНДОТКЛОН.В** предполагает, что аргументы являются только выборкой из генеральной совокупности. Стандартное отклонение вычисляется с использованием "n-1" метода);

СРЗНАЧ() - среднее значение (среднее арифметическое) аргументов.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений.

Источники информации:

<http://statanaliz.info/excel/formuly/37-raschet-dispersii-v-excel>

<http://investment-analysis.ru/metodFC2/daily-variance-arithmetic-mean-deviation.html>

<http://www.studfiles.ru/preview/5316293/page:3/>

<http://www.simpleeconomic.ru/silems-396-1.html>

http://psistat.narod.ru/mu/mu1_8_1.htm

Для полученных результатов скорректированной стоимости 1 кв.м объектов-аналогов коэффициент вариации равен: 4,79 %.

Совокупность данных по аналогам является однородной (коэффициент вариации не превышает 33%), итоговая стоимость 1 кв.м оцениваемой квартиры определяется как средневзвешенное значение скорректированных стоимостей 1 кв.м аналогов.



Следующим действием является согласование скорректированных цен объектов-аналогов, и расчет объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода.

Весовые коэффициенты q_j , в сумме равные единице, определяются по формуле:

$$q_j = \frac{\frac{1}{A_j}}{\sum_{j=1}^N \frac{1}{A_j}} \quad (1)$$

где:

q_j —весовой коэффициент для j -го объекта-аналога;

N —количество объектов-аналогов;

j —порядковый номер объекта-аналога;

A_j —абсолютная валовая коррекция для j -го объекта-аналога.

После проведения корректировок расчет стоимости экспертируемого объекта проведен путем присвоения веса каждому аналогу в зависимости от общего размера произведенной корректировки по аналогу. Таким образом, стоимость 1 кв.м объекта составляет: **88 626,01 руб./ кв.м**

Итоговый расчет стоимости экспертируемой квартиры на дату определения стоимости в рамках сравнительного подхода представлен в таблице ниже:

Таблица 18. Итоговый расчет стоимости квартиры в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м	Стоимость за объект, руб.
1	Квартиры, общей площадью 73,3 кв.м, расположенной по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Фролова, д. 31, кв. 1	73,30	6 496 286,64

Далее определяется рыночная стоимость доли в праве собственности.

Размер скидки на долевой характер собственности при продаже недвижимости определялся на основании экспертных оценок.

Таблица 18. Размер скидок на долевой характер собственности

Виды недвижимости	Жилая	Офисная	Производственно-складская
Доли в праве собственности, %	Диапазон скидок с цены предложения (в расчете на 1 кв.м.) на аналогичные объекты без долевой собственности, %		
от 1/4 до 1/2	30-45%	30-40%	15-25%
от 1/2 до 3/4	20-25%	15-20%	10-15%
от 3/4 до 9/10	5-15%	5-10%	3-10%

Источник информации:

<https://ocenshiki-i-eksperty.ru/files/open/165/4ec8c7cf533d409a0763df31766f157774f67b89a1cdaced19f95f2b17235a0e/06+ОЦЕНКЕ+ДОЛИ+В+ОБЩЕЙ+СОБСТВЕННОСТИ+НА+НЕДВИЖИМОСТЬb.pdf>

Расчет: $6496286,64 * 1 / 2 * (100\% - 22,5\%) = 2517311,07$ руб.



2.4.3. Согласование результатов

В рамках экспертизы оценка проводилась только сравнительным подходом. Таким образом, рыночная стоимость принимается равной результату по сравнительному

2.5. Оценка результатов исследований, обоснование и формулировка выводов по поставленным вопросам

Эксперт компетентен в решении поставленных перед ним вопросов, экспертиза проведена в рамках компетенции эксперта.

Эксперт не является лицом, подлежащим отводу по основаниям, перечисленным в ст. 70 УПК РФ, ст. 18 ГПК РФ, ст. 23 АПК РФ, ст. 25.12 КоАП РФ, ст. 33 КАС РФ.

Права участников процесса при назначении и производстве экспертизы соблюдены.

Соблюден процессуальный порядок проведения экспертизы, экспертом определен сегмент рынка, к которому относится исследуемый объект, проведен анализ рынка, к которому относится исследуемый объект, определены факторы, влияющие на стоимость исследуемого объекта, выбраны объекты-аналоги, относящиеся к одному сегменту рынка с исследуемым объектом, применены необходимые корректировки, использованная экспертом информация отвечает критериям достоверности, достаточности и проверяемости.

Расчет стоимости исследуемого объекта: квартиры, проведен сравнительным подходом методом прямого сравнения продаж, рыночная стоимость принимается равной его результату и составляет округленно: 6496000 рублей.

Расчет стоимости исследуемого объекта: 1/2 доли, проведен сравнительным подходом методом прямого сравнения продаж, рыночная стоимость принимается равной его результату и составляет округленно: 2517000 рублей.

Соблюдена процессуальная форма заключения эксперта и имеются все требуемые реквизиты.



3. ВЫВОДЫ

Вопрос: «Какова рыночная стоимость двухкомнатной квартиры общей площадью 73,3 кв.м., расположенной по адресу: г.Екатеринбург, ул. Фролова, д. 31, кв.1»

Ответ: Рыночная стоимость двухкомнатной квартиры общей площадью 73,3 кв.м., расположенной по адресу: г.Екатеринбург, ул. Фролова, д. 31, кв.1, по состоянию на «19» декабря 2019 г. составляет округленно:

6 496 000,00

Шесть миллионов четыреста девяносто шесть тысяч рублей 00 копеек

Вопрос: «Какова рыночная стоимость 1/2 доли в праве собственности на двухкомнатную квартиру общей площадью 73,3 кв.м., расположенной по адресу: г.Екатеринбург, ул. Фролова, д. 31, кв.1»

Ответ: Рыночная стоимость 1/2 доли в двухкомнатной квартире общей площадью 73,3 кв.м., расположенной по адресу: г.Екатеринбург, ул. Фролова, д. 31, кв.1, по состоянию на «19» декабря 2019 г. составляет округленно:

2 517 000,00

Два миллиона пятьсот семнадцать тысяч рублей 00 копеек

Эксперт

Радько Сергей Григорьевич



ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КАРТА МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И АНАЛОГОВ

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ЭКСПЕРТИЗЫ

1. Копия Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 90-18268992 от 05.05.2016 г. (страницы 33-35 материалов дела)

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ ВЫБОРКИ

1. Скриншоты Интернет-страниц, использовавшихся в заключении.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ РАСЧЕТОВ

1. Копии страниц справочников и аналитических материалов.

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ДОКУМЕНТЫ ЭКСПЕРТА

1. Копия свидетельства о членстве в саморегулируемой организации оценщиков.
2. Копия страхового полиса страхования ответственности оценщиков.



Рис. 1. Расположение экспертируемого объекта и объектов-аналогов на карте

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

05.05.2016

20-18268942

на основании запроса №90-18268492 от 05.05.2016, поступившего на рассмотрение 05.05.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

Кадастровый (или условный) 66:41:0303035:109

числ. объекта:

наименование объекта:

Квартира, назначение: жилое. Площадь: общая 73.3 кв.м.

ПОЛИЧЕСКИ ОБЪЕКТ:

Помещение: Жилое; Квартира

адреса объекта:

73.3 Квадратный метр

двухтабачный номер. Литер:

A

ВОЙСКИ НА ВОЗДУШНОМ ПЛАНЕ:

адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Фролова, д. 31, кв. 1

COSTS:

Правообладатель (правообладатели): 2.1. Шабалина Елена Николаевна

Вид, номер и дата 3.1. Долевая собственность 1/2 №66-66-01/756/2009-796
государственной регистрации 11.11.2009
плана:

4. Ограничение (обременение)

STAIN:

4.1.1. в силу договора

дате государственной 30.05.2011

регистрации:

номер государственной 66-66-01/328/2011-547

РЕЗУЛЬТАТЫ:

срок, на который на 120 месяцев считая от даты предоставления кредита
установлено ограничение
(обременение) права:

лично, в пользу которого Коммерческий акционерный банк "Банк Сосьете утамовалено ограниченне Женераль Восток" (закрытое акционерное общество) (аббревиатура): ИНН: 7703023935 ОГРН: 1027739199256 КПП: 775001001

Договор о предоставлении кредита физическому лицу
под залог жилого помещения №299293 от 24.05.2011 г.
299293 от 2011-05-24 ;

Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от
24.05.2011 г. б/н от 2011-05-24

КОПИЯ ЗАРНА
(доге недвижимости) от
представителство доверенности
Титковски Андрей Александрович

2.2. Инициатор	Шабалин Алексей Владимирович
3.2. Вид государственной регистрации	Долевая собственность 1/2 №66-66-01/756/2009-796
и дата регистрации	11.11.2009
4.2. Описание (обременение)	
арест	
вид	арест
дата государственной регистрации	19.05.2014
номер государственной регистрации	66-66-01/114/2014-393
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	
основание государственной регистрации:	Постановление Железнодорожного районного отдела г. Екатеринбурга УФССП по Свердловской области на основании и/п от 15.05.2014 № 21825/14/02/66, возбужденного на основании и/д № ВС 053889879 от 15.05.2014, выданного Верх-Исетским районным судом г. Екатеринбурга. Судебный пристав-исполнитель Калинин А.В. от 15.05.2014 г. б/н от 2014-05-15 Железнодорожный районный отдел судебных приставов г. Екатеринбурга Управления Федеральной службы судебных приставов по Свердловской области
4.2.2. Вид	запрещение
дата государственной регистрации:	28.04.2015
номер государственной регистрации:	66-66/001-66/001/026/2015-1132/1
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	
основание государственной регистрации:	Постановление Железнодорожного районного отдела г. Екатеринбурга УФССП по Свердловской области, и/п от 17.04.2015 № 12644/15/6002-ИП, и/д № ВС 059234859 от 17.10.2014, выдан Верх-исетский районным судом г. Екатеринбурга. Судебный пристав-исполнитель Журкевич Т.С. от 17.04.2015 г. б/н от 2015-04-17 Железнодорожный районный отдел судебных приставов г. Екатеринбурга Управления Федеральной службы судебных приставов по Свердловской области
2.3. Вид:	в силу договора
	30.05.2011

Представитель по доверенности
Гилевский Андрей Александрович

дата государственной регистрации:
номер государственной регистрации: 66-66-01/320/2011-547
срок, на который на 120 месяцев считая от даты предоставления кредита
установлено ограничение (обременение) права:
лицо, в пользу которого Коммерческий акционерный банк "Банк Сосис" установлено ограничение (обременение) права: Женева Восток" (закрытое акционерное общество)
основание государственной регистрации: Договор о предоставлении кредита физическому лицу под залог жилого помещения №299293 от 24.05.2011 г. 299293 от 2011-05-24 ;
Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 24.05.2011 г. б/н от 2011-05-24

договоры участия в долевом строительстве:	
ипотека:	
завязанные в судебном порядке требования:	
дата изменения:	

выдана:

соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят вред правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор
(подпись, печать)
Федеральный информационный ресурс
(подпись, печать)

КОПИЯ
представитель доверенности
Тихоновский Андрей Александрович

upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/20052905-2235.htm

Продам 2-х комнатную квартиру, Екатеринбург, ВИЗ, Татищева 90, 7.100.000 руб., Корифей

Объект: Квартира (просмотреть фотографии дома)

Адрес: Екатеринбург, ВИЗ, Татищева 90 (просмотреть на карте)

Количество комнат: 2

Изображенные комнаты: 2

Площадь (общая/жилая/кухня): 74 / 42 / 15 кв. м

Дом: Спец. планировка

Год постройки: 2006

Материал стен: Кирпич

Этаж: 3 / 9

Балкон: Лоджия

Сам. уюта (сравнивание и/различия): 1/-

Ремонт: капитальный

Мебель: Есть

Условия продажи: Чистая продажа

Включено: Водоканал

Цена: 7.100.000 руб. Отправить заявку на кредит

ID объекта в нашей базе: 1634

Двухкомнатная квартира.

Контактная информация

Агентство недвижимости: Корифей (член УПН) ООО Центр недвижимости "Корифей"

Время работы: с 10.00 до 18.00

Телефон агента: 89221091737

Телефон агентства: 395-20-15, 89028756582

WWW: korfeiy2010@mail.ru

EMAIL: korfeiy2010@mail.ru



https://upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/20052905-2235.htm

upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/20001636-3007.htm

НЕДВИЖИМОСТЬ ЕКАТЕРИНБУРГА

Продам 2-х комнатную квартиру, Екатеринбург, ВИЗ, Татищева 90, 5.500.000 руб., Диал

Порядок объектов недвижимости

- Вторичное жилье в Екатеринбурге
- Стороннее жилье Екатеринбурга
- Квартиры в Свердловской области
- Квартиры вне Свердловской области
- Индивидуальное жилье
- Индивидуальное жилье вне Свердловской области
- Земельные участки
- Коллективные сады
- Заслуженная недвижимость
- Квартиры под офисы
- Товарно-офисная недвижимость
- Производственная недвижимость
- Готовый бизнес
- Коммерческая недвижимость
- Офисы
- Гаражи
- Дачные объекты недвижимости
- Высоложенные
- Сайты, участки недвижимости
- Фотопродажа коммерческих объектов
- Фотопродажа жилых объектов
- Агентства недвижимости
- Отправить заявку на кредит
- Карты районов Екатеринбурга
- Аналитика
- Новости
- Повеселитесь

ГАЗЕТА «ЕСТЬ ВАРИАНТЫ»

ОБУЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ

РИЭЛТОРСКИЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Объект: Квартира (посмотреть фотографии дома)

Адрес: Екатеринбург, ВИЗ, Татищева 90 (посмотреть на карте)

Количество комнат: 2

Изолированных комнат: 2

Площадь (общая/жилая/кухня): 61 / 31 / 30 кв. м

Дом: Спец. планировка

Год постройки: 2006

Материал стен: Монолит

Этаж: 8 / 16

Балкон: ЛОДЖИЯ

Сан. узлы (совмещенных/раздельных): 1/-

Ремонт: капитальный

Мебель: Есть

Условия продажи: Чистая продажа

Ипотека: Возможна

Цена: 5.500.000 руб. Отправить заявку на кредит

Продан квартиру с кухней-гостиной и шикарным видом из окна.

Кирпичный ТЕПЛЫЙ дом.

2 лоджии.

Прекрасная инфраструктура: парковка рядом с домом, во дворе детская площадка. Прекрасная прогулочная зона во дворе дома. До ближайших магазинов 3 минут пешком.

Школы № 1, № 63, № 203, а так же множество детских садов.

Единичная собственность. Без задолженностей и обременений. Любая форма оплаты, помощь в оформлении ипотеки включена в стоимость.

Контактная информация

Агентство недвижимости: Диал (член УПН) ИП Дмитриев А.С. ("Агентство недвижимости "Диал")

Время работы: с 9 до 21ч. Ежедневно, суббота с 10 до 18ч, воскресенье с 11-15ч

Телефон агента: 89122221132

Телефон агентства: 2222181

WWW:

ENail: dial53@mail.ru

г.Екатеринбург, ул. Татищева 90

Смотреть фотогалерею

Связаться

https://upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/20001636-3007.htm

upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/20025328-2573.htm

НЕДВИЖИМОСТЬ ЕКАТЕРИНБУРГА

Продам 2-х комнатную квартиру, Екатеринбург, ВИЗ, Татищева 90, 5.299.000 руб., МФЦН-4

Записаться на просмотр Предложить свою цену

Объект: Квартира (просмотреть фото и видео)

Адрес: Екатеринбург, ВИЗ, Татищева 90 (просмотреть на карте)

Количество комнат: 2

Площадь (общая/жилая/кухня): 62 / 50 / - кв. м

Дом: Спальня, планировка

Год постройки: 2006

Материал стен: Кирпич

Этаж: 6 / 12

Балкон: 2 БАЛКОНА

Сан. узлы (совмещенный/раздельный): 1/0

Ремонт: капитальный

Перепланировка: не было

Стеклопакеты: пластиковые

Мебель: нет

Условия продажи: Обычные

Ипотека: Возможно

Цена: 5.299.000 руб. Отправить заявку на кредит

Продать квартиру в кирпичном доме с охотой на бульвар Естество. 2 балкона. Планировка - кухня-столовая 40 кв.м. (кухонный гарнитур и мебель готовы оставить) и спальня (большая, светлая). Очень теплая квартира. Отличные соседи.

Контактная информация

Агентство недвижимости: МФЦН-4 (член УТИ) ООО "Пайт Недвижимость" (МФЦН-4)

Время работы: с 9.00 до 19.00

Телефон агента: 99122433513

Телефон агентства: +79221594627

WWW: info2512@mail.ru

Email: info2512@mail.ru



https://upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/20025328-2573.htm

upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/20000873-2972.htm

НЕДВИЖИМОСТЬ ЕКАТЕРИНБУРГА

Продам 2-х комнатную квартиру, Екатеринбург, ВМЗ, Татищева 98, 6.800.000 руб., БЭСТ на Героев

Затянуться на просмотр Предложить свою цену

Распечатать Сообщить о неточности

Объект:	Квартира (посмотреть фотографии дома)
Адрес:	Екатеринбург, ВМЗ, Татищева 98 (посмотреть на карте)
Количество комнат:	2
Наличие ванной комнаты:	2
Уровней:	9
Площадь (общая/жилая/кухня):	78 / 49 / 16 кв. м
Дом:	Спец. планировка
Год постройки:	2006
Материал стен:	Кирпич
Этаж:	7 / 12
Балкон:	Балкон
Сам. уэль (совмещенный/раздельный):	1/1
Ремонт:	косметический
Перепланировка:	не было
Остаток мебели:	пластик
Мебель:	Нет
Условия продажи:	Чистая продажа
Цена:	6.800.000 руб.

Продается светлая и просторная 2-х комнатная квартира в кирпичном доме в спокойной и престижной части Верх-Исетского района – микрорайоне ВМЗ. Развитая инфраструктура, в шаговой доступности все транспорт, детские, школьные, детские сады, торговые центры. Район Верх-Исетский город!

Агентство недвижимости:	БЭСТ на Героев (член ИТН) ООО "Центр недвижимости "БЭСТ", офис 4
Время работы:	с 10 до 19
Телефон агента:	89530038653
Телефон агентства:	+73432272303
EMAIL:	info-0483@mail.ru



https://upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/20000873-2972.htm

upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/30021618-1767.htm

НЕДВИЖИМОСТЬ ЕКАТЕРИНБУРГА

Продам 2-х комнатную квартиру, Екатеринбург, ВИЗ, Татищева 98, 7.300.000 руб., Итака

★ Объект размещается только на сайте UPN.RU !

[Записаться на просмотр](#) [Предложить свою цену](#)

[Распечатать](#) [Сообщить о нарушении](#)

Объект:	Квартира (посмотреть фотографии дома)
Адрес:	Екатеринбург, ВИЗ, Татищева 98 (посмотреть на карте)
Количество комнат:	2
Изолированных комнат:	2
Площадь (общая/жилая/кухня):	71.3 / 32.3 / 29.5 кв. м
Дом:	Спец. планировка
Год постройки:	2006
Материал стен:	Кирпич
Этаж:	8 / 12
Балкон:	Лоджия
Сол. узоры (совмещенный/раздельный):	У-
Ремонт:	капитальный
Стеклопакеты:	пластик
Мебель:	Нет
Условия продажи:	Чистая продажа
Ипотека:	Возможна
Цена:	7.300.000 руб. Отправить заявку на кредит

Продаю чистую, уютную квартиру с газовой плитой. Выполнен дизайнерский ремонт для себя! В квартире установлена качественная мебель, которая частично остается по согласованию с покупателем. Квартира в чистой продаже - переезд в другой город. Разумный торг!

Контактная информация

Агентство недвижимости:	Итака (не член УНП) ИП Антипина Я.М. ("ИТАКА")
Телефон агента:	89322019235
Телефон агентства:	213-07-68, 89222019235, 89292232044
E-Mail:	itaka-ru@mail.ru



РАЗДА-ЕСТЬ ВАРИАНТЫ!

ОБУЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ

РЕКРУТРСКИЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

https://upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/30021618-1767.htm

upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/21409797-1356.htm

НЕДВИЖИМОСТЬ ЕКАТЕРИНБУРГА

Продам 2-х комнатную квартиру, Екатеринбург, ВИЗ, Татищева 94, 6.099.000 руб., Успех

★ Объект размещается только на сайте UPN.RU !

[Записаться на просмотр](#) [Предложить свою цену](#)

[Распечатать](#) [Сообщить о неточности](#)

Объект:	Квартира (посмотреть фотографии дома)
Адрес:	Екатеринбург, ВИЗ, Татищева 94 (посмотреть на карте)
Количество комнат:	2
Изолированных комнат:	2
Площадь (общая/жилая/кухня):	65.8 / 56.3 / - кв. м
Дом:	Спец. планировка
Год постройки:	2006
Материал стен:	Кирпич
Этаж:	9 / 9
Балкон:	БАЛКОН
Сан. узлы (совмещенных/раздельных):	2/-
Ремонт:	капитальный
Перепланировка:	согласована
Стеклопакеты:	пластик
Мебель:	Нет
Условия продажи:	Чистая продажа
Ипотека:	Возможна
Цена:	6.099.000 руб. Отправить заявку на кредит

Предлагается к продаже уютная, светлая двухкомнатная квартира в новом доме. Просторная гостиная, уютная спальня. В квартире сделан капитальный ремонт. Современные приборы учета позволяют существенно экономить на коммунальных платежах. В подарок будущему покупателю остается современный кухонный гарнитур со встроенной техникой, мебель, водонагреватель, кондиционеры. Чистый подъезд. Культурные соседи. Консьерж, охрана, видеонаблюдение, закрытый двор. Развитая инфраструктура: в шаговой доступности весь транспорт, магазины, аптеки, школы, детский сад, торговые центры. Чистая продажа. Документы готовы.

Контактная информация	
Агентство недвижимости:	Успех (член УПН) ООО "Агентство недвижимости "УСПЕХ"
Время работы:	10:00 - 18:00
Телефон агента:	89122836353
Телефон агентства:	8-(343)-286-13-51
WWW:	
E-Mail:	apc@upn@mail.ru



https://upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/21409797-1356.htm



https://upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/30057654-2531.htm

upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/30058555-1478.htm

НЕДВИЖИМОСТЬ ЕКАТЕРИНБУРГА

Продам 2-х комнатную квартиру, Екатеринбург, ВИЗ, Фролова 29, 7.340.000 руб., 911

Перейти к объектам недвижимости

[Вторичная жилье в Екатеринбурге](#)
[Стоимость жилья в Екатеринбурге](#)
[Квартиры в Свердловской области](#)
[Квартиры для Свердловской области](#)
[Ипотечная жилье](#)
[Ипотечная жилье для Свердловской области](#)
[Земельные участки](#)
[Коммерческая недвижимость](#)
[Здания и сооружения](#)
[Квартиры для аренды](#)
[Товарно-бытовая недвижимость](#)
[Промышленная недвижимость](#)
[Гостевые дома](#)
[Отели, рестораны, пансионаты](#)
[Склады](#)
[Гаражи](#)
[Доля объекта в недвижимости](#)
[Внебиржевые сделки](#)
[Сделки с недвижимостью](#)
[Восстановление недвижимости](#)
[Восстановление жилья](#)
[Аренда недвижимости](#)
[Оформление сделок](#)
[Кредитование недвижимости](#)
[Аналитика](#)
[Новости](#)
[Образование](#)

ГАЗЕТА «ЕСТЬ ВАРИАНТ?»

ОБУЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ

РИЭЛТОРСКИЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Распечатать Сообщить о неточности

Объект:	Квартира (посмотреть фотографии объекта)
Адрес:	Екатеринбург, ВИЗ, Фролова 29 (посмотреть на карте)
Количество комнат:	2
Изолирован ли объект:	2
Площадь (общая/жилая/кухня):	87.3 / 42.7 / 14.6 кв. м
Дом:	Спаль. планировка
Год постройки:	2005
Материал стен:	Кирпич
Этажи:	3 / 14
Балкон:	ЛОДЖИЯ
Сист. утлы (отопления/раздельная):	-/Г
Стеновые панели:	пластик
Мебель:	нет
Условия продажи:	Чистая продажа
Цена:	7.340.000 руб.
Отсутствует описание.	

Контактная информация

Агентство недвижимости:	911 (на член УПН) ООО "Агентство недвижимости "911"
Время работы:	9-18
Телефон агента:	99617649898
Телефон агентства:	290-14-92, 290-17-92
ЕМей:	e911n@mail.ru



https://upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/30058555-1478.htm

upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/20088609-2435.htm

НЕДВИЖИМОСТЬ ЕКАТЕРИНБУРГА

Продам 2-х комнатную квартиру, Екатеринбург, ВИЗ, Фролова 29, 6.990.000 руб., ПЕРСПЕКТИВА24ЕКБ-Оператор недвижимости

[Записаться на просмотр](#) [Предложить свою цену](#)

[Посмотреть фотографии дома](#) [Посмотреть на карте](#)

Объект:	Квартира
Адрес:	Екатеринбург, ВИЗ, Фролова 29
Количество комнат:	2
Изолированных комнат:	2
Площадь (общая/жилая/кухня):	72.3 / 34.3 / 16 кв. м
Дом:	Спец. жилищная
Год постройки:	2005
Материал стен:	Монолит
Этаж:	5 / 12
Балконы:	ЛОДЖИЯ
Сам. угол (оплачиваемые/раздел на 2):	-/2
Ремонт:	капитальный
Переукомплектовка:	составлена
Стеклопакеты:	пластик
Напольн.:	Лит
Условия продажи:	Частая продажа
Ипотека:	Возможна
Цена:	6.990.000 руб. Отправить заявку на просмотр

Продается шикарная 2-х комнатная квартира в ЖК Правобережный. В квартире сделан дизайнерский ремонт из импортных материалов. По функционалу квартира 3-х комнатная, удобная кухонно-столовая плюс 2 изолированные комнаты, 2 санузла с функциональной сантехникой. На площадке 4 квартиры, самодостаточный контингент. Закрытая придомовая территория, консьерж. Один собственник. Документы в порядке. Реальному покупателю торг.

Контактная информация

Агентство недвижимости:	ПЕРСПЕКТИВА24ЕКБ-Оператор недвижимости (член УТН) ИП Кузнецова А.Н. ("Оператор недвижимости ПЕРСПЕКТИВА24ЕКБ")
Время работы:	с 9.00 до 20.00
Телефон агентства:	3112412
WWW:	
E-Mail:	edoffice@perspektiva24.com

ПАЗЕТА-ЕСТЬ ВАРИАНТЫ

ОБЪЕМ И СЕРТИФИКАЦИЯ

РИЭЛТОРСКИЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТР

ЭКОНОМ НА НЕДВИЖИМОСТЬ



https://upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/20088609-2435.htm

upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/116865-2634.htm

Продан 2-х комнатную квартиру, Екатеринбург, ВМЗ, Фролова 31, 6.590.000 руб., Новосёл на Малышева

Записаться на просмотр Предложить свою цену

Объект: Квартира (полностью отделанная)

Адрес: Екатеринбург ВМЗ, Фролова 31 (полностью отделанная)

Количество комнат: 2

Использованные комнаты: 1

Площадь (общая/жилая/кухня): 65 / 31 / 45 кв. м

Дом: Спальня, планировка

Год постройки: 2007

Материал стен: кирпич

Этаж: 3 / 16

Система отопления (отопление/отопление): 1/1

Пол: деревянный

Стеклопакеты: пластиковые

Мебель: нет

Условия продажи: чистая продажа

Цена: 6.590.000 руб.

Объект № 116865 Продан 2-х в Первоуральске с 3-х комнатной квартирой, из качественной отделки. Квартира полностью отделана, мебель и бытовая техника.

Дом построен из кирпича.

Закрыва территория и парковка в комплексе с возможностью аренды. Жилой комплекс расположен в шаговой доступности от метро - тупик и спальный. 10 минут до центра города и 2 минуты до благоустроенной набережной реки-Рассветного парка. Быстрый выход на работу, без оформления и. взрослый собственник, личная продажа с застройкой. Выдающийся сертификат - Занятия собственности по данному объекту в подвале.

Контактная информация

Агентство недвижимости: Новосёл на Малышева (член УПН) ООО "НОВО-СИТИ"

Время работы: Бюро с 9:00 до 21:00 сб. вс с 11:00 до 17:00

Телефон агента: 243-57-09

EMAIL: zhenyabryukhina@yandex.ru



https://upn.ru/realty_eburg_flat_sale_info/116865-2634.htm

МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОЦЕНКИ

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ – 2018

КВАРТИРЫ

под редакцией
ЛЕЙФЕРА Л.А.

Корректирующие коэффициенты
и характеристики рынка недвижимости
на основе рыночной информации
и коллективных экспертных оценок

57

НИЖНИЙ НОВГОРОД
2018

**Матрицы коэффициентов
в конкретных городах России**

Таблица 82

Белгород		Аналог		
		монолитные	кирпичные	панельные/ блочные
Объект оценки	монолитные	1,00	1,00	1,04
	кирпичные	1,00	1,00	1,04
	панельные/ блочные	0,96	0,96	1,00

Таблица 83

Воронеж		Аналог		
		монолитные	кирпичные	панельные/ блочные
Объект оценки	монолитные	1,00	1,02	1,09
	кирпичные	0,98	1,00	1,07
	панельные/ блочные	0,92	0,94	1,00

Таблица 84

Екатеринбург		Аналог		
		монолитные	кирпичные	панельные/ блочные
Объект оценки	монолитные	1,00	1,00	1,01
	кирпичные	1,00	1,00	1,01
	панельные/ блочные	0,99	0,99	1,00

Матрицы коэффициентов

Таблица 115

1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки							
Площадь, кв.м		аналог					
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,20
	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17
	40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,09	1,12
	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,06
	65-80	0,85	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02
	≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 116

3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36
	30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27
	50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18
	65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10
	90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00

**Матрицы коэффициентов
в конкретных городах России**

Таблица 120

Белгород		Аналог		
		первый этаж	средний этаж	последний этаж
Объект оценки	первый этаж	1,00	0,94	0,99
	средний этаж	1,06	1,00	1,05
	последний этаж	1,01	0,95	1,00

Таблица 121

Воронеж		Аналог		
		первый этаж	средний этаж	последний этаж
Объект оценки	первый этаж	1,00	0,96	0,99
	средний этаж	1,04	1,00	1,03
	последний этаж	1,01	0,97	1,00

Таблица 122

Екатеринбург		Аналог		
		первый этаж	средний этаж	последний этаж
Объект оценки	первый этаж	1,00	0,95	0,99
	средний этаж	1,05	1,00	1,04
	последний этаж	1,01	0,96	1,00

5.6. Элемент сравнения – наличие балкона или лоджии

Данный фактор рассчитывался на основании статистических данных о предложениях к продаже квартир и учитывает наличие в квартире балкона или лоджии. Важно отметить, что корректирующие коэффициенты в данном разделе не учитывают остекление, утепление и другие улучшения в данных помещениях, которые могут влиять на конечную стоимость объекта оценки.

В таблице 139 приведена матрица корректирующих коэффициентов, которая отражает соотношения цен для сходных объектов, различающихся только по наличию или отсутствию балкона/лоджии. При анализе использовались данные цен квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жильё советской постройки, 3. Массовое современное жильё, 4. Жильё повышенной комфортности.

Обращаем Ваше внимание на то, что в данном разделе приводится матрица корректирующих коэффициентов, рассчитанная по средним значениям городов, поскольку данная информация имела не по всем городам, указанным в таблице 5. Тем не менее проведённый анализ показал, что данную корректировку можно применять, поскольку она является инвариантной и не зависит от территориальной принадлежности объекта недвижимости.

Матрица корректирующих коэффициентов

Таблица 139

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,06
	нет	0,94	1,00

Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Таблица 153

Тип отделки	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работы+ материалы), руб./ кв. м
Бюджетный	2 928	1 449	4 378
Современный	4 779	2 367	7 146
Комфортный	7 417	3 674	11 092
Элитный	10 370	5 137	15 507

Поправка на тип отделки, руб./кв. м

Таблица 154

Тип отделки		аналог				
		Баз. отделка	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Баз. отделка	0	-4 376	-7 146	-11 092	-15 507
	Бюджетный	4 376	0	-2 771	-6 716	-11 131
	Современный	7 146	2 771	0	-3 945	-8 361
	Комфортный	11 092	6 716	3 945	0	-4 415
	Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0

*Матрицы коэффициентов
в конкретных городах России*

Таблица 170

Белгород		Аналог		
		несколько	раздельный	совмещённый
Объект оценки	несколько	1,00	—	—
	раздельный	—	1,00	1,03
	совмещённый	—	0,97	1,00

Таблица 171

Воронеж		Аналог		
		несколько	раздельный	совмещённый
Объект оценки	несколько	1,00	—	—
	раздельный	—	1,00	0,96
	совмещённый	—	1,04	1,00

Таблица 172

Екатеринбург		Аналог		
		несколько	раздельный	совмещённый
Объект оценки	несколько	1,00	—	—
	раздельный	—	1,00	0,99
	совмещённый	—	1,01	1,00

Таблица 173

Иркутск		Аналог		
		несколько	раздельный	совмещённый
Объект оценки	несколько	1,00	—	—
	раздельный	—	1,00	0,97
	совмещённый	—	1,03	1,00

7.2. Значения скидок на торг на активном рынке

7.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов¹⁶

Таблица 197

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

¹⁶ Из общей выборки были исключены ответы экспертов-оценщиков, которые резко отличались от общей выборки. К ним относятся ответы из городов: Петропавловск-Камчатский, Ростов-на-Дону и Грозный. По нашему мнению, это связано с тем, что в указанных городах по ряду причин в последнее время спрос на жилье остается на уровне прошлого года, тогда как в прочих регионах России наблюдается увеличение спроса (см. раздел 7.4). Ниже приведены средние значения скидок на торг по этой группе городов:

1. Старый фонд 20%
2. Массовое жилье советской постройки 14%
3. Массовое современное жилье 13%
4. Жилье повышенной комфортности 18%

ОБ ОЦЕНКЕ ДОЛИ В ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Нечаев В.Л., доцент, к.э.н.
 Ракова Н.В., профессиональный оценщик,
 гендиректор ООО "АФЦ"

Правоотношения долевой собственности, как на весь объект недвижимости, так и на его часть, возникает на основании многостороннего договора купли-продажи недвижимости (продавец и несколько покупателей) или договора о совместной деятельности (простого товарищества).

Участник общей долевой собственности вправе распоряжаться принадлежащей ему долей (продавать, дарить, отдавать в залог, завещать и т.д.). Согласия других участников общей долевой собственности при этом получать нет необходимости. Однако в соответствии со ст. 250 ГК РФ при продаже доли в общем имуществе, участники общей долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли. Важно отметить, что продажа доли участнику общей долевой собственности не дает преимущественного права другим участникам на приобретение такой доли.

На реализацию преимущественного права покупки недвижимости законодатель отвел один 1 месяц. При отказе остальных участников общей долевой собственности от осуществления указанного права в течение месяца со дня извещения о продаже, либо принятия извещения, либо при отсутствии их ответа в течение указанного срока (что равносильно отказу), продавец вправе продать свою долю любому постороннему лицу.

Доли могут быть равными, в других размерах, которые в обязательном порядке должны быть определены в договоре купли-продажи или в договоре о совместной деятельности. Здесь следует отметить, что здание или его часть (помещение) являются объектом недвижимости, в то же время доля в праве общей собственности на объект недвижимости не является недвижимостью в собственном смысле этого слова. Это объясняется тем, что здание (часть здания), прошедшее технический учет и техническую инвентаризацию, состоит из комнат конкретного расположения и метража по экспликациям и поэтажным планам БТИ, т.е. рассматривается как имущество в гражданско-правовом смысле. В то же время, доля в праве общей собственности на недвижимое имущество (здание, часть здания) является не имуществом, а имущественным правом. Здание, часть здания может быть предметом купли-продажи, аренды, так как должно иметь, в соответствии с требованиями статей 554 и 607 ГК РФ, индивидуально-определенные признаки (адрес, вид объекта, нумерация помещений, комнат, площадь по данным БТИ, целевое

Рис. 1. Зависимость уровня обесценения долевой собственности (Y) от размера доли при различных значениях коэффициента торможения (m)

Как видно из табл. 1, коэффициент Чилтона (m) равен коэффициенту эластичности, который показывает насколько % увеличится относительная стоимость доли (по отношению к номиналу) при росте на 1 % размера самой доли. Поскольку увеличение размера доли не приводит к одновременному пропорциональному изменению всех элементов затрат на содержание объекта недвижимости (часть из них не зависит от размеров доли), увеличение стоимости доли будет отставать от роста ее размера. Например, $m=0,7$ означает, что при увеличении размера доли на 1% ее рыночная стоимость возрастет на 0,7 %.

Для офисной и торговой недвижимости, а также объектов коммунального назначения уровень затрат на содержание зданий (по отношению к общим расходам по эксплуатации) находится в диапазоне 65-75%, который соответствует наиболее распространенному значению коэффициента торможения 0,7.

Таблица 2.

Показатели затрат на содержание объектов различного назначения

№ п/п	Наименование	Содержание объекта, % к расходам на эксплуатацию
1	Культурно-просветительные объекты	26-30%
2	Зрелищные	38-45%
3	Физкультурно-спортивные	63-69%
4	Торговые	70-75%
5	Коммунально-бытовые объекты	65-68%
6	Объекты коммунального хозяйства	72-74%
7	Административные объекты	70-75%

Источник: Сборник базовых удельных показателей по стоимости строительства (БУПс), эксплуатационным затратам и объему выпуска продукции (БУПовп) для использования при разработке бизнес – планов (Москомархитектура, утв. Распоряжением от 06.06.1996 № 595-РЗП).

В табл. 3 приведены результаты экспертного опроса о размерах скидки на долевой характер собственности при продаже различных видов недвижимости, проведенного ЗАО "Ростов-Ресурс" (март 2011 г.). В качестве экспертов в опросе участвовали специалисты агентств недвижимости, действующих в Ростовской области, а также частные риэлторы.

Таблица 3.

Экспертные оценки размеров скидок (поправок) на обесценение долевой собственности при продаже объектов недвижимости

Виды недвижимости	Жилая	Офисная	Производственно-складская
Доля в праве собственности, %	Диапазон скидок с цены предложения (в расчете на 1 кв.м.) на аналогичные объекты без долевой собственности, %		
до 1/10	80-85%	65-70%	-
от 1/10 до 1/4	50-60%	40-45%	25-40%

Виды недвижимости	Жилая	Офисная	Производственно-складская
Доля в праве собственности, %	Диапазон скидок с цены предложения (в расчете на 1 кв.м.) на аналогичные объекты без долевой собственности, %		
от 1/4 до 1/2	30-45%	30-40%	15-25%
от 1/2 до 3/4	20-25%	15-20%	10-15%
от 3/4 до 9/10	5-15%	5-10%	3-10%

Сравнительный анализ данных табл. 3 показывает, что экспертные оценки достаточно хорошо согласуются с результатами расчетов по уравнению (2) при коэффициенте $m=0,7$ для большинства интервалов размеров доли. Исключением являются размеры доли до 1/10, для которых полученные по формуле Чилтона оценки обесценения оказались завышенными по сравнению с экспертными.

Проведенный анализ позволяет сделать следующие выводы:

1. При оценке долевой собственности на объекты недвижимости необходимо учитывать обесценение, обусловленное воздействием внешних правовых и организационно-экономических факторов. Размеры этого обесценения могут быть весьма значительными и достигать 80-85%.
2. Прямая оценка величины обесценения долевой собственности возможна на основе анализа затрат по эксплуатации объекта недвижимости (включая стоимость отложенного ремонта) и влияния пониженной ликвидности в случае последующей продажи прав собственности.
3. Для приближенной оценки уровня обесценения долевой собственности может использоваться формула Чилтона которая позволяет получать (при величине коэффициента торможения 0,7) удовлетворительные результаты для большинства объектов доходной недвижимости.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«13» марта 2013 г.

Дата регистрации в реестре

№ 1055

Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

Радько
Сергей Григорьевич

ИНН 660205585933

является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».

Имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства «31» декабря 2019 года.



Президент Ассоциации МСО

Т.В. Годенко



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 180117 10 июля 2003

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Екатеринбург

Государственное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Уральский государственный технический
университет - УГТУ»

ДИПЛОМ

ВСВ 1258797

Решением
Государственной аттестационной комиссии
от 8 июня 2005 года

Радько
Сергею Григорьевичу

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

Дипломист-менеджер
по специальности
«Административное управление»

Председатель Государственной
аттестационной комиссии

М.П.



Handwritten signature of the official.

Свидетельство является официальным документом
с повышенной квалификацией

Регистрационный номер 125614 от 18 марта 2009г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОЛУЧЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано

Радченко
Сергею Григорьевичу

в том, что он(а) с **24 декабря 2009** по **18 марта 2009**

получил(а) свою квалификацию в (на) **ЮУ ЛКО, УТУ-УМ**

имени первого Президента России **Б.Н. Ельцина**

по программе **"Оценочная деятельность"**

в объеме **101 часа**

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

Наименование	Количество часов	Оценка
Анализ организационной ситуации в организации	12	зачет
Применение оценочных методов деятельности	22	зачет
Использование оценочных методов деятельности в работе с клиентами	14	зачет
Современные методы оценки персонала	28	зачет
Методы оценки персонала	28	зачет
Использование оценочных методов деятельности в работе с клиентами	отлично	

Приним(а) участие в (на) **Консалтинг Групп**

выполнил(а) работу по теме **не предусмотрено**



Подпись

г. Екатеринбург 2009

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/1565972568

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (г. Москва, ул. Гашека, д. 12, стр. 1: ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»).

Выдан: 09 июля 2019 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:

Радько Сергей Григорьевич

Адрес: Свердловская область, г. Артемовский, ул. Гагарина, д. 13, кв. 13

паспорт серия 6502 номер 352415, выдан Артемовским ГОВД Свердловской области 16.12.2001 г.

Срок действия полиса: С 00 часов 00 минут 12.07.2019 г. по 24 часа 00 минут 11.07.2020 г.

Объект страхования:

2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам.
2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 12.07.2019 года.

Страховой случай:

3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба.
3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.

Страховая сумма:

15.000.000 (Пятнадцать миллионов) рублей

Франшиза:

Страхование осуществляется без франшизы

Страховая премия:

5.400 (Пять тысяч четыреста) рублей

Порядок оплаты

Согласно Договору страхования

Взносовая премия:

Прилагаемые

- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика

документы:

- Договор страхования ответственности оценщика № 922/1565972568 от 09.07.2019 г.

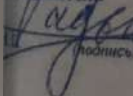
- Правила страхования.

Представитель страховщика: ИП Безукладников Е.И.

Код 22886721

Страхователь: Радько Сергей Григорьевич, с упомянутыми
условиями страхования ознакомлен и согласен

Страхователь:


(подпись)

Страховщик

М.П.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 012364-1

« 21 » мая 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

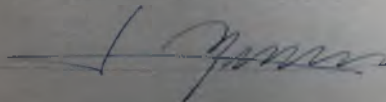
выдан

Радько Сергею Григорьевичу

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

от « 21 » мая 20 18 г. № 66

Директор



А.С. Буикин

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

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1556044182

Этот полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» г. Москва, ул. Гашека, д. 12, стр. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520 с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту «Правила страхования»)

Формулировка полиса «19» июня 2019г.

Валюта страхования:

Российские рубли

Адрес:

ООО «Консалтинг Групп»

Юр. адрес: 620137, г. Екатеринбург, ул. Студенческая, 1/18, оф. 83

ИНН 6670195892

расчетный счет № 40702810900050000309

в банке «Нейва» ООО, г. Екатеринбург

корреспондентский счет № 30101810400000000774

БИК 046577774

Действие полиса:

С 00 часов 00 минут 12.07.2019г. по 24 часа 00 минут 11.07.2020г.

Объект страхования:

2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 12.07.2019 года.

Страховой случай:

3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.

3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.

Страховая сумма:

500.000.000 (Пятьсот миллионов) рублей,

лимиты ответственности согласно Договору страхования

Франшиза:

Страхование осуществляется без франшизы

Страховая премия:

41.000 (Сорок одна тысяча) рублей

Взнос оплаты

Страховой премии:

Согласно Договору страхования

Вкладываемые

документы:

- Приложение 1: Заявление на страхование

- Договор страхования гражданской ответственности № 922/1556044182 от 19.06.2019г.

- Правила страхования.

Подпись

Страховщика: ИП Безукладников Е.И.

Код 22886721

Для проведения страхования получил с упомянутым
лицом Страхования ознакомлен и согласен

Консультант

«Консалтинг Групп»

т. (495) 956-7585

ИНН 6670195892

ОГРН 1027700042413

Страховщик

М.П. (должность, подпись)

Оценочная компания «Консалтинг Групп»

р/сч 40 702 810 900 050 000 309,

к/сч 30 101 810 400 000 000 774

в ОАО Банк «Нейве», г. Екатеринбург

БИК 046 577 774

ОГРН от 26 декабря 2007 года - 1076670037685

ИНН 6670195892, КПП 667001001

ОКПО 85009480



CG APPRAISAL GROUP APPRAISAL

ОЦЕНКА
НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТИЗА

Адрес: 620027, г. Екатеринбург, ул. Шевченко, 9, оф 214

Тел / Факс: (343) 278-45-66

Тел: (343) 278-45-88

E-mail: info@cg-appraisal.ru

www.cg-appraisal.ru