

**Индивидуальный предприниматель  
Елизарьева Юлия Викторовна**

**УТВЕРЖДАЮ:**

Индивидуальный предприниматель  
Елизарьева Ю.В.  
15 февраля 2017 г.



**ОТЧЕТ №16618-ОН/02-17**

**об оценке рыночной и ликвидационной стоимости  
трехкомнатной квартиры по состоянию на 15 февраля 2017 г.**

**Адрес объекта оценки:** Челябинская обл., г. Челябинск, ул. 250-летия  
Челябинска, д. 16, кв. 260.

**Дата составления отчета:** 15 февраля 2017 года

**Исполнитель:** И.П. Елизарьева Юлия Викторовна

г. Челябинск, ул. Труда, дом 163

тел. (351) 263-13-47, 248-70-36

г. Челябинск  
2017 год

Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Тип помещения:		Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь, кв. м	Жилая площадь, кв. м	Площадь кухни, кв.м.	
	Квартира		3	2	65,8	42,6	7,7	
	Наличие неутвержденной перепланировки		Наличие обременений		Характер обременений			
Нет		Нет		Нет				
Описание здания	Тип/серия дома		Этажность	Год ввода в эксплуатацию	Год капитального ремонта	Физический износ здания, %		
	Железобетонные панели		9	1986	-	5% по данным технической инвентаризации	26% с учетом срока амортизации по данным оценочной компании	
Адрес объекта оценки	Субъект РФ		Район	Населенный пункт	Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв.			
	Челябинская область		-	Город Челябинск	ул. 250-летия Челябинска, д. 16, кв. 260			
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости имущества (без возможных границ интервала) для целей ипотечной сделки							
Заказчик оценки	Холякина Гальмияфа Хисаметдиновна. Паспорт серии 36 04 № 356010, выдан Автозаводским РУВД г. Тольятти Самарской обл., дата выдачи: 12.07.2003 г., код подразделения:632-033. Адрес регистрации: Самарская область, г. Тольятти, ул. Фрунзе, д. 11, кв.50. Тел.: 8-908-582-64-03							
Основание оценки	Договор №16618-ОН/02-17 от 15 февраля 2017 г.							
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Для целей ипотечной сделки. Отчет об оценке не может применяться для иных целей							
Исполнитель оценки	Форма	Наименование / Ф.И.О. (для ИП)		Место нахождения, контактная информация	ОГРН, дата присвоения ОГРН		Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица	
	ИП	Елизарьева Юлия Викторовна		Челябинская область, г. Челябинск, ул. Труда, дом 163, оф. 2, тел.: (351) 263-13-47, 248-70-36	ОГРН 304744815600030, дата внесения записи 04.06.2004 г.		-	
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (кол-во лет)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика:				
				о членстве в СРОО		о получении профессиональных знаний		
Елизарьева Юлия Викторовна	13	1149	«СМАО»	Свидетельство №1149 от 12.12.2007 г. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков № 232 от 23.01.2017 г.		Договор страхования серия 4000 № 2618458 от 29.02.2016 г., выдан ПАО «Росгосстрах», действителен с 10.04.2016 г. по 09.04.2017 г. Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. Франшиза не установлена.		Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 541594 от 29.12.2003 г., выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г. В. Плеханова; Свидетельство о повышении квалификации № 399 от 21 декабря 2006г. выдано ЧГУ
паспорт 75 16 № 796703 выдан Отделом УФМС России по Челябинской области в Курчатовском районе гор. Челябинска 12.05.2016г.				осмотра объекта оценки		определения стоимости Объекта оценки		составления Отчета
Даты	15.02.2017 г.		15.02.2017 г.		15.02.2017 г.			

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов	Сравнительного подхода (в рублях)	Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)
		2 395 000	Нет
Итоговая величина стоимости объекта оценки	Рыночная стоимость (в рублях), НДС не предусмотрен		Ликвидационная стоимость (в рублях), НДС не предусмотрен
	2 395 000		1 916 000

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик Елизарьева Ю.В.



Отчет утвердил И.П. Елизарьева Ю.В.




# ОГЛАВЛЕНИЕ

Раздел 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
<b>1.1. Задание на оценку:</b> .....	5
<b>1.2. Применяемые нормативные документы</b> .....	6
<b>1.3. Сведения об оценщике, участвующем в выполнении данной оценки:</b> .....	6
Раздел 2. ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	7
Раздел 3. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....	8
Раздел 4. ЭТАПЫ РАБОТ .....	9
Раздел 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	9
<b>5.1. Анализ достаточности и достоверности информации, используемой при проведении     оценки</b> .....	9
<b>5.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта,     имущественные права и наличие обременений, связанных с объектом оценки</b> .....	9
Раздел 6. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	12
<b>6.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране</b> .....	12
<b>6.2. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в регионе     (Челябинской области)</b> .....	13
<b>6.3. Анализ рынка жилой недвижимости города Челябинска.</b> .....	14
<b>6.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования</b> .....	18
<b>6.5. Анализ ликвидности оцениваемого объекта (квартиры)</b> .....	19
Раздел 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	20
<b>7.1. Затратный подход</b> .....	21
<b>7.2. Доходный подход</b> .....	21
<b>7.3. Сравнительный подход</b> .....	21
<b>7.3.1. Метод сравнения продаж</b> .....	22
<b>7.3.2. Расчет стоимости Объекта оценки методом сравнения продаж</b> .....	22
<b>7.3.3. Подбор информации по сопоставимым объектам</b> .....	24
<b>7.3.4. Расчет стоимости квартиры по методу парного сравнения продаж</b> .....	27
Раздел 8. Согласование результатов и заключение об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки .....	29
Раздел 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ .....	29
<b>9.1 Порядок расчета ликвидационной стоимости</b> .....	29
<b>9.2. Расчет чистой стоимости реализации.</b> .....	30
<b>9.3. Расчет ликвидационной стоимости.</b> .....	30
Раздел 10. Расчет величины устаревания жилого здания .....	33
<b>10.1. Основные положения и задачи при оценке технического состояния объекта     недвижимости</b> .....	33
Раздел 11. Перечень, использованной при приведении оценки литературы .....	36
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 .....	37
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 .....	49
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 .....	51

## Раздел 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

В соответствии с требованиями «Закона об оценочной деятельности в РФ» ФЗ-135 от 29 июля 1998 года с изменениями и дополнениями, настоящий отчет включает следующие основные сведения:

### 1.1. Задание на оценку:

Основание для проведения оценки	Договор №16618-ОН/02-17 от 15.02.2017 г. на оказание услуг по оценке имущества, задание на оценку от 15.02.2017 г.
Правообладатель	Холякина Гальмияфа Хисаметдиновна
Сведения о Заказчике оценки	Холякина Гальмияфа Хисаметдиновна. Паспорт серии 36 04 № 356010, выдан Автозаводским РУВД г. Тольятти Самарской обл., дата выдачи: 12.07.2003 г., код подразделения:632-033. Адрес регистрации: Самарская область, г. Тольятти, ул. Фрунзе, д. 11, кв.50. Тел.: 8-908-582-64-03
Исполнитель:	Индивидуальный предприниматель Елизарьева Юлия Викторовна паспорт 75 16 № 796703 выдан Отделом УФМС России по Челябинской области в Курчатовском районе гор. Челябинска 12.05.2016г член «СМАО» (реестр № 1149 от 12.12.2007г.), ИНН 744800490765, ОГРН 304744815600030, дата внесения записи 04.06.2004 г., р/сч. 40802810890000004836, к/сч. 30101810400000000779, БИК 047501779 в ПАО «Челябинвестбанк».
Местонахождение организации-исполнителя	454080, г. Челябинск, улица Труда, дом 163, офис 2
Оценщик	Елизарьева Юлия Викторовна – оценщик 1 категории
Объект оценки:	Трехкомнатная квартира, общей площадью 65,8 кв.м., расположенная по адресу: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. 250-летия Челябинска, д. 16, кв. 260
Имущественные права на Объект оценки:	Право собственности
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Право собственности без обременений и ограничений
Ограничения (обременения) права	На дату оценки информации об ограничениях (обременениях) права на объект оценки не имеется
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная стоимость объекта оценки
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Оценка производится для целей ипотечной сделки
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки)	15.02.2017 г.
Дата осмотра	15.02.2017 г.
Срок проведения оценки	15.02.2017 г.
Дата составления отчета	15.02.2017 г.
Допущения, на которые должна основываться оценка	см. раздел 2. данного Отчета
Форма отчета	письменная
Результаты оценки, ФСО № 7	Итоговый результат оценки стоимости недвижимости указывается без указания возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость

### Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах

Наименование организации/ФИО специалиста	Нет
Квалификация привлекаемых специалистов	Нет
Степень участия привлекаемых	Нет

специалистов	
Обоснование необходимости привлечения	Нет

## 1.2. Применяемые нормативные документы

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ, в редакции Федеральных законов от 21.12.2001 № 178-ФЗ, от 21.03.2002 № 31-ФЗ, от 14.11.2002 № 143-ФЗ, от 10.01.2003 № 15-ФЗ, от 27.02.2003 № 29-ФЗ, от 27.08.2004 № 122-ФЗ, от 05.1.2006 № 7-ФЗ, от 27.07.2006г. № 157-ФЗ, от 05.02.2007 г. № 13-ФЗ, от 13.07.2007г. № 129-ФЗ, от 24.07.2007г. № 229-ФЗ, 30.06.2008г. № 108 ФЗ, от 07.05.2009г. № 91-ФЗ, от 17.07.2009г. № 145 ФЗ, от 27.12.2009 № 343 ФЗ, от 27.12.2009г. № 374 ФЗ, от 22.07.2010г. № 167ФЗ, от 28.12.2010г. № 431 ФЗ, а также всех действующих на дату составления Отчета редакциях.

Стандарты оценки, обязательные для применения субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297 (ФСО № 1) № 298 (ФСО № 2), № 299 (ФСО № 3), , от 25.09.2014г. № 611 (ФСО № 7), № 327 от 01.06.2015г. (ФСО № 9).

Стандарты и правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», утвержденные Решением Совета Партнерства «СМАО» от 15.08.2008г., протокол № 78 от 15.08.2008г., а также всех действующих на дату составления Отчета редакциях.

Положения стандартов являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности при определении вида стоимости объекта оценки, подходов к оценке и методов оценки, а также при проведении оценки.

Обоснование использования стандартов: ст. 20 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998г. действующих на дату составления Отчета редакциях.

Гражданский Кодекс Российской Федерации, часть 1 от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ действующих на дату составления Отчета редакциях.

Налоговый кодекс РФ.

## 1.3. Сведения об оценщике, участвующем в выполнении данной оценки:

<b>Елизарьева Юлия Викторовна</b>	
Должность	Оценщик 1 категории, стаж оценочной деятельности с 2003 года
Образование	- Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 541594 «Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов РЭА им. Г. В. Плеханова» от 29.12.2003 г. на ведение профессиональной деятельности в сфере «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», по специальности «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)». - Свидетельство о повышении квалификации № 399 от 21 декабря 2006г. выдано Челябинским государственным университетом по программе «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)».- Сертификат повышения квалификации в Институте профессиональной оценки по программе «Новое в законодательстве об оценочной деятельности. Применение стандартов оценки» от 02.02.2008г. -Удостоверение от 15.02.2015г. о повышении квалификации регистрационный номер 0031/2015, выдано НОУ ДПО «Институт профессионального образования» г. Москва по программе «Судебная экспертиза» - Удостоверение от 23.05.2015г. о повышении квалификации регистрационный номер 000117/2015, выдано НОУ ДПО «Институт профессионального образования» г. Москва по программе «Оценка стоимости бизнеса»
Членство в СРО	Действительный член «СМАО» Свидетельство о членстве в «СМАО» от 12 декабря 2007 года, номер по реестру 1149 от 12.12.2007г.
Сведения о СРО	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Название СРО: «СМАО»,</li> <li>• Регистрация – включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 28 июня 2007 г. за № 0001, <a href="http://www.all-sro.ru/">http://www.all-sro.ru/</a></li> <li>• Местонахождение: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, 3 подъезд, 2 этаж.</li> <li>• Интернет-сайт: <a href="http://www.smao.ru/">http://www.smao.ru/</a></li> <li>• Телефон 7 (495) 604-41-69, 604-41-70</li> </ul>
Реквизиты	Договор страхования серия 4000 № 2618458 от 29.02.2016 г., выдан ПАО

страхового полиса	«Росгосстрах», действителен с 10.04.2016 г. по 09.04.2017 г. Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. Франшиза не установлена.
-------------------	--

## **Раздел 2. ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

Данный отчет подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями и ограничениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчета:

1. Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – Оценщик) и подготовивший данный отчет (далее – Отчет), является полномочным представителем оценочной организации, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.

2. В процессе проведения оценки и подготовки настоящего отчета Оценщики исходили из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и правдивой. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик.

3. На поэтажном плане Выписки из технического паспорта на квартиру, комнату в жилом доме по состоянию на 04.11.1998 г. в помещении номер по плану объекта 6 (кухня) не указана плита. Фактически плита установлена, что подтверждено фотоматериалами Оценщика.

4. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.

5. Итоговые результаты рыночной стоимости объекта оценки сформированы с учетом текущего состояния, технических условий и внутренней планировки объекта оценки.

6. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке настоящего отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник полученной информации.

7. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Ни одна из сторон не может использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

8. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки. Заказчик принимает условия не упоминать имя или отчет Оценщика, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без письменного согласия Оценщика.

9. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

10. Заказчик должен принять условие защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, вследствие использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.

11. Право собственности на оцениваемый объект предполагается полностью соответствующими требованиям законодательства. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений, не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.

12. Стоимость объекта оценки действительна только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта.

13. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

14. «Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном на основании и в порядке, которые предусмотрены ФЗ от 29.07.1998г. № 135-ФЗ признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки (ФСО № 3 ст.3).

По мнению оценщика, в связи с неопределенной ситуацией на рынке недвижимости в настоящее время, итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана

рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 3 месяцев.

15. Настоящая оценка отражает независимое заключение оценщика о рыночной стоимости объекта оценки, основанное на профессиональных знаниях, и носит рекомендательный характер для поставленных целей. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

16. Результат итоговой стоимости сравнительным подходом объекта оценки округляется Оценщиком до тысяч.

17. Итоговая величина стоимости объекта оценки выражена в рублях Российской Федерации (ФСО № 1 ст. 27)

### **Раздел 3. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

В соответствии со статьей 3 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.12.1998 г. № 135-ФЗ для целей настоящего отчета под термином **«рыночная стоимость»** понимается следующее: рыночная стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

**Ликвидационная стоимость** – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества (ФСО №2 ст.8).

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

**Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. (ФСО № 1 ст. 7).

**Срок экспозиции объекта оценки** – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним (ФСО № 1 ст. 12).

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ФСО № 1 ст. 8).

**НЭИ объекта оценки** – определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей (ФСО № 1 ст. 10).

**Метод оценки** – является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО № 1 ст. 7).

**Цена** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (ФСО № 1 ст. 4).

**Объект аналог** – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях (ФСО № 1 ст. 10).

**Допущение – предположение**, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (ФСО № 1 ст. 9).

**Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости (ФСО № 1 ст. 5).

**Итоговая величина стоимости** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО № 1 ст.6).

## Раздел 4. ЭТАПЫ РАБОТ

Проведение оценки включает следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Выезд оценщика на место, фотосъемка и осмотр объекта оценки и его окрестностей;
3. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
4. Осуществление сверки параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах с данными, полученными в результате осмотра
5. Анализ рынка, к которому относится объект оценки
6. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
7. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
8. Составление отчета об оценке.

## Раздел 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по разнообразным каналам с привлечением различных источников данных.

### 5.1. Анализ достаточности и достоверности информации, используемой при проведении оценки

Информация, представленная на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому у Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной. Оценщик также принял при оценке ряд существенных допущений и ограничивающих условий (см. Раздел. 2 Отчета). В рамках представленных допущений, информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной. Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов. У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной. Информации, которую использовал оценщик, достаточно для определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

### 5.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектом оценки

В ходе проведения работ по оценке, оценщику были предоставлены копии документов на объект оценки, которые представлены в Приложении 3 к настоящему отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Свидетельство о государственной регистрации права серии 74 АД № 580456 от 21.08.2013 г.;
- Договор дарения от 15.08.2013 г.;
- Выписка из технического паспорта на квартиру, комнату в жилом доме, выданная Челябинским государственным межрайонным предприятием технической инвентаризации, по состоянию на 04.11.1998 г.

Согласно данным, полученным при осмотре объекта оценки и анализе документов, была получена следующая информация (см. Таблицу 5.1):

**Таблица 5.1.**

Объект права	Трехкомнатная квартира, общей площадью 65,8 кв.м., расположенная по адресу: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. 250-летия Челябинска, д. 16, кв. 260
Право на Объект оценки	Квартира принадлежит на праве собственности: Холякиной Гальмияфе Хисаметдиновне, согласно Свидетельству о государственной регистрации права серии 74 АД № 580456 от 21.08.2013 г.
Вид права	Собственность
Оцениваемые права	Полное право собственности
Существующие ограничения (обременения) права	На дату оценки информации об ограничениях (обременениях) права на объект оценки не имеется
Кадастровый (или условный) номер объекта	74:36:0602004:1629
Документы - основания	Договор дарения от 15.08.2013 г.
Балансовая стоимость	Отсутствует, т.к. Собственник – физическое лицо

<b>Характеристика местоположения объекта оценки</b>		
Административный район	Калининский район г. Челябинска	
Численность населения г. Челябинска	Составляет 1 130 132 чел., по данным Интернет сайта: <a href="http://www.gks.ru/free_doc/new_site/perepis2010/croc/perepis_itogi1612.htm/">http://www.gks.ru/free_doc/new_site/perepis2010/croc/perepis_itogi1612.htm/</a>	
Преобладающая застройка микрорайона	Жилой дом располагается на ул. 250-летия Челябинска, в 2-5 минутах ходьбы от остановки общественного транспорта. Жилой дом расположен в глубине жилой застройки	
Качество обустройства двора	Обустроен, озеленен многолетними насаждениями.	
Транспортная доступность	Удовлетворительная, 25 минут от центра (пл. Революции) общественным транспортом до остановки «40 лет Победы»	
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Автобусные, трамвайные маршруты и маршрутное такси	
Экологическая обстановка	Экологическая обстановка благоприятная	
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Не обнаружены	
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Школа	Имеется
	Детский сад	Имеется
	Отделение банка	Имеется
	Предприятия службы быта	Имеется
	Торговые предприятия	Имеется
	Аптека	Имеется
	Больница	Имеется
Зона отдыха	Имеется	
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное	
Дополнительная существенная информация	Местоположение объекта на карте города приведено к Отчету в приложении № 2	

**Количественные и качественные характеристики объекта оценки выполнены по данным Выписки из технического паспорта на квартиру, комнату в жилом доме и визуального осмотра оценщика**

<b>Показатель</b>	<b>Описание или характеристика показателя</b>
Год постройки	1986
Группа капитальности здания (тип здания)	I
Процент устаревания жилого здания по данным технической документации	5% по состоянию на 26.12.1991 г.
Процент устаревания здания на основании визуального осмотра и расчета Оценщика	26% (расчет приведен в таблице 10.2)
Материал фундамента (здания)	Свайный железобетонный
Материал наружных стен	Железобетонные панели
Материал перекрытий	Железобетонные плиты
Материал перегородок	Железобетонные
Состояние здания	Удовлетворительное
Техническое обеспечение здания	<i>Коммуникации:</i> электроснабжение (скрытая проводка, розетки, выключатели), холодное и горячее водоснабжение – центральное; <i>Отопление:</i> центральное, с разводной системой по помещениям, радиаторы отопления – внутрипанельные; <i>Канализация:</i> центральная
Организованная стоянка личного а/тр. Или подземный гараж	Предусмотрена стоянка автотранспорта
Состояние подъезда	Удовлетворительное
<a href="#">Состояние о внешнем виде фасада дома</a>	Удовлетворительное
Дополнительная существенная информация	Реконструкции дома с отселением не предполагается, не состоит на учете по постановке на капитальный ремонт или

	снос, дом не находится в аварийном состоянии (Постановление Администрации города Челябинска № 2623 от 08.05.2013г.)
<b>Характеристика квартиры выполнены по данным Выписки из технического паспорта на квартиру, комнату в жилом доме и визуального осмотра оценщика</b>	
Количество этажей в здании	9
Этаж расположения квартиры:	2
Общая площадь, кв.м.	<b>65,8</b>
Жилая площадь, кв.м.	<b>42,6</b>
Количество жилых комнат	3
Площадь жилой комнаты 1, кв.м.	12,4
Площадь жилой комнаты 2, кв.м.	12,8
Площадь жилой комнаты 3, кв.м.	17,4
Площадь кухни, кв.м.	7,7
Высота потолка, м	2,50
Вспомогательные и подсобные помещения	Имеются (ванная S=2,6 кв.м., туалет S=1,3 кв.м., кладовая S=1,1 кв.м., коридор S=10,5 кв.м.)
Наличие смежных комнат	Нет
Количество и тип санузла	Имеется 1 (раздельный)
<u>Лоджии</u> (Балкон)	Имеется (застеклена – одинарное остекление по металлическому каркасу)
Наличие систем безопасности по данным визуального осмотра	Металлическая дверь на входе в подъезд с установленным домофоном. Металлическая дверь на входе в «тамбур». Дополнительная металлическая дверь на входе в квартиру.
Состояние вентиляционной шахты	Удовлетворительное
Объект оценки подключен к системам электроснабжения, холодному и горячему водоснабжению, канализации, отоплению	Подключен.
Оборудование для вышеперечисленных систем	Установлено. Дополнительно установлены счетчики учета холодного и горячего водоснабжения.
Плита	Электрическая плита, оборудование для подключения к системе электроснабжения – установлено.
Телефон	Имеется
Ориентация окон	Окна выходят на разные стороны здания, во двор
Лифт	Имеется
Мусоропровод	Имеется
Наличие подземных этажей, парковки	<a href="#">Подземная этажность и подземная парковка отсутствуют</a>
Слаботочное обеспечение	ТВ-антенна, радио
Тамбур перед квартирой	Имеется
Особенности планировки	В соответствии с поэтажным планом Выписки из технического паспорта на квартиру, комнату в жилом доме, по состоянию на 04.11.1998 г., внутренние перепланировки не производились
В случае демонтажа несущей стены, несущая стена затронута шире стандартного дверного проема	-
Мнение оценщика о возможности регистрации данной перепланировки/переоборудования в установленном законом порядке. Примерная стоимость регистрации указанной перепланировки/переоборудования, либо приведения помещения в первоначальное состояние	-
Отделка квартиры	Простая
Разрешенное и текущее использование квартиры	Жилая квартира

Степень ликвидности объекта оценки	Средняя	
Типичный срок экспозиции	4-6 мес., см. раздел 6.5. настоящего Отчета	
Выводы по состоянию квартиры	Состояние квартиры и ее отделочных материалов можно признать удовлетворительным, следы протечек на потолках отсутствуют.	
Примечание	На поэтажном плане Выписки из технического паспорта на квартиру, комнату в жилом доме по состоянию на 04.11.1998 г. в помещении номер по плану объекта 6 (кухня) не указана плита. Фактически плита установлена, что подтверждено фотоматериалами Оценщика.	
<b>Внутренняя отделка квартиры</b>		
Элементы	Описание	Состояние
Жилая комната 1	<i>Стены</i> – оклеены виниловыми обоями; <i>Пол</i> – бетонный, покрыт линолеумом; <i>Потолок</i> – водоземлюсионная окраска;	Удовлетворительное
Жилая комната 2	<i>Стены</i> – оклеены виниловыми обоями; <i>Пол</i> – бетонный, покрыт линолеумом; <i>Потолок</i> – водоземлюсионная окраска;	Удовлетворительное
Жилая комната 3	<i>Стены</i> – оклеены виниловыми обоями; <i>Пол</i> – бетонный, покрыт линолеумом; <i>Потолок</i> – водоземлюсионная окраска;	Удовлетворительное
Кухня	<i>Стены</i> – оклеены виниловыми обоями, комбинированы с керамической плиткой в зоне расположения мойки; <i>Пол</i> – бетонный, покрыт линолеумом; <i>Потолок</i> – водоземлюсионная окраска;	Удовлетворительное
Коридор	<i>Стены</i> – оклеены виниловыми обоями; <i>Пол</i> – бетонный, покрыт линолеумом; <i>Потолок</i> – потолочная плитка;	Удовлетворительное
Санузел	Ванная <i>Стены</i> – облицованы керамической плиткой; <i>Пол</i> – метлахская плитка; <i>Потолок</i> – водоземлюсионная окраска;	Удовлетворительное
	Туалет <i>Стены</i> – оклеены обоями; <i>Пол</i> – бетонный, окрашен масляной краской; <i>Потолок</i> – водоземлюсионная окраска;	Удовлетворительное
Окна	ПВХ-профиль	Хорошее
Двери	Межкомнатные щитовые, окрашены масляной краской	Удовлетворительное
Сантехника	Установленное сантехническое оборудование находится в рабочем состоянии	

## Раздел 6. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

### 6.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране

Росстатом опубликована предварительная оценка динамики ВВП в III квартале 2016 года. В целом за девять месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт сократился на 0,7 % г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России. В октябре сезонно сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, показал нулевую динамику. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства и строительство.

**Промышленное производство.** Ситуация в промышленном производстве в целом в октябре 2016г. несколько улучшилась относительно предыдущего месяца. Индекс промышленного производства по итогам десяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % год к году.

**Сельское хозяйство.** Объем производства продукции сельского хозяйства продолжает показывать положительную динамику – в октябре 2016 г., по предварительной оценке, он составил 781,1 млрд. рублей (+2,4 % г/г), в январе – октябре 2016 г. – 4675,5 млрд. рублей (+2,9 % г/г).

**Инвестиции и строительство.** В III квартале 2016г. динамика инвестиций в основной капитал перешла в положительную область (+0,3 % г/г). По оперативным данным, по итогам девяти месяцев сальдированный финансовый результат по основным видам экономической деятельности вырос на 20,6 % г/г. Наибольший положительный вклад в прирост финансовых результатов деятельности организаций внесли операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг, транспорт и обрабатывающие производства.

**Инфляция.** В октябре 2016г., по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4 %. При этом основной вклад в инфляцию октября внесло удорожание продовольственных товаров, в основном за счет сезонного возобновления роста цен на плодоовощную продукцию. Рост цен на непродовольственные товары замедлился, а на услуги цены снизились. В годовом выражении инфляция продолжает снижаться – до 6,1 %, чему способствуют низкий рост потребительских цен в текущем году и высокая база предыдущего года.

**Рынок труда.** На рынке труда в октябре 2016г. отмечено снижение численности рабочей силы, которое связано со снижением численности занятого населения, обусловленное окончанием цикла сельскохозяйственных работ и сокращением туристического потока. Безработица продемонстрировала характерное для осенне-зимнего периода увеличение, и ее уровень составил в октябре 5,4 % от рабочей силы. С исключением сезонного фактора безработица осталась на уровне предыдущего месяца – 5,5 % от рабочей силы.

**Доходы населения и потребительский рынок.** Реальные располагаемые доходы по-прежнему остаются волатильными: после существенного замедления сокращения в сентябре, данные за октябрь свидетельствуют об усугублении негативной динамики. Позитивные изменения в динамике потребительского спроса, наблюдаемые с июля текущего года, в октябре сменились ускорением сокращения оборота розничной торговли в годовом выражении. Платные услуги населению с исключением сезонного фактора в октябре текущего года сократились на 0,5 % м/м. По данным интернет сайта: <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2016281101>

**Основные показатели развития экономики, %%, г/г**

Наименование показателя	2015 г.		2016г.	
	октябрь	Янв.- Октябрь	Октябрь	Янв.- октябрь
ВВП	-3,6	-3,7	-0,5	-0,7
Потребительская инфляция	0,7	11,2	0,4	4,5
Промышленное производство	-3,6	-3,3	-0,2	0,3
Реальные располагаемые денежные доходы	-6,8	-4,5	-5,9	-5,3
Реальная заработная плата работников организаций	-10,5	-9,2	2,0	0,5
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-4,9	-5,1	-0,8	-5,0

[http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/805a4a24-197c-4e72-89ef-529075e25741/monitoring\\_macro\\_1-10.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=805a4a24-197c-4e72-89ef-529075e25741](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/805a4a24-197c-4e72-89ef-529075e25741/monitoring_macro_1-10.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=805a4a24-197c-4e72-89ef-529075e25741)

**Ключевая ставка ЦБ РФ - 10,00% годовых.** Очередной Совет директоров Банка России, состоявшийся 16 декабря 2016 года, принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 10,00% годовых, т.е. оставить её без изменения до начала 2017 года, учитывая замедление инфляции в соответствии с прогнозом и снижение инфляционных ожиданий при сохранении неустойчивой экономической активности. <https://www.cbr.ru/press/>.

Диапазон ставки по рублевым ипотечным кредитам, предоставленным в первом полугодии 2016 года, составляет 10.3-14.5%. Подробнее на сайте: [http://www.bankchart.ru/zhile\\_v\\_kredit/rejtingi](http://www.bankchart.ru/zhile_v_kredit/rejtingi).

Глава Сбербанка Герман Греф спрогнозировал развитие ипотечного рынка. По его мнению, в 2017 году ставки по кредитам на покупку жилья продолжат снижаться и даже упадут ниже 11% годовых. Средняя сумма ипотечного займа останется на уровне 1,6–1,7 млн рублей. Продлевать госсубсидирование не понадобится <http://www.radidomapro.ru/ryedktzj/nedvijimost/>

Эксперты, в большинстве своем, уверены, что в 2017 году спрос на ипотечное кредитование начнет уверенно расти. Вновь вернуться докризисные темпы, что станет мощным катализатором роста рынка недвижимости. Основные причины данной тенденции не так уж сложно выделить: понижение стоимости жилья, медленное, но уверенное снижение процентных ставок в банках, снятие россиянами депозитных вкладов. сегодня социальную ипотеку можно взять под 10,3%-11,4% годовых, а начало 2017 года ожидается как самое благоприятное время для покупки жилья в ипотеку. Информация предоставлена интернет сайтом: <http://god2017.com/novosti/ipoteka-v-2017-godu-poslednie-novosti>

**6.2. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в регионе (Челябинской области)**

*Основные показатели социально-экономического развития Челябинской области за январь-октябрь 2016 года*

Показатели	Единица измерения	Октябрь 2016 г. в % к	
		Октябрю 2015 г.	Сентябрю 2016 г.
<b>Индекс промышленного производства</b>	%	98,5	102,5
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	%	100,0	100,1
<b>Инвестиции в основной капитал*</b>	млн. рублей	-	-
<b>Ввод в действие жилых домов</b>	тыс. кв. м	77,4	98,0

Показатели	Единица измерения	Октябрь 2016 г. в % к	
		Октябрю 2015 г.	Сентябрю 2016 г.
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	млн. рублей	99,9	112,1
Продукция сельского хозяйства	млн. рублей	76,6	39,6
Среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения**	рублей	101,5	100,9
Реальные располагаемые денежные доходы населения**	%	95,6	100,8
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника	рублей	106,8	100,7
Оборот розничной торговли	млн. рублей	90,0	101,2
Объем платных услуг населению	млн. рублей	95,0	103,1
Индекс потребительских цен	%	105,8	100,1
Индекс цен производителей промышленных товаров	%	108,3	99,6

[http://www.econom-chelreg.ru/files/401/2016/\\_10\\_2016\\_.pdf](http://www.econom-chelreg.ru/files/401/2016/_10_2016_.pdf)

#### **Положительные тенденции социально-экономического развития области в январе-октябре 2016 года (в % к январю-октябрю 2015 года):**

- производство транспортных средств и оборудования увеличилось на 23,2%;
- производство кожи, изделий из кожи и производство обуви – на 4,2%;
- производство и распределение электроэнергии, газа и воды – на 3,5%;
- текстильное и швейное производство – на 2,4%;
- химическое производство – на 1,3%;
- производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака – на 0,4%;
- грузооборот автомобильного транспорта – на 20,7%;
- объем продукции сельского хозяйства – на 3,0%;
- налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета – на 6,4%.

#### **Отрицательные тенденции в январе-октябре 2016 года (в % к январю- октябрю 2015 года):**

- индекс промышленного производства снизился на 4,1%, в т.ч. в металлургии – на 6,3%;
- ввод жилых домов – на 31,4%;
- объем работ в строительстве – на 8,6%;
- оборот розничной торговли – на 9,8%;
- объем платных услуг населению – на 4,8%;
- численность зарегистрированных безработных на 01.11.2016 г. увеличилась на 3,4% к 01.11.2015 г.

г.

**Положительные тенденции социально-экономического развития области в январе-сентябре 2016 года (в % к январю-сентябрю 2015 года):** - прибыль прибыльных организаций по крупным и средним предприятиям выросла на 19,9%; - среднемесячная заработная плата – на 6,4%.

**Отрицательные тенденции в январе-сентябре 2016 года (в % к январю- сентябрю 2015 года):** - реальные располагаемые денежные доходы населения снизилась на 10,7%; - реальная заработная плата – на 0,7%. Информация предоставлена интернет сайтом: [http://www.econom-chelreg.ru/files/401/2016/\\_10\\_2016\\_.pdf](http://www.econom-chelreg.ru/files/401/2016/_10_2016_.pdf).

#### **6.3. Анализ рынка жилой недвижимости города Челябинска.**

В ближайшие полтора-два года (2017-2018г.г.) Сбербанк прогнозирует рост цен на жилье в России. Об этом заявил глава банка Герман Греф, сообщает РИА Новости. По словам Грефа, сейчас Сбербанк наблюдает стабилизацию цен на рынке недвижимости, за которой рано или поздно последует оживление. На этом фоне значительно меньший объем ввода жилья приведет к снижению предложения, и, соответственно, росту стоимости квартир. «Рынок очень слабо волатильный, и тенденции, которые складываются, появляются обычно в течение полутора-двух лет», - добавил Греф. Как считает глава Сбербанка, сейчас самое время брать ипотеку на первичном рынке. На текущий момент сложился оптимальный баланс между еще достаточно низкой ценой жилья и уже упавшими ипотечными ставками, пояснил Греф, и спрогнозировал дальнейшее снижение ипотечных ставок начиная с четвертого квартала 2016 года. Однако добавил, что более выгодные условия по кредитам будут сведены на нет ростом цен на квартиры. <http://www.radidomapro.ru/ryedktzj/nedvijimost>

В августе 2016г. на Южном Урале сделки с ипотекой и долевкой поставили очередной антирекорд за последние шесть лет. Только по сравнению с прошлым годом количество ДДУ в регионе в этом году сократилось в 3,5 раза – с 2319 сделок до 664. Такие данные демонстрирует аналитика от Росреестра по Челябинской области. Не исключено, что тенденция с падением сделок может продолжиться и этой осенью. Челябинские риелторы не ждут от сентября привычной осенней покупательской активности.

По данным Росреестра, за восемь месяцев этого года на Южном Урале было оформлено 233 831 регистрационное действие с жилыми объектами. При этом в августе 2016г., судя по сведениям

ведомства, количество сделок по ипотеке и ДДУ можно назвать антирекордным с 2011 года, см. таблицу ниже:

**Число сделок в Челябинской области в августе 2012-2016 гг. (по данным Росреестра)**

	2016	2015	2014	2013	2012
Ипотека	5594	7136	6186	6942	5992
ДДУ	664	2319	1328	2067	1182

Эксперты уверены, что на эти показатели повлияла непростая экономическая ситуация, в которой оказались сразу несколько местных строительных компаний. «Кроме того, в городе жилья стали строить меньше. Это еще одна объективная причина, по которой число ДДУ августа этого года значительно отличается от показателей аналогичного периода прошлого года», – отмечает **руководитель офиса «Набережный» АН «Дан-Инвест» Ирина Анофриева.**

При этом рынок ипотеки, по мнению спикера, останется в сентябре стабильным. «Количество сделок с ипотекой будет в значительной степени зависеть от вторичного жилья. Точнее, от того, насколько быстро собственники таких квартир будут снижать цены на свои объекты. Ведь объем кредита в последнее время уменьшился, банки не выдают денег столько, сколько предлагали раньше, поэтому многие покупатели ждут снижения цен от владельцев вторички, чтобы оформить ипотеку на подходящий вариант. Около половины из сделок по-прежнему проходит с привлечением ипотеки. Ставки немного снизились, что сделало кредит чуть более доступным для горожан. Спросом пользуются как новостройка, так и вторичное жилье. Однако покупатели первички сейчас выбирают только объекты высокой стадии готовности или те, которые уже практически введены в эксплуатацию». Оригинал материала: <http://domchel.ru/text/daynews/210185654321152.html>

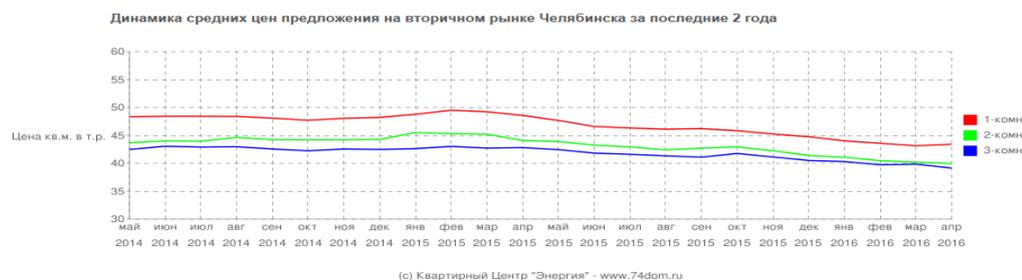
Исследование рынка недвижимости в период июнь-октябрь 2016г. показывает, что предложения о продаже жилья в Челябинске превышают спрос. Общая ситуация рынка недвижимости Челябинска в II-III кварталах 2016 года:

1. Наибольшим спросом среди челябинцев пользуются однокомнатные и двухкомнатные квартиры в новостройках и на вторичном рынке.
2. Основные участники рынка – рядовые граждане, хотя еще в прошлом году это были инвесторы.
3. В Челябинске больше всего предложений по ипотечным квартирам. Больше половины сделок с жильем проходят с задействованием военной ипотеки, материнских сертификатов и кредитования.
4. Инвесторы устремили свое внимание на дорогие объекты, которые в связи с кризисом продаются дешевле рыночной стоимости. Такие площади являются рентабельными за счет того, что их в дальнейшем можно перепродать за большие деньги.

*Квартиры в новостройках Челябинска во II полугодии 2016 года.* Среди покупателей востребованы панельные дома с квартирами экономкласса.

*Вторичное жилье в Челябинске во II полугодии 2016 года.* Спрос со стороны покупателей на вторичном рынке имеется. Информация предоставлена интернет сайтом: <https://regionalrealty.ru/library/rynok-nedvizhimosti-chelyabinska/>.

Динамика средних цен предложения на вторичном рынке Челябинска



(с) Квартирный Центр "Энергия" - www.74dom.ru

Информация предоставлена интернет сайтом: <http://domchel.ru>

**Вывод:** Можно смело утверждать, что на рынке установилась точка равновесия. Цены на недвижимость будут падать ровно настолько, чтобы обеспечить сегодняшнее количество сделок по России, и, наоборот, увеличиваться с ростом их количества. Итак, мы пришли к тому, о чем мечтали — единичной или идеальной эластичности спроса по цене на недвижимость. Информация предоставлена интернет сайтом: <http://realty.rbc.ru/experts/10/09/2015/562949997087551.shtml>, Ильдар Хусаинов специально для «РБК-Недвижимости».

*Анализ ценообразующих факторов для рынка жилья в г. Челябинске:*

1. Различие в передаваемых правах;
2. Условия финансирования;
3. Условия сделки;
4. Условия рынка;
5. Уторговывание, комиссионные риелторов;
6. Месторасположение (удаленность от центра города, района);
7. Тип планировки;
8. Техническое состояние / тип отделки;
9. Этаж расположения;
10. Материал стен дома;
11. Наличие дополнительных улучшений («евроокна», остекление балкона).

Какой критерий становится решающим для вас при покупке квартиры?

цена	57,9 %
экология	8,1 %
планировка	6,0 %
наличие специальных акций от продавца	1,9 %
серия квартиры	2,6 %
спокойный район/улица	14,4 %
адекватные соседи	2,3 %
близость к домам родственников	3,8 %
наличие хорошего ремонта	2,9 %

Под «диапазоном значений ценообразующих факторов» понимается значения или диапазоны значений колебаний стоимости объектов оценки в зависимости от наличия/частичного наличия/отсутствия того или иного ценообразующего фактора. Эти диапазоны указывают на степень стоимостного влияния данного ценообразующего фактора и могут быть выражены в процентах, абсолютных величинах, в виде коэффициентов и т.п. Они могут быть подтверждены, например, статистической обработкой маркетинговых данных, проведенных оценщиком, либо информацией из каких-либо достоверных внешних источников.

Степень влияния и диапазон изменения стоимости квартир от ценообразующих факторов, определяются на основе статистического исследования аналитического сервиса «DomChel индекс», Domchel.ru, chelreal.ruavito.ru, а также консультаций со специалистами рынка (АН «Риконт» 265-38-10, Кузьмина Ольга Леонировна, АН «Инженер» Крестьянкина Наталия 8-922-709-95-60, АН «Компаньон» Тугашев Александр 8-919-111-0-666, АН ДанИнвест Смирновой Алены, тел. 248-08-58 и др).

**1. Различие в передаваемых правах.**

Анализ рынка показывает, что на продажу выставляются квартиры, не имеющие обременений сервитутот или общественными обременениями. Различия в качестве прав наблюдается только в отношении земельных участков и квартир в «новостройках».

Разница между правом собственности и правом требования 1000 руб. (по данным АН ЮУ КЖСИ"» т. (351) 245-90-90, представителя СК «Легион» (351) 281-30-80, представителя СК «Речелстрой» т.(351) 755-57-26.

**2. Условия финансирования.** Для рынка жилья возможны несколько вариантов:

Вид финансирования	Диапазон разброса цен, руб.	Источник информации
Оплата наличными единовременно всю сумму.	Минимальная цена	АН «Риконт» 265-38-10, Кузьмина Ольга Леонидовна, АН «Инженер»
Оплата с отсрочкой платежа, в несколько этапов.	Выше на 50 000- 150 000	Пикузова Олеся 8-919-302-43-99, АН «Компаньон» Тугашев Александр 8-919-111-0-666 по методике Сайтов domchel.ru, chelreal.ru
Оплата при использовании ипотечного кредитования покупателя	Выше на 20 000-60 000	

**3. Условия сделки**

- Наличие финансового давления на сделку
- Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой
- Обещание субсидий или льгот на развитие

При наличии особых условий, ценовой диапазон скидок может находиться в пределах от 2% до 50% от стоимости недвижимости.

**4. Условия рынка**

Условие	Диапазон разброса цен, руб.	Источник информации
---------	-----------------------------	---------------------

Изменение цены во времени	От -5% до +6% в месяц, иногда от -9% до +10% в месяц	АН «Риан» Пашнин Евгений 2555-600, АН «Инженер» Попова Елена Владимировна тел. 8-922-639-48-30, АН «Компаньон» Тугашев Александр 8-919-111-0-666 по методике Сайта domchel.ru, chelreal.ru
Отличие цены предложения от цены сделки	От 0 до 10%	

### 5. Местоположение

Большим спросом пользуются 1-о, 2-х, 3-комнатные квартиры стандартной планировки («брежневка», «у.п.» 97-й серии, «у.п.» 121-й серии) у представителей среднего класса, которые улучшают свои жилищные условия путем продажи меньшей и покупки большей квартиры с доплатой.

- Самым престижным по местоположению считаются Курчатовский и Калининский районы, а также центр города Челябинска. Разница – (+ 15-25%), а также северо-западный пригород Челябинска;
- На втором месте – это отдаленные микрорайоны Советского района, Ленинский и Тракторозаводский районы (0%).
- На третьем месте – это Металлургический район города Челябинска (-) 10-20%

*Примечание:* разница в % рассчитана по сравнению с отдаленными микрорайонами Советского района, Ленинского и Тракторозаводского районов.

Кол-во комнат	Административные районы города Челябинска						
	Центральный	Тракторозаводский	Советский	Металлургический	Ленинский	Курчатовский	Калининский
1к.	38-45 тыс.руб./м <sup>2</sup>	35-47 тыс.руб./м <sup>2</sup>	42-47 тыс.руб./м <sup>2</sup>	38-44 тыс.руб./м <sup>2</sup>	40-50 тыс.руб./м <sup>2</sup>	48-57 тыс.руб./м <sup>2</sup>	38-63 тыс.руб./м <sup>2</sup>
2к	35-42 тыс.руб./м <sup>2</sup>	30-45 тыс.руб./м <sup>2</sup>	40-45 тыс.руб./м <sup>2</sup>	35-40 тыс.руб./м <sup>2</sup>	35-45 тыс.руб./м <sup>2</sup>	40-50 тыс.руб./м <sup>2</sup>	35-55 тыс.руб./м <sup>2</sup>
3к	30-40 тыс.руб./м <sup>2</sup>	27-44 тыс.руб./м <sup>2</sup>	38-42 тыс.руб./м <sup>2</sup>	33-38 тыс.руб./м <sup>2</sup>	32-40 тыс.руб./м <sup>2</sup>	35-45 тыс.руб./м <sup>2</sup>	30-50 тыс.руб./м <sup>2</sup>
4к и более	25-38 тыс.руб./м <sup>2</sup>	25-42 тыс.руб./м <sup>2</sup>	36-40 тыс.руб./м <sup>2</sup>	31-35 тыс.руб./м <sup>2</sup>	30-38 тыс.руб./м <sup>2</sup>	30-40 тыс.руб./м <sup>2</sup>	25-45 тыс.руб./м <sup>2</sup>

*Стоимость 1 кв.м. 3-комнатных квартир серии типа «121» с простой внутренней отделкой в панельных жилых домах 1980-х годов постройки, расположенных в Калининском районе города Челябинска составляет, в среднем: 34 000 -40 000 руб./кв.м.*

*По данным агентств недвижимости г. Челябинска - АН «Инженер» Семенова Жамиля, тел. 8908-588-97-23, АН «Риан» Рафшайдер Мария, тел. 8904-81-75-789, АН «ДанИнвест» Смирнова Алена, тел. 248-08-58, анализа рынка на основании сайтов Domchel.ru, chelreal.ruavito.ru базы данных оценщиков.*

### 6. Тип планировки и количество комнат

По данным агентств недвижимости г. Челябинска - АН «Риконт» 265-38-10, Кузьмина Ольга Леонидовна, АН «Инженер» Пикузова Олеся 8919-302-43-99, АН «Компаньон» Тугашев Александр 8-919-111-0-666, АН Дом.ru Сорокин Юрий Александрович, тел. 8963-083-8000 анализа рынка на основании сайтов Domchel.ru, chelreal.ruavito.ru и базы данных оценщиков можно составить следующую таблицу о средней стоимости жилья различной планировки:

Квартира	ул. планировки, руб./кв.м	Хрущевка, руб./кв.м	Брежневка, руб./кв.м	Сталинка, руб./кв.м	Элитная, руб./кв.м
1-комнатная	от 35000 до 65000	от 35000 до 50000	от 38000 до 50000	от 35000 до 45000	от 55000 до 65000
2-комнатная	от 34000 до 56000	от 30000 до 49000	от 39000 до 49000	от 34000 до 44000	от 54000 до 64000
3-комнатная	от 34000 до 50000	от 27000 до 48000	от 38000 до 48000	от 33000 до 43000	от 53000 до 63000
4-комнатная	от 33000 до 47000	от 25000 до 47000	от 37000 до 47000	от 32000 до 42000	от 52000 до 62000
комната	от 50000 до 65000 в квартирах		от 40000 до 50000 в общежитиях		

### 6. Физические характеристики

В таблице представлены полученные оценщиками результаты собственного анализа.

Физические характеристики	Диапазон разброса цен, 1 кв.м, руб./м <sup>2</sup> .	Источник информации
Материал стен	Разница между ж/б панелями и кирпичом находится между 2500 руб./м <sup>2</sup> до 5000 руб./м <sup>2</sup>	АН «Риконт» 265-38-10, Кузьмина Ольга Леонидовна, АН «Инженер» Пикузова Олеся 8919-302-43-99, АН «Компаньон» Тугашев Александр 8-919-111-0-666 по методике Сайта domchel.ru, chelreal.ru
Техническое состояние/тип отделки	5-30%	
Этаж расположения	1/средний этаж – (-)1000-2000	Представители застройщиков

	руб./кв.м; верхний/средний этаж – (-) 500-1000 руб./кв.м; 1/верхний – (-) 500 -1000 руб./кв. м	АН «РиэлтСтройком», тел.728-38-008 КПДСК 797-77-07
Наличие балкона	До 55000 рублей.	«Новые балконы», тел. 772-05-24 «Урал балкон», тел. 278-75-92
Наличие евроокон	От 7000 руб. до 18000 руб. за одно окно.	«Оконный мастер» ул. Свободы, 32, оф. 305 www.74.ru тел. 268-05-30 Гринпласт» ул. Новороссийская, 122. www.74.ru тел. 230-60-10

#### 7. «Уторговывание» и комиссионные риэлтеров (экспертно).

Рынок жилой недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которой является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли-продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. Стандартные скидки, описанные в теории оценки, составляют от 0% до 10%, в зависимости конъюнктуры рынка. Выполняется на основании средней по рынку уступки покупателю с учетом изменения цен на недвижимость и сроком экспозиции в данном сегменте рынка.

Агентство недвижимости	Телефон, адрес	Комиссионные риэлтеров, %	Скидка на торг при продаже, %
АН «Ваш Новый Адрес» Руководитель отдела продаж Преснякова Татьяна Геннадьевна, опыт работы 12 лет	Г. Челябинск, ул. К. Маркса, дом 70, офис 2, тел. (351) 266-99-12	1-3	0-10
АН «Компаньон» специалист по недвижимости Тугашев Александр, опыт работы 7 лет	Г. Челябинск, ул. Энгельса, дом 44-г, тел.: 8-919-111-0-666, 248-37-51	1-3	0-10
АН «Инженер» специалист по недвижимости Семенова Жамиля Сагидуллоевна, опыт работы 10 лет	Г. Челябинск, ул. Косарева, дом 52-б, тел. 8-908-588-97-23	1-3	0-10

#### 6.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой определения стоимости.

Согласно п. 10 ФСО № 1, при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (ФСО № 7).

В соответствии с определениями рыночной стоимости, (Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №7), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г., разработанные в целях реализации положений Федерального закона от 27.07.2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»), расчет необходимо выполнять исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования объекта оценки, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости недвижимости будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

*Потенциал местоположения* - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

*Рыночный спрос* - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

*Допустимость с точки зрения законодательства (правовая обоснованность)* – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

*Физическая возможность* – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

*Финансовая оправданность* - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

*Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования)* - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ), позволяет определить из всего спектра физически возможных, законодательно разрешенных и экономически оправданных вариантов использования недвижимости тот, который обеспечивает ее наибольшую стоимость. При этом в основу рассуждений должно быть положено понимание факторов, образующих стоимость: анализ НЭИ призван указать вариант использования, существенный не только с точки зрения его полезности и доходности, воспринимаемых на основании существующих сделок, но и с точки зрения наличия на рынке реальной потребности в таком использовании, отраженной в определенной дефицитности аналогичных объектов и в наличии достаточного спроса на них. Цель анализа НЭИ – сформировать базу, на которой собственно и будут применены методы оценки стоимости объектов, причем НЭИ может отличаться от существующего использования объекта.

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод жилых помещений в нежилой фонд целесообразен, когда они расположены на 1 этаже, так как имеется возможность оборудования отдельного входа. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется Специалистам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве жилой квартиры.

#### **6.5. Анализ ликвидности оцениваемого объекта (квартиры)**

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Как правило, в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции – это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Характеризовать ликвидность возможно, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

**Таблица – Ликвидность объекта оценки**

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	2-4	4-6	6-8	Более 8

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество.

Иными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

- Эластичность спроса на данный вид имущества;
- Состояние имущества;
- Масштабность. Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую или меньшую сторону от средних значений;
- Местоположение;

Рассмотрим каждую из составляющих, влияющих на ликвидность оцениваемого объекта:

*Эластичность спроса.* Эластичность спроса – это показатель, демонстрирующий изменение объема спроса на товар, при изменении цены предложения на него. Принимая во внимание чаще всего не инвестиционный характер жилой недвижимости, можно предположить, что спрос на данную недвижимость неэластичен в области понижения цен (то есть при понижении цен на недвижимость, спрос на нее изменяется на большую величину), и эластичен в области повышения цен (то есть наблюдается более существенное падение спроса при росте цен на недвижимость). Стоит заметить, что данная закономерность имеет место быть при исключении из внимания всех прочих факторов,

влияющих на отношения на рынке купли-продажи недвижимости. Однозначное влияние рассматриваемого фактора на степень ликвидности объекта, выявить не представляется возможным;

*Состояние имущества.* При приобретении имущества в собственность одним из ключевых факторов является заключение о его состоянии и возможности сиюминутного использования по назначению без осуществления дополнительных вложений. Поскольку на дату оценки Квартира объекта оценки эксплуатируется, и не требует вложений дополнительных инвестиций, для большинства потенциальных покупателей является преимуществом в выборе квартиры.

*Масштабность.* При анализе размерных и объемно-планировочных характеристик оцениваемой квартиры, было установлено, что с точки зрения различных покупателей, приобретающих жилые площади для своих индивидуальных потребностей, масштабность может отличаться как в меньшую, так и в большую сторону. То есть влияние данного фактора на ликвидность рассматриваемой квартиры можно оценивать как нейтральное.

*Местоположение.* В общем случае, фактор местоположения является одним из определяющих при формировании, как цены, так привлекательности (ликвидности) квартиры. Важным является район расположения, транспортная доступность, вид из окон, этажность, тип дома и т.п. Квартира объекта оценки расположена в зоне жилой застройки, в шаговой доступности от остановок общественного транспорта, в непосредственной близости от основных объектов социальной инфраструктуры (поликлиник, детских садов, школ, магазинов). Данное месторасположение считается привлекательным, т.к. микрорайон, где расположен объект оценки, достаточно удален от промышленных зон города Челябинска - это безусловно сказывается на ликвидности объектов, расположенных в данном месте.

В связи с отсутствием, чаще всего, в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации активов, реальным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка, т.е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов на рынке. На основании консультаций со специалистами рынка недвижимости г. Челябинска и области, было установлено, что, как правило, срок реализации квартир, сопоставимых с оцениваемой по основным характеристикам составляет:

Источник информации	Диапазон срока продажи объекта, мес.	«Типичный» срок реализации объекта, мес.	«Разумно долгий» срок реализации объекта, мес.
Агентство недвижимости «Инженер», тел. 775-21-27	4-6	4	6
Агентство недвижимости «MARIS» Максим Вячеславович 239-91-31	3-5	3	5
Агентство недвижимости «Компаньон» Тугашев Александр 247-41-41	5-7	5	7
Среднее значение, с учетом округления, до целого		4	6

«Типичный» срок реализации объекта - был рассчитан как среднее значение минимального срока реализации объекта из указанных диапазонов, который предполагает продажу объекта, когда продавец не заинтересован в увеличении среднерыночной стоимости на какой-либо процент за счет возможности ожидания (увеличения срока реализации) покупателя готового купить объект по незначительно завышенной стоимости.

«Разумно долгий» срок реализации - рассчитан как среднее значение максимального срока реализации объектов из указанных диапазонов, который предполагает продажу объекта, когда продавец заинтересован в увеличении среднерыночной стоимости на какой-либо процент за счёт возможности ожидания (увеличения срока реализации) покупателя готового купить объект по незначительно завышенной стоимости.

Таким образом, срок экспозиции для объектов, сходных по основным характеристикам с оцениваемым, составляет от 4 до 6 месяцев (в среднем 5 мес.) при установлении изначально объективной, не завышенной стоимости. При этом подразумевается отсутствие каких-либо скрытых факторов, способных повлиять на привлекательность объекта: наличие обременений или ограничений права, стабильность экономической ситуации, конкурентное положение объекта на рынке. В случае, если действительный срок экспозиции превышает среднерыночный, типичный для объектов подобного рода, можно говорить о неадекватном рыночным условиям процессе ценообразования, либо о наличии скрытых факторов.

## **Раздел 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Существует три подхода к оценке недвижимости:

– **Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФСО № 1 ст. 18).

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО № 1 ст. 15).

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта путем сравнения оцениваемого объекта с объектами аналогами (ФСО № 1 ст. 12).

### **7.1. Затратный подход**

Данный метод оценки по затратам базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ и к результату добавляется стоимость земельного участка. Полученная величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим характеристикам объекту оценки, например, квартиры в многоквартирном доме. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений (п. 24 ФСО № 7 от 25.09.2014г.), на основании выше изложенного, Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного Отчета.

### **7.2. Доходный подход**

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что стоимость объекта сегодня является отражением будущих преимуществ от него. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать реальный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки можно предположить, что он приобретает не как жилая квартира для проживания, а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи. Несмотря на существующий в Уральском регионе развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «чёрным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде необлагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик посчитал невозможным.

Оценщик располагал информацией, полученной от Заказчика, что данная квартира будет использоваться исключительно для целей проживания, т.е. будущий собственник не планирует сдавать ее в аренду с целью извлечения дохода. Учитывая это обстоятельство, а также отсутствие общепринятой в РФ практики расчета стоимости подобного жилья в зависимости от приносимого им дохода, оценщик принял решение исключить доходный подход из своих расчетов.

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке квартиры в многоквартирном доме из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения дает наиболее объективные результаты.

### **7.3. Сравнительный подход**

Сравнительный подход оценки рыночной стоимости основан на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентируется на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Теория оценки представляет достаточное количество методик расчета рыночной стоимости объекта при применении сравнительного подхода:

– метод парного сравнения продаж;

- метод относительного сравнительного анализа;
- метод парной корреляции (статистический);
- метод валовой ренты.

Метод валовой ренты не применялся, так как цены продаж по сопоставимым объектам аналогам носят закрытый характер, потенциальный валовой доход от сдачи квартиры в аренду отсутствует.

В методе парной корреляции подразумевается выявление наличия и формы корреляционной зависимости между результативным показателем (ценой) и одним из анализируемых факторных признаков (характеристикой), в связи с тем, что условное равенство всех прочих характеристик в сравниваемых объектах отсутствует, метод парной корреляции не применялся.

В настоящем отчете применялся метод парного сравнения продаж.

### 7.3.1. Метод сравнения продаж

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Данный метод позволяет рассчитать поправку на вышеупомянутую характеристику и использовать ее для корректировки на этот параметр цены продажи сопоставимого с объектом оценки объекта-аналога.

Оценка объектов недвижимости с применением метода парных продаж включает следующие этапы:

1. Сбор данных, фотографирование объекта оценки, изучение рынка недвижимости, отбор не менее 5 аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. Анализ собранной информации, сравнение объектов-аналогов с оцениваемым объектом по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

На этапе сбора информации Оценщику 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 подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.д.) 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.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании данных печатных изданий (газеты «Из рук в руки», «Тумба», «Продажа квартир», «Ключ» и др.) сайтов Internet ([www.ChelReal.ru](http://www.ChelReal.ru), [www.74dom.ru](http://www.74dom.ru), [www.izrukvruki.ru](http://www.izrukvruki.ru), [www.domchel.ru](http://www.domchel.ru) и др.) и риэлторской сети города Челябинска («РСЧ»). Открытость доступа к данным некоторых изданий в течение времени может изменяться, поэтому с целью сохранения копии объявлений о продаже, они приведены в Приложении к Отчету. Данные, указанные в тексте объявлений, не всегда соответствуют фактическим характеристикам объектов, поэтому при контакте с продавцом оценщик выяснял необходимую информацию, и в таблицу № 7.2 заносятся уже уточненные параметры.

### 7.3.2. Расчет стоимости Объекта оценки методом сравнения продаж

Определение скорректированных цен сопоставимых объектов с учетом их параметров осуществляется следующим образом:

$$P_1 = P_o + P_o * \Pi_1 / 100;$$

$$P_{\text{скорр.}} = P_1 + P_1 * \sum_{i=2}^n \Pi_i / 100 + \Pi_{n+1}, \text{ где}$$

$P_o$  - начальная стоимость сопоставимого объекта (цена предложения);

$P_1$  – скорректированная стоимость сопоставимого объекта на дату;

$\Pi_1$  – поправка на дату;

$P_{\text{скорр}}$  – скорректированная стоимость сопоставимого объекта;

$\Pi_1, \dots, \Pi_n$  – процентные поправки по  $i$ -му элементу сравнения;

*Оценочное агентство «Эксперт»*

*Мы всегда готовы помочь Вам! Оценка – это наша работа.*

Пn+1 – относительная денежная поправка, учитывающая физическое состояние объекта недвижимости;

*Определение поправок и порядок их внесения*

*Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:*

1. прямым по парным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;
2. сопоставление дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;
3. корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определения уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости земельного участка;
4. оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;
5. экспертным определением корректировок цен аналогов.

Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий. Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Перед определением величин корректировок цен продаж по сравнимым объектам необходимо определить единицу сравнения. В качестве единицы сравнения была выбрана цена продажи 1 кв. м улучшений. Расчетные значения по сравниваемым объектам приведены в таблице 7.6. и скорректированы по существенным факторам. Затем полученное скорректированное значение цены 1 м<sup>2</sup> аналогов применялось для расчета стоимости объекта оценки путем умножения на его площадь.

Перед определением величин корректировок цен продаж по сравнимым объектам необходимо определить элементы сравнения. При анализе рынка оценщиком были выбраны следующие *элементы сравнения*:

1. •передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
2. •условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
3. •условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
4. •условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
5. •вид использования и (или) зонирование;
6. •местоположение объекта (удаленность от центра города, района);
7. •физические характеристики объекта, в том числе, техническое состояние, наличие инженерных сетей и иные характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
8. качественные и количественные характеристики квартиры.

Размеры поправок определялись на основании данных, представленных в книге В.Г. Шабалина «Сделки с недвижимостью», М: «Филинь», 2001 г., а также в соответствии с методикой, используемой риэлтерами г. Челябинска при определении стоимости жилой недвижимости, по данным аналитического материала «Факторы, оказывающие влияние при оценке объекта недвижимости» представленного в журнале «Южно – Уральская недвижимость» апрель 2006 года. Величины поправок в зависимости от параметров объекта оценки и сопоставимых объектов представлены в нижеследующей таблице 7.1.

**ВЕЛИЧИНЫ ПОПРАВОК НА КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ КВАРТИРЫ**

Таблица 7.1.

Наименование	Худший вариант характеристик	Поправка, %	Норма	Лучший вариант характеристик	Поправка, %
<b>Удаленность от остановок общественного транспорта</b>	0 – 1 мин.	+ 2,0 %	2 – 4 мин	-	-
	5 – 7 мин.	+ 2,0 %			
	8 – 12 мин.	+ 3,0 %			
	12 – 20 мин.	+ 5,0 %			
<b>Привлекательность местоположения</b>	Значительно хуже	+ 7,0 %	Равноценное	Значительно лучше	- 7 %
	Хуже	+ 5,0 %		Лучше	- 5 %
	Немного хуже	+ 2,0 %		Немного лучше	- 2 %
<b>Материал стен</b>	Ж/б панели	+ 5,0 %	кирпич	-	-
	Монолитный бетон	+ 2,0 %			

Серия дома	«брежневка»	+ 3,0 %	Улучшенная планировка – 97с, 121с, лен.проект	п/м, «сталинка»	- 2,0 %
	«хрущевка»	+ 5,0 %		Инд. проект	- 5,0 %
Этаж расположения квартиры	Первый	+ 2,0 %	Средний	-	-
	Последний	+ 5,0 %			
Балкон	Нет	+ 2,0 %	Один	Два	+2,0 %
Тип санузла	совмещен	+ 1,0 %	Раздельный	2 санузла	- 3,0 %

### 7.3.3. Подбор информации по сопоставимым объектам

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчетную таблицу 7.2.:

#### ТАБЛИЦА СРАВНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, ПРЕДЛОЖЕННЫХ К ПРОДАЖЕ

Таблица 7.2.

Характеристика объектов сравнения	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
1	2	3	4	5	6	7
Местоположение объекта	г. Челябинск, ул. 250-летия Челябинска, д. 16, кв. 260	г. Челябинск, ул. 250-летия Челябинска, д. 16	г. Челябинск, ул. Чичерина, д. 29	г. Челябинск, ул. 250-летия Челябинска, д. 20	г. Челябинск, ул. 250-летия Челябинска, д. 28а	г. Челябинск, ул. 40 лет Победы, д. 36
Период предложения	Февраль	Февраль	Февраль	Февраль	Февраль	Февраль
Цена предложения		2 370 000р.	2 600 000р.	2 450 000р.	2 550 000р.	2 800 000р.
Источники информации		Интернет-сайт: <a href="http://domchel.ru">http://domchel.ru</a> , тел: 8-922-705-72-18; 8-912-898-92-76	Интернет-сайт: <a href="http://domchel.ru">http://domchel.ru</a> , тел.: 8-952-508-54-03	Интернет-сайт: <a href="http://domchel.ru">http://domchel.ru</a> , тел.: 8-904-970-30-30	Интернет-сайт: <a href="http://domchel.ru">http://domchel.ru</a> , тел.: 8-900-076-32-05	Интернет-сайт: <a href="http://domchel.ru">http://domchel.ru</a> , тел.: 8-351-235-16-94; 8-982-342-04-71
Этажность, серия дома	9	9	9	10	10	10
Этаж квартиры	2	6	4	3	9	8
Год постройки	1986	1986	1980-е	1980-е	1980-е	1980-е
Общая площадь, кв. м.	65,8	65,0	67,0	63,0	67,8	67,0
Жилая площадь, кв.м.	42,6	42,0	43,0	42,0	44,0	44,0
Площадь кухни, кв.м.	7,7	8,0	9,0	9,0	8,0	7,8
Конструкции жилого дома – материал стен	Железобетонные панели	Железобетонные панели	Железобетонные панели	Железобетонные панели	Железобетонные панели	Железобетонные панели
Наличие балкона, лоджии	Имеется (застеклена)	Имеется (застеклена)	Имеется (застеклена)	Имеется (застеклена)	Имеется (застеклена)	Имеется (застеклена)
Наличие тамбура перед квартирой	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Лифт	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие металлической двери	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Инженерное обеспечение	Центральное отопление, водоснабжен., канализация, электроснабжение	Центральное отопление, водоснабжен., канализация, электроснабжение	Центральное отопление, водоснабжен., канализация, электроснабжение	Центральное отопление, водоснабжен., канализация, электроснабжение	Центральное отопление, водоснабжен., канализация, электроснабжение	Центральное отопление, водоснабжен., канализация, электроснабжение

Наличие смежных комнат	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Количество и тип санузла	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Совмещен	Раздельный	Раздельный
Высота потолка	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
Особенности планировки	Окна выходят на разные стороны здания	Окна выходят на разные стороны здания	Окна выходят на разные стороны здания	Окна выходят на разные стороны здания	Окна выходят на разные стороны здания	Окна выходят на разные стороны здания
Вид из окон квартиры	Во двор	Во двор	Во двор и на автомагистраль	Во двор	Во двор	Во двор и на автомагистраль
Проезжая часть как источник шума	Находится на расстоянии 50м	Находится на расстоянии 50м	Находится на расстоянии 20м	Находится на расстоянии 40м	Находится на расстоянии 70м	Находится на расстоянии 30м
Наличие новой сантехники	Сантехническое оборудование установлено и находится в рабочем состоянии	Сантехническое оборудование установлено и находится в рабочем состоянии	Сантехническое оборудование установлено и находится в рабочем состоянии	Сантехническое оборудование установлено и находится в рабочем состоянии	Сантехническое оборудование установлено и находится в рабочем состоянии	Сантехническое оборудование установлено и находится в рабочем состоянии
Состояние квартиры	<i>Отделка:</i> Комната, коридор, кухня: <i>стены</i> – оклеены виниловыми обоями; <i>пол</i> – бетонный, покрыт линолеумом; <i>Потолок</i> – водоэмульсионная окраска или потолочная плитка; Санузел: <i>Стены</i> – облицованы керамической плиткой, оклеены обоями; <i>пол</i> – метлахская плитка или бетонный; <i>потолок</i> – водоэмульсионная окраска	<i>Отделка:</i> Комната, коридор, кухня: <i>стены</i> – оклеены виниловыми обоями; <i>пол</i> – бетонный, покрыт линолеумом; <i>Потолок</i> – водоэмульсионная окраска, потолочная плитка; Санузел: <i>Стены</i> – облицованы керамической плиткой или евровагонкой; <i>пол</i> – напольная керамическая плитка; <i>потолок</i> – водоэмульсионная окраска	<i>Отделка:</i> Комната, коридор, кухня: <i>стены</i> – оклеены виниловыми обоями; <i>пол</i> – бетонный, покрыт линолеумом или щитовой паркет; <i>Потолок</i> – водоэмульсионная окраска; Санузел: <i>Стены</i> – облицованы керамической плиткой; <i>пол</i> – напольная керамическая плитка; <i>потолок</i> – водоэмульсионная окраска	<i>Отделка:</i> Комната, коридор, кухня: <i>стены</i> – оклеены виниловыми обоями; <i>пол</i> – бетонный, покрыт линолеумом; <i>Потолок</i> – водоэмульсионная окраска; Санузел: <i>Стены</i> – облицованы керамической плиткой; <i>пол</i> – напольная керамическая плитка; <i>потолок</i> – подвесной	<i>Отделка:</i> Комната, коридор, кухня: <i>стены</i> – оклеены виниловыми обоями; <i>пол</i> – бетонный, покрыт линолеумом, окрашен; <i>Потолок</i> – водоэмульсионная окраска; Санузел: <i>Стены</i> – облицованы керамической плиткой; <i>пол</i> – напольная керамическая плитка; <i>потолок</i> – подвесной	<i>Отделка:</i> Комната, коридор, кухня: <i>стены</i> – оклеены виниловыми обоями; <i>пол</i> – бетонный, покрыт линолеумом; <i>Потолок</i> – водоэмульсионная окраска; Санузел: <i>Стены</i> – облицованы керамической плиткой; <i>пол</i> – напольная керамическая плитка; <i>потолок</i> – подвесной
Прочее благоустройство квартиры	Окна - ПВХ - профиль	Окна - ПВХ - профиль	Окна - ПВХ - профиль	Окна - ПВХ - профиль	Окна - ПВХ - профиль	Окна - ПВХ - профиль

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем. Оценщик учёл следующие виды корректировок:

#### 1. Корректировка на уторговывание.

На первом этапе расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом к заявленным продавцами стоимостям продажи применяется корректировка (скидка) на уторговывание. Поправку на уторговывание следует применять (или не применять) основываясь на проведенном анализе соответствующего сегмента жилой недвижимости. Цены аналогов приняты по ценам предложений. В связи со значительным сроком экспозиции трехкомнатных квартир, снижением спроса

на недвижимость и значительным количеством предложений о продажах жилой недвижимости, по информации, предоставленной агентствами недвижимости, занимающимися продажей объектов жилой недвижимости в городе Челябинске, корректировка принята оценщиком в размере 6% экспертным путем для всех объектов аналогов, см. таблицу 7.3.

Данный интервал скидки цены предложения при не активном рынке подтверждает справочник оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А., том 1, таб.6.3.2 стр. 80, таб. 6.4.2, стр. 92.

Таблица 7.3.

Агентство недвижимости	Телефон, адрес	Скидка
Центр недвижимости «РеалСЕВЕР» Руководитель отдела продаж Зайтов Дамир, опыт работы 10 лет	Г. Челябинск, Комсомольский пр., дом 2, офис 805, 230-30-48, 270-29-60	7%
АН «Соната» Стенникова Елена, риелтор, опыт работы 7 лет	Г. Челябинск, ул. Кирова, 104/2, офис 9, тел.: 891933688-94	6%
Центр недвижимости «Форум», Руководитель отдела продаж Абрамова Янина, опыт работы 9 лет	Г. Челябинск, ул. Молодогвардейцев, д. 53, офис 315, тел. (351) 247-40-22	5%
Поправка составила		(-) 6%
Поправочный коэффициент		0,94

**2. Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.** Исходя из допущений и ограничений (см. Раздел 2. ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ). Объект оценки оценивается без учета обременений. Поскольку как для Объекта оценки, так и для выбранных объектов-аналогов передаче подлежат права собственности на улучшения без учета обременений, данная корректировка не вводилась, т.е. равна 0%.

**3. Корректировка на условия финансирования и продажи** состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) и условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). Сделки купли - продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.д.) для приобретения объекта недвижимости;
- финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

В рамках настоящего расчета предполагалось, что Объект оценки и все выбранные объекты-аналоги имеют одинаковые условия финансирования и условия продажи, поэтому корректировка не вводилась, т.е. равна 0%.

**4. Корректировка на вид использования и (или) зонирование.**

Поскольку как для Объекта оценки, так и для выбранных объектов-аналогов назначение является жилое (квартира), данная корректировка не вводилась, т.е. равна 0%.

**5. Корректировка на местоположение объекта**

Объект оценки и объекты аналоги расположены в одном районе г. Челябинска не значительно отдалены друг от друга, корректировка не производилась.

**6. Корректировка на качественные и количественные характеристики квартиры**

**Корректировка на монтаж (установку) балкона/лоджии**

Согласно рыночных данных стоимость монтажа балкона составляет в среднем 57 500 рублей (в эту стоимость входит – стоимость работ и материалов). Корректировка не производилась.

**Корректировка на наличие входной металлической двери.**

Согласно рыночных данных стоимость установки металлической двери составляет в среднем 19 150 рублей (в эту стоимость входит – стоимость работ и материалов). Корректировка не производилась.

**Корректировка на прочее благоустройство (установка пластиковых окон)**

Согласно рыночных данных стоимость установки пластиковых окон в трехкомнатной квартире составляет в среднем, округленно 48 800 рублей (в эту стоимость входит – стоимость работ и материалов, а также монтаж откосов). Корректировка не производилась.

**Корректировка на этаж, на котором расположена квартира**

Согласно рыночных данных наибольшим спросом пользуются квартиры, расположенные на средних этажах. Как правило, стоимость квартиры, расположенной на первом или последнем этажах, при прочих равных условиях будет меньше в пределах от 1% до 5% от общей стоимости трехкомнатной квартиры, см. таблицу 7.1. и стр. 23-24 Отчета.

Такой же диапазон корректирующего коэффициента на этаж квартиры подтверждает справочник оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. том 1, стр. 210. Квартиры, расположенные на крайних имеют удельную цену в диапазоне 0,94-0,99 относительно удельной цены таких же квартир, расположенных на средних этажах. Корректировка не производилась.

#### **Корректировка на конструкции жилого дома**

В качестве аналогов использовались трехкомнатные квартиры серии типа «121» расположенные в панельных жилых домах 1980-х годов постройки. Цена квадратного метра данных квартир сопоставима. Корректировка не производилась.

#### **7.3.4. Расчет стоимости квартиры по методу парного сравнения продаж**

Расчет стоимости 1 кв.м. объекта оценки по методу парного сравнения продаж осуществляется следующим образом:

$$Ц_{\text{объекта}} = \frac{\sum_{i=1}^m Ц_{i\text{аналог}}}{m}, \text{ где}$$

$Ц_{\text{объекта}}$  – вероятная цена продажи 1 кв.м. оцениваемого объекта, руб.;

$Ц_{i\text{аналог}}$  – цена продажи 1 кв.м.  $i$ -го скорректированного сопоставимого аналога, руб.;

$m$  – количество отобранных аналогов

Рассчитанная оценщиком среднеарифметическая величина будет являться итоговой вероятной ценой 1 кв.м. объекта оценки. Расчет среднеарифметической величины оправдан, так как количество аналогов минимально, величины их скорректированных цен достаточно близки.

Затем полученное скорректированное значение среднеарифметической величины 1 м<sup>2</sup> применялось для расчета стоимости объекта оценки, путем умножения на его площадь.

**Стоимость трехкомнатной квартиры общей площадью 65,8 кв.м. по методу парного сравнения продаж на дату оценки 15 февраля 2017 года составит, округленно:**

**2 395 000 (Два миллиона триста девяносто пять тысяч) рублей**

Расчет стоимости объекта оценки по методу парного сравнения продаж представлен в нижеследующей таблице 7.4.

Таблица 7.4.

Параметры	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3	Объект аналог № 4	Объект аналог № 5
Адрес	г. Челябинск, ул. 250-летия Челябинска, д. 16, кв. 260	г. Челябинск, ул. 250-летия Челябинска, д. 16	г. Челябинск, ул. Чичерина, д. 29	г. Челябинск, ул. 250-летия Челябинска, д. 20	г. Челябинск, ул. 250-летия Челябинска, д. 28а	г. Челябинск, ул. 40 лет Победы, д. 36
Цена квартиры, руб.		2 370 000р.	2 600 000р.	2 450 000р.	2 550 000р.	2 800 000р.
Поправка на наличие балкона/лоджии						
Скорректированная цена (руб.)		2 370 000р.	2 600 000р.	2 450 000р.	2 550 000р.	2 800 000р.
Поправка на наличие металлической двери						
Скорректированная цена (руб.)		2 370 000р.	2 600 000р.	2 450 000р.	2 550 000р.	2 800 000р.
Поправка на наличие прочих благоустройств (остекление балкона)						
Скорректированная цена (руб.)		2 370 000р.	2 600 000р.	2 450 000р.	2 550 000р.	2 800 000р.
Поправка на наличие прочих благоустройств (окна ПВХ-профиль)						
Скорректированная цена (руб.)		2 370 000р.	2 600 000р.	2 450 000р.	2 550 000р.	2 800 000р.
Общая площадь квартиры, кв.м.	65,8	65,0	67,0	63,0	67,8	67,0
Цена 1 кв. м (руб.)		36 462р.	38 806р.	38 889р.	37 611р.	41 791р.
Дата	Февраль	Февраль	Февраль	Февраль	Февраль	Февраль
Этаж (средний;крайний)	с	с	с	с	с	с
Материал дома	Железобетонные панели	Железобетонные панели	Железобетонные панели	Железобетонные панели	Железобетонные панели	Железобетонные панели
Поправка на этаж расположения						
Скорректированная цена1 кв. м (руб.)		36 462р.	38 806р.	38 889р.	37 611р.	41 791р.
Поправка на уторговывание		<b>0,94</b>	<b>0,94</b>	<b>0,94</b>	<b>0,94</b>	<b>0,94</b>
Скорректированная цена1 кв. м (руб.)		34 310р.	36 478р.	36 556р.	35 354р.	39 284р.
Поправка на конструкции жилого дома						
Скорректированная цена1 кв. м (руб.)		34 310р.	36 478р.	36 556р.	35 354р.	39 284р.
Поправка на физическое состояние и степень износа дома						
Скорректированная цена1 кв. м (руб.)		34 310р.	36 478р.	36 556р.	35 354р.	39 284р.
Поправка на местоположение						
Скорректированная цена1 кв. м (руб.)		34 310р.	36 478р.	36 556р.	35 354р.	39 284р.
Поправка на наличие дополнительных улучшений (мебели)						
Скорректированная цена1 кв. м (руб.)		34 310р.	36 478р.	36 556р.	35 354р.	39 284р.
Поправка на большую площадь квартиры						
Скорректированная цена1 кв. м (руб.)		34 310р.	36 478р.	36 556р.	35 354р.	39 284р.
Поправка на состояние и уровень отделки квартиры						
Скорректированная цена1 кв. м (руб.)		34 310р.	36 478р.	36 556р.	35 354р.	39 284р.
Поправка на местоположение						
Скорректированная цена1 кв. м (руб.)		34 310р.	36 478р.	36 556р.	35 354р.	39 284р.
Стоимость 1 кв. метра сравнительным подходом, руб.		<b>36 398р.</b>				
Стоимость объекта оценки на дату оценки сравнительным подходом, округленно, руб.		<b>2 395 000р.</b>				

## Раздел 8. Согласование результатов и заключение об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки

Методика расчета итоговой стоимости имущества основана на суммировании стоимостей объекта оценки, полученных доходным, затратным и сравнительными подходами, взятых с весовыми коэффициентами, согласно значимости подходов.

Заключительным элементом процесса является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов, и сведение полученных стоимостных показателей к единой стоимости объекта путем корректирования всех полученных результатов с учетом уровня их надежности. При выводе итоговой величины стоимости следует руководствоваться, прежде всего, целью определения рыночной стоимости, а также количеством и качеством исходной информации. В нашем случае целью оценки является определение рыночной стоимости для целей ипотечной сделки. Этой цели наиболее соответствует подход сравнительных продаж.

Подход сравнительного анализа продаж наиболее точно отражает ту цену, которая может возникнуть на свободном конкурентном рынке. Этот подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Сравнительный подход наиболее отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке.

Оценка по доходности капитализирует выгоды от использования объекта в течение срока предполагаемого владения и отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить покупатель - потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые нами ставки доходности. Учитывая нестабильность экономической ситуации в стране, недостаток подхода состоит в не гарантированности ожидаемых в будущем изменений, на которые опирается расчет.

Затратный подход полезен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует аналогов. Его преимущество состоит в достаточной точности и достоверности информации по строительным затратам. Использование подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на произведенные в строительстве капиталовложения.

Рыночная стоимость объектов недвижимости, определена методом субъективного взвешивания между подходами.

Поскольку в своих расчетах Эксперт исключил два из трех существующих подходов (затратный и доходный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

Результаты согласования представлены в Таблице 8.1.

Таблица 8.1.

Наименование подхода	Стоимость по подходу, руб.	Весовой коэффициент	Компонент итоговой стоимости, руб.
Затратный	не применялся	-	-
Доходный	не применялся	-	-
Сравнительный	2 395 000	1	2 395 000
Итоговая стоимость			<b>2 395 000</b>

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки жилой недвижимости, Оценщик определил *итоговое значение рыночной стоимости трехкомнатной квартиры, расположенной по адресу: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. 250-летия Челябинска, д. 16, кв. 260, по состоянию на 15 февраля 2017 года, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет, округленно:*

**2 395 000 (Два миллиона триста девяносто пять тысяч) рублей**

## Раздел 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

### 9.1 Порядок расчета ликвидационной стоимости

Рассчитанная выше рыночная стоимость предполагает, что оцениваемый объект будет реализовываться в рыночных условиях, важнейшими из которых являются не вынужденный характер действий обеих сторон сделки и разумные сроки реализации объекта.

Однако в целях обеспечения кредита залогом необходимо рассчитать ликвидационную стоимость объекта оценки, т. к. предполагается, что в случае не возврата заемщиком кредита, банку придется реализовывать заложенное имущество в краткие сроки и нести дополнительные расходы, связанные с продажей объекта залога.

Ликвидационная стоимость имущества – стоимость имущества при его вынужденной продаже. Иными словами ликвидационная стоимость, или стоимость при вынужденной продаже может быть определена как денежная сумма, которая реально может быть получена от продажи собственности в сроки, слишком короткие для проведения адекватного маркетинга в соответствии с определением рыночной стоимости. При этом, следует отличать ликвидационную стоимость предмета залога от чистой стоимости реализации, которая в соответствии международными стандартами<sup>4</sup> определяется как расчетная цена продажи за вычетом издержек на продажу и оформление.

Таким образом, чистая стоимость реализации по своей природе аналогична рыночной стоимости за вычетом затрат на реализацию, но только в случае соблюдения всех условий определения рыночной стоимости. В частности, это означает наличие достаточного количества времени для совершения сделки, определяющей рыночную стоимость.

Исходя из приведенного определения ликвидационной стоимости предмета залога, общая формула ее расчета выглядит следующим образом:

$$ЛС = ЧСР \times К_{ликв.}$$

где: ЛС – ликвидационная стоимость предмета залога.

ЧСР – чистая стоимость реализации предмета залога.

$K_{ликв.}$  – коэффициент ликвидности предмета залога.

## 9.2. Расчет чистой стоимости реализации.

Чистая стоимость реализации предмета залога определяется как его рыночная стоимость за вычетом всех расходов, возникающих при его реализации на рынке. В общем случае формула, используемая для расчета чистой стоимости реализации, может выглядеть следующим образом:

$$ЧСР = РС \times K_{пр.}$$

где:

ЧСР – чистая стоимость реализации предмета залога.

РС – рыночная стоимость предмета залога.

$K_{пр.}$  – коэффициент исключения затрат, возникающих при реализации предмета залога.

### *Исключение затрат, связанных с реализацией предмета залога*

Данная группа затрат напрямую связана с процессом реализации предмета залога и включает в себя такие затраты, как:

- Вознаграждение посреднику за реализацию предмета залога;
- Комиссионные, выплачиваемые оценщикам, юристам и консультантам, готовящим процесс продажи предмета залога;
- Административные издержки, требуемые до завершения ликвидации задолженности.

Данные затраты учитываются исходя из рыночной информации о типичных ставках оплаты услуг специализированных организаций или о стандартном уровне административных расходов. Стандартным уровнем суммарной величины перечисленных затрат является 2-7% от рыночной стоимости предмета залога, так, для определения величины расходов на оплату услуг посредника – реализатора, обычно используется ставка – 7%, сложившаяся исходя из действовавшего уровня исполнительского сбора в соответствии с ФЗ № 119-ФЗ от 21.07.97 г. «Об исполнительном производстве» (до ее отмены Конституционным Судом).

В рассматриваемом случае, учитывая высокий уровень рыночной стоимости оцениваемого объекта, оценщик принял значение затрат, связанных с реализацией предмета залога равным 7% (7% оплата услуг посреднику – реализатору).

## 9.3. Расчет ликвидационной стоимости.

Ликвидационная стоимость оцениваемой недвижимости рассчитывалась по формуле:

$$ЛС = ЧСР * \left( \frac{1 - \frac{t_{ликв}}{t_{рын}}}{\left(1 + \frac{R}{12}\right)(t_{рын} - t_{ликв})} + \frac{t_{ликв}}{t_{рын}} \right), где$$

ЛС – ликвидационная стоимость предмета залога;

ЧСР – чистая стоимость реализации предмета залога;

$t_{рын}$  – «разумно долгий» срок экспозиции предмета залога при продаже по рыночной цене, мес.

$t_{ликв}$  – срок, при котором осуществляется вынужденная продажа (по ликвидационной стоимости), мес.

R – ставка дохода для оцениваемой недвижимости.

### *Определение разумно долгого срока экспозиции предмета залога*

Срок экспозиции предмета залога должен определяться индивидуально по каждой позиции оценки исходя из ликвидности объекта. В основе определения данного показателя должен лежать анализ рынка предмета залога, прежде всего с точки зрения его ликвидности.

Стандартными величинами разумно долгого срока экспозиции по данным информационного портала «RussianRealty» являются:

Для жилой многоэтажной недвижимости – 4,0 – 6,0 месяцев;

Таким образом, для оцениваемого объекта недвижимости срок экспозиции 5 месяцев.

#### **Определение срока реализации при вынужденной продаже**

Срок реализации оцениваемой недвижимости при вынужденной продаже ограничен по согласованию с банком **1 месяц**.

#### **Определение ставки дохода для оцениваемой недвижимости**

*Ставка дисконта* – коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем.

В данном случае, с учетом текущих условий рынка, ставка дисконтирования была рассчитана *методом кумулятивного построения*.

*Метод кумулятивного построения* основан на предположении, что ставка дисконтирования является функцией риска и рассчитывается как сумма всех рисков, присущих каждому конкретному объекту недвижимости.

Ставка дисконта определяется по формуле:

$$I = I_o + I_n, \quad (3)$$

где:

$I_o$  - безрисковая ставка (годовых);

$I_n$  - суммарная премия за риск инвестора (годовых).

*Безрисковая ставка доходности* - ставка дохода от вложений в высоко ликвидные активы, т.е. эта ставка, которая отражает «фактические рыночные возможности вложения денежных средств фирм и частных лиц без какого то бы ни было риска не возврата»<sup>1</sup>. На самом деле, несмотря на название, безрисковая ставка предполагает не отсутствие риска вообще, а минимальный уровень риска, характерный для данного рынка.

В качестве возможных безрисковых ставок в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты:

- *Депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков;*
- *Ставка рефинансирования ЦБ РФ;*
- *Государственные облигации РФ.*
- *Ставки по межбанковским кредитам РФ (MIBID, MIBOR, MIACR);*
- *Западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран, LIBOR);*

#### **Ставки по депозитам Сбербанка РФ и других надежных российских банков**

Применение ставок по депозитам Сбербанка РФ и других российских банков достаточно ограничено. Это связано с тем, что, во-первых, риск вложений в данные финансовые институты выше, чем риск вложения в государственные ценные бумаги, а, во-вторых, длительность сроков, на которые принимаются депозиты крайне непродолжительны (как правило, до одного-трех лет). Все это сужает возможности применения данных инструментов.

#### **Ставка рефинансирования Центрального банка РФ**

Ставка рефинансирования - процентная ставка, которую использует Центральный банк при предоставлении кредитов коммерческим банкам в порядке рефинансирования.

Ставка рефинансирования является инструментом денежно-кредитного регулирования, с помощью которого центральный банк воздействует на ставки межбанковского рынка, а также на ставки по кредитам и депозитам, которые предоставляют кредитные организации юридическим и физическим лицам.

Совет директоров Банка России 16.09.2016 года принял решение снизить ключевую ставку до 10,00% годовых, учитывая замедление инфляции в соответствии с прогнозом и снижение инфляционных ожиданий при сохранении неустойчивой экономической активности.  
<https://www.cbr.ru/press/>.

Применение данного инструмента в целях определения безрисковой ставки доходности наиболее целесообразно в условиях нестабильной экономической ситуации в России.

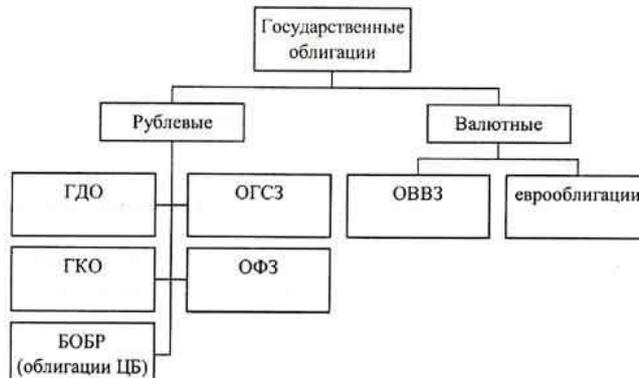
#### **Доходность по государственным облигациям РФ**

Государственные облигации РФ представлены рублевыми и валютными финансовыми инструментами.

<sup>1</sup> Г. Бирман, С. Шмидт. «Экономический анализ инвестиционных проектов» /под ред. Белых Л.П. М.: Банки и биржи, Издательство ЮНИТИ, 1997. С. 445,446.

1. ГДО, облигации государственного республиканского внутреннего 30-летнего займа РСФСР. Срок облигаций - с 1 июля 1991 г. по 30 июня 2021 г. Данные облигации обращаются исключительно среди юридических лиц. На торговых площадках не обращаются и не котируются. В расчетах безрисковой ставки использованы быть не могут.

2. ОГСЗ, облигации сберегательного займа. Эмитент - Министерство финансов, генеральный агент - Сбербанк РФ. Срок обращения данных ценных бумаг не превышает 1,5 года. Впервые были эмитированы в сентябре 1995 г., эмиссия была возобновлена в 2000 г.



3. ГКО, государственные краткосрочные бескупонные облигации. Эмитент - Министерство финансов РФ. В силу своего краткосрочного характера использование доходности данного вида ценных бумаг в качестве безрисковой ставки нецелесообразно.

4. ОФЗ, облигации федерального займа. Эмитент - Министерство финансов РФ, генеральный агент по обслуживанию выпуска - Центральный Банк РФ. Владельцами данных облигаций могут быть как юридические, так и физические лица, резиденты и нерезиденты. Аукционы и вторичные торги проводятся на ММВБ. Данный класс облигаций включает в себя финансовые инструменты трех видов: ОФЗ-ПК, ОФЗ-ПД и ОФЗ-ФД.

5. БОБР, бескупонные облигации Банка России. Эмитент - ЦБ РФ. В настоящее время не эмитируются.

Применение данных инструментов в целях определения безрисковой ставки доходности нецелесообразно в силу нестабильной экономической ситуации в России и значительной зависимости от государственной политики.

#### **Ставки по межбанковским кредитам РФ**

Всего на российском финансовом рынке рассчитывается ряд таких ставок, среди которых наиболее распространенными являются MIBID, MIBOR и MIACR. Использование значений данных ставок для расчета безрисковой доходности не является целесообразным прежде всего вследствие их краткосрочного характера. Кроме того, доходность, заложенная в межбанковских кредитах, учитывает риск их невозврата, что также обуславливает необходимость отказа от использования данного инструмента в процессе оценки.

#### **Доходность по финансовым инструментам развитых стран**

Отказ от использования ставки LIBOR (LiborInterBankOfferedRate - ставка Лондонского межбанковского рынка по предоставлению кредитов) обуславливается ее краткосрочностью (не более одного года), а также более высокими уровнями риска по сравнению с вложениями в государственные ценные бумаги.

Среди государственных облигаций в оценочной практике наиболее целесообразно использовать 10-летние казначейские облигации США, но учитывая не стабильную экономическую и политическую ситуацию между двумя странами, оценщиком принято решение отказаться от использования данных инструментов доходности в качестве безрисковой ставки.

Безрисковая ставка принята для расчетов **10.0%** (ставка рефинансирования ЦБ РФ).

*Премия за риск* подразделяются на два вида. К первому относятся систематический и несистематический риски, ко второму – статичный и динамичный. На рынке в целом преобладающими являются следующие риски:

*Систематический риск.* Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры этого вида риска включают: появление излишнего числа конкурирующих объектов, закрытие промышленного предприятия, на которое приходится значительная часть региональной занятости, введение в действие ограничений, связанных с защитой окружающей среды и/или установление ограничений на уровне арендной платы. Для подобных объектов недвижимости премия на систематический риск может составлять от 1 % до 3 %.

Экономическая ситуация на рынке сравнительно не стабильная, вероятность появления конкурирующих объектов имеется, на основании вышесказанного можно сделать вывод, что величина систематического риска в данном случае высокая и принята в размере 1 %.

*Несистематический риск* – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Примеры несистематического риска: трещины в фундаменте, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружений пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системой землепользования. В данном случае надбавка может быть принята в размере страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности плюс 20% за риск невыплат страховки или ее выплаты в неполном объеме. Максимальные ставки в страховых компаниях (ОАО «АльфаСтрахование», ОАО «Военно-страховая компания», ОАО «Ингосстрах») по страхованию аналогичных объектов составляют 0,80 % и колеблются в зависимости от конструктивных решений и объему (перечню) страховых случаев, входящих в страховку. Поправка на несистематический риск составит 1%.

Итоговое значение премии на риск составит: 1 % + 1 % = 2,0%.

Премия за *низкую ликвидность* недвижимости - поправка на длительную экспозицию при продаже и время по поиску нового арендатора в случае банкротства или отказа от аренды существующего арендатора.

Учитывая невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций, надбавка за низкую ликвидность может быть принята на уровне той прибыли, которую получит потенциальный инвестор при альтернативном вложении капитала с гарантированным получением дохода за время экспонирования объекта.

В данном случае срок экспозиции может составить пределах 4-6 месяцев (принимается 5 месяцев), на основе безрисковой ставки поправка составит: (5 мес. x 10,0) / 12 мес. = 4,17

Премия за *инвестиционный менеджмент* – чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют.

Данный риск подлежит оценке с трудом и для подобных объектов в практике оценочной деятельности принимается от 1 до 3 %. Премия принимается в данном случае в размере 1 %.

Расчет ставки дисконтирования представлен в Таблице 9.1.

Таблица 9.1.

Наименование риска	Поправка, %
Безрисковая ставка доходности	10,0
Премия за риск	2,0
Премия за низкую ликвидность недвижимости	4,17
Премия на инвестиционный менеджмент	1,0
<b>Итого:</b>	<b>17,17</b>

Таким образом, общий коэффициент снижения стоимости, полученный в результате расчетов, приведен в следующей таблице:

Таблица 9.2. Расчет общего коэффициента снижения стоимости недвижимости

Затраты на реализацию, %	7%
Разумный срок экспозиции, мес.	5
Срок вынужденной продажи, мес.	1
Поправка на ликвидность	0,86
<b>Коэффициент снижения для ликвидационной стоимости</b>	<b>0,80</b>

Расчет ликвидационной стоимости приведен в следующей таблице 9.3.

Таблица 9.3. Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

Наименование	Итоговая рыночная стоимость, руб.	Ликвидационная стоимость, округленно руб.
<b>Объект оценки</b>	<b>2 395 000</b>	<b>1 916 000</b>

## Раздел 10. Расчет величины устаревания жилого здания

### 10.1. Основные положения и задачи при оценке технического состояния объекта недвижимости

Эффективное осуществление управления объектами недвижимости (купля-продажа, аренда, залог и т.д.) невозможно без исчерпывающих сведений об их техническом состоянии, в том числе отдельных зданий, сооружений и инженерных систем.

Более полным и достоверным источником информации о техническом состоянии здания должны служить материалы визуального обследования, выполняемые специалистами (Оценщиками) в соответствии с установленными методическими принципами и положениями. При этом устанавливается уровень технического состояния объекта, учитывающий действующие на момент обследования функциональные требования и изменяющиеся факторы внешнего воздействия, а иногда для случая изменения функционального назначения объекта в сравнении с его проектным решением.

Визуальное обследование зданий должно включать следующие виды работ:

1. Обследование и анализ состояния оснований и фундаментов;
  2. Обследование состояния несущих и ограждающих конструкций (стены, перекрытия и др.);
  3. Исследование эксплуатационных средств;
  4. Оценка ремонтпригодности и целесообразности его выполнения или проведения реконструкции.
- Для проведения визуального обследования и оценки технического состояния здания необходимо использовать ряд нормативных и рекомендательных документов, в том числе (но не ограничиваясь):  
 «Правила оценки физического износа жилых зданий» - ВСН 56-86 (р);  
 «Положение по техническому обследованию жилых зданий» - ВСН 57-88 (р);  
 «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального хозяйства и социально-культурного назначения» ВСН 58-88 (р).

#### Технические характеристики жилого дома

*Таблица 10.1.*

Характеристика	Значение
Этаж/Количество этажей в здании	2/9
Материал фундамента	Свайный железобетонный
Материал стен	Железобетонные панели
Материал перегородок	Железобетонные
Материал перекрытий	Железобетонные плиты
Материал кровли	Рулонная по ж/б плитам
Год постройки	1986
Инженерные коммуникации:	
Холодное водоснабжение	Центральное
Горячее водоснабжение	Центральное
Канализация	Центральная
Электроснабжение	Стандартное – однофазное 220В и трехфазное 380 В
Газоснабжение	Отсутствует
Теплоснабжение	Центральное
Напольные плиты	Электрическая плита (установлена)
Мусоропровод	Имеется
Лифт	Имеется
Внешняя привлекательность здания, внешний вид фасада здания, преимущественный тип окружающей застройки	Здание гармонично вписывается в окружающую застройку. Окружающая застройка – жилая. Фасад здания в удовлетворительном состоянии, без видимых повреждений
Вход в здание	Со двора
Состояние подъезда, парадной	Удовлетворительное
Наличие кодового замка, домофона, консьержа	Установлен домофон.
Состояние лестничного пролета, на котором находится квартира	Удовлетворительное. На лестничной площадке расположено еще 3 квартиры.

#### Расчет физического устаревания элементов жилого дома

*Таблица 10.2*

Конструктивный элемент	Удельный вес, %	Признаки устаревания	Устаревание, %	Удельный% устаревания
Фундамент	4	Трещины в цокольной части здания	28	1,12
Стены и перегородки	35	Выветривание швов, локальное отслоение штукатурного слоя	26	9,1
Перекрытие, покрытие	12	Трещины в швах между плитами	27	3,24
Крыша	4	Незначительные повреждения, вздутия	25	1

Пол	11	Незначительные повреждения плинтусов	26	2,86
Проемы (в перегородках)	6	Локальные трещины в местах сопряжений с плитами перекрытий	28	1,68
Отделочные работы	5	Отставание и повреждение кромок местами	27	1,35
Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	17	Незначительные повреждения санитарного оборудования	25	4,25
Прочие работы	6	-	24	1,44
<b>Итого (Ифиз.), округленно</b>	<b>100</b>			<b>26,00</b>

**Выводы:**

На основании проведенного исследования Оценщик пришел к выводам о том, что:

1. Процент устаревания жилого здания, на основании проведенного визуального осмотра многоквартирного жилого дома, в котором расположен Объект оценки, составляет 26%;
  2. На основании осмотра и имеющихся у Оценщика сведений, дом не является аварийным и в ближайшее время не идет под снос, реконструкцию и расселение;
  3. На основании осмотра значительных признаков деформаций несущих конструкций, элементов значительного коррозионного поражения и механического повреждения не выявлено. Ориентировочный остаточный срок службы здания 100 -110 лет.
- Примечание: полученные данные могут быть использованы только для целей оценки.

Оценщик



Ю. В. Елизарьева



## Раздел 11. Перечень, использованной при приведении оценки литературы

1. Федерального закона № 14-ФЗ от 26.01.1996г. с изменениями и дополнениями
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ, с изменениями и дополнениями
3. Стандарты оценки, обязательные для применения субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297 (ФСО № 1) № 298 (ФСО № 2), № 299 (ФСО № 3), , от 25.09.2014г. № 611 (ФСО № 7), № 327 от 01.06.2015г. (ФСО № 9).
4. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Джек Фридман, Николас Ордуэй - М.: «Дело», 1999 г.
5. «Оценка недвижимости», А.Г. Грязнова, М.А. Федотова - М.: «Финансы и статистика», 2003 г.
6. «Оценка недвижимости», Г.С. Харрисон: Учебное пособие
7. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Утверждено распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 568-р
8. Интернет сайт chelreal.ru., 74Dom.ru, <http://domchel.ru>, <http://www.domofond.ru/>, <https://www.avito.ru/>, Газета «Из рук в руки», Газета «Тумба».

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**  
**(Фотоматериалы)**

Фасад здания, где расположен объект оценки



Фрагмент фасада здания, где расположен объект оценки



Подъезд здания, где расположен объект оценки



Входная дверь объекта оценки



На входной двери объекта оценки отсутствует табличка с номером квартиры

Жилая комната 1, номер помещения по плану объекта 1



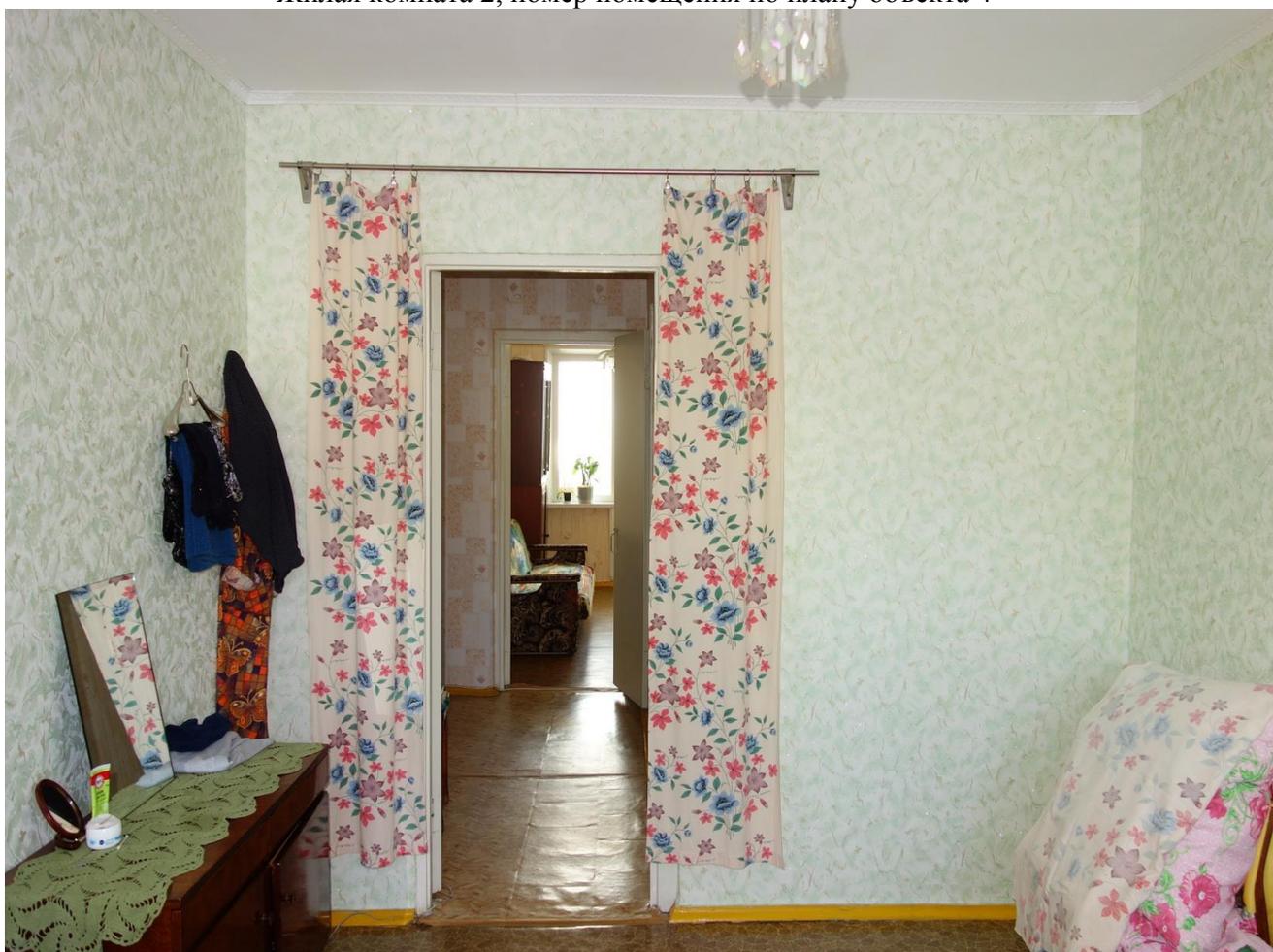
Жилая комната 1, номер помещения по плану объекта 1



Жилая комната 2, номер помещения по плану объекта 4



Жилая комната 2, номер помещения по плану объекта 4



Жилая комната 3, номер помещения по плану объекта 5



Жилая комната 3, номер помещения по плану объекта 5



Кухня, номер помещения по плану объекта 6



Фрагмент кухни, номер помещения по плану объекта 6



Кухня, номер помещения по плану объекта 6



Коридор, номер помещения по плану объекта 8  
Кладовая, номер помещения по плану объекта 7



Кладовая, номер помещения по плану объекта 7



Коридор, номер помещения по плану объекта 8



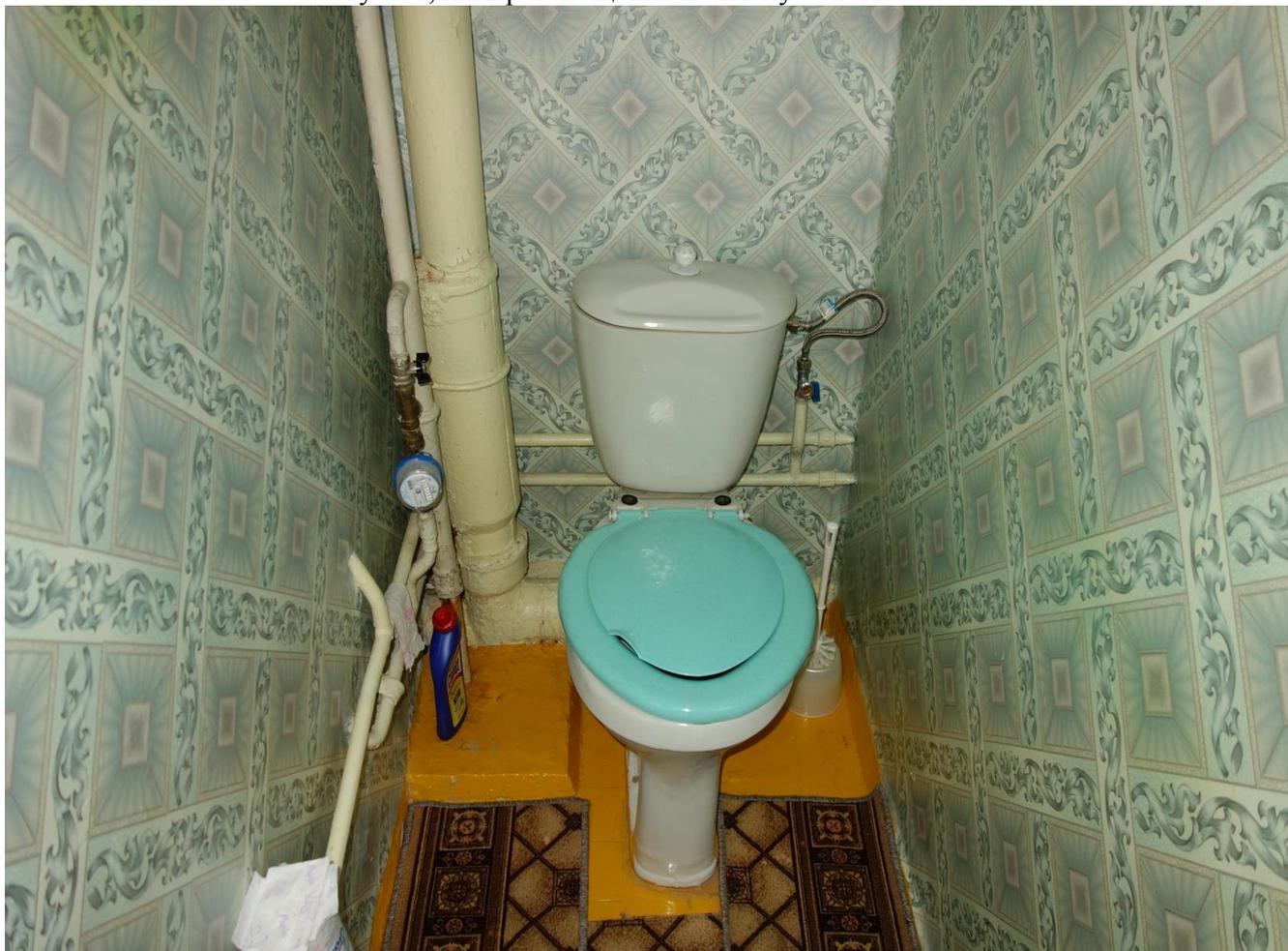
Коридор, номер помещения по плану объекта 8



Ванная, номер помещения по плану объекта 2



Туалет, номер помещения по плану объекта 3



Лоджия и вид из окна



Вид из окна



**ПРИЛОЖЕНИЕ № 2**  
**(Карта микрорайона)**



**ПРИЛОЖЕНИЕ № 3**  
**Копии документов**



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Челябинской области

**Дата выдачи:** 21.08.2013 г.

**Документы-основания:**

Договор дарения от 15.08.2013-г.

**Субъект (субъекты) права:**

Холякина Гальмияфа Хисаметдиновна, дата рождения: 13.08.1951 г. Место рождения: г. Челябинск. Пол: женский. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 36 04 №356010, код подразделения 632-033, дата выдачи 12.07.2003 г. Орган, выдавший документ: Автозаводским РУВД г. Тольятти Самарской области. Адрес постоянного места жительства: Россия, Самарская обл., г. Тольятти, ул. Фрунзе, д. 11, кв. 50.

**Вид права:** собственность

**Объект права:**

3-комнатная квартира общей площадью 65.8 кв.м.

Адрес (местоположение):

Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, ул. 250-летия Челябинска, д. 16, кв. 260

**Кадастровый (или условный) номер:**

74:36:0602004:1629

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21.08.2013 г. сделана запись регистрации № 74-74-01/384/2013-458

**Государственный регистратор:**



Гурьянова Н. А. /

74 АД 580456



74

## Договор дарения

Город Челябинск, Челябинской области, Российской Федерации  
Пятнадцатое августа две тысячи тринадцатого года.

Мы, **Вакилова Сахибьямал**, 02 июля 1936 года рождения, паспорт 75 01 010901 выдан УВД Калининского района гор. Челябинска 16.01.2002года, зарегистрированная по адресу: гор. Челябинск, ул. 250 лет Челябинску, дом 16, кв. 260, именуемая в дальнейшем **Даритель**, с одной стороны, и

Гр. **Холякина Гальмияфа Хисаметдиновна**, 13 августа 1951 года рождения, паспорт 36 04 356010 выдан Автозаводским РУВД гор. Тольятти, Самарской области 12.07.2003года, зарегистрированная по адресу: гор. Тольятти, ул. Фрунзе, дом 11, кв. 50, именуемая в дальнейшем **Одаряемая**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **Даритель безвозмездно передала в собственность (ПОДАРИЛА) Одаряемой принадлежащую ей Трехкомнатную квартиру, общей площадью 65,8 (шестьдесят пять целых восемь десятых) кв.м., находящуюся по адресу: гор. Челябинск, улица 250 лет Челябинска, дом № 16 (шестнадцать), квартира № 260 (двести шестьдесят).**

2. Указанная трехкомнатная квартира принадлежит Дарителю на праве собственности на основании договора № 42313 безвозмездной передачи квартиры в собственность граждан от 24 июня 1993 года; свидетельства о праве на наследство по закону, выданного Челябинской госнотконторой № 4 от 23 октября 1998 года по реестру № 5-678; свидетельства о праве на наследство по закону, выданного Челябинской госнотконторой № 4 от 27 мая 1998 года по реестру № 4-1258; Государственная регистрация права собственности произведена Учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Челябинской области Южноуральская регистрационная палата 06 февраля 1999 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 74:01-36:22-1999:35. Свидетельство о государственной регистрации права серия А № 044090 выдано 06 февраля 1999 года.

3. Я, гр. Холякина Г.Х., указанную трехкомнатную квартиру, в дар от гр. Вакиловой С., принимаю.

4. гр. Вакилова С. сохраняет право пользования, проживания и регистрации в указанной квартире.

5. Право собственности на указанную трехкомнатную квартиру у Одаряемой возникает с момента регистрации настоящего договора и перехода права собственности в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6. Одаряемая за свой счет осуществляет ремонт и эксплуатацию указанной квартиры в соответствии с правилами и нормами, действующими в Российской Федерации.

7. Даритель гарантирует, что до подписания настоящего договора указанное недвижимое имущество никому другому не продано, не подарено, не заложено, не обременено правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

8. Стороны договора подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный договор на крайне невыгодных для себя условиях.

9. В случае обнаружения каких-либо прав или притязаний на указанное недвижимое имущество или возникновения по ним споров и конфликтов, Даритель обязуется урегулировать их своими силами и средствами, неся все необходимые расходы, вызванные этими спорами, а также возместить Одаряемой убытки, возникшие по указанным основаниям.

10. Настоящий договор и переход права собственности подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, договор считается заключенным с момента его государственной регистрации.

11. Расходы по государственной регистрации производят стороны по квитанциям.

12. Настоящий договор составлен и подписан в трех экземплярах, один из которых хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, по одному выдается Дарителю и Одаряемой.

ПОДПИСИ СТОРОН

Валентина Сахарова / Валентина

Юлия Николаевна Галкина / Юлиа



Инвентарный №	34440
Реестровый №	

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
СЛУЖБА ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ЧЕЛЯБИНСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ МЕЖРАЙОННОЕ  
ПРЕДПРИЯТИЕ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**  
454000, г. Челябинск, ул. Воровского, дом 2  
тел. 61-44-61

**ВЫПИСКА  
ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА  
НА КВАРТИРУ, КОМНАТУ В ЖИЛОМ ДОМЕ**

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ:**

зона 5 гор. (пос.) Челябинская, район Колимский  
ул. (пер.) 250 лет Челябинско-, дом № 46, кв. № 260

**ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ДОМЕ:**

ГОД ПОСТРОЙКИ 1986 ;  
ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС 5 %, ПО СОСТОЯНИЮ НА 26.12.91 ;  
ЧИСЛО ЭТАЖЕЙ 9 ;  
МАТЕРИАЛ СТЕН пенобетонные панели ;  
МАТЕРИАЛ ПЕРЕКРЫТИЙ пенобетонные плиты.

**БЛАГОУСТРОЙСТВО ДОМА (подчеркнуть):** ЭЛЕКТРООСВЕЩЕНИЕ, ЦЕНТРАЛЬНОЕ ОТОПЛЕ-  
НИЕ, ВАННАЯ, ВОДОПРОВОД, КАНАЛИЗАЦИЯ, ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ (ЦЕНТРАЛЬНОЕ,  
ОТ ГАЗОВЫХ КОЛОНОК), ГАЗОСНАБЖЕНИЕ (НАПОЛЬНЫЕ ЭЛЕКТРОПЛИТЫ), МУСОРОПРО-  
ВОД, ЛИФТ, РАДИО, ТЕЛЕВИДЕНИЕ, ТЕЛЕФОН

**ТЕХНИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА КВАРТИРЫ:**

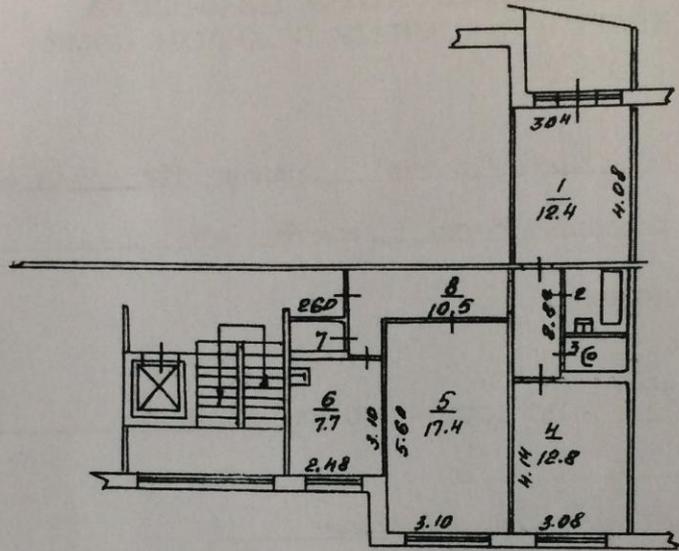
КВАРТИРА РАСПОЛОЖЕНА НА 2 ЭТАЖЕ, СОСТОИТ ИЗ 3 КОМНАТ,  
ЖИЛОЙ ПЛОЩАДЬЮ 42.6 кв. м, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 65.8 кв. м,  
СРЕДНЯЯ ВЫСОТА ПОМЕЩЕНИЙ 2.50 м,  
ПЛОЩАДЬ БАЛКОНА (ЛОДЖИИ) ПРИВЕДЕННАЯ 2.9 кв. м,  
САМУЗЕЛ (СОВМЕЩЕННЫЙ) РАЗДЕЛЬНЫЙ,  
ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА - ПРОСТАЯ (УЛУЧШЕННАЯ)



*Кравцова Л.В.*

2 этаж

чп. 250 лет Челябинска 16



окна выходят во двор

Викторова  
2. Викопировка квартиры  
из подточенного плагат  
поул. 250 лет Челябинска  
16 кв 260 1:200

6.11.98

Садочна  
Ланова-  
Лекрасова.

### ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ КВАРТИРЫ

№ помещения по плану	Назначение	Площадь, кв. м	
		всего	в т. ч. самовольно
1	ниша	12.4	
2	балкон	2.6	
3	туалет	1.3	
4	ниша	12.8	
5	ниша	12.4	
6	кухня	4.7	
7	кладовая	1.1	
8	коридор	10.5	

**СВЕДЕНИЯ О САМОВОЛЬНОЙ ПЕРЕПЛАНИРОВКЕ (пояснения):** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

ВЫПИСКА ПО СОСТОЯНИЮ НА « 41 » " " 1998 г.

Исполнил Сорокина / Глушина Н. Н. /

Проверил Волга / Панова И. Ф. /

Директор предприятия \_\_\_\_\_ / Некрасова Н. Г. /



Пронумеровано на  
2-х листах,  
скреплено

**Николова А.С.**



36 04 356010

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

АВТОВАДОДСКИМ РУВД

Г. ТОЛЬЯТИ

САМАРСКОЙ ОБЛ.

632-033

12.07.2003



Удостоверение  
*Холяк*

36 04 356010

ХОЛЯКЛНА

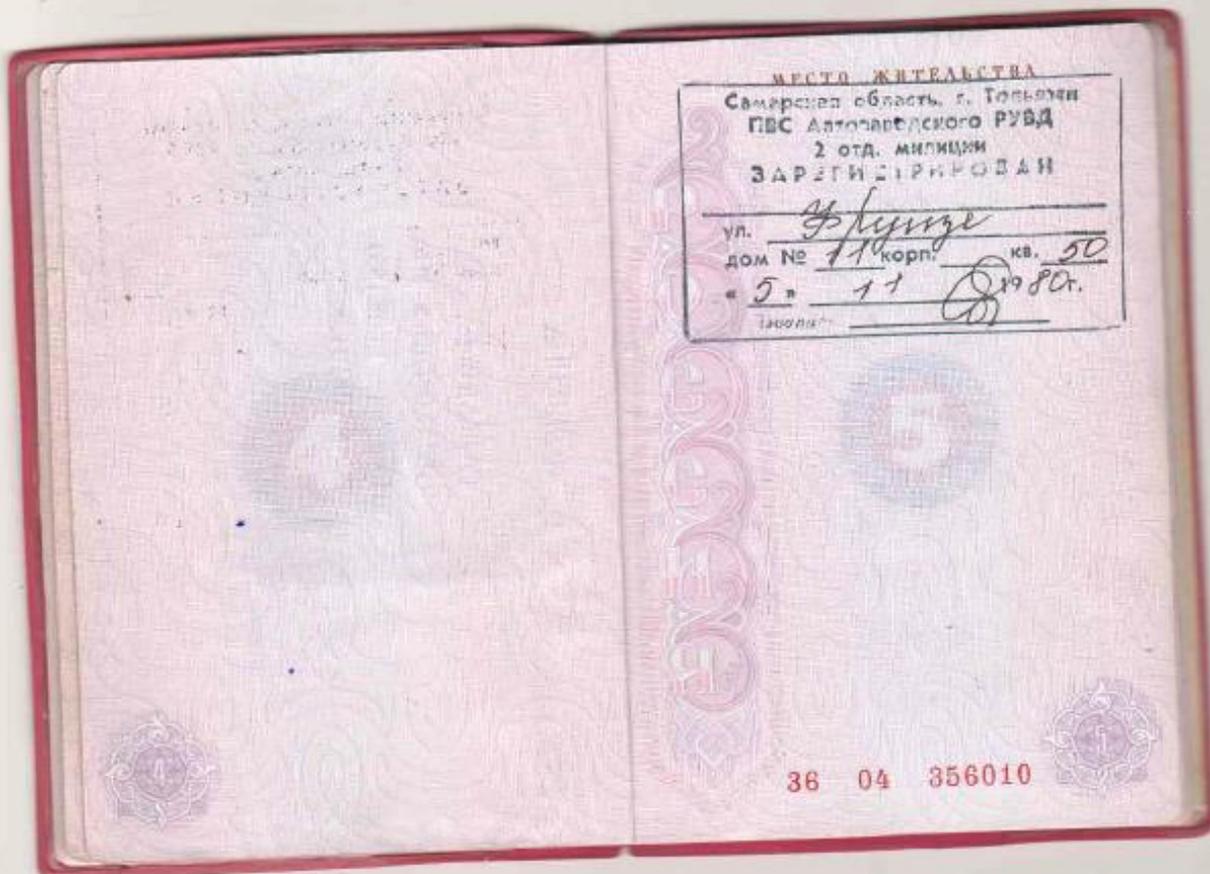
ГАЛЬМИЯФА

ХИСАМЕТДИНОВНА

13.08.1951

Г. ЧЕЛЯБИНСК





# Аналог №1

**Продано:**  
3-комн. квартира 250 лет Челябинску ул, д. 16  
2 370 000 руб.  
Объявление №6703608  
Обновлено 14 февраля 2017 11:31 Опубликовано 28 июня 2016 14:17 Просмотров 2 225

**Расположение:** 250 лет Челябинску ул, д. 16 [еще в этом доме](#)  
**Район города:** Калининский р-н  
**Площадь:** 65 кв.м  
**Тип:** Вторичное жилье  
**Этаж:** 6 этаж 10-этажного дома  
**Серия:** 121 серия  
**Комнаты:** 3-комн.

**Срок эксплуатации:**  
**Цена общая:** 2 370 000 руб.  
**Цена за кв.м:** 36 462 руб.

**Детали:**  
автостоянка, парковка, детская площадка, близость остановки



**Дополнительная информация:**  
Отличная, теплая и светлая квартира. В серийном доме. Состояние жилое. Рядом садики, школа. Магазины, удобная транспортная развязка.

**Контактная информация:**  
8 (922) 705-72-18  
Телефон: 8 (912) 898-92-76  
soyuz-dom@mail.ru  
89128989276 Анастасия, АН "СОЮЗНИК", ул. Кирова, 147А

ООО "СОЮЗНИК"  
Посмотреть все (183) [объявления](#) продавца

<http://domchel.ru/realty/sell/residential/secondary/detail/6703608.php?print>

# Аналог №2

**Продано:**  
3-комн. квартира Чичерина ул, д. 29  
2 600 000 руб.  
Объявление №6928295  
Обновлено 14 февраля 2017 14:53 Опубликовано 23 января 2017 12:04 Просмотров 162

**Расположение:** Чичерина ул, д. 29 [еще в этом доме](#)  
**Район города:** Калининский р-н  
**Площадь:** 67 кв.м  
**Тип:** Вторичное жилье  
**Этаж:** 4 этаж 9-этажного дома  
**Серия:** 121 серия  
**Комнаты:** 3-комн.

**Срок эксплуатации:**  
**Цена общая:** 2 600 000 руб.  
**Цена за кв.м:** 38 806 руб.

**Детали:**  
интернет, лоджия, дофон, железная дверь, автостоянка, парковка, лифт, детская площадка, близость остановки



**Дополнительная информация:**  
Все комнаты изолированные, на разные стороны, квадратная застекленная стеклопакетными лоджия 8 кв.м., утепленная, зимой хранятся овощи, не замерзают. Трубы поменяны, межкомнатные двери "Краснодеревки" окна пластиковые, сантехника в хорошем состоянии. Квартира чистая, теплая. Большой уютный двор, утопающий весь в зелени, окна не на дорогу. Возможен обмен на 2х комнатную с вашей доплатой. во дворе находится лицей №97

**Контактная информация:**  
Телефон: 8 (952) 508-54-03  
Наталья Николаевна. Помощь при оформлении ипотеки.

АН Квартирный вопрос  
Посмотреть все (261) [объявления](#) продавца

<http://domchel.ru/realty/sell/residential/secondary/detail/6928295.php?print>

## Аналог №3

→ C [domchel.ru/realty/sell/residential/secondary/detail/6938193.php?print](http://domchel.ru/realty/sell/residential/secondary/detail/6938193.php?print) Q ☆

[domchel.ru](#) / [Недвижимость](#) / [Продам](#) / [Жилая недвижимость](#) / [Вторичное жилье](#)

**Продано:**  
3-комн. квартира 250 лет Челябинску ул, д. 20  
2 450 000 руб. Объявление №6938193  
Обновлено 14 февраля 2017 09:44 Опубликовано 7 февраля 2017 19:05 Просмотров 61

**Расположение:** 250 лет Челябинску ул, д. 20 [еще в этом доме](#)  
**Район города:** Калининский р-н  
**Площадь:** 63 кв.м  
**Тип:** Вторичное жилье  
**Этаж:** 3 этаж 10-этажного дома  
**Серия:** 121 серия  
**Комнаты:** 3-комн.

**Срок эксплуатации:**  
**Цена общая:** 2 450 000 руб.  
**Цена за кв.м:** 38 889 руб.

**Детали:**  
интернет, лоджия, домофон, железная дверь, автостоянка, парковка, лифт, детская площадка, близость остановки



**Дополнительная информация:**  
Продается трехкомнатная квартира 121 серии, все комнаты раздельно, с/у совмещен, в кафеле, везде пластик, окна, большая кухня, есть кухонный гарнитур и шкаф-купе, на 250 лет выходит только спальня с лоджией, остальные комнаты во двор. Один собственник, квартира свободная.

**Контактная информация:**  
Телефон: **8 (904) 970-30-30**  
[PlanRosta@List.ru](mailto:PlanRosta@List.ru)

 ПланRosta  


<http://domchel.ru/realty/sell/residential/secondary/detail/6938193.php?print>

## Аналог №4

→ C [domchel.ru/realty/sell/residential/secondary/detail/6911261.php?print](http://domchel.ru/realty/sell/residential/secondary/detail/6911261.php?print) Q ☆

[domchel.ru](#) / [Недвижимость](#) / [Продам](#) / [Жилая недвижимость](#) / [Вторичное жилье](#)

**Продано:**  
3-комн. квартира 250 лет Челябинску ул, д. 28а  
2 550 000 руб. Объявление №6911261  
Обновлено 12 февраля 2017 11:11 Опубликовано 17 декабря 2016 18:25 Просмотров 304

**Расположение:** 250 лет Челябинску ул, д. 28а [еще в этом доме](#)  
**Район города:** Калининский р-н  
**Площадь:** 67,6 кв.м  
**Тип:** Вторичное жилье  
**Этаж:** 9 этаж 10-этажного дома  
**Серия:** 121 серия  
**Комнаты:** 3-комн.

**Срок эксплуатации:** 10-25 лет  
**Цена общая:** 2 550 000 руб.  
**Цена за кв.м:** 37 722 руб.

**Детали:**  
лоджия, домофон, лифт, детская площадка, близость остановки, интернет, железная дверь



**Дополнительная информация:**  
Квартира в хорошем состоянии. Выровнены стены и потолки. Е/О, качественная входная дверь, на полу в комнатах постелен линолеум высокого класса, на полу в кухне и коридоре кафельная плитка, санузел в кафеле, межкомнатные двери из натурального дерева. Квартира теплая. Большая застекленная лоджия, карман на 2 квартиры, доброжелательные соседи. Инфраструктура развитая: район ЛА "Трактор", магазины, 2 детских сада, школа. Один взрослый собственник.

**Контактная информация:**  
Телефон: **8 (900) 076-32-05**  
[qqzhkna87@mail.ru](mailto:qqzhkna87@mail.ru)

 [Посмотреть все \(1\) объявления продавца](#)

<http://domchel.ru/realty/sell/residential/secondary/detail/6911261.php?print>

# Аналог №5

→ [domchel.ru/realty/sell/residential/secondary/detail/6573572.php?print](http://domchel.ru/realty/sell/residential/secondary/detail/6573572.php?print) 🔍 ☆

[domchel.ru](#) / [Недвижимость](#) / [Продам](#) / [Жилая недвижимость](#) / [Вторичное жилье](#)

**Продам:**  
**3-комн. квартира 40 лет Победы ул, д. 36**  
**2 800 000 руб.** Объявление №6573572  
Обновлено 14 февраля 2017 11:40 Опубликовано 7 декабря 2015 15:41 Просмотров 2 952

Расположение: 40 лет Победы ул, д. 36 <a href="#">еще в этом доме</a>	Срок эксплуатации:	Детали:
Район город: Калининский р-н	Цена общая: 2 800 000 руб.	Интернет, домофон, железная дверь, автостоянка, парковка, детская площадка, близость остановки
Площадь: 67 кв.м	Цена за кв.м: 41 791 руб.	
Тип: Вторичное жилье		
Этаж: 8 этаж 10-этажного дома		
Серия: 121 серия		
Комнаты: 3-комн.		



**Дополнительная информация:**  
Продается трехкомнатная квартира, в хорошем состоянии, е|о, л|з с|у кафель. Удобное место расположение, садик, школа, магазины, остановка общественного транспорта все в шаговой доступности. Установлена сигнализация. Квартира пустая, ключи в день сделки. Ипотека возможна.

**Контактная информация:**  
8 (351) 235-16-94  
Телефон: 8 (982) 342-04-71  
status74@list.ru  
454000, г. Челябинск, ул. Ворошилова, 356 Тел./факс: 7-230-230,  
e-mail: status74@list.ru

 Инвестиционная компания  
Посмотреть все (100) [объявления](#) продавца

<http://domchel.ru/realty/sell/residential/secondary/detail/6573572.php?print>



Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая межрегиональная  
ассоциация специалистов-оценщиков»  
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном  
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

12 декабря 2007 года  
дата включения в реестр

1149  
№ согласно реестру

## Елизарьева Юлия Викторовна

паспорт 7503 921188, выдан: УВД Курчатовского района  
г. Челябинска 01.10.2003 г., код подразделения 742-043,  
зарегистрирована: г. Челябинск, ул. Островского, д. 36, кв. 76

**является членом**  
**Некоммерческого партнерства**  
**«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-**  
**оценщиков»**

Генеральный директор  
НП «СМАОС»



Н.Н.Бабичева

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»



123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А  
Тел: (495)604-41-69, 604-41-70, 604-41-71  
e-mail: [info@smao.ru](mailto:info@smao.ru), [www.smao.ru](http://www.smao.ru)

**Выписка  
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

**№ 232**

Дата выдачи: 23.01.2017г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Елизаревой** о том, что **Елизарьева Юлия Викторовна** является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), включена в реестр оценщиков 12.12.2007 за регистрационным № 1149.

Статус в реестре членов СМАО: Действительный  
Данные сведения предоставлены по состоянию на: 23.01.2017

Руководитель отдела ведения реестра СМАО



Т.Г. Юшина



## ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Челябинск,

«29» февраля 2016 г.

ПАО «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Заместителя директора по корпоративному страхованию Пронина Павла Александровича, действующего на основании Доверенности б/н, от 19.01.2016 с одной стороны, и **ИП Елизарьева Юлия Викторовна**, именуемое в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 29.02.2016 (далее по тексту – Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

### 2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

### 3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

3.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.

3.3. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

### 4. СТРАХОВАЯ СУММА

4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	100 000 000,00 руб.
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	возмещению не подлежит
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования:	возмещению не подлежит
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	100 000 000,00

4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	100 000 000,00 руб.
--	---------------------

### 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

35 000,00 (тридцать пять тысяч) руб.

### 6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):

не установлена

## 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 00 «10» апреля 2016 г. по 24 часа 00 минут «09» апреля 2017 г.  
7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 24.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае неуплаты страховой премии в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере, Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

## 8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате: единовременным платежом не позднее 10.04.2016

## 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

## 10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «29» февраля 2016г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

## 11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

Возобновление договора № Д-57450010-50-2-000069-15 от 16.03.2015г.

*С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил. Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и регулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.*

*Подпись Страхователя*

### АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН СТРАХОВЩИК

ПАО «Росгосстрах» в Челябинской области  
Подразделение Страховщика:

Адрес местонахождения:

454091, г. Челябинск, ул. Труда, д. 156

Банковские реквизиты:

ИНН: 7707067683

Расч. счет: 40701810900000000187

ПАО «РГС Банк» г. Москва

К/с 30101810945250000174

БИК 044525174

### СТРАХОВАТЕЛЬ

ИП Елизарьева Юлия Викторовна

Адрес местонахождения: 454106, г. Челябинск,

ул.Островского, дом 36, кв. 76

Паспортные данные: 75 03 921188 УВД

Курчатовского района г. Челябинска

дата выдачи 01.10.2003г



М.П.

(П.А. Пронин)

На основании доверенности б/н от 19.01.2016

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр

Росгосстраха:

☎ 8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

*Елизарьева Ю.В.*

(Ю.В. Елизарьева)





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано

*Смирнова*  
(фамилия, имя, отчество)

*Нале Викторувна*

в том, что он(а) с *04 декабря 2006* г. по *21 декабря 2006* г.

повышла(а) свою квалификацию в (на) *Челдынская государственная*

*университете на факультете «История, этнография, археология»*

по *программе «Ученка стажировка»*

по *специальности «История»*

в объеме *110 часов*

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

Наименование	Количество часов	Оценка
<i>1. Обязательные дисциплины</i>	<i>86 часов</i>	
<i>2. Дисциплины по выбору</i>	<i>32 часа</i>	
<i>3. Целевой комплексный экзамен</i>	<i>хорошо</i>	

Прошел(а) стажировку в *КЕМ* (наименование предприятия)



выполнил(а) итоговую работу *КЕМ* (наименование темы)

Результат *хорошо* (оценка)

Секретарь *Ирина*

Город *Челдынок* год *2006*

МФФ Госзнак. 1996.

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер *399*



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 541594

Настоящий диплом выдан

*Миш Висторювке*  
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "2" июня 2003 г. по "19" декабря 2003 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Специальное*

*институте повышения квалификации и переподготовки*

*образовательного учреждения (подразделение) образовательного учреждения*

*губернаторской службы и специализированной службы*

*по подготовке "Профессиональная оценка и экспертиза"*

*объектов и градостроительности. Специализация*

*" Оценка стоимости недвижимости (бизнеса)"*

Государственная аттестационная комиссия решением от "19" декабря 2003

г. удостоверяет право (соответствие квалификации) *Сизгарьевой*

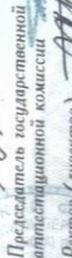
*Миш Висторювки*

на ведение профессиональной деятельности в сфере " *Профессиональная*

*оценка и экспертиза объектов и градостроительности, специализация*

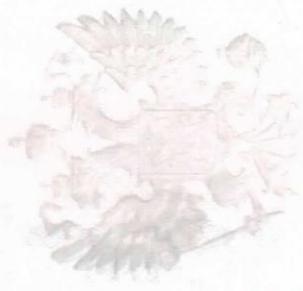
*по подготовке "Оценка стоимости недвижимости (бизнеса)"*

Город *Москва* год *2003*



Председатель государственной  
аттестационной комиссии  
М.П.  
Ректор (директор) *В.В. Висторюк*

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер *1957-378*

Форма №

Р 6 7 0 0 1

74 001899294

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей записи об индивидуальном предпринимателе, зарегистрированном до 1 января 2004 г.

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" на основании представленных документов в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей внесена запись об индивидуальном предпринимателе, зарегистрированном до 1 января 2004 г.,

Елизарьева Юлия Викторовна

(фамилия, имя, отчество)

зарегистрирован

Администрация Курчатовского района г. Челябинска

(наименование регистрирующего органа)

"26" "июня" "1998" № 665

(число)

(месяц)

(год)

За основным государственным  
Регистрационным номером записи  
О государственной регистрации  
Индивидуального предпринимателя

3 0 4 7 4 4 8 1 5 6 0 0 0 3 0

**Дата внесения записи**

"04"

(число)

"июня"

(месяц)

"2004"

(год)

Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Курчатовскому району города Челябинска

(наименование регистрирующего органа)

Руководитель ИМНС России по  
Курчатовскому району города  
Челябинска советник налоговой  
службы РФ I ранга



М.В. Екимова

(подпись, Ф.И.О.)

М.П.

серия 74 № 001899294

## Индивидуальный предприниматель

**Елизарьева Юлия Викторовна**

Юридический адрес: 454106, г. Челябинск, ул. Островского, дом 36, офис 76  
ИНН 744800490765, ОГРН 304744815600030, р/сч. 40802810890000004836,  
к/сч. 30101810400000000779, БИК 047501779 в ОАО «Челябинвестбанк» г.  
Челябинск.

E-mail: [Ochenka07@mail.ru](mailto:Ochenka07@mail.ru), тел. 263-13-47, 248-70-36, 8904-303-6314

г. Челябинск

### Справка

Индивидуальный предприниматель Елизарьева Юлия Викторовна произвела оценку рыночной и ликвидационной стоимостей объекта недвижимости и соответствует требованиям Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ во всех действующих на дату оценки редакциях.

Сведения об оценщике, участвующем в выполнении данной оценки:

Елизарьева Юлия Викторовна	
Образование	<ul style="list-style-type: none"><li>- Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 541594 «Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов РЭА им. Г. В. Плеханова» от 29.12.2003 г. на ведение профессиональной деятельности в сфере «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», по специальности «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)».</li><li>- Свидетельство о повышении квалификации № 399 от 21 декабря 2006г. выдано Челябинским государственным университетом по программе «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)».</li><li>- Сертификат от 19.11.2008г., выданный ООО «Центр консалтинг», об участии в семинаре «Практика оценки земельных участков»</li><li>- Сертификат от 12-13 ноября 2010 года, выданный СМАО, об участии в практическом семинаре «Особенности оценки объектов недвижимости в современных условиях»</li><li>- Удостоверение от 15.02.2015г. о повышении квалификации регистрационный номер 0031/2015, выдано НОУ ДПО «Институт профессионального образования» г. Москва по программе «Судебная экспертиза»</li><li>- Удостоверение от 23.05.2015г. о повышении квалификации регистрационный номер 000117/2015, выдано НОУ ДПО «Институт профессионального образования» г. Москва по программе «Оценка стоимости бизнеса»</li></ul>
Членство в СРО	Действительный член «СМАО» Свидетельство о членстве в «СМАО» от 12 декабря 2007 года, номер по реестру 1149 от 12.12.2007г.)
Сведения о СРО	<ul style="list-style-type: none"><li>• Название СРО: «СМАО»,</li><li>• Регистрация – включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 28 июня 2007 г. за № 0001, <a href="http://www.all-sro.ru/">http://www.all-sro.ru/</a></li><li>• Местонахождение: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, 3 подъезд, 2 этаж.</li><li>• Интернет-сайт: <a href="http://www.smao.ru/">http://www.smao.ru/</a></li><li>• Телефон 7 (495) 604-41-69, 604-41-70</li></ul>
Реквизиты страхового полиса	Договор страхования серия 4000 № 2618458 от 29.02.2016 г., выдан ПАО «Росгосстрах», действителен с 10.04.2016 г. по 09.04.2017 г. Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. Франшиза не установлена.

Индивидуальный предприниматель

Елизарьева Ю.В.



15.02.2017г

Пронумеровано, пронумеровано  
на 41 страницах и скреплено печатью  
ИП Елизарьева Ю.В.

