



бюро независимой оценки

454091, г. Челябинск, ул. К. Либкнехта, 2, оф. 216а, ИНН 7448118350, КПП 744801001,
р/с 40702810207110005942 в ОАО «ЧЕЛИНДБАНК», к/с 30101810400000000711, БИК 047501711, ОГРН 1097448002354 от 07.04.2009 г
тел. 231-35-85, e-mail: bartplys@mail.ru, www.bart-ocenka.com

ОТЧЕТ № 29-01/18-К

об оценке квартиры

**Адрес: Челябинская обл., г. Челябинск, ул.
Новороссийская, д. 39, кв. 1**

Дата определения стоимости: 18.01.2018

Заказчик: Амелина Ольга Владимировна

Исполнитель: ООО "БАРТ"

Дата составления: 18.01.2018

г. Челябинск • 2018

Оглавление

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1	Задание на оценку	3
1.2	Применяемые стандарты оценки	4
1.3	Сведения об Оценщике и Заказчике.....	5
1.4	Основные факты и выводы	6
2	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
3	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
3.1	Описание Объекта оценки	8
3.2	Определение физического износа здания	11
3.3	Место расположения Объекта оценки	12
3.4	Фотографии Объекта оценки	13
4	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	18
5	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	26
6	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ.....	27
6.1	Основные этапы процесса оценки.....	27
6.2	Основные понятия и терминология.....	27
6.3	Выбор подходов к оценке	28
7	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 30	
7.1	Выбор объектов-аналогов	30
7.2	Обоснование корректировок.....	32
7.3	Выведение стоимости оцениваемого объекта недвижимости	34
8	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	36
9	РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	37
10	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	43
11	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	44
	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	45
	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	51
	Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ	62

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (трехкомнатная квартира 55,40 кв. м), расположенное по адресу: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Новороссийская, д. 39, кв. 1
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (трехкомнатная квартира 55,40 кв. м), расположенное по адресу: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Новороссийская, д. 39, кв. 1 Кадастровый/условный номер: 74:36:0308001:198
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: См. приложение №2
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: Договор дарения квартиры от 15.01.2013 г.
Наличие ограничений (обременений)	Не зарегистрировано
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей залога в АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ПАО)
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Дата оценки	18.01.2018
Период проведения оценки	С 18.01.2018 по 18.01.2018
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Допущения, на которых должна основываться оценка	Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если

Параметр	Значение
	иное не оговорено специально. В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается.
Особенности осмотра объекта	Отсутствуют
Препятствия к осмотру объекта	Отсутствуют
Эксперты	Отсутствуют

1.2 Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Федеральный стандарт оценки от 01.06.2015 № 327 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»;
- Федеральный стандарт оценки от 17.11.2016 № 721 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: "Саморегулируемая организация "Южно-Сибирская Организация Про-фессиональных Оценщиков и Экспертов" (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9, ФСО № 12).

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

1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

Параметр	Значение
Исполнитель	ООО "БАРТ", ИНН 7448118350, ОГРН 1097448002354 от 03.04.2009
Место нахождения Исполнителя	454021, г. Челябинск, ул. Чичерина, 17-73
Почтовый адрес Исполнителя	г. Челябинск, ул. Карла-Либкнехта, д. 2, офис 216а
Банковские реквизиты Исполнителя	ОАО «ЧЕЛИНДБАНК», к\с 30101810400000000711, БИК 047501711
Контактная информация	Тел./факс Тел.: 231 35 85, email: bartplys@mail.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №8191R/776/00196/7, выдан ОАО «АльфаСтрахование», страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 09.08.2017, срок действия: с 27.08.2017 по 26.08.2018.
Оценщик	Хусамов Рустам Рафикович Трудовой договор: № 2 от 03.04.2009 E-mail: hrust74@list.ru
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке «Южно – уральского Государственного Университета» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 099950 от 31.01.2008 г. Дата начала стажа деятельности в оценке: 31.01.2008
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	"Саморегулируемая организация "Южно-Сибирская Организация Профессиональных Оценщиков и Экспертов", дата вступления 20.10.2014, номер в реестре СРО №417
Сведения о страховом полисе Оценщика	ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис №8191R/776/00278/7, страховая сумма: 3 000 000 рублей, срок действия полиса: с 22.11.2017 по 21.11.2018 г.
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	Амелина Ольга Владимировна
Реквизиты Заказчика	Паспорт: серия 75 05, номер 981760, выдан 15.12.2006 УВД Ленинского района г. Челябинска.

1.4 Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (трехкомнатная квартира 55,40 кв. м), расположенное по адресу: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Новороссийская, д. 39, кв. 1
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая стоимость может быть применена только для целей кредитования под залог
Правообладатели оцениваемого имущества	Амелина Ольга Владимировна, Толокина Людмила Николаевна
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Дата осмотра	18.01.2018
Дата оценки	18.01.2018
Период проведения оценки	С 18.01.2018 по 18.01.2018
Основание для оказания услуг	Договор № 29-01/18-К от 18.01.2018
Официальный курс за 1 долл. США	56,5925 руб. за 1 долл. США
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 1 440 000 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	1 440 000 (один миллион четыреста сорок тысяч) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 25 445 (двадцать пять тысяч четыреста сорок пять) долларов США
Ликвидационная стоимость Объекта оценки	1 200 000 (один миллион двести тысяч) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 21 196 (двадцать одна тысяча сто девяносто шесть) долларов США

Оценщик

Хусамов Рустам Рафикович

Директор

Артемьев Борис Борисович



2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе оценки Оценщик не проводил проверку подлинности и соответствия законодательству предоставленных документов, а исходил из достоверности всех данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.
3. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
4. Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть.
5. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
6. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.
7. Описание состояния конструктивных элементов здания составлено на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.
8. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
9. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не могут быть включены в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуются без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.
10. Допущения, используемые при проведении оценки, согласованы всеми сторонами договора.

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является трехкомнатная квартира, расположенная на 1-м этаже панельного дома по адресу: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Новороссийская, д. 39, кв. 1, кадастровый/условный номер 74:36:0308001:198.

Характеристика месторасположения	
Муниципальный район	Ленинский
Транспортная доступность	Хорошая

Описание района расположения Объекта оценки		
Окружающая застройка	Многоэтажные и малоэтажные жилые дома	
Наличие и описание улучшений	Парки	Есть
	Скверы	Есть
	Пруд	Нет
	Озеро	Есть
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школа	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Есть
	Предприятия службы быта	Есть
	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Есть
Поликлиника	Есть	
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Отсутствует	
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная	
Престижность района	Средняя	
Наличие и тип автомобильной парковки	Организованная на придомовой территории	
Ликвидность	Средняя	
Срок экспозиции для оцениваемого объекта, мес.	3	
Состояние прилегающей территории	Среднее	

Описание здания, подъезда	
Источник информации	Данные, предоставленные заказчиком; Результаты визуального осмотра; www.reformagkh.ru
Год постройки дома	1961
Год последнего капитального ремонта	Не производился
Группа капитальности	II
Процент износа здания (согласно данным БТИ), %	32% по состоянию на 20.05.1996 г.

Описание здания, подъезда		
Физический износ дома, %	48 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (120 лет) и результата визуального осмотра)	
Серия дома	Сталинка	
Тип фундамента	Железобетонный	
Этажность дома	4	
Материал стен	Панели	
Характеристика перекрытий	Железобетонные плиты	
Состояние подъезда	Среднее	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Нет
	Мусоропровод	Нет
	Охрана	Домофон
Состояние кровли	Среднее	
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт (www.reformagkh.ru)	

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	1
Количество квартир на этаже	3
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	3
Площадь Объекта оценки, кв. м	55,40
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	-
Площадь летних помещений, кв. м	Нет данных
Жилая площадь, кв. м	40,00
Площадь кухни, кв. м	5,70
Наличие балкона/лоджии	-
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	15,40
Кол-во и тип санузлов	Совмещенный
Вид из окна	Во двор и на улицу
Высота потолков, м	2,47
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет
Инженерное оборудование дома	
Холодное водоснабжение	Централизованное
Горячее водоснабжение	Централизованное
Канализация	Централизованная
Электроснабжение	Централизованное
Газоснабжение	Центральное

3.2 Определение физического износа здания

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

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

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

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

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

$$\text{Износ (\%)} = \text{EA} / (\text{EA} + \text{RL}),$$

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

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

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

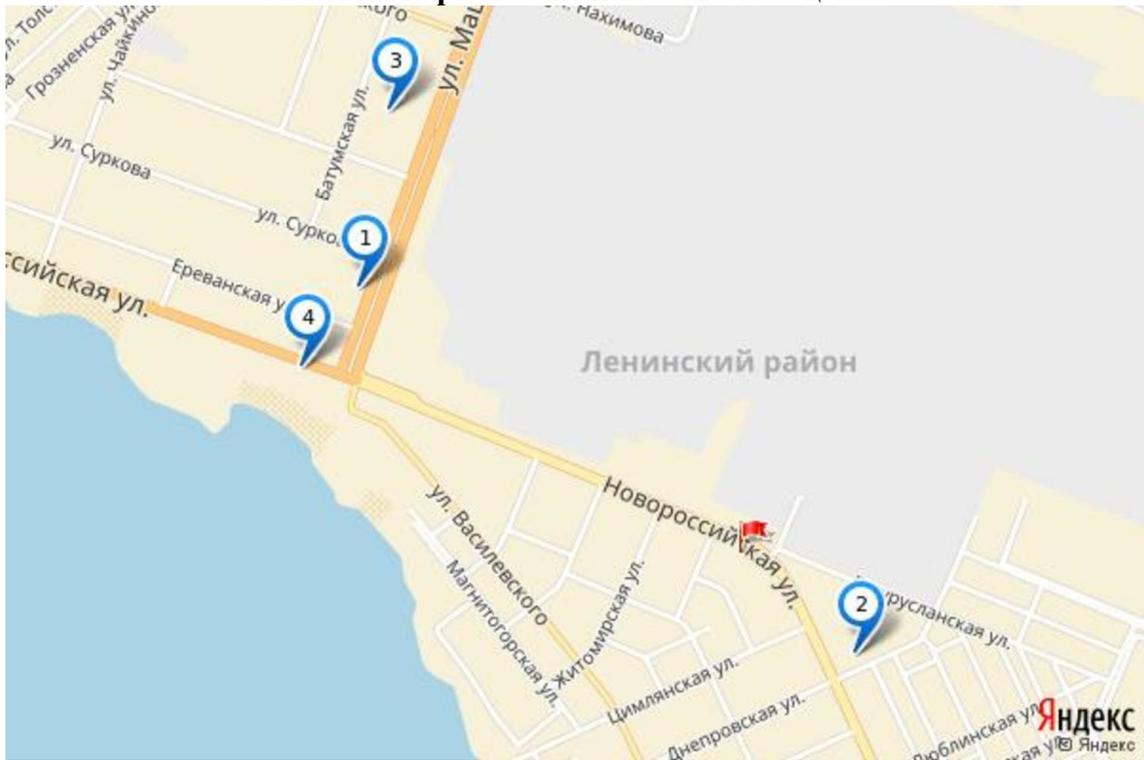
где: **YO** — год капитального ремонта здания; **YB** — год постройки здания; **YA** — год оценки; **NL** — продолжительность экономической жизни (срок службы).

Таблица 3.2.2. Расчет физического износа дома

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

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом срока жизни в процентном выражении, составляет округленно 48%.

3.3 Место расположения Объекта оценки



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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Челябинская обл, г. Челябинск, ул. Новороссийская, 39, кв. 1	Объект оценки
1	г. Челябинск, ул. Машиностроителей, д. 44	1
2	г. Челябинск, ул. Днепроvская, д. 2г	2
3	г. Челябинск, ул. Машиностроителей, д. 30 а	3
4	г. Челябинск, ул. Новороссийская, д. 79	4

3.4 Фотографии Объекта оценки

1. Жилой дом и его окружение



2. Адресная табличка



3. Подъезд здания



4. Подъезд здания



5. Подъезд здания



6. Входная дверь в квартиру



7. Коридор (Помещение №1 на плане объекта)



8. Коридор (Помещение №1 на плане объекта)



10. Коридор (Помещение №1 на плане объекта)



9. Коридор (Помещение №1 на плане объекта)



11. Кухня (Помещение №3 на плане объекта)



12. Кухня (Помещение №3 на плане объекта)



13. Кухня (Помещение №3 на плане объекта)



14. Кухня (Помещение №3 на плане объекта)



15. Кухня (Помещение №3 на плане объекта)



16. Жилая комната (Помещение №6 на плане объекта)



17. Жилая комната (Помещение №6 на плане объекта)



18. Жилая комната (Помещение №5 на плане объекта)



19. Жилая комната (Помещение №5 на плане объекта)



20. Жилая комната (Помещение №4 на плане объекта)



21. Жилая комната (Помещение №4 на плане объекта)



22. Ванная комната (Помещение №2 на плане объекта)



23. Ванная комната (Помещение №2 на плане объекта)



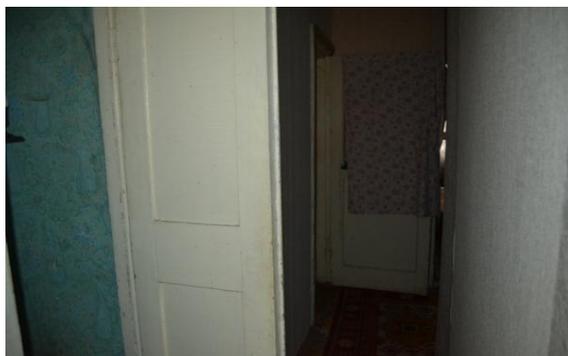
24. Ванная комната (Помещение №2 на плане объекта)



25. Встроенный шкаф (Помещение №9 на плане объекта)



26. Встроенные шкафы (Помещения №8 и №7 на плане объекта)



27. Вид из окна



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

1.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынке оцениваемого объекта.

После десятилетия непрерывного роста основных макроэкономических показателей изменилась тенденция развития российской экономики под влиянием событий финансового кризиса и резкого падения цен на товары традиционного российского сырьевого экспорта. Макроэкономическая ситуация остается напряженной, перспективы развития - неопределенными. Уже очевидно, что по ряду макроэкономических показателей произойдет существенная понижающая коррекция, в том числе, снижение темпов роста индекса промышленного производства. Согласно данным Министерства Экономического Развития РФ, замедлились темпы роста розничного товарооборота. Причина тому - ускорение инфляционных процессов на потребительском рынке и замедление роста реальных располагаемых денежных доходов. В силу происходящей девальвации рубля, и ожидаемой в дальнейшем её увеличения, эта коррекция будет наиболее существенной для показателей, номинированных в долларах США. Наблюдается замедление темпов роста (а по ряду показателей - отрицательные темпы роста), выраженных в долларах США, реального оборота розничной торговли, доходов населения, выручки и прибыли компаний, даже несмотря на их, во многих случаях, номинальный рублевый рост. Текущая ситуация в экономике оказывает существенное влияние и на динамику предложения недвижимости. Рост процентных ставок, ограничение возможности финансирования и рефинансирования привели к остановке купли-продажи объектов и заморозке существенной доли реализуемых проектов строительства объектов недвижимости, что в ближайшее время вызовет спад темпов прироста предложения новых площадей.

Из-за проблем с доступом к банковским кредитам большинство институциональных фондов (использующих заемные средства для инвестирования) потеряли возможность приобретать объекты на рынке недвижимости. В связи с этим, они заняли выжидательную позицию до появления доступных займов, коррекции и стабилизации цен на рынке.

Среди потенциальных покупателей для объектов на рынке на конец года можно выделить:

крупные российские компании, имеющие намерение инвестировать собственный капитал в рынок недвижимости на значительно более выгодных условиях по сравнению с докризисными;

крупные российские компании, имеющие намерение приобрести объекты с целью их использования для собственных нужд (end-users);

фонды с достаточным собственным капиталом или имеющие доступ к недорогим кредитам; некоторые инвесторы формируют специальные фонды под покупку обесценивающихся активов.

Бурное развитие российского рынка недвижимости в предшествующие годы и большой интерес к нему со стороны инвесторов позволяют предполагать, что на рынке существует отложенный спрос на функционирующие объекты. Этот факт дает возможность рассчитывать на то, что после стабилизации рынок ждет не затяжная стагнация, а выход на новую траекторию роста.

1.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

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

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

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

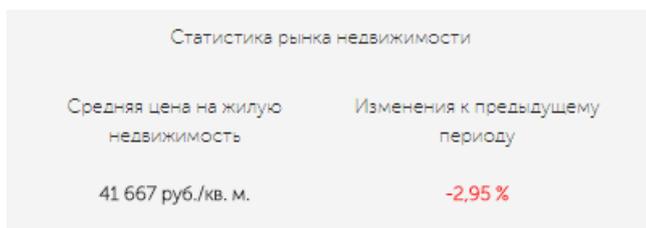
1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Оцениваемый объект принадлежит к сегменту – жилая недвижимость.

1.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый.

Рынок недвижимости Челябинска в текущем году претерпел множество изменений, которые повлияли, не только спрос со стороны покупателей, но и на предложения на первичном и вторичном рынке жилья.

Стоит отметить, что в среднем новые квартиры за год подорожали на 10.64% , причем цена продолжает уверенно расти, ежемесячно увеличиваясь в среднем на 1.6%. Новостройки, несмотря на активное строительство в городе, пользуются огромным спросом. Вторичное жилье в Челябинске в настоящий момент стабилизировалось в цене, однако, рост стоимости за предыдущие 12 месяцев при этом составил 7.12%.



Средняя стоимость жилой недвижимости

Район	Средняя стоимость (руб.)	Изменение к предыдущему периоду (%)	Изменение к предыдущему периоду (абс.)
Калининский	45 485	-2,41	0,85
Курчатовский	45 491	-5,78	-2,42
Ленинский	39 152	-3,85	-0,28
Металлургический	37 764	-3,32	-3,30
Советский	45 563	-8,46	-1,56
Тракторозаводский	39 687	-5,80	-0,33
Центральный	50 969	-4,28	-1,48

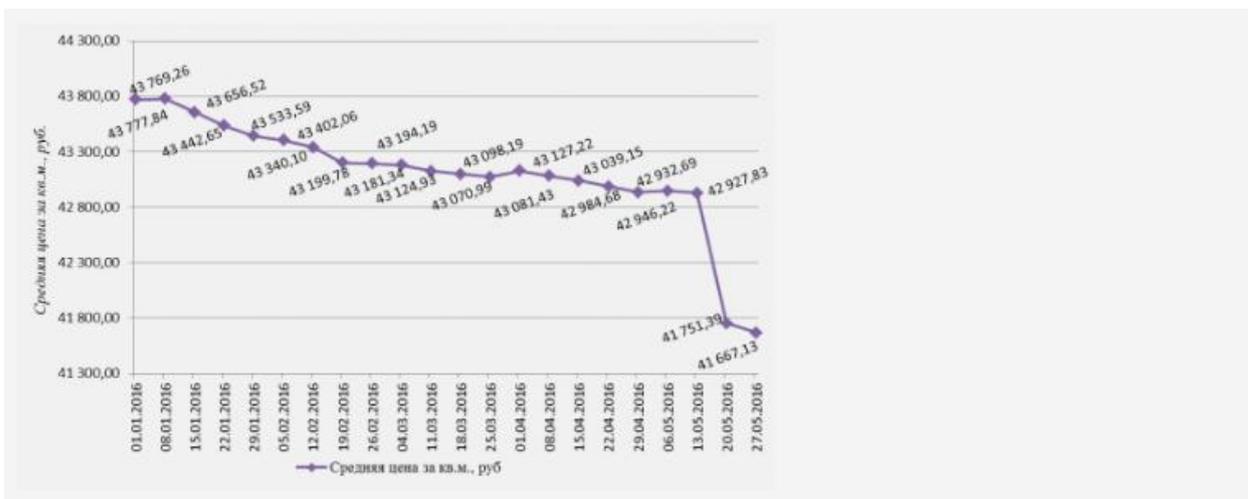


Рисунок 1 - Динамика стоимости жилой недвижимости в г. Челябинске.

Средняя стоимость в мае в г. Челябинске составила 41,7 тыс. рублей. По сравнению с началом года стоимость квадратного метра по городу снизилась на 4,8%, что составило 2102 рублей. За весь рассматриваемый период величина стоимости жилой недвижимости колебалась в интервале 41,7-43,8 тыс. рублей. В январе средняя стоимость по городу достигла своего максимального значения 43,8 тыс. рублей. За последний месяц квадратный метр в среднем дешевел на 0,6% за каждую неделю.

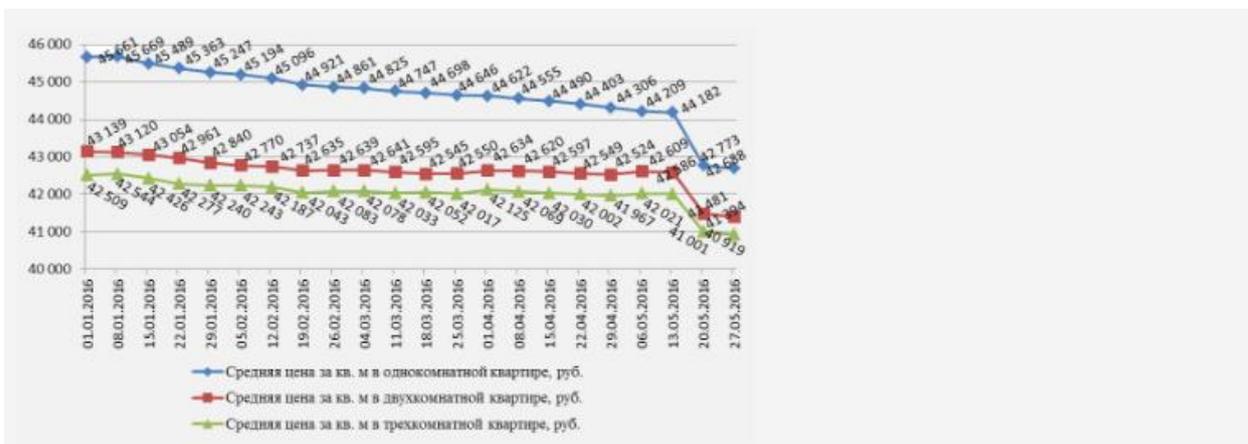


Рисунок 2 - Средняя стоимость 1 кв. м по количеству комнат.

Далее рассмотрим среднюю стоимость кв. м по количеству комнат. Наибольшая стоимость квадратного метра приходится на однокомнатные квартиры. На 27 мая средняя стоимость кв. м в Челябинске однокомнатной квартиры составила 42,7 тыс. рублей. По сравнению с предыдущим месяцем средняя цена в однокомнатной квартире изменилась на -3,7%, что составило 1 618 рублей. За год в среднем стоимость кв. м в однокомнатной квартире за каждую неделю снижалась на 0,3%. Средняя стоимость кв. м в двухкомнатной квартире в мае составила 41,4 тыс. рублей. По сравнению с предыдущим месяцем средняя стоимость в двухкомнатной квартире изменилась на -2,7 %, что составило 1 130 рублей. За год в среднем стоимость кв. м в двухкомнатной квартире за каждую неделю снижалась на 0,2%. В мае средняя стоимость кв. м в трехкомнатной квартире составила 40,9 тыс. рублей. По сравнению с предыдущим месяцем средняя стоимость в трехкомнатной квартире снизилась на 2,5%, что составило 1 048 рублей. За год в среднем стоимость кв. м в трехкомнатной квартире за каждую неделю снижалась на 0,2%.

В мае отмечено снижение средней стоимости цены во всех районах г. Челябинска (таблица 1). В Советском районе по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года квадрат подешевел на 8,4%, что в денежном выражении составило 4187 р., в Тракторозаводском и Курчатовском районе стоимость изменилась на 7,8% и 7,5% соответственно. В Ленинском районе стоимость кв. м снизилась на 9,1%, что по сравнению со всеми районами города является самым существенным снижением цены за год. Меньше всех падение стоимости затронуло Калининский район города – 6,1%. В Металлургическом и Центральном районах цена изменилась на 6,4% (2594р) и 6,8% (3690р) соответственно.

Калининский	47 467	48 438	45 485
Курчатовский	48 121	49 197	45 491
Ленинский	42 629	43 053	39 152
Металлургический	40 382	40 358	37 764
Советский	49 681	49 750	45 563
Тракторозаводский	42 111	43 056	39 687
Центральный	53 952	54 659	50 969

Основную долю в распределении предложений объектов вторичного рынка жилой недвижимости по административным районам города составляет Ленинский район- 33,6% (рисунок 3). Курчатовский, и Советский округ сравнялись по объему долей рынка (11% от общего количества квартир на локальном рынке). Тракторозаводский и Калининский округа в целом по городу отличились объемом в 18,6% и 15% предложений соответственно. В Центральном районе объем предложения объектов жилой недвижимости равен 7,1%. Минимальный объем предложения по городу приходится на Metallургический район (3,6%).

Проанализировав фактор, который оказывает влияние на стоимость квадратного метра квартиры - количество комнат (или, также, общая площадь). Можно сделать вывод, что квадратный метр в квартире, имеющей незначительную площадь и одну жилую комнату, всегда дороже, квадратного метра в двухкомнатной квартире, то есть с увеличением количества комнат и общей площади, стоимость квадратного метра снижается. С учетом данного вывода проанализируем спрос на жилую недвижимость в разрезе количества комнат. Максимальный спрос по г. Челябинску наблюдается на 1-комнатные квартиры и 2-х комнатные квартиры и составляет 31,5% и 30,7% соответственно. Наименьший спрос по городу приходится на 4-х комнатные квартиры (11%). Спрос на 3-х комнатные квартиры составляет 26,4%.



Рисунок 3 - Распределение объёма предложения по районам Челябинска.

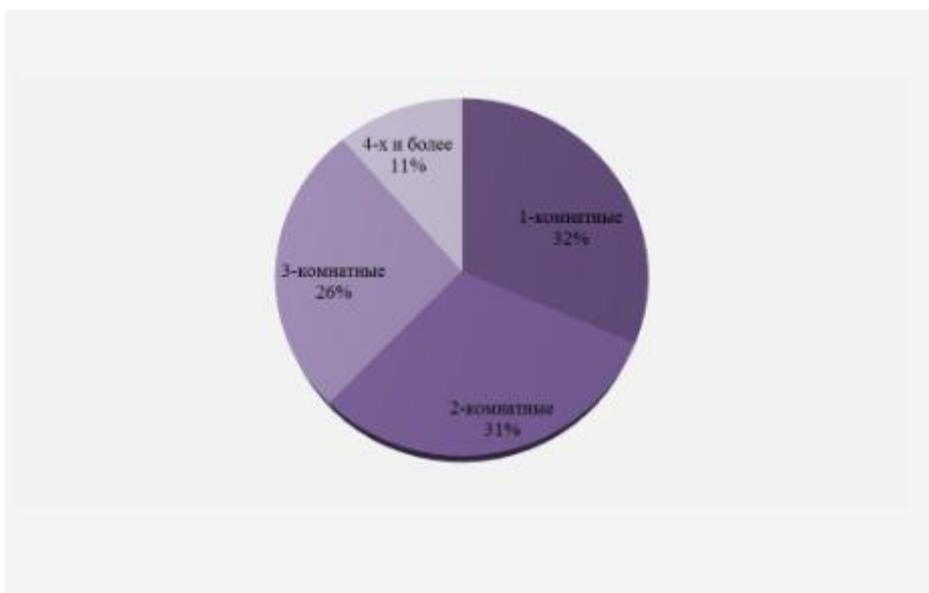


Рисунок 4 - Структура спроса жилой недвижимости в Челябинске.

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

Формирование цены на объекты недвижимости жилого назначения подвержено влиянию многих факторов. Одни из них уменьшают или увеличивают стоимость квадратного метра незначительно, а другие имеют существенное влияние.

В целом, все факторы, влияющие на стоимость жилья можно отнести к трем различным уровням: *региональному, местному и факторы, характеризующие объект.*

К факторам, влияющим на *региональном* уровне можно отнести следующие основные группы факторов: *социальные, экономические, физические и политические.*

Все факторы, относящиеся к вышеперечисленным группам, оказывают существенное влияние на стоимость объектов недвижимости жилого назначения. Среди экономических факторов, одним из основных является состояние рынка ипотечного жилищного кредитования. Улучшение условий ипотеки (уменьшение размера первоначального взноса, уменьшение размера процентной ставки по кредиту и увеличение срока заимствования, и, как следствие, уменьшение размера ежемесячного платежа) в конечном итоге приведет к увеличению цены квадратного метра жилья.

Антикризисные меры правительства, направленные на общее восстановление финансовой системы страны, специализированные меры, призванные помочь заемщикам, попавшим в сложную финансовую ситуацию в совокупности с мерами по развитию ипотечного кредитования и множеством льготных программ для отдельных категорий граждан призваны сделать ипотечное кредитование доступным. В целом же развитие ипотечного жилищного кредитования будет тесно связано с общим ростом российской экономики.

К факторам, влияющим на стоимость объектов жилой недвижимости на *местном уровне* (в масштабе города или городского района) можно отнести следующие: *местоположение объекта, развитость инфраструктуры, наличие объектов социально-культурного назначения и д.р.*

В значительной степени на стоимость жилой недвижимости влияет ее расположение в городе. Стоимость жилья в центре города значительно выше, чем стоимость аналогичного жилья на окраинах. Это определяется тем, что центр города, как правило, имеет более развитую инфраструктуру. Количество объектов, необходимых для нормальной жизни (магазинов, мест для отдыха, административных и муниципальных органов власти и прочих объектов) в центре значительно выше. Также центр города наиболее универсален с точки зрения мобильности – из центра гораздо проще добраться в любую точку города.

Однако внутри как района, так и микрорайона, также возможны колебания цен в зависимости от доступности тех или иных объектов инфраструктуры. В первую очередь здесь идет речь о близости магазинов, детских учебных заведений и поликлиник.

Существенное влияние на стоимость жилой недвижимости оказывает *группа факторов, характеризующая объект жилой недвижимости*. К основным факторам этой группы можно отнести следующие: факторы, характеризующие качество дома и факторы, характеризующие квартиру.

Основными факторами, характеризующими качество дома, являются: тип дома, время его постройки, вид и качество материалов наружных стен, перекрытий, техническое обеспечение и инженерное оснащение здания, состояние дома и подъезда. Условно, кирпич дороже монолита, а монолит панели, дома построенные по индивидуальным проектам будут стоить дороже массовой застройки.

Всевозможные удобства, которые характеризуют «уровень» дома, хоть и не значительно (в пределах 1% – 5%), но будут повышать стоимость квадратного метра. Это охрана (наличие или отсутствие домофона (кодового замка) на входной двери в подъезд, наличие или отсутствие консьержки), состояние подъезда, наличие или отсутствие лифта и др.

К *основным факторам, характеризующим квартиру* можно отнести: этажность, планировку, количество комнат, тип комнат, жилую площадь, площадь кухни, наличие балкона или лоджии, техническое состояние.

Цена квартиры в немалой степени зависит от этажа, на котором она расположена, и от этажности здания. Большинство потенциальных покупателей бракуют помещения, размещенные на первом и последнем этажах домов. Цена на недвижимость на первом и последнем этаже существенно отличается от того же показателя в отношении аналогичной квартиры на любом другом этаже. Однако последний этаж предпочтительнее первого, особенно в новых зданиях, где под крышу часто выносят коммуникации, и, следовательно, последний продаваемый жилой этаж является фактически предпоследним.

В результате проведенного анализа рынка жилой недвижимости можно сделать вывод о том, что стоимость квартиры, расположенной на первом этаже в среднем на 10% дешевле, чем стоимость аналогичной квартиры, расположенной на среднем этаже. Квартира, расположенная на последнем этаже на 3% дешевле, чем стоимость квартиры, расположенной на среднем этаже.

Планировка квартиры и размер жилой площади и кухни, это, пожалуй, одна из самых важных характеристик, определяющих цену. Стоимость квартиры индивидуальной и улучшенной планировки гораздо выше, чем в массовых типовых домах советской постройки. Исключение составляют малогабаритные квартиры. Зачастую стоимость 1 кв. м. в малогабаритной квартире соизмерима со стоимостью 1 кв. м. в квартире улучшенной планировки. Данное явление объясняется тем, что малогабаритные квартиры пользуются повышенным спросом, так как конечная стоимость такой квартиры ниже, за счет ее небольшой площади.

Как отмечалось ранее, на стоимость квартиры так же влияет количество комнат. Цена за квадратный метр в одно-, двух-, трех- и многокомнатных квартирах будет разной. Цена одного квадратного метра жилья в однокомнатной квартире, будет выше, нежели стоимость того же метра в двухкомнатной, и тем более многокомнатной квартире. Объясняется это разным спросом на квартиры.

Однако не нужно путать стоимость квадратного метра конкретного жилья со средней статистической. То есть, в среднем по рынку квадратный метр в однокомнатных квартирах может стоить дешевле квадратного метра в двухкомнатных, трехкомнатных и в еще большей степени многокомнатных квартирах. Это еще одно доказательство того, что статистика и средние значения не всегда отражают реальную суть происходящих явлений. Данное расхождение происходит благодаря тому, что на среднюю рыночную стоимость однокомнатных квартир в значительно большей степени оказывают влияние квартиры в дешевом секторе, потому что их просто значительно больше, нежели дорогих однокомнатных квартир. В секторе двухкомнатных и трехкомнатных квартир жилье более высокого класса представлено достаточно широко. И количество таких квартир соизмеримо с количеством двухкомнатных и трехкомнатных квартир в дешевом секторе. В результате, дорогая недвижимость здесь уже оказывает существенное влияние на средние показатели. Многокомнатные квартиры представлены на рынке преимущественно квартирами более высокого класса, которые и формируют в первую очередь среднюю стоимость квадратного метра в этом секторе рынка. Однако же, если сравнивать однокомнатные и многокомнатные квартиры в домах примерно одной ценовой категории, то стоимость квадратного метра в однокомнатной квартире всегда будет выше, нежели квартиры с большим количеством комнат.

В среднем стоимость квадратного метра в однокомнатной квартире на 9% выше стоимости квадратного метра в двух- и трехкомнатных квартирах. Стоимость квадратного метра в двух- и трехкомнатных квартирах примерно равны и на 3% - 5% выше, чем стоимость квадратного метра в многокомнатных квартирах.

1.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оцениваемого объекта

Во II квартале 2017 года средняя цена продажи квартир в 49 регионах страны осталась на прежнем уровне либо показала динамику в пределах 1,5%. Ставки найма за квартал выросли более чем на 1,5% в 10 регионах страны, ощутимое снижение отмечено в 20 регионах. В остальных субъектах Федерации динамика ставок не превысила 1,5%.

По прогнозу главы Сбербанка, господина Грефа, рынок недвижимости нашей страны восстановится уже в 2017 году. Однако многие эксперты считают эту позицию необоснованно оптимистичной. По мнению большинства специалистов, пессимистический сценарий развития рынка сохранится.

Снижение цен на недвижимость, по прогнозам аналитиков из РЭУ им. Г.В. Плеханова, в 2017 году неизбежно. Также произойдет сокращение платежеспособного спроса и объема предложения, а также еще большее замедление строительства. К аналогичным выводам пришли и эксперты из Уральской палаты.

Вместе с тем нельзя не отметить факторы, которые могут спасти рынок недвижимости от дальнейшего разворачивания коллапса. Среди них:

снижение ставок на ипотечное кредитование;

усиление государственной поддержки строительства;

помощь со стороны региональных властей и Правительства.

Если эти меры не будут приняты, российский рынок ждет неминуемый крах. Таким образом, по прогнозу, цены на недвижимость в 2017 году в России снизятся.

По прогнозам экспертов, стоимость недвижимости в 2017 году будут снижаться. Называются цифры 5-7%. Однако ни один эксперт не берет на себя ответственности указать, на сколько точно упадет ее стоимость.

Вместе с тем, все предсказывают снижение стоимости жилья старого фонда, а также на окраинах городов. Застройщики будут вынуждены повышать качество строительства, заниматься благоустройством близлежащей территории. Это первая выгода, которую можно извлечь из этой ситуации.

Другой несомненный плюс – удешевление недвижимости в России. В связи с этим многие задаются вопросом, стоит ли сейчас вкладываться в покупку жилья. Здесь нет однозначного ответа.

Инвестирование в недвижимость в период кризиса – один из наиболее популярных вариантов сохранить денежные средства в рублях. Вместе с тем, нельзя не отметить рост рисков от подобных вложений по мере нарастания коллапса.

Если вы собираетесь приобрести жилье для собственных нужд, то лучше это делать сразу, до возможного ухудшения финансового положения. Ведь ваши сбережения может поглотить инфляция.

Если вы планируете приобретать недвижимое имущество в инвестиционных целях, то нужно понимать, что отдача от этого наступит не раньше, чем в 2020 г. Быстрого восстановления рынка в России после текущей рецессии ожидать не приходится.

Главное правило инвестирования – покупать, когда дешево, продавать, когда дорого. Однако если вы не специалист, то нащупать это самое дно может быть проблематично. Поэтому не ждите дальнейшего падения цен, и покупайте квартиру или дом уже сейчас, пока действует льготная ставка по ипотеке в некоторых банках.

Однако если у вас нет необходимой суммы, то имеет смысл подождать дальнейшего падения цен, а заодно накопить недостающую сумму.

Советы по приобретению недвижимости в кризис:

подстрахуйтесь при покупке вторичного жилья. Из-за падения стоимости многие продавцы принимают решение снять объект с продажи. Если вы уже выбрали устраивающий вас вариант, то лучше заключить договор задатка. Укажите в нем, что при снятии объекта с продажи продавец должен будет выплатить вам двойную сумму задатка. А еще лучше – заключите договор предварительной продажи и укажите в нем сроки сделки, стоимость, место и способ передачи денег.

Будьте осторожны с новостройками. Покупайте объекты на завершающей стадии строительства, связывайтесь только с надежными застройщиками, производите мониторинг процесса строительства.

Прогноз состояния рынка недвижимости на 2017 год в России негативен для застройщиков. Поэтому в ближайшее время будет замедляться рост предложения. Нас ждет замораживание строительных проектов. Будут уменьшаться вводимые строительные площади.

Спрос на рынке недвижимости, по прогнозам экспертов, начнет расти только в 2019 году. За ним последует и увеличение цен. Поэтому, если вы в ближайшее время решили приобрести объект, то лучше с этим не затягивать.

Сравнительный анализ эконом, комфорт, бизнес и элит класса

	Эконом	Комфорт	Бизнес	Элит
Кухня	До 8 м2	8-12 м2	12-20 м2	Более 20 м2
1-комнатные квартиры	28-34 м2	34-45 м2	От 45 м2	Отсутствуют
2-комнатные квартиры	44-50 м2	50-65 м2	65-80 м2	Более 80 м2
Архитектурные решения	Полностью стандартная планировка	Стандартная мелких серий	Индивидуальный проект	Эксклюзивный проект
Коэффициент эффективности (Кэ)	Более 0.75	Более 0.75	0.65-0.75	Менее 0.65
Потолки	Менее 2.7 м	2.7-2.75 м	2.75-3 м	Выше 3м
Паркинг	Наземный, минимальное количество мест	Наземный	Подземный и наземный, 1 м/м на квартиру	Подземный и наземный, 1.5 м/м на квартиру
Придомовая территория	Благоустройство минимальное	Детские и бытовые площадки, общее озеленение	Ограждение, охраняемая территория, консьерж	Ограждение, охраняемая территория, консьерж
Энергоснабжение	10 кВт на квартиру, однофазное	10 кВт на квартиру, однофазное	Более 10кВт + аварийное энергоснабжение	Более 10кВт + аварийное энергоснабжение
Отопление	Центральное	Центральное, с терморегуляцией	Автономное или центральное	Собственная котельная

Источник информации: <https://estimate-estate.ru/article.php?idarticle=79>

Безусловно, описанные характеристики не являются строго обязательными для каждого типа домов, они могут немного варьироваться, однако в совокупности дают возможность с высокой точностью оценить, к какому классу комфортности жилья относится жилой дом.

На основании проведенного анализа, Оценщик пришел к выводу, что объект оценки относится к эконом классу.

Источники информации: 9r.ru, megapol.ru, starielt.ru, pro2017god.com, realty.kurs-kotirovka.ru, znak.com, domofond.ru.

5 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

6.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает в себя следующие действия:

- 1) Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2) Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- 5) Составление отчета об оценке.

Анализ представленной Заказчиком информации представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 6.1.1. Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Проведено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутном, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в квартире лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление данных об имуществе, не являющемся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющегося недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта))	Проведено
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

Источник: ООО "БАРТ"

6.2 Основные понятия и терминология

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

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

Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2): «...наиболее

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

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

Также при написании настоящего Отчета было использовано следующее определение ликвидационной стоимости, содержащееся в ФСО № 2:

«... 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».

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

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

Показатель ликвидности — характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В рамках настоящего Отчета используется следующая градация.

Таблица 6.2.1. Градация ликвидности имущества

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

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

6.3 Выбор подходов к оценке

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

7.1 Выбор объектов-аналогов

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

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

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

Таблица 7.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристик

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес	г. Челябинск, ул. Машиностроителей, д. 44	г. Челябинск, ул. Днепровская, д. 2г	г. Челябинск, ул. Машиностроителей, д. 30 а	г. Челябинск, ул. Новороссийская, д. 79
Источник информации	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-chelyabinsk-188518897	http://domchel.ru/realty/sell/residential/secondary/detail/7002267.php	http://domchel.ru/realty/sell/residential/secondary/detail/7053970.php	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-chelyabinsk-186676946
Контактная информация	8 900 066 98 72	8 908 059 10 20	8 904 971 71 90	8 951 445 35 13
Цена предложения	1 755 000	1 810 000	1 800 000	2 200 000
Цена за 1 кв. м	29 250	31 754	30 000	36 066
Населенный пункт	г. Челябинск	г. Челябинск	г. Челябинск	г. Челябинск
Тип дома (материал стен)	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Этаж	3/4	1/4	3/4	3/4
Площадь, кв. м	60,00	57,00	60,00	61,00
Сан. узел	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Летние помещения	Балкон	Нет	Балкон	Балкон
Физическое состояние	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Требуется косметический ремонт	Хорошее
Дополнительные улучшения	-	-	-	Частично меблированная

7.2 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

Учитывает возможность торга и снижение стоимости путем переговоров продавца и покупателя в среднем на 1-10%. Корректировка учитывается при получении информации о возможности торга при прозвоне аналогов, консультаций с представителями ведущих агентств недвижимости города, а так же на основе обзоров макроэкономических исследований различных сегментов рынка недвижимости, периодически публикуемых в специализированных печатных и Интернет изданиях.

Корректировка на материал стен дома.

В результате консультаций с риэлторами, Оценщиком было выявлено, что на данный момент на рынке наиболее привлекательны квартиры в монолитных и монолитно-кирпичных домах, затем в кирпичных, и в последнюю очередь, в панельных и блочных.

Корректировка на этаж.

Учитывает снижение стоимости объекта за счет расположения на крайних этажах здания, поправка определена на основе данных полученных в результате консультаций с риэлторами региона (первый этаж – 7%, последний этаж – 3-5% в зависимости от наличия в доме чердака/техэтажа). Поправка на последний этаж не вносится, если над этажом, на котором расположен аналог, есть технический этаж, который фактический и является крайним.

Корректировка на общую площадь.

Корректировка по площади учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Вносится только в случае, если площадь объекта оценки отклоняется от площади аналога более чем на 10 кв.м (меньшие расхождения ничтожны). По данным, полученным в результате консультаций с риэлторами региона, диапазон поправки составляет 2% за каждые 10 кв.м разницы в площади.

При анализе данного сегмента рынка, оценщик принял решение: ввести поправку на площадь балконов. Так как в объявлениях по продаже площадь аналогичных объектов указывается с учетом площади балконов (лоджий), то при расчетах площадь балконов не учитывается.

Корректировка на сан. узел.

Корректировка на санузел подразумевает предпочтительность выбора квартиры с отдельным санузлом перед совмещенным, корректировка основана на анализе информации полученной в результате консультаций с риэлторами. Поправка составляет 2%.

Корректировка на летние помещения.

Корректировка на наличие балкона/лоджии подразумевает увеличение стоимости квартиры при наличии данного вида улучшения, поправка определена на основе данных полученных в результате консультаций с риэлторами, а так же при учете мнения экспертов-строителей. В среднем, различие стоимости квартиры с наличием балкона/лоджии от квартиры без данного улучшения составляет 2%.

Корректировка на адрес.

Благоприятное месторасположение ведет к более высокой цене. Поправка на местоположение определено в процентах исходя из разницы в ценах продажи на аналогичные объекты с различным местоположением.

Корректировка на дополнительные улучшения.

Внесение поправки на наличие дополнительных улучшений обусловлено возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость аналогов по сравнению с оцениваемым помещением. Корректировка основана на анализе информации полученной в результате консультаций с риэлторами (АН «Компаньон», тел. 8 800 500-41-41, сайт <http://www.realtory.ru>, АН «Инвестор», тел. 777-44-44, http://vk.com/investor_an, АН «Дан-Инвест», тел. +7 351 235-94-47, <http://www.dan-invest.ru/>, АН «Этажи» +7 351 222-30-30, <http://etagi74.ru/>). Поправка составляет 1-5%.

Корректировка на качество отделки.

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

Таблица 7.2.1. Корректировки на состояние внутренней отделки, руб./кв.м

Аналог/Объект	Без отделки	Требуется кап. ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Евроремонт	Эксклюзивный евроремонт
Без отделки	от 0	от 0	от -3000	от -4000	от -5000	от -6000	от -7000
Требуется кап. ремонт	от 0	от 0	от -3000	от -4000	от -5000	от -6000	от -7000
Под чистовую отделку	от 3000	от 3000	от 0	от -1000	от -2000	от -3000	от -4000
Требуется косметический ремонт	от 4000	от 4000	от 1000	от 0	от -1000	от -2000	от -3000
Хорошее	от 5000	от 5000	от 2000	от 1000	от 0	от -1000	от -2000
Евроремонт	от 6000	от 6000	от 3000	от 2000	от 1000	от 0	от -1000
Эксклюзивный евроремонт	от 7000	от 7000	от 4000	от 3000	от 2000	от 1000	от 0

Описание ремонтных работ

Внесение весовых коэффициентов

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

$$K = (1 - M) / S,$$

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу.

7.3 Выведение стоимости оцениваемого объекта недвижимости

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

1 440 000 (один миллион четыреста сорок тысяч) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 25 445 (двадцать пять тысяч четыреста сорок пять) долларов США.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.3.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Группы элементов сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Расчет рыночной стоимости объекта оценки							
		Аналог № 1		Аналог № 2		Аналог № 3		Аналог № 4	
Адрес	Челябинская обл, г. Челябинск, ул. Новороссийская, 39, кв. 1	г. Челябинск, ул. Машиностроителей, д. 44	0,0%	г. Челябинск, ул. Днепроvская, д. 2г	0,0%	г. Челябинск, ул. Машиностроителей, д. 30 а	0,0%	г. Челябинск, ул. Новороссийская, д. 79	0,0%
Цена предложения	—	1 755 000		1 810 000		1 800 000		2 200 000	
Цена за 1 кв. м	—	29 250		31 754		30 000		36 066	
Уторговывание	—	-7,0%		-7,0%		-7,0%		-7,0%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м., руб.	—	27 203		29 532		27 900		33 541	
Тип дома (материал стен)	Панели	Кирпич	- 2,0%	Кирпич	- 2,0%	Кирпич	- 2,0%	Кирпич	- 2,0%
Этаж	1	3/4	- 7,0%	1/4	0,0%	3/4	- 7,0%	3/4	- 7,0%
Площадь, кв. м	55,40	60,00	0,0%	57,00	0,0%	60,00	0,0%	61,00	0,0%
Санузел	Совмещенный	Раздельный	- 2,0%	Совмещенный	0,0%	Совмещенный	0,0%	Совмещенный	0,0%
Летние помещения	Нет	Балкон	- 2,0%	Нет	0,0%	Балкон	- 2,0%	Балкон	- 2,0%
Дополнительные улучшения	-	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	Частично меблированная	- 2,0%
Общая процентная поправка		-20,0%		-9,0%		-18,0%		-20,0%	
Физическое состояние	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	0	Хорошее	- 1 000	Требуется косметический ремонт	0	Хорошее	- 1 100
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		23 400		27 896		24 600		27 752	
Весовые коэффициенты		0.2333		0.2833		0.25		0.2334	
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.								25 989	
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.								1 439 791	
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. (округленно)								1 440 000	

8 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

Таблица 8.1.1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	1 440 000	1,0	1 440 000
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты ООО "БАРТ"

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Новороссийская, д. 39, кв. 1, составляет: 1 440 000 (один миллион четыреста сорок тысяч) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 25 445 (двадцать пять тысяч четыреста сорок пять) долларов США

По мнению Оценщика, возможные границы интервала стоимости Объекта оценки находятся в диапазоне от 1 296 000 до 1 545 000 рублей.

9 РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В случае реализации объекта залога, определение ликвидационной стоимости необходимо для обоснования нижней границы кредита, обеспечением которого является заложенное имущество и речь не идет о реальном факте реализации объекта. Однако для предоставления ссуды кредитору необходимо знать, по какой цене будет возможно реализовать предмет залога в сжатые сроки при невозврате выданного кредита.

Согласно п. 9 ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», «При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный Объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать Объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным».

Основным вопросом, возникающим при расчете ликвидационной стоимости, остается вопрос перехода от рыночной стоимости имущества к ликвидационной.

В общем случае ликвидационная стоимость может быть рассчитана двумя методами:

- прямой метод основывается исключительно на сравнительном подходе. Применение данного метода реализуется либо путем прямого сравнения с аналогами, либо через статистическое моделирование (корреляционно-регрессионный анализ). Однако информация о ценах сделок в условиях вынужденной продажи труднодоступна, что обуславливает крайнюю ограниченность возможности применения данного метода. Хотя в случае наличия необходимой информации, он обладает высокой степенью объективности.
- косвенный метод основывается на расчете ликвидационной стоимости объекта, исходя из величины его рыночной стоимости. Расчет ликвидационной стоимости объекта имущества при использовании косвенного метода выглядит следующим образом: рыночная стоимость объекта, за минусом скидки на факт вынужденности продажи. Таким образом, основной методологической проблемой в данном случае является определение скидки на факт вынужденности продажи (поправки, отражающей условия продажи).

Для того, чтобы перейти от рыночной стоимости объекта оценки к ликвидационной стоимости, необходимо учесть два фактора:

1. Фактор стоимости денег во времени;
2. Фактор эластичности спроса по цене.

Учет фактора стоимости денег во времени

Учет фактора стоимости денег во времени базируется на принципе безубыточности реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости. Суть принципа заключается в следующем: убытки, возникающие при реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости, должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации этого объекта в меньшем объеме, но ранее.

Доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта, рассчитывается по следующей формуле:

$$Д = С_y * ((1 + R)^t - 1), \text{ где}$$

Д – доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта,

С_y – денежная сумма, полученная в результате ускоренной реализации,

R – требуемая доходность инвестирования в Объект оценки;

t – период времени, равный разнице между сроком реализации объекта по рыночной и по ликвидационной стоимости.

Поскольку доход равен разнице между денежной суммой, полученной от реализации объекта с течение среднерыночного периода экспозиции, и денежной суммой, полученной в результате ускоренной реализации объекта, денежная сумма, полученная от реализации объекта с течение среднерыночного периода экспозиции (С_p) равна:

$$С_p = С_y + Д = С_y + С_y * ((1 + R)^t - 1) = С_y * (1 + R)^t$$

Из этой формулы мы можем вычислить коэффициент, учитывающий фактор стоимости денег во времени, как отношение денежной суммы, полученной в результате ускоренной продажи объекта, к

денежной сумме, полученной от реализации объекта с течением среднерыночного периода экспозиции:

$$K_{сдв} = 1 / (1 + R)^t$$

$$t = t_{рл} - t$$

$t_{р}$ - срок реализации объекта по рыночной стоимости, который равен среднему периоду экспозиции объектов, схожих с объектом оценки на сегодняшний день.

$t_{л}$ - срок реализации объекта по ликвидационной стоимости.

Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки

Ставка дисконтирования – требуемая инвесторами ставка дохода на инвестиции в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования.

Для расчета ставки дисконтирования был использован *метод кумулятивного построения*. Данный метод предусматривает построение ставки дисконтирования с использованием безрисковой ставки в качестве базовой.

Ставка дисконтирования рассчитывается путем добавления к безрисковой ставке поправок на риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка, на низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент. Под риском понимается степень оправданности ожиданий получения будущих доходов.

Наиболее распространенным и адекватным выбором *безрисковой ставки*, является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Государственные ценные бумаги являются высоколиквидными, с наиболее низким уровнем риска инвестирования. Однако наличие целого ряда государственных ценных бумаг ставит Оценщика перед выбором среди этих бумаг, поскольку государственные ценные бумаги имеют различные сроки погашения, а также различные текущие значения доходности к погашению.

При выборе безрисковой ставки, Оценщик исходит из следующих аргументы:

- При прочих равных условиях, чем более длительный срок погашения имеет ценная бумага, тем ниже волатильность ее доходности.
- Для обеспечения постоянной величины ставки дисконтирования на протяжении всего горизонта прогноза преимущество имеет выбор той ценной бумаги, срок погашения которой совпадает или дольше горизонта прогноза.
- Ценная бумага должна быть номинирована в рублях.
- По мнению Оценщика, наиболее безрисковым вложением средств являются вложения в ОФЗ (наиболее ликвидные ценные бумаги на Московской межбанковской валютной бирже).
- Источник информации: МинФин РФ, облигации федерального займа выпуск 46020 с датой погашения в 2036 году (округленно)

Риски вложения в объект недвижимого имущества подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

Систематический риск связывают с появлением излишнего числа конкурирующих объектов, изменением законодательства в худшую для инвестора сторону и т.п.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и не зависимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. К примеру, ухудшение физического состояния здания, неуплата арендных платежей, криминальные факторы и т.п.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховую компанию. Размер поправки за статичный риск определяется как размер страховых отчислений за полный пакет страховки недвижимости.

Динамический риск может быть определен как прибыль или потеря определенных выгод вследствие конкуренции.

Таблица 9.1.1. Расчет премии за риск вложений в Объект оценки

Вид и наименование риска	Категория риска	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный				1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный					1						
Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный				1							

Вид и наименование риска	Категория риска	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Несистематический риск												
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный			1								
Ускоренный износ объекта оценки	Статичный			1								
Неполучение арендных платежей	Динамичный	1										
Неэффективный менеджмент	Динамичный				1							
Криминогенные факторы	Динамичный				1							
Финансовые проверки	Динамичный	1										
Неправильное оформление договоров аренды	Динамичный	1										
Количество наблюдений		3	0	2	4	1	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	0	4	12	4	0	0	0	0	0	0
Сумма	20											
Количество факторов	10											
Поправка на риск вложений в объект недвижимости	2,0											

Источник: расчеты Оценщика

Компенсация за низкую ликвидность определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому. При расчете компенсации на низкую ликвидность Оценщик использовал данные, предоставленные агентствами недвижимости. Срок экспозиции предмета залога должен определяться индивидуально по каждой позиции оценки исходя из ликвидности объекта. Стандартные величины разумно долгого срока экспозиции представлены в разделе «Основные понятия и терминология». В соответствии с принятой градацией ликвидность Объекта оценки определена как «Средняя», за разумно долгий срок экспозиции для оцениваемого Объекта оценки оценщик принял 3 месяца.

Премия за риск инвестиционного менеджмента представляет собой компенсацию за риски, связанные с управлением «портфелем инвестиций». Для одних видов инвестиций необходим незначительный менеджмент, тогда как для других - большие управленческие усилия. Инвестиционный менеджмент включает выбор среди различных вариантов финансирования и принятие решения о сохранении или продаже активов, и требует дополнительной поправки к уровню дохода.

В зависимости от объекта инвестиций, общепринятая величина поправки на инвестиционный менеджмент составляет 1-3%. При определении составляющей, отражающей значимость инвестиционного менеджмента при инвестициях в недвижимость, Оценщик учитывал назначение и площадь объекта оценки. Объектом оценки является квартира. Квартира, как объект недвижимого имущества, не подразумевает необходимости значительных усилий направленных на обеспечение ее эксплуатации, в связи с чем, Оценщик определил размер премии за риск инвестиционного менеджмента в размере 1%.

Таблица 9.1.2. Расчет ставки дисконтирования

№ n/n	Наименование показателя	Значения
1	Безрисковая ставка, % (МинФин РФ, облигации федерального займа выпуск 46020 с датой погашения в 2036 году (округленно))	8,26
2	Компенсация за риск вложений в недвижимость, % Дополнительный риск вложения в оцениваемый объект недвижимости по сравнению с государственными облигациями.	2,0%
3	Компенсация за низкую ликвидность, % Определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому, который составляет в среднем 3 месяца (по данным агентств недвижимости «МИАН», «Миэль-	2,1%

№ n/n	Наименование показателя	Значения
	недвижимость», «Инком-недвижимость»).	
4	Инвестиционный менеджмент при инвестициях в недвижимость требует немало усилий, составляющую прием равной.	1,0%
5	Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки (стр.1+стр.2+стр.3+стр.4)	13,32

Источник: расчеты Оценщика

Учет фактора эластичности спроса по цене

Для учета влияния на ликвидационную стоимость объекта оценки фактора эластичности спроса по цене, целесообразно рассмотреть реализацию объекта как процесс:

- Продавец снижает цену реализуемого объекта. При этом необходимо, чтобы потенциальные покупатели были проинформированы о снижении цены объекта.
- Под воздействием снижения цены реализуемого объекта, как правило, происходит повышение величины спроса на этот объект.
- Повышение величины спроса, при прочих равных условиях, сокращает период экспозиции объекта на рынке.

Тесноту взаимосвязи экономических параметров «цена» - «спрос» можно оценивать при помощи коэффициента эластичности спроса по цене. Причем, чем выше значение показателя эластичность, тем выше теснота связи показателей, и тем незначительнее величина ликвидационной стоимости будет отличаться от рыночной стоимости.

В этой связи представляется целесообразным учесть влияние фактора эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость путем введения в формулу для ее расчета поправочного коэффициента, учитывающего эластичность спроса по цене K_{ε} :

С учетом характера влияния эластичности спроса по цене на величину ликвидационной стоимости объекта, представляется возможным аналитически задать зависимость значения поправочного коэффициента K_{ε} от величины коэффициента эластичности спроса по цене E следующим выражением:

$$K_{\varepsilon} = (e^{E/2} - e^{-E/2}) / (e^{E/2} + e^{-E/2}), \text{ где } e = 2,71828 (\text{const}).$$

Рассчитаем ликвидационную стоимость Объекта оценки, используя вышеприведенные формулы.

Основные факторы, влияющие на эластичность спроса по цене: количество потенциальных покупателей объекта и степень специализации объекта оценки. Чем большее число потенциальных покупателей, тем выше потенциальная реакция на изменение цены данного объекта, и тем выше эластичность спроса по цене. Чем выше степень специализации объекта, тем сложнее его перепрофилировать, и тем ниже эластичность спроса по цене.

Таблица 9.1.3. Зависимость типа спроса от факторов.

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

Источник: расчеты Оценщика.

Таблица 9.1.4. Определение исходных параметров для расчета скидки на ликвидность применительно к Объекту оценки.

	Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта
Значительное	-	-
Среднее	+	-
Незначительное	-	+

Источник: расчеты Оценщика.

Таблица 9.1.5. Определение исходных параметров для расчета скидки на ликвидность применительно к Объекту оценки.

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

Источник: расчеты Оценщика.

Расчет ликвидационной стоимости

Ликвидационная стоимость Объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$Л = Р * Ксдв * Кэ$$

Л – ликвидационная стоимость Объекта оценки,

Р – рыночная стоимость Объекта оценки,

Ксдв – коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени,

Кэ – коэффициент, учитывающий эластичность.

Таблица 9.1.6. Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки

Показатель	Обозначение	Значения
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	Р	1 440 000
Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки в годовом исчислении, %		13,32
Срок реализации Объекта оценки по ликвидационной стоимости, мес.	tl	1
Срок реализации Объекта оценки по рыночной стоимости, мес.	tr	3
Коэффициент, учитывающий стоимость денег во	К сдв	0,98

Показатель	Обозначение	Значения
времени		
Эластичность спроса по цене (по модулю)	E	1,25
Коэффициент, учитывающий эластичность	Кэ	0,85
Ликвидационная стоимость Объекта оценки, руб.	Л	1 200 000
Официальный курс доллара США, установленный ЦБ РФ на дату оценки, руб.	-	56,5925
Ликвидационная стоимость Объекта оценки, долл. США	-	21 196

Источник: расчеты Оценщика

Ликвидационная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Новороссийская, д. 39, кв. 1, составляет: **1 200 000 (один миллион двести тысяч) рублей**, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет **21 196 (двадцать одна тысяча сто девяносто шесть) долларов США**.

10 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

11 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Свидетельства о гос. регистрации;
- Документы-основания;
- Технический план;

Нормативные акты:

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

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Федеральный стандарт оценки от 01.06.2015 № 327 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»;
- Федеральный стандарт оценки от 17.11.2016 № 721 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: "Саморегулируемая организация "Южно-Сибирская Организация Про-фессиональных Оценщиков и Экспертов" (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9, ФСО № 12).

Научная литература:

- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГТУ, 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
- Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.

Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Ассоциация Саморегулируемая организация
“Южно-Сибирская организация Профессиональных
оценщиков и экспертов”
(А СРО “ЮСО”)

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Хусамов Рустам Рафикович

Является членом Ассоциации
Саморегулируемой организации
“Южно-Сибирская организация Профессиональных
оценщиков и экспертов”

Регистрационный № 417

Дата выдачи “20” октября 2017 г.

Директор Совета
А СРО “ЮСО”



И.В. Удовиченко

ПОЛИС № 8191R/776/00278/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 8191R/776/00278/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Хусамов Рустам Рафикович

Адрес регистрации: г. Челябинск, ул. Интернационала, д. 113 а, кв. 20

Объект страхования:

- имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей 00 копеек - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Франшиза: не предусмотрена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

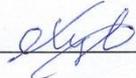
Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "22" ноября 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут "21" ноября 2018 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:  /А.А.Печеркин/

Страхователь:  /Р.Р.Хусамов/

ПОЛИС № 8191R/776/00196/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 8191R/776/00196/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «БАРТ»

Юридический адрес: 454091, г. Челябинск, ул. К. Либкнехта, д. 2, оф. 216а

ИНН 7448118350

Резидент

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по каждому страховому случаю составляет 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек.

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек.

Франшиза: нет

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "27" августа 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут "26" августа 2018 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и срока исковой давности согласно закона РФ за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с «27» августа 2017г. по «26» августа 2018 г.

Страховщик:  Пенчеркин А.А./

Страхователь:  Артемьев Б.Б./

Место и дата выдачи полиса: г. Челябинск, «09» августа 2017 г.

Ваш менеджер: Машинистова Елена, 211-43-42, внутр. 746-423

e-mail.ru: MashinistovaEV@alfastrah.ru

**Ассоциация
Саморегулируемая организация
“Южно-Сибирская организация
Профессиональных оценщиков и экспертов”
(А СРО “ЮСО”)**

регистрационный номер 0015 от 14.06.2013 г.
в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
656049, Алтайский край, г.Барнаул, пр. Социалистический,63
тел. (3852) 27-16-17, факс (3852) 27-17-26
<http://сро-юсо.рф> E-mail: sro-so@bk.ru

ВЫПИСКА

**из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков
Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой
организации оценщиков выдана по заявлению
Хусамова Рустама Рафиковича**

о том, что

**Хусамов Рустам Рафикович
является членом Ассоциации
Саморегулируемой организации “Южно-Сибирская
организация Профессиональных
оценщиков и экспертов”**

**и включен в реестр 20.10.2014 г.
за регистрационным № 417**

**Сведения о приостановлении права осуществления
оценочной деятельности - ОТСУТСТВУЮТ**

Данные сведения предоставлены по состоянию на “20” октября 2017 года

Дата составления выписки “20” октября 2017 года

**Директор Совета
А СРО “ЮСО”**



И.В. Удовиченко

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Федеральное государственное
бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования

«ЮЖНО-УРАЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
(национальный исследовательский университет)

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

180000120395

Документ о квалификации

Регистрационный номер

80-120-14-707

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**Хусамов
Руслан Рафикович**

в период с 14 января 2014 года по 28 января 2014 года

прошел(а) повышение квалификации по дополнительной
профессиональной программе

«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

в объеме: **108 часов**

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

Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	72	зачтено
Дисциплины по выбору	36	зачтено
Итоговый комплексный экзамен		отлично

Итоговая работа по теме
Итоговый комплексный экзамен по обязательным
дисциплинам



Руководитель

Челябинск



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 099950

Настоящий диплом выдан Кусалову (фамилия, имя, отчество)

Руслану Радиковичу

в том, что он(а) с "11" апреля 2007 г. по "31" января 2008 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) (наименование образовательного учреждения)

ГОУ ВПО "Южно-Уральский

государственный университет

по

специальности "Экономика

и статистика"

(наименование специальности, направления профессиональной подготовки)

по

специальности "Экономика

и статистика"

(наименование специальности, направления профессиональной подготовки)

по

специальности "Экономика

и статистика"

(наименование специальности, направления профессиональной подготовки)

по

специальности "Экономика

и статистика"

(наименование специальности, направления профессиональной подготовки)

Государственная аттестационная комиссия решением от "31" января 2008 г.

удостоверяет право (наименование специальности, направления профессиональной подготовки)

Руслану Радиковичу Кусалову

на ведение профессии (наименование профессии)

экономиста (статистика)

(наименование профессии)

Кусалов

(фамилия, имя, отчество)

Город Челябинск 100 2008

Кусалов

(подпись)

Кусалов

(подпись)



Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 08-110-40

Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Свидетельства о гос. регистрации


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Челябинской области

Дата выдачи: 23.01.2013 г.

Документы-основания:
Договор дарения квартиры от 15.01.2013 г. Дата регистрации: 23.01.2013 г. Номер регистрации: 74-74-01/003/2013-130.

Субъект (субъекты) права:
Амелина Ольга Владимировна, дата рождения: 30.11.1961 г. Место рождения: г. Челябинск. Пол: женский. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 75 05 №981760, код подразделения 742-044, дата выдачи 15.12.2006 г. Орган, выдавший документ: УВД Ленинского района г. Челябинска. Адрес постоянного места жительства: Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Гагарина, д. 27, кв. 9.

Вид права: общая долевая собственность: 1/2

Объект права:
3-комнатная квартира, общей площадью 55,4 кв.м
Адрес (местоположение):
Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Новороссийская, д. 39, кв. 1

Кадастровый (или условный) номер:
74-74-01/008/2007-084

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
23.01.2013 г. сделана запись регистрации № 74-74-01/003/2013-130

Государственный регистратор:  Назарова Н. К.



74 АД 238948 74

Свидетельства о гос. регистрации

Иные участники долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним:

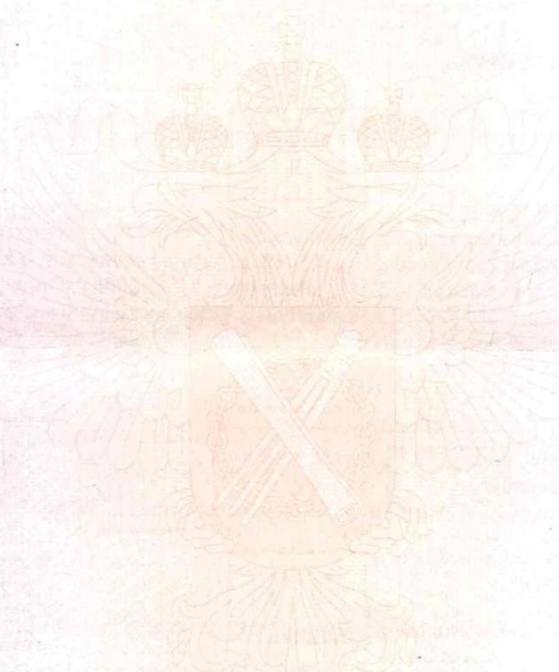
Доля в праве 1/2

Толокина Людмила Николаевна

Государственный регистратор:

Назарова Н. К.

Дата: 23.01.2013 г.




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Челябинской области

Дата выдачи: 23.01.2013 г.

Документы-основания:
Договор дарения квартиры от 15.01.2013 г. Дата регистрации: 23.01.2013 г. Номер регистрации: 74-74-01/003/2013-130.

Субъект (субъекты) права:
Толокина Людмила Николаевна, дата рождения: 28.07.1966 г. Место рождения: г. Челябинск. Пол: женский. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 75 11 №936571, код подразделения 740-054, дата выдачи 07.09.2011 г. Орган, выдавший документ: Отдел УФМС России по Челябинской области в Ленинском районе г. Челябинска. Адрес постоянного места жительства: Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Новороссийская, д. 12, кв. 31.

Вид права: общая долевая собственность: 1/2

Объект права:
3-комнатная квартира, общей площадью 55,4 кв.м
Адрес (местоположение):
Россия, Челябинская обл., г. Челябинск, ул. Новороссийская, д. 39, кв. 1

Кадастровый (или условный) номер:
74-74-01/008/2007-084

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
23.01.2013 г. сделана запись регистрации № 74-74-01/003/2013-131

Государственный регистратор:  / Назарова Н. К. / 

74 АД 238947 74

Свидетельства о гос. регистрации

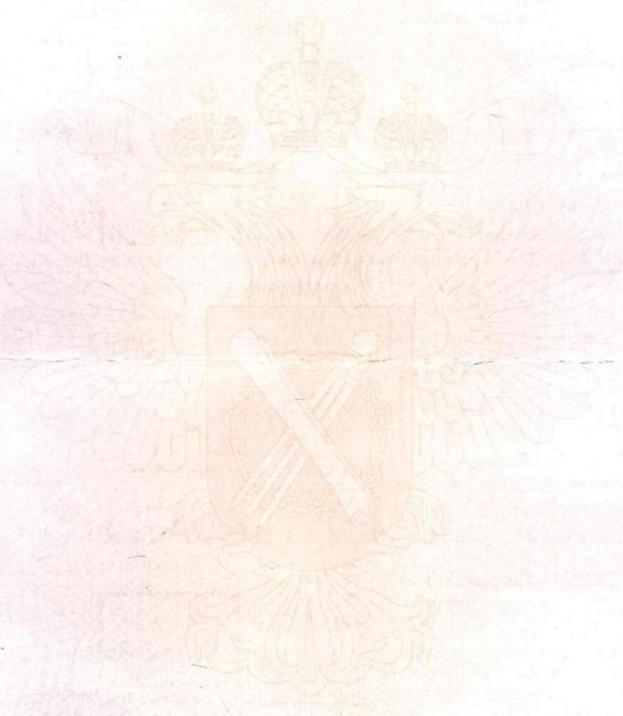
Иные участники долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним:

Доля в праве 1/2
Амелина Ольга Владимировна

Государственный регистратор: _____ Назарова Н. К.

Подпись: М.П.

Дата: 23.01.2013 г.



ДОГОВОР ДАРЕНИЯ КВАРТИРЫ
Челябинская область, город Челябинск
Пятнадцатое января две тысячи тринадцатого года

Мы, **Тодорова Раиса Романовна**, 16.06.1932 года рождения, место рождения: с.Пшенево Кадошкинского р-на Респ.Мордовия, паспорт 75 12 151770, выдан Отделом УФМС России по Челябинской области в Ленинском районе гор.Челябинска, 03.10.2012г., код подразделения 740-054, зарегистрированная по адресу: г.Челябинск, ул.Новороссийская, д.39, кв.1, именуемая в дальнейшем ДАРИТЕЛЬ, с одной стороны,

и **Амелина Ольга Владимировна**, 30.11.1961 года рождения, место рождения гор.Челябинск, паспорт 75 05 981760, выдан УВД Ленинского района гор.Челябинска, 15.12.2006г., код подразделения 742-044, зарегистрированная по адресу: г.Челябинск, ул.Гагарина, д.27, кв.9, **Толокина Людмила Николаевна**, 28.07.1966 года рождения, место рождения гор.Челябинск, паспорт 75 11 936571, выдан Отделом УФМС России по Челябинской области в Ленинском районе гор.Челябинска, 07.09.2011г., код подразделения 740-054, зарегистрированная по адресу: г.Челябинск, ул.Новороссийская, д.12, кв.31, именуемые в дальнейшем ОДАРЯЕМЫЕ, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ДАРИТЕЛЬ безвозмездно передал, а ОДАРЯЕМЫЕ приняли в дар в равных долях (по ½ доле каждому), принадлежащую ДАРИТЕЛЮ 3-комнатную квартиру, общей площадью 55,4 (пятьдесят пять целых четыре десятых) кв.м., кадастровый номер: 74-74-01/008/2007-084, расположенную по адресу: Россия, Челябинская область, гор.Челябинск, ул. Новороссийская, д.39 (тридцать девять), кв.1 (один).
2. Указанная квартира принадлежит ДАРИТЕЛЮ на основании договора безвозмездной передачи жилого помещения в собственность граждан №148521 от 15.02.2007г., право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Челябинской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 30.03.2007 года сделана запись регистрации № 74-74-01/201/2007-48 и выдано свидетельство о государственной регистрации права серии 74 АА №106488 от 30.03.2007 года.
3. ДАРИТЕЛЬ гарантирует ОДАРЯЕМЫМ, что до подписания настоящего договора указанная квартира в праве собственности не имеет ограничений (обременений), под арестом (запрещением) не состоит.
4. В случае обнаружения каких-либо прав или притязаний на указанную квартиру в праве собственности или возникновения по ней споров и конфликтов, ДАРИТЕЛЬ обязуется урегулировать их своими силами и средствами, неся все необходимые расходы, вызванные этими спорами, а также возместить ОДАРЯЕМЫМ убытки, возникшие по указанным основаниям.
5. 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.
6. Настоящий договор подлежит обязательной государственной регистрации и в соответствии со ст.551 ГК РФ считается заключенным с момента его государственной регистрации.
7. ОДАРЯЕМЫЕ приобретают право собственности на отчуждаемую квартиру в праве собственности после государственной регистрации права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.
8. 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 сторонам.

ПОДПИСИ СТОРОН: *Тодорова Раиса Романовна*

ДАРИТЕЛЬ:

Тодорова

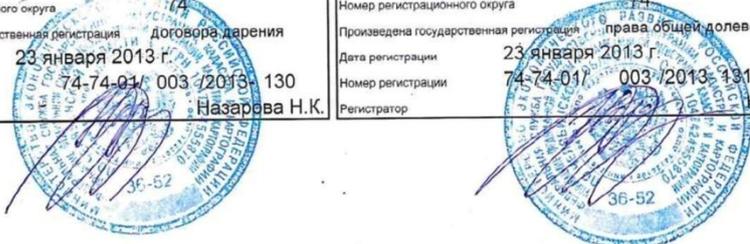
ОДАРЯЕМЫЕ:

Амелина Ольга Владимировна

Толокина Людмила Николаевна

Документы-основания

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области	Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области
Номер регистрационного округа 74	Номер регистрационного округа 74
Произведена государственная регистрация договора дарения	Произведена государственная регистрация права общей долевой собственности
Дата регистрации 23 января 2013 г.	Дата регистрации 23 января 2013 г.
Номер регистрации 74-74-01/003/2013-130	Номер регистрации 74-74-01/003/2013-131
Регистратор Назарова Н.К.	Регистратор Назарова Н.К.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Челябинская область

**Областное государственное унитарное предприятие
«Областной центр технической инвентаризации» по Челябинской области
Челябинское управление**

(наименование филиала, управления)

Город: *Челябинск*
Район в городе: *Ленинский*

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ***

- квартиру 1

Местоположение объекта: *ул. Новороссийская, 39*

Учетный номер объекта	74:36:100031387:1201:000007
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на **09.01.2018**



20-1435904



50-9488713

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

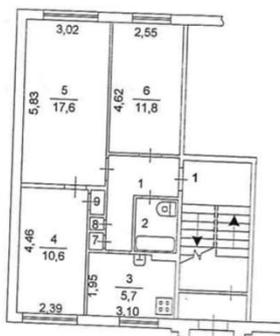
Технический план

План объекта

Стр.

ул. Новороссийская, 39

1 этаж



ОГУП "Обл. ЦТИ" Челябинское управление			РФ
Лист № 1			Масштаб 1:200
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
09.01.2018	Инженер, техник	Авсиевич Людмила Геннадьевна	<i>Л.А. Авсиевич</i>
	Нач. отдела	Казанцева Лариса Борисовна	<i>Л.Б. Казанцева</i>
	Начальник	<i>Казанцева Л.Б.</i>	<i>Л.Б. Казанцева</i>

1. Общие сведения о здании

Литера А

Год первичной инвентаризации 1971

Количество этажей 4, в т.ч. подземных 0

Физический износ 32% по состоянию на 20.05.1996

2. Техническая характеристика квартиры

2.1 Квартира расположена на 1 этаже, состоит из 3 комнат, внутренняя отделка Тип: простая.

Наименование конструктивного элемента		Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)**
1. Наружные стены (материал)		Железобетонные панели
2. Перегородки (материал)		Железобетонные
3. Перекрытия (материал)		Железобетонные плиты
4. Полы в комнатах, в помещениях вспомогательного использования		Дощатые Бетонные Линолеумовые
5. Проемы	Оконные	Деревянные
	дверные	Деревянные Металлические Щитовые
6. Внутренняя отделка стен комнат, помещений вспомогательного использования		Побелка Облицовка керамическими плитками Оклейка обоями
7. Отделка потолков комнат, помещений вспомогательного использования		Окраска
8. Вид отопления		Центральное от ТЭЦ
9. Наличие благоустройства:		Электроосвещение Водопровод Канализация Газоснабжение Ванны Горячее водоснабжение (Центральное) Санузел совмещенный

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

2.2 Экспликация площади квартиры

Этаж	Номер помещения по плану объекта	Назначение помещений: жилая комната, кухня и т.п.	Общая площадь квартиры	Общая площадь, в т.ч.		Фактическая площадь лоджий, балконов, веранды, террасы	Площадь лоджий, балконов, веранды, террасы с понижающим коэффициентом	Высота помещений по внутреннему обмеру	Примечание
				Жилая	Вспомогательного использования				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	1	Коридор	5.4		5.4			2.47	
1	2	Совмещенный санузел	3.1		3.1			2.47	
1	3	Кухня	5.7		5.7			2.47	
1	4	Жилая комната	10.6	10.6				2.47	
1	5	Жилая комната	17.6	17.6				2.47	
1	6	Жилая комната	11.8	11.8				2.47	
1	7	Встроенный шкаф	0.4		0.4			2.47	
1	8	Встроенный шкаф	0.3		0.3			2.47	
1	9	Встроенный шкаф	0.5		0.5			2.47	
		Итого по квартире:	55.4	40.0	15.4				
						0.0	0.0		

Особые отметки: нет

3. Техническая характеристика комнаты ***

Наименование:

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

Экспликация площади комнаты

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

Особые отметки: нет

*** Заполняется при выдаче документов на комнату.

4.1 Стоимость квартиры

Действительная инвентаризационная стоимость, руб. в ценах 1969 г. 3804	Действительная инвентаризационная стоимость, руб. в ценах 2012 г.
---	---

4.2 Стоимость комнаты

Действительная инвентаризационная стоимость, руб. в ценах 1969 г.	Действительная инвентаризационная стоимость, руб. в ценах 2012 г.
---	---

5. Отметка об обследовании

Дата обследо- вания	Исполнил		Проверил		Руководитель филиала, управления	
	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
09.01.2018	Авсиевич Людмила Геннадьевна	<i>Людмила</i>	Казанцева Лариса Борисовна	<i>Лариса</i>	Казанцева Л.Б.	<i>Лариса</i>

6. Дополнительные сведения

Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

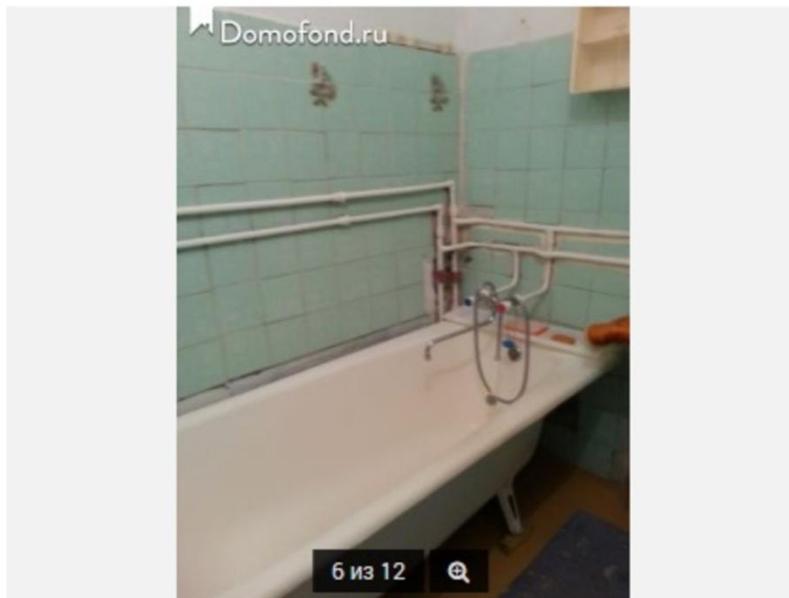
Аналог №1

1 755 000 РУБ.

2-комнатная квартира на продажу

Челябинск, Машиностроителей ул, 44, Ленинский, Челябинск,
Челябинская область
Ленинский

 **Рассчитать ипотеку**



Связаться с владельцем

8 900 066-98-72

2-к квартира, 60 м², 3/4 эт.

ОТЛИЧНАЯ ПОЛНОМЕТРАЖНАЯ СТАЛИНКА С РАЗДЕЛЬНЫМИ КОМНАТАМИ!!! Отличное месторасположение дома! Второй дом от улицы Новороссийской. Квартира расположена на 3 этаже, есть технический 4 этаж. Комнаты большие, светлые. Высота потолков 3,2 м2. Во всей квартире установлены евро окна. Окна выходят на 2 стороны. Два балкона, застеклены железным профилем. Большая прихожая с аркой. Кухня 10 м2. Комнаты по 18 м2. С документами все в порядке, долгов и обременений нет!!! В шаговой доступности остановки общественного транспорта, магазины, школы, садики. Ключи в день сделки! В квартире никто не прописан!!! Если Вы еще не продали свою недвижимость, а Вам понравился Наш вариант, то наша команда профессионалов найдет Вам покупателя в кратчайшие сроки на выгодных для Вас условиях! Квалифицированная помощь при оформлении ипотеки, использовании средств материнского капитала и всех видов сертификатов. Звоните, записывайтесь на просмотр! Нажмите на ДВОРЕЦКИЙ справа, у нас есть из чего выбрать #объект в нашей базе №835833#

 Создать заметку  Распечатать  Получать похожие  Пожаловаться

 Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Цена: 1 755 000 РУБ.
Цена за м²: 29 250 РУБ.
Тип: Квартира
Комнаты: 2
Материал здания: Кирпич
Этаж: 3/4

Тип объекта: Вторичная
Площадь: 60 м²
Площадь кухни (м²): 10 м²
Дата обновления объявления: 05/01/2018
Дата публикации объявления: 06/09/2017
Номер в каталоге: 188518897

Продан:

[Версия для печати](#)

3-комн. квартира Днепровская ул, д. 2г
1 810 000 руб. [Рассчитать ипотеку](#)

Объявление №7002267

Обновлено 15 января 2018 11:44 Опубликовано 24 мая 2017 13:13 Просмотров 1 147

Расположение: Днепровская ул, д. 2г
[Еще в этом доме](#)

Район города: Ленинский р-н

Площадь : 57 кв.м

Тип: Вторичное жилье

Этаж: 1 этаж 4-этажного дома

Материал дома: кирпичный

Тип дома: сталинка

Комнаты: 3-комн.

Цена общая: 1 810 000 руб.

[История изменения цены на N1.RU](#)

Цена за кв.м : 31 754 руб.

Ипотека

Состояние ремонта: требует косметического ремонта

Контактная информация:

Агентство
Независимая риелторская компания



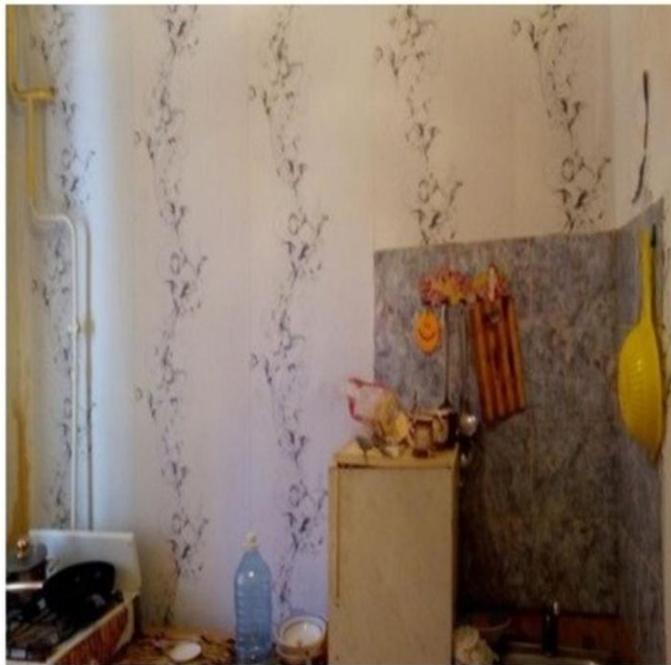
+7 (908) 059-10-20

Чтобы отправить мгновенное сообщение, [авторизуйтесь](#).
[Зарегистрироваться](#).

kvartet@bk.ru

Независимая риелторская компания, Независимая Риелторская Компания
Квадратный метр

[Посмотреть все \(272\) объявления продавца](#)



Дополнительная информация:

Детали: железная дверь, автостоянка, парковка, близость остановки.

Уютная, светлая квартира. Косметический ремонт, комнаты раздельные. Любая форма расчетов.

аналог №3

2-комн. квартира Машиностроителей ул, д. 30а

1 800 000 руб.

Рассчитать кредит

Обновлено 18 января 2018 11:27 Опубликовано 11 октября 2017 12:56 Просмотров 5

Объявление №70538

Расположение: Машиностроителей ул, д. 30а

[Еще в этом доме](#)

Район города: Ленинский р-н

Площадь : 60 / 38 / 8 кв.м

Тип: Вторичное жилье

Этаж: 3 этаж 4-этажного дома

Материал дома: другой

Тип дома: сталинка

Комнаты: 2-комн.

Срок эксплуатации: более 25 лет

Цена общая: 1 800 000 руб.

[История изменения цены на N1.RU](#)

Цена за кв.м : 30 000 руб.

Ипотека, Торг

Состояние ремонта: хорошее

Детали:

балкон

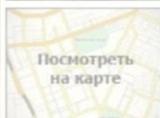
Контактная информация:

Агентство
Агентство

+7 (904) 971-71-90

Чтобы отправить мгновенное сообщение,
[авторизуйтесь](#), [Зарегистрироваться](#),
mila.lm777@mail.ru
Мария

[Посмотреть все \(50\) объявления продавца](#)



Посмотреть на карте

Дополнительная информация:

Детали: Срок эксплуатации: более 25 лет, железная дверь, автостоянка, парковка, детская площадка, близость остановки.

Продается 2 комнатная квартира с очень удобной планировкой. Комнаты разделены, большой просторный коридор, кухня около 8 кв.м, санузел разделен. Недавно по всему дому были заменены стойки отопления и лифты. Квартира очень теплая.

Удачное расположение дома, вдали от шума и пыли. В шаговой доступности школа и детский садик, а так же магазины. Квартира более трех лет в собственности, один взрослый собственник

Рассмотрим все варианты расчетов. Торг при осмотре.

При необходимости оформим ипотеку на данную квартиру, по выгодной процентной ставке от 9.75 до 11 % годовых.

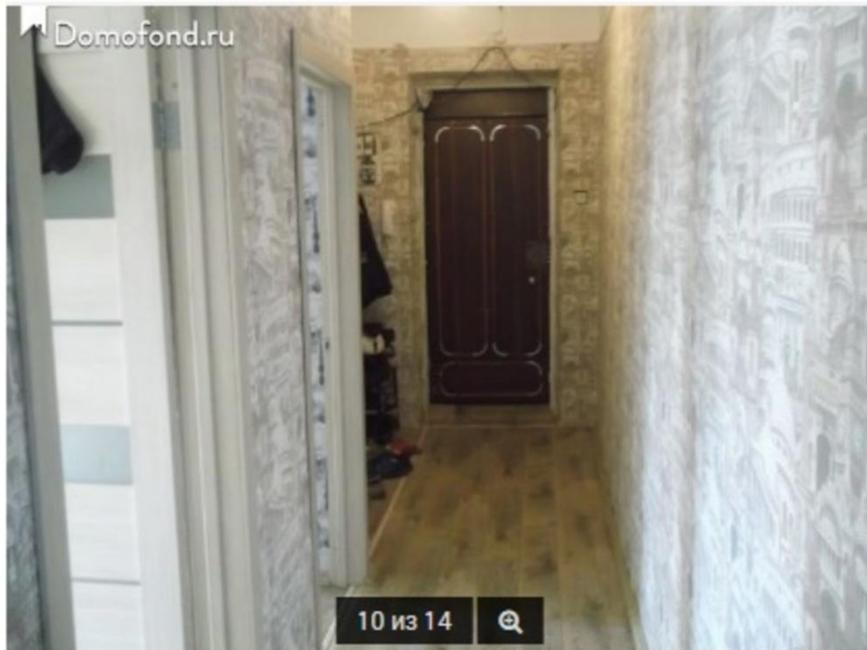
Аналог №4

2 200 000 РУБ.

2-комнатная квартира на продажу

Новороссийская 79, Ленинский, Челябинск, Челябинская область
Ленинский

 **Рассчитать ипотеку**



Связаться с владельцем

8 951 445-35-13

2-к квартира, 61 м², 3/4 эт.

Продам 2-х комнатную квартиру на 3 этаже 4-этажного дома, с видом на оз. Смолино, есть оборудованный пляж, рядом школа №46 и детские сады, магазины "Пятёрочка", "Магнит", "Красное-белое" и др. Сделан качественный ремонт во всей квартире, на полу новый линолеум, новые межкомнатные двери, поставлены новые счётчики на э/э и хол., гор. воду (апрель 2017г), новый кухонный гарнитур оставляю новому владельцу.

 Создать заметку  Распечатать  Получать похожие  Пожаловаться

 Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Цена: 2 200 000 РУБ.

Цена за м²: 36 066 РУБ.

Тип: Квартира

Комнаты: 2

Материал здания: Кирпич

Этаж: 3/4

Тип объекта: Вторичная

Площадь: 61 м²

Площадь кухни (м²): 13 м²

Жилая площадь (м²): 30 м²

Дата обновления объявления: 27/12/2017

Дата публикации объявления: 25/07/2017

Номер в каталоге: 186676946



Artemiev B.B.

Артемьев Б.Б./

Принудовано, пронумеровано,
скреплено печатью на 87 листах
Директор ООО «БАРТ»