



Утверждаю,
Директор ООО «УРПАСЭ»

Дата составления Отчета: Для 11.07.2019 г.



Заказчик: Максимцев Виктор Александрович

Екатеринбург
2019 г.

Сопроводительное письмо к Отчету об определении рыночной стоимости ¼ доли в праве на жилое помещение – комнату под номером 14 в девятикомнатной квартире, назначение: жилое, общей площадью 9 кв.м., находящуюся по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Тура, улица Машиностроителей, дом 1, кв. 14, кадастровый номер (условный) номер: 66:38:0:0:27242A41:0014

Уважаемый Виктор Александрович!

Согласно Договора №00УА-000424 от 20.06.2019 г., Оценщиком ООО «УРПАСЭ» был произведен расчет рыночной стоимости ¼ доли в праве на жилое помещение – комнату под номером 14 в девятикомнатной квартире, назначение: жилое, общей площадью 9 кв.м., находящуюся по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Тура, улица Машиностроителей, дом 1, кв. 14, кадастровый номер (условный) номер: 66:38:0:0:27242A41:0014.

Расчет выполнен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ, Федеральным Законом "Об оценочной деятельности в РФ" от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в действующей редакции), Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, Федеральным стандартом оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298, Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299, Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611а также стандартами оценочной деятельности СРО «РАО ЮФО».

При оценке мы исходили из предположения, что объекты не заложены и не обременены. Нами не проводилась аудиторская или иная проверка финансовой документации и прав собственности. Основная информация и анализ, использованные для оценки стоимости, отражены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Основываясь на фактах, предположениях и результатах расчёта в рамках примененной методики исследования, мы пришли к Отчету, что по состоянию на дату оценки (10.07.2019 г.), наиболее вероятный размер рыночной стоимости ¼ доли в праве на жилое помещение – комнату под номером 14 в девятикомнатной квартире, назначение: жилое, общей площадью 9 кв.м., находящуюся по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Тура, улица Машиностроителей, дом 1, кв. 14, кадастровый номер (условный) номер: 66:38:0:0:27242A41:0014, составляет (округленно):

26 250 (Двадцать шесть тысяч двести пятьдесят) рублей

*Исследования и расчеты произвела
Оценщик ООО «УРПАСЭ»:*



Белова А.В.

Оглавление

РАЗДЕЛ 1. Общие сведения.....	4
РАЗДЕЛ 2. Допущения и ограничительные условия, использованные специалистом при проведении оценки.....	10
2.1. Заявление о соответствии.....	10
2.2. Заявление о независимости.....	11
РАЗДЕЛ 3. Основные термины и понятия.....	13
РАЗДЕЛ 4. Описание Объекта оценки.....	16
РАЗДЕЛ 5. Анализ рынка Объекта оценки и ценообразующих факторов.....	20
РАЗДЕЛ 6. Анализ наиболее эффективного использования.....	40
РАЗДЕЛ 7. Описание процесса оценки.....	41
РАЗДЕЛ 8. Применение сравнительного подхода для оценки объекта.....	54
РАЗДЕЛ 9. Согласование результатов расчетов.....	65
РАЗДЕЛ 10. Отчет об оценке стоимости объектов оценки.....	66
РАЗДЕЛ 11. Список источников информации.....	67

РАЗДЕЛ 1. Общие сведения

1.1. Задание на оценку	
Основание для проведения оценки	Договор №00УА-000424 от 20.06.2019г., заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «УРАЛЬСКАЯ ПАЛАТА СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ» и Максимцевым Виктором Александровичем
Предмет контракта	Оказание услуги по определению рыночной стоимости $\frac{1}{4}$ доли в праве на жилое помещение – комнату под номером 14 в девятикомнатной квартире, назначение: жилое, общей площадью 9 кв.м., находящуюся по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Тура, улица Машиностроителя, дом 1, кв. 14, кадастровый номер (условный) номер: 66:38:0:0:27242А41:0014
Наименование объекта и его местонахождение. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей.	$\frac{1}{4}$ доли в праве на жилое помещение – комнату под номером 14 в девятикомнатной квартире, назначение: жилое, общей площадью 9 кв.м., находящуюся по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Тура, улица Машиностроителя, дом 1, кв. 14, кадастровый номер (условный) номер: 66:38:0:0:27242А41:0014
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики.	См. Приложение: Договор купли-продажи комнаты от 29.07.2015 г.; Выписка из ЕГРН от 08.11.2017 г. № 66/001/553/2017-6885
Имущественные права на объект оценки	Объект оценки принадлежит на праве общей долевой собственности – $\frac{1}{4}$ Тимофееву Николаю Дементьевичу
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки	Право собственности. Оценка будет произведена без учета прав третьих лиц, если таковые имеют место быть.
Субъект права	Тимофеев Н.Д.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Цели и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки (задача оценки) и связанные с этим ограничения	По усмотрению заказчика
Дата оценки стоимости объекта	10.07.2019 г.
Срок проведения оценки объекта	Пять рабочих дней с момента предоставления всех необходимых документов

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка стоимости объекта

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данной оценки:

- Настоящая оценка достоверна лишь в полном объеме и лишь в указанных в ней целях.
- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту оценки. Весь предоставленный перечень документов необходим исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
- Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
- Итоговая рыночная стоимость объекта оценки должна быть выражена в виде конкретного числа без указания возможных интервалов стоимости.
- В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений

	(обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.
Форма Отчета	На бумажном носителе, полная письменная
Дата составления Отчета	11.07.2019 г.
1.2. Сведения о заказчике оценки и о специалисте	
Сведения о заказчике	
ФИО	Максимцев Виктор Александрович
Паспортные данные	65 06 929903 выдан Управлением Внутренних дел Ленинского района города Екатеринбурга 24.10.2006г
Фактический адрес	Свердловская область, г. Екатеринбург. ул. Сурикова, дом 7, кв. 125
Сведения о специалисте	
Фамилия, Имя, Отчество	Белова Александра Вадимовна
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации	Является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Региональная Ассоциация Оценщиков Южного Федерального Округа», номер свидетельства 00684. Место нахождения СРО: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1
Документы об образовании, подтверждающие наличие профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 001477 Федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Уральский федеральный университет имени первого Президента России» по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" от 14 апреля 2014 года, регистрационный номер 2480
Стаж работы в оценочной деятельности	5 лет
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования гражданской ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 433-744-058928/18, выдан 22 августа 2018 г., срок действия полиса с 14.09.2018 года по 13.09.2019 года включительно, страховая сумма 500 000 (пятьсот тысяч) рублей.
Местонахождение специалиста	620024, г. Екатеринбург, ул. Молотобойцев, д.15, к.20
Телефон, электронная почта	+7(922)112-77-88 Bav1391@mail.ru
Сведения об исполнителе	

Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «УРАЛЬСКАЯ ПАЛАТА СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»
Код ОГРН	ОГРН 1146671030021
Дата выдачи ОГРН	12 декабря 2014 г.
Местонахождение Исполнителя	620014, Свердловская область, город Екатеринбург, улица Радищева, дом 33, помещение 8
ИНН	6671469916
КПП	667101001
Расчетный счет	40702810316540045177
Наименование банка	ПАО УРАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
БИК	046577674
1.3. Документы, переданные заказчиком для проведения оценки	
	См. Приложение: Договор купли-продажи комнаты от 29.07.2015 г.; Выписка из ЕГРН от 08.11.2017 г. № 66/001/553/2017-6885
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	
В соответствии со ст.15 федерального закона № 135-ФЗ Оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.	Поскольку назначение и задачи данной оценки не предполагают использование ее результатов для внешних пользователей (за пределами РФ), оценщик при составлении данного Отчета использовал: 1.1. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297; 1.2. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298; 1.3. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299; 1.4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 0 25.09.2014 № 611 1.5. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «РАО ЮФО»
Законодательные и нормативные акты	• Федеральный Закон "Об оценочной деятельности в РФ" от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в действующий редакции);
1.5. Основные факты и выводы	

Основание для проведения оценки	Договор №00УА-000424 от 20.06.2019г., заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «УРАЛЬСКАЯ ПАЛАТА СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ» и Максимцевым Виктором Александровичем
Объект оценки	¼ доли в праве на жилое помещение – комнату под номером 14 в девятикомнатной квартире, назначение: жилое, общей площадью 9 кв.м., находящуюся по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Тура, улица Машиностроителя, дом 1, кв. 14, кадастровый номер (условный) номер: 66:38:0:0:27242А41:0014
Номер Отчета и дата составления	Отчет № 11-07/19 от 11.07.2019 г.
Краткая характеристика Объекта оценки	¼ доли в праве на жилое помещение – комнату под номером 14 в девятикомнатной квартире, назначение: жилое, общей площадью 9 кв.м., находящуюся по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Тура, улица Машиностроителя, дом 1, кв. 14, кадастровый номер (условный) номер: 66:38:0:0:27242А41:0014.
Имущественные права на Объект	Право общей долевой собственности
Назначение объекта	Жилое
Текущее использование объекта	По назначению
Тип Объекта	Комната
Балансовая стоимость Объекта, руб.	Неприменима для настоящего Отчета
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Полученный результат может быть использован только в рамках указанной в Отчете цели оценки. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном на основании и в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное
<i>Результаты оценки, полученные при применении сравнительного подхода, руб.</i>	
104 660,8206	
<i>Результаты оценки, полученные при применении затратного подхода, руб.</i>	
Не применялся	
<i>Результаты оценки, полученные при применении доходного подхода, руб.</i>	
Не применялся	

<i>Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб.</i>
26 250

РАЗДЕЛ 2. Допущения и ограничительные условия, использованные специалистом при проведении оценки

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данной оценки:

- Настоящая оценка достоверна лишь в полном объеме и лишь в указанных в ней целях.
- Оценка будет произведена без предварительного осмотра объекта оценки, вся информация, предоставленная заказчиком о технических характеристиках объекта ценки будет принята как достоверная.
- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту оценки. Весь предоставленный перечень документов необходим исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
- Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
- Оценка объекта будет осуществлена с учетом того, что заказчиком не были заявлены и оценщиком не были обнаружены никакие технические и физические дефекты объекта оценки. Условия эксплуатации объекта оценки соответствовали наиболее эффективному использованию объекта оценки, установка дополнительного оборудования и оснащения произведена не была.
- Рыночная стоимости определена без учета НДС.

2.1. Заявление о соответствии

Подписавший данное Отчет оценщик настоящим удостоверяют, что:

- Все данные, представленные в Заключении, изложены верно и соответствуют действительности.
- Приведенные в Заключении анализ, мнения и Отчета ограничиваются только оговоренными предпосылками и ограничительными условиями, являющимися частью Отчета, и являются непредвзятым профессиональным анализом, мнением Оценщика.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни будущей заинтересованности в оцениваемой собственности, а также не имеет личных предубеждений относительно всех участвующих сторон.

- Величина вознаграждения Оценщика никак не связана действиями или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете, или полученных при его использовании.

- В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.

- У оценщиков, подписавших данный отчет, не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему причастность. Оценщики выступали в качестве беспристрастных консультантов.

- С учетом опыта оценщиков, удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и Отчета, достоверны и не содержат ошибок.

- Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и Отчета, изложенные в отчете.

Настоящая оценка была произведена в соответствии с:

- Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";

- Федеральными стандартами оценки

- сводом стандартов оценочной деятельности НП СРО "РАО ЮФО"

- профессиональной практикой и указанной ниже справочной и профессиональной литературой.

- Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной рыночной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем отчете.

- Задание на оценку не основывалось на требовании получения определенного результата; все лица, участвовавшие в подготовке настоящего отчета и оказавшие профессиональное содействие в оценке, указаны ниже.

- Квалификация непосредственного исполнителя подтверждена соответствующими документами, приложенными к настоящему отчету (Приложение 1).

2.2. Заявление о независимости

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «УРПАСЭ» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «УРПАСЭ» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не
--	---

	зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим оценщик, Белова Александра Вадимовна, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик, Белова Александра Вадимовна, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик, Белова Александра Вадимовна, не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

РАЗДЕЛ 3. Основные термины и понятия

Оценочная деятельность - деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Оценщик - субъект оценочной деятельности, физическое или юридическое лицо, которое оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заказчик - субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договор об оценке - договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке - является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке

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

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

Рыночная стоимость в данном отчете определена с учетом налога на добавленную стоимость (НДС).

Процесс оценки - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В процессе оценки используются следующие подходы - затратный, сравнительный, доходный.

Объект оценки - к объектам оценки относятся отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава

имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация и иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Затратный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки:
- метод сравнительной стоимости единицы, метод разбивки по компонентам и сметный метод (метод количественного обследования) при оценке недвижимого имущества.

Метод сравнительной стоимости - способ оценки недвижимого имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

Сметный метод (метод количественного обследования) - способ оценки недвижимого имущества на основе полной сметы затрат на его воспроизводство.

Метод разбивки по компонентам - способ оценки недвижимого имущества (или оборудования) на основе суммы стоимости создания (или затрат на приобретение) его основных элементов.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки имущества, основанных на сравнении объекта оценки со схожими объектами, в отношении которых имеется информация о ценах продажи.

В соответствии со сравнительным подходом величиной стоимости объекта оценки является наиболее вероятная цена продажи аналогичного объекта.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что потенциальный покупатель не заплатит за данный объект сумму большую, чем текущая стоимость доходов от этого объекта.

Денежный поток - это сальдо поступлений и платежей, возникающее в результате использования имущества.

Дисконтирование - функция сложного процента, позволяющая привести ожидаемые будущие денежные потоки, поступления и платежи к их текущей стоимости, то есть в сопоставимый вид на сегодняшний день, при заданных периоде и норме дисконтирования.

Норма дисконтирования (ставка дисконтирования) - процентная ставка, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

Капитализация дохода - процесс пересчета доходов, полученных от объекта, позволяющий определить его стоимость.

Коэффициент капитализации - норма дохода, которая отражает взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки; должен учитывать, как ставку дохода на вложенный в объект капитал, так и норму возврата капитала.

Потенциальный валовой доход - максимальный доход, который способен приносить объект оценки.

Действительный валовой доход - потенциальный валовой доход с учетом потерь от недоиспользования объекта оценки, неплатежей, а также дополнительных видов доходов.

Чистый операционный доход - действительный валовой доход, за исключением операционных расходов.

Эксплуатационные расходы - затраты, необходимые для поддержания воспроизводства доходов от объекта оценки.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки на основании взвешивания результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

РАЗДЕЛ 4. Описание Объекта оценки

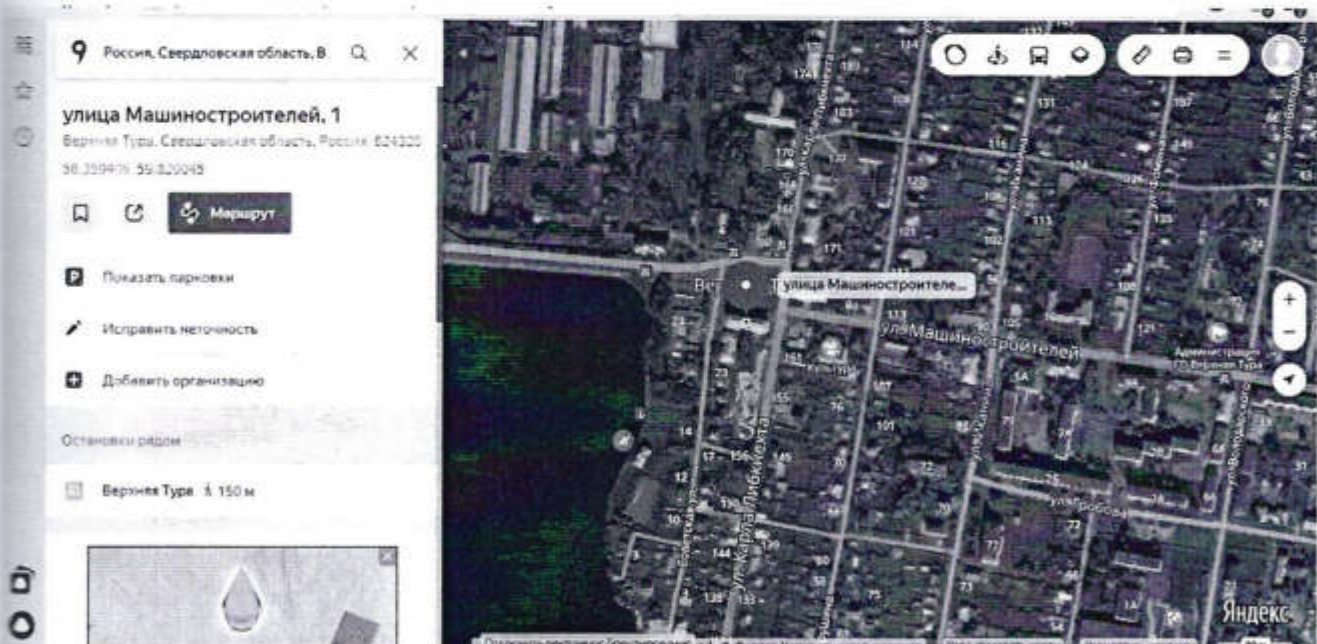
4.1. Местоположение Объекта оценки

Рис. 1.



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Рис. 2.



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Объект оценки		Местоположение	
Комната		Свердловская область, г Верхняя Тура, ул Машиностроителей, д 1, кв 14	
Назначение		жилое	
Площадь общая (жилая), кв.м.		9	
Этаж		2	
Кадастровый (условный) номер		66:38:0102008:164	
Договоры участия в долевом строительстве		Не зарегистрировано	
Назначение		жилое	
Многоквартирный жилой дом			
Площадь полезная жилого дома, кв.м.		Площадь нежилых помещений м2 214.00 Площадь помещений общего имущества м2 471.80 Площадь зем. участка общего имущества м2 1 332.00	
Год постройки		1932	
Материал стен жилого дома		Каменные, кирпичные	
Документ, подтверждающий имущественные права на объект		Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	
Типичное использование окружающей недвижимости		Жилая застройка, коммерческие объекты	
Обеспеченность инфраструктурой		Район обеспечен всеми объектами инфраструктуры	
Транспортная доступность		Маршруты городского наземного транспорта	
Расстояние до остановок с общественным транспортом, м.		150	

			Объект расположен в зоне сложившегося района
Экономическое местоположение	Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед Объектом оценки располагаются проезды и тротуары	
Тип здания		Трехэтажный кирпичный многоквартирный дом	
Этажность		3	
Год последнего капитального ремонта		-	
Электроосвещение		Есть	
Отопление		Центральное	
Канализация		Есть	

Текущее использование объектов

По назначению

Описание района, в котором расположен Объект оценки

Верхняя Тура – небольшой, но достаточно уютный городок в Свердловской области. О его истории и достопримечательностях пойдет речь в нашей статье.

История и достопримечательности Верхней Туры

Как и большинство уральских городов, Верхняя Тура обязана своим появлением заводу. В этом месте завод возник благодаря открытию богатого месторождения железной руды на горе Благодать (она расположена на территории современного города Кушва). Свое название Верхнетуринский завод получил по местонахождению в верховьях реки Туры, созвучен с названием города Верхотурье, который расположен ниже по течению этой же реки.

Заводоуправление Верхнетуринского завода

Верхнетуринский завод был основан в 1737 году. Он выпускал военную продукцию: пушки, пушечные ядра (от 3 до 14 дюймов), картечь, штыковое железо, различные боеприпасы, а также якоря и оснастки для флота. В силу специфики завод особенно оживал в годы войн. Одну из пушек, изготовленных на Верхнетуринском заводе, можно увидеть на улице в соседней Кушве. Завод входил в состав Гороблагодатского горного округа. Большую часть своей истории завод принадлежал государству (лишь ненадолго он переходил в собственность барону Шембергу и затем графу Шувалову).

После революции 1917 года завод стал выпускать и мирную продукцию, в частности тут производились запчасти для товарных вагонов. В 1934 году в Верхнюю Туру нанес визит нарком тяжелой промышленности Серго Орджоникидзе (в память об этом здесь ставили памятник Орджоникидзе). Было принято решение о закрытии доменного производства и специализации на спецпродукции. Завод получил заказ на изготовление роликотопиальных для первого в стране Московского метрополитена. В годы Великой Отечественной войны завод производил различные снаряды и осколочные гранаты. После войны выпускаемый ассортимент расширился мирной продукцией, завод выпускал: дисковые мельницы, лебедки, дробилки молотковые, плуга тракторные, лесопосадочные машины, буровой инструмент. В 1990-е годы предприятие освоило выпуск высоковольтных вакуумных выключателей.

На заводе имеется музей, рассказывающий об истории предприятия и города. Однако из-за принадлежности завода к военно-промышленному комплексу попасть туда не так-то просто.

В прошлом в Верхней Туре была своя узкоколейная железная дорога, которая использовалась для вывоза леса. Первые ее участки были построены в начале 1910-х годов (хотя на территории завода железная дорога была построена еще в 1846 году). С 1915 года на строительстве новых участков работали пленные австрийцы. Протяженность линий Верхнетуринской узкоколейной железной дороги в советское время на пике ее развития составляла не менее 100 километров. На одном из ее отрезков до середины 1990-х годов ходил пассажирский поезд сообщением Абатуровка (Красноуральск) – Бородинка. В начале 2000 годов железная дорога была разобрана.

В 1940 году в поселке Верхняя Тура проживало уже 25 тысяч человек. 5 апреля 1941 года поселок получил статус города.

Завод продолжает быть градообразующим предприятием, однако в наши дни дела его идут неважно. Несмотря на то, что большая часть российского бюджета идет на «оборонку» в ущерб развитию куда более важных для страны сфер, Верхнетуринскому заводу, видимо, мало что перепадает. В 2017-18 годах предпринимались попытки банкротства предприятия в связи с долгами.

Население — 9039 чел. (2018)¹.

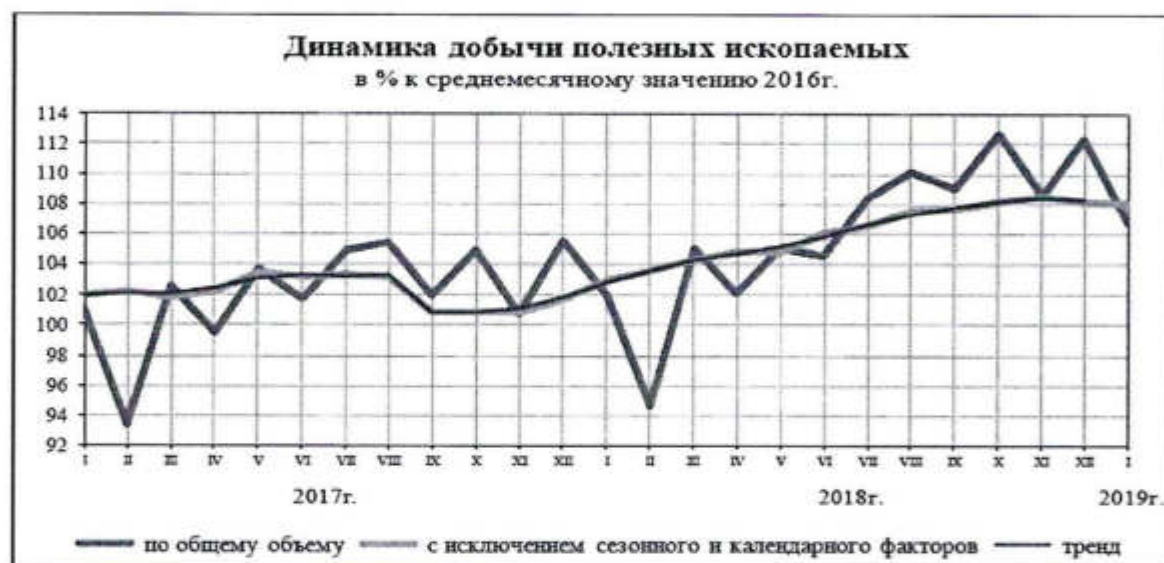
РАЗДЕЛ 5. Анализ рынка Объекта оценки и ценообразующих факторов

5.1. Основные тенденции социально – экономического развития РФ в январе 2019 года

Индекс промышленного производства в январе 2019г. по сравнению с январем 2018г. составил 101,1%, по сравнению с декабрем 2018г. - 78,5%.

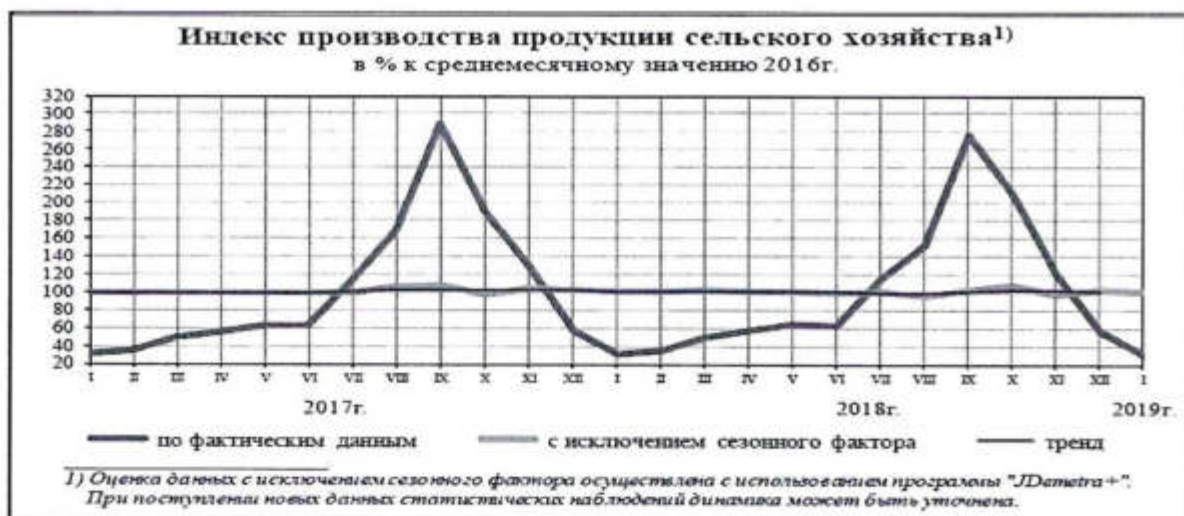


Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в январе 2019г. по сравнению с январем 2018г. составил 104,8%, по сравнению с декабрем 2018г. - 95,1%.



Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в январе 2019г. по сравнению с январем 2018г. составил 102,8%, по сравнению с декабрем 2018г. - 81,8%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в январе 2019г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 168,0 млрд.рублей.



Животноводство. На конец января 2019г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 18,2 млн.голов (на 0,9% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,9 млн. (на 0,6% меньше), свиней - 24,1 млн. (на 3,1% больше), овец и коз - 22,9 млн. (на 5,9% меньше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 41,0% поголовья крупного рогатого скота, 10,6% свиней, 47,6% овец и коз (на конец января 2018г. – соответственно 41,3%, 12,0%, 46,2%).



Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в январе 2019г. составил 434,7 млрд.рублей, или 100,1 % (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.



Жилищное строительство. В январе 2019г. построено 55,6 тыс. новых квартир.

Оборот розничной торговли в январе 2019г. составил 2489,3 млрд.рублей, или 101,6% (в сопоставимых ценах) к январю предыдущего года.

В январе 2019г. оборот розничной торговли на 94,4% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 5,6% (в январе 2018г. - 93,9% и 6,1% соответственно).



Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России¹⁾ (по методологии платежного баланса), в 2018г. составил (в фактически действовавших ценах) 693,1 млрд.долларов США (43344,3 млрд.рублей), в том числе экспорт - 444,0 млрд.долларов (27768,3 млрд.рублей), импорт - 249,1 млрд.долларов (15576,0 млрд.рублей).

Сальдо торгового баланса в 2018г. сложилось положительное, 195,0 млрд.долларов (в 2017г. - положительное, 115,4 млрд.долларов).

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России), в 2018г. составил 688,1 млрд. долларов США. Экспорт составил 450,0 млрд.долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 395,3 млрд.долларов, в государства-участники СНГ - 54,6 млрд.долларов. Импорт составил 238,2 млрд.долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 211,9 млрд.долларов, из государств-участников СНГ - 26,2 млрд.долларов.

Товарооборот России со странами Евразийского экономического союза (ЕАЭС), по данным ФТС России, в 2018г. составил (в фактически действовавших ценах) 56,1 млрд.долларов США (3506,6 млрд.рублей), в том числе экспорт - 37,7 млрд.долларов (2359,0 млрд.рублей), импорт - 18,4 млрд.долларов (1147,6 млрд.рублей).

Сальдо торгового баланса в 2018г. сложилось положительное, 19,4 млрд.долларов (в 2017г. - положительное, 15,9 млрд.долларов).



В январе 2019г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,0%, в том числе на продовольственные товары - 101,3%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 101,1%.

В январе 2019г. в 13 субъектах Российской Федерации прирост потребительских цен составил 1,3% и более. Заметный прирост цен на 1,4-1,6% отмечен в Карачаево-Черкесской Республике, Хабаровском крае, Брянской и Волгоградской областях в результате увеличения цен на продовольственные товары и тарифов на услуги.

В Москве индекс потребительских цен за месяц составил 101,0%, в Санкт-Петербурге - 101,1%. Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в январе 2019г. составил 100,6% (в январе 2018г. - 100,2%).

В январе 2019г. цены на продовольственные товары выросли на 1,3% (в январе 2018г. - на 0,5%).

В январе 2019г. существенное удорожание отмечалось на большинство наблюдаемых видов плодоовощной продукции. Так, помидоры стали дороже на 17,2%, капуста белокочанная - на 14,1%, огурцы - на 13,4%, виноград - на 12,1%, картофель, лук репчатый и морковь - на 6,4-7,5%.

В то же время апельсины подешевели на 2,5%, лимоны - на 0,4%. На все наблюдаемые виды круп и бобовых отмечалось повышение цен. Наиболее заметно подорожало пшено - на 3,9%, крупа манная - на 2,2%, овсяная и перловая - на 1,7%, гречневая - на 1,5%.

Среди прочих наблюдаемых продовольственных товаров существенно выросли цены на мясо индейки, рыбу мороженую разделанную (кроме лососевых пород), филе рыбное и муку - на 1,4-1,6%.

Вместе с тем снизились цены на икру лососевых рыб отечественную - на 1,3%, свинину - на 0,4%. Цены на непродовольственные товары в январе 2019г. увеличились на 0,6% (в январе 2018г. - на 0,3%).

В январе 2019г. среди наблюдаемых непродовольственных товаров наиболее заметный рост цен отмечался на отдельные виды медикаментов и медицинских товаров. Так, валидол стал дороже на 10,5%, корвалол - на 1,8%, настойка пустырника, дротаверин, аллохол, алмагель, линекс, метамизол натрия, бромгексин, супрастин, йод, перевязочные материалы - на 1,0-1,6%. Вместе с тем цены на эссенциале форте Н снизились на 1,1%, сульфацил-амид - на 0,4%, левомеколь - на 0,3%.

Среди прочих наблюдаемых непродовольственных товаров на 1,0-1,6% подорожали легковые автомобили, дизельное топливо, печатные издания, уголь, дрели электрические, отдельные виды мебели, парфюмерно-косметических и бумажно-беловых товаров, моющих и чистящих средств, предметов галантереи, садоводства и товаров для животных.

Четвертый месяц подряд продолжается снижение цен на газовое моторное топливо. В январе оно подешевело на 8,1%. Одновременно на 0,3-0,7% дешевле стали флеш-накопители USB, телефонные аппараты сотовой связи, отдельные виды одежды для детей дошкольного возраста, трикотажных изделий, обуви.

В январе 2019г. отмечался рост тарифов на отдельные виды услуг пассажирского транспорта. Так, стоимость месячного комбинированного билета для проезда в городском пассажирском транспорте, проезда в городском автобусе, маршрутном такси, трамвае, троллейбусе, метро, пригородном поезде возросла на 2,6-4,5%. Вместе с тем на 7,2% подешевел проезд в поездах дальнего следования.

Среди остальных наблюдаемых видов услуг на 9,4% возросла стоимость удостоверения завещания, на 4,8% - оформления доверенности в нотариальной конторе, на 2,1-3,8% - плата за

услуги междугородной телефонной связи, проводного вещания, пересылку простой посылки внутри России, стоимость аренды индивидуального банковского сейфа, ветеринарных услуг, на 1,2-1,8% - стоимость отдельных видов бытовых и медицинских услуг, услуг сотовой связи, плата за посещение детского ясли-сада, цены на билеты в музеи и на выставки.

При этом отмечалось снижение цен на услуги туризма и отдыха. На 0,8-1,9% подешевели туры на отдых в Испании, Греции, экскурсионные поездки в Германию, Францию, Финляндию, автобусные экскурсионные поездки по городам Европы, на 0,3% - путевки в санатории на территории России. Вместе с тем поездки в Китай стали дороже на 2,0%, туры на отдых в Таиланде – на 0,9%.

Кроме того, на 0,6% снизилась плата за исходящее SMS-сообщение, на 0,1% - годовая стоимость полиса добровольного страхования легкового автомобиля от стандартных рисков. Росстат наряду с традиционной классификацией публикует индекс потребительских цен в группировке классификатора индивидуального потребления по целям (международный классификатор COICOP), которая является одной из четырех функциональных классификаций СНС и используется при разработке показателей индивидуального потребления в составе ВВП. Формирование ИПЦ в группировке КИПЦ обеспечивает сопоставление динамики цен на товары и услуги, исходя из направления их использования.

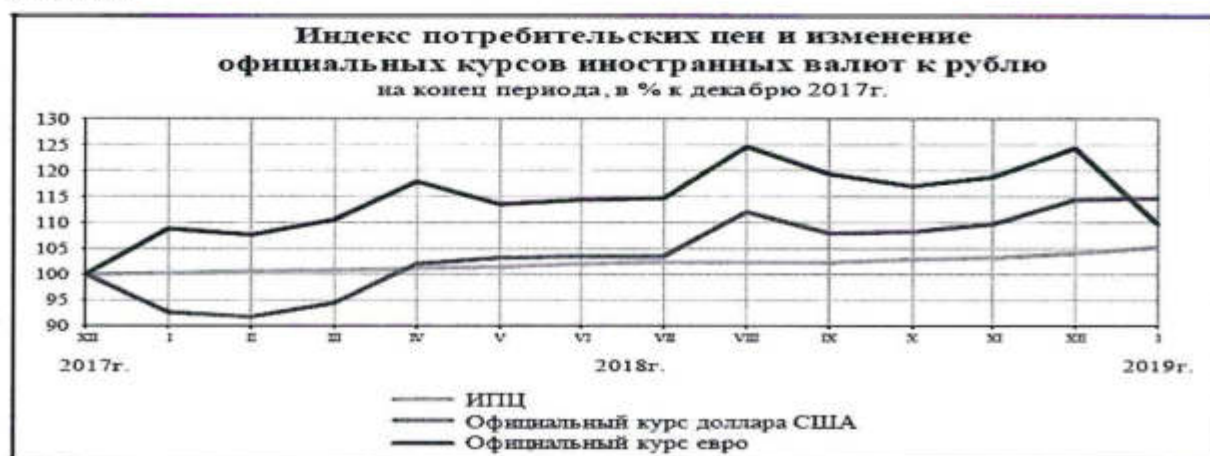
Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце января 2019г. составила 15743,6 рубля. За месяц его стоимость выросла на 1,2%.

Стоимость фиксированного набора в Москве в конце января 2019г. составила 22623,6 рубля и за месяц увеличилась на 1,6%, в Санкт-Петербурге - 17247,4 рубля и за месяц выросла на 1,1%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце января 2019г. составила 4065,7 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 1,8%.

Стоимость условного (минимального) набора в Москве в конце января 2019г. составила 4985,7 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем выросла на 2,0%, в Санкт-Петербурге - 4359,2 рубля и за месяц увеличилась на 1,9%.

В январе 2019г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,0%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 95,1% и 95,1% соответственно.



Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по предварительным данным, в январе 2019г. по сравнению с январем 2018г. снизились на 1,3%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе 2019г., по оценке, составила 41120 рублей и по сравнению с январем 2018г. выросла на 5,2%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства).

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 февраля 2019г. составила 2711 млн.рублей и по сравнению с 1 января 2019г. увеличилась на 291 млн.рублей (12,0%).

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 февраля 2019г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Из общей суммы просроченной задолженности 1085 млн.рублей (40,0%) приходится на задолженность, образовавшуюся в 2018г., 1326 млн.рублей (48,9%) - в 2017г. и ранее.

На 1 февраля 2019г. просроченная задолженность по заработной плате отсутствовала в 12 субъектах Российской Федерации. За месяц она снизилась в 20 субъектах, осталась без изменения - в 7 субъектах, выросла - в 45 субъектах, образовалась - в 1 субъекте Российской Федерации.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 февраля 2019г. составила 27 млн.рублей, или 1,0% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Из общего объема задолженности из-за бюджетного недофинансирования 90,5% приходилось на федеральный бюджет, 9,4% - на бюджеты субъектов Российской Федерации и 0,1% - на местные бюджеты. При определении задолженности из федерального бюджета организациями учитываются невыплаченные своевременно средства федерального бюджета, относящиеся, в соответствии с бюджетной классификацией, к статье "оплата труда", а также суммы оплаты труда, предусмотренные за выполнение государственных заказов и целевых производственных программ, финансируемых из федерального бюджета.

На 1 февраля 2019г. просроченная задолженность по заработной плате из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней отсутствовала в 79 субъектах Российской Федерации. Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств организаций за январь 2019г. увеличилась на 273 млн.рублей (11,3%) и на 1 февраля 2019г. составила 2684 млн.рублей.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в январе 2019г. составила 74,9 млн.человек, или 51% от общей численности населения страны.

В 2018г. в общей численности занятого населения 31,9 млн.человек, или 45,8% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,3 млн.человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в 2018г. составило 33,2 млн.человек и было больше, чем в 2017г., на 459 тыс.человек, или на 1,4%.

Безработица. В январе 2019г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,7 млн.человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,9% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

При этом зарегистрированы в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Роструда, 0,7 млн. человек, в том числе 0,6 млн. человек получали пособие по безработице.

По предварительной оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 января 2019г. составила 146,8 млн. человек. За 2018г. численность населения сократилась на 93,5 тыс. человек, или на 0,06% (за 2017г. - увеличилась на 76,1 тыс. человек, или на 0,05%). Миграционный прирост на 57,2% компенсировал естественную убыль населения.



В 2018г. по сравнению с 2017г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 83 субъектах Российской Федерации) и числа умерших (в 55 субъектах). В целом по стране в 2018г. число умерших превысило число родившихся на 13,7% (в 2017г. - на 8,0%), в 26 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-1,9 раза.

За 2018г. число мигрантов, переселившихся в пределах России, увеличилось на 160,8 тыс. человек, или на 3,8% по сравнению с предыдущим годом. Миграционный прирост населения России уменьшился на 87,0 тыс. человек, или на 41,1%, что произошло в результате сокращения числа прибывших в Российскую Федерацию и увеличения числа выбывших за ее пределы. Число прибывших уменьшилось на 23,3 тыс. человек, или на 4,0%, в том числе за счет иммигрантов из стран дальнего зарубежья на 9,9 тыс. человек, или на 15,3%. Число выбывших увеличилось на 63,6 тыс. человек, или на 16,9%, в том числе в государства-участники СНГ - на 60,9 тыс. человек, или на 19,0%².

5.2. Итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе-феврале 2019 года

Промышленность

Индекс промышленного производства по полному кругу организаций, по данным Свердловскстата, в январе-феврале 2019 года составил 100,2% к уровню января-февраля 2018 года.

По видам деятельности индексы производства в январе-феврале 2019 года к уровню января-февраля 2018 года составили:

- обрабатывающие производства – 100,5%,
- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 117,2%,
- добыча полезных ископаемых – 75,5%.

Среди обрабатывающих производств значительный рост физических объемов производства наблюдается в производстве бумаги и бумажных изделий - в 2,0 раза к уровню

января-февраля 2018 года, автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 25,8%, компьютеров, электронных и оптических изделий – на 20,6%, химических веществ и химических продуктов – на 16,7%, в производстве стройматериалов – на 5,6%.

В ведущей отрасли промышленности – металлургическом производстве индекс производства составил 101,2% к уровню января-февраля 2018 года.

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе-феврале 2019 года составил 342,7 млрд. рублей, или 105,6% к уровню января-февраля 2018 года в действующих ценах, в том числе:

- обрабатывающие производства – 267,1 млрд. рублей, или 104,0% к уровню января-февраля 2018 года,
- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 53,0 млрд. рублей, или 110,9%,
- добыча полезных ископаемых – 14,2 млрд. рублей, или 130,1%.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства, произведенной хозяйствами всех категорий, в январе-феврале 2019 года составил 101,6% к уровню января-февраля 2018 года в сопоставимых ценах.

В январе-феврале 2019 года в хозяйствах всех категорий увеличилось производство молока – на 1,0% к уровню января-февраля 2018 года, производство мяса скота и птицы на убой (в живом весе) снизилось на 6,0% к уровню января-февраля 2018 года, производство яиц – на 1,7%.

Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе-феврале 2019 года составил 20,1 млрд. рублей, или 89,3% к уровню января-февраля 2018 года в сопоставимых ценах.

Жилищное строительство

По данным Свердловскстата, в январе-феврале 2019 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 168,4 тыс. кв. метров, или 68,3% к уровню января-февраля 2018 года.

Индивидуальными застройщиками построено 66,8% введенного жилья (112,5 тыс. кв. метров), или 58,9% к уровню января-февраля 2018 года.

Автомобильный транспорт

Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе-феврале 2019 года составил 570,8 млн. тонно-км, что в сопоставимых ценах на 19,7% выше уровня соответствующего периода 2018 года.

Объем грузовых перевозок автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе-феврале 2019 года составил 4,5 млн. тонн грузов, что на 3,8% выше уровня соответствующего периода предыдущего года.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе-феврале 2019 года составил, по данным Свердловскстата, 178,2 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101,7% к уровню соответствующего периода 2018 года.

Оборот общественного питания в январе-феврале 2019 года сложился в сумме 7,6 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101,8% к уровню соответствующего периода 2018 года.

Рынок труда

Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 01 марта 2019 года составила 25 625 человек (на 01.03.2018 – 26 678 человек).

Уровень регистрируемой безработицы на 01 марта 2019 года составил 1,15% (на 01.03.2018 – 1,20%).

По статистическим данным за январь 2019 года

Финансы

Крупными и средними организациями Свердловской области в январе 2019 года получен положительный финансовый результат (прибыль за минусом убытков) в размере 28,8 млрд. рублей, или 139,7% к уровню января 2018 года.

Прибыль прибыльных крупных и средних организаций в январе 2019 года составила 36,4 млрд. рублей, или 128,9% к уровню января 2018 года.

По отдельным видам деятельности отмечен значительный рост прибыли к уровню соответствующего периода предыдущего года, среди них: производство резиновых и пластмассовых изделий (в 6,6 раза), добыча полезных ископаемых (в 6,4 раза), деятельность гостиниц и предприятий общественного питания (в 5,7 раза), производство транспортных средств и оборудования (в 3,1 раза), готовых металлических изделий (в 2,3 раза), лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях и пищевых продуктов (в 1,7 раза), машин и оборудования (в 1,5 раза), строительство (в 1,4 раза), производство прочей неметаллической минеральной продукции, металлургическое производство, водоснабжение и водоотведение, торговля оптовая и розничная, деятельность в области информации и связи (в 1,3 раза).

Заработная плата

В январе 2019 года среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила 37 209,7 рубля (105,7% к уровню января 2018 года).

Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 41414,2 рубля.

Традиционно высокий уровень оплаты труда в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (превышение среднеобластного значения на 54%), металлургическом производстве (на 36%), производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (на 23%), в организациях по обеспечению электрической энергией, газом и паром (на 20%), транспортировке и хранению (на 15%), производству машин и оборудования (на 13%), готовых металлических изделий (на 12%), добыче полезных ископаемых (на 7%) и ряде других.

Наиболее высокие темпы роста заработной платы в Свердловской области отмечаются в организациях по производству машин и оборудования (117,7% к уровню января 2018 года), производству бумаги и бумажных изделий (114%), производству электрооборудования (113,6%), деревообработке (110,3%) и др.

Демографическая ситуация

В январе 2019 года в Свердловской области:

- родилось 4,0 тыс. детей (94,6% к уровню января 2018 года);
- умерло 5,8 тыс. человек (107,2% к уровню января 2018 года).

Естественная убыль населения составила 1,7 тыс. человек.

По статистическим данным за январь-декабрь 2018 года

Инвестиции в основной капитал

В январе-декабре 2018 года объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций (с учетом малых предприятий и оценки неформальной деятельности) составил 318,0 млрд. рублей, или 99,3% к уровню января-декабря 2017 года в сопоставимых ценах.

В общем объеме инвестиций 75,2% освоено крупными и средними организациями Свердловской области – 239,1 млрд. рублей, или 98,7% к уровню января-декабря 2017 года в действующих ценах по сопоставимому кругу организаций.

Наибольшую долю инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций Свердловской области обеспечила промышленность – 39,9%, или 95,4 млрд. рублей.

Наибольший рост объема инвестиций в основной капитал отмечен в производстве электрического оборудования – в 1,8 раза в действующих ценах к уровню января-декабря 2017 года, в производстве машин и оборудования, готовых металлических изделий и в сфере жилищного снабжения (водоотведения) – в 1,3 раза, в деревообработке – в 1,2 раза³.

5.3. Итоги социально-экономического развития города Екатеринбурга за 1-ый квартал 2019 года (областной центр).

Промышленность

Индекс промышленного производства по полному кругу организаций, по данным Свердловскстата, в январе 2019 года составил 96,8% к уровню января 2018 года.

По видам деятельности индексы производства в январе 2019 года к уровню января 2018 года составили:

- обрабатывающие производства – 97,3%,
- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 116,1%,
- добыча полезных ископаемых – 69,2%.

Значительный рост физических объемов производства отмечен в производстве бумаги и бумажных изделий – в 2,0 раза к уровню января 2018 года, химических веществ и химических продуктов, лекарственных средств и материалов, резиновых и пластмассовых изделий – в 1,3 раза, компьютеров, электронных и оптических изделий – на 24,3%, готовых металлических изделий – на 19,5%, автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 18,1%, прочей неметаллической минеральной продукции – на 17,9%.

В обрабатывающих производствах наблюдается снижение в металлургическом производстве – 98,4% к уровню января 2018 года, производстве машин и оборудования – 87,9%, транспортных средств и оборудования – 87,2%, электрического оборудования – 63,4%, что связано главным образом с высокой базой предыдущего года.

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе 2019 года составил 167,1 млрд. рублей, или 105,4% к уровню января 2018 года в действующих ценах, в том числе:

- обрабатывающие производства – 129,3 млрд. рублей, или 104,5% к уровню января 2018 года,
- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 27,0 млрд. рублей, или 110,1%,

- добыча полезных ископаемых – 6,9 млрд. рублей, или 125,4%.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства, произведенной хозяйствами всех категорий, в январе 2019 года составил 101,3% к уровню января 2018 года в сопоставимых ценах.

В январе 2019 года в хозяйствах всех категорий увеличилось производство молока – на 1,4% к уровню января 2018 года, производство мяса скота и птицы на убой (в живом весе) снизилось на 6,8% к уровню января 2018 года, производство яиц – на 0,2%.

Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе 2019 года составил 10,4 млрд. рублей, или 101,5% к уровню января 2018 года в сопоставимых ценах.

Жилищное строительство

По данным Свердловскстата, в январе 2019 года за счет всех источников финансирования в эксплуатацию жилые дома общей площадью 57,9 тыс. кв. метров, или 66,3% к уровню января 2018 года.

Индивидуальными застройщиками построено 67,3% введенного жилья (39,0 тыс. кв. метров), или 48,7% к уровню января 2018 года.

Автомобильный транспорт

Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе 2019 года составил 300,5 млн. тонно-км, что в сопоставимых ценах на 16,8% выше уровня соответствующего периода 2018 года.

Объем грузовых перевозок автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе 2019 года составил 2,2 млн. тонн грузов, что на 2,6% выше уровня соответствующего периода предыдущего года.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе 2019 года составил, по данным Свердловскстата, 90,9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101,5% к уровню соответствующего периода 2018 года.

Оборот общественного питания в январе 2019 года сложился в сумме 3,9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 102,6% к уровню соответствующего периода 2018 года.

Рынок труда

Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 01 февраля 2019 года составила 23 086 человек (на 01.02.2018 – 25 867 человека).

Уровень регистрируемой безработицы на 01 февраля 2019 года составил 1,04% (на 01.02.2018 – 1,16%).

По статистическим данным за январь-декабрь 2018 года

Финансы

Крупными и средними организациями Свердловской области в январе-декабре 2018 года получен положительный финансовый результат (прибыль за минусом убытков) в размере 322 млрд. рублей, или 127% к уровню января-декабря 2017 года.

Прибыль прибыльных крупных и средних организаций в январе-декабре 2018 года составила 374,6 млрд. рублей, или 133,5% к уровню января-декабря 2017 года.

По отдельным видам деятельности отмечен значительный рост прибыли к уровню соответствующего периода предыдущего года, среди них: производство машин и оборудования в 2,2 раза, производство прочих транспортных средств и оборудования (в 2,1 раза), добыча полезных ископаемых (в 1,8 раза), производство бумаги и бумажных изделий (в 1,6 раза), производство химических веществ и металлургическое производство (в 1,5 раза), деятельность гостиниц и предприятий общественного питания (в 1,3 раза).

Заработная плата

В январе-декабре 2018 года среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила 37 933,1 рубля (108,6% к уровню января-декабря 2017 года).

Зарботная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 42 524 рубля.

Традиционно высокий уровень оплаты труда в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи, металлургическом производстве и производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (превышение среднеобластного значения на 22%), в организациях по обеспечению электрической энергией, газом и паром (на 19%), по производству готовых металлических изделий (на 16%), добыче полезных ископаемых (на 12%), транспортировке и хранению (на 11%) и ряде других.

Наиболее высокие темпы роста заработной платы в Свердловской области отмечаются в организациях по производству бумаги и бумажных изделий (115,9% к уровню января-декабря 2017 года), по производству автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (113,4%), в строительных организациях (112,3%), гостиницах и организациях общественного питания (111,8%), в организациях по производству машин и оборудования (111,7%) и др.

Инвестиции в основной капитал

В январе-декабре 2018 года объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций (с учетом малых предприятий и оценки неформальной деятельности) составил 318,0 млрд. рублей, или 99,3% к уровню января-декабря 2017 года в сопоставимых ценах.

В общем объеме инвестиций 75,2% освоено крупными и средними организациями Свердловской области – 239,1 млрд. рублей, или 98,7% к уровню января-декабря 2017 года в действующих ценах по сопоставимому кругу организаций.

Наибольшую долю инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций Свердловской области обеспечила промышленность – 39,9%, или 95,4 млрд. рублей.

Наибольший рост объема инвестиций в основной капитал отмечен в производстве электрического оборудования – в 1,8 раза в действующих ценах к уровню января-декабря 2017 года, в производстве машин и оборудования, готовых металлических изделий и в сфере водоснабжения (водоотведения) – в 1,3 раза, в деревообработке – в 1,2 раза.

Демографическая ситуация

В январе-декабре 2018 года в Свердловской области:

- родилось 50,2 тыс. детей (93,7% к уровню января-декабря 2017 года);
- умерло 58,0 тыс. человек (100,6% к уровню января-декабря 2017 года).

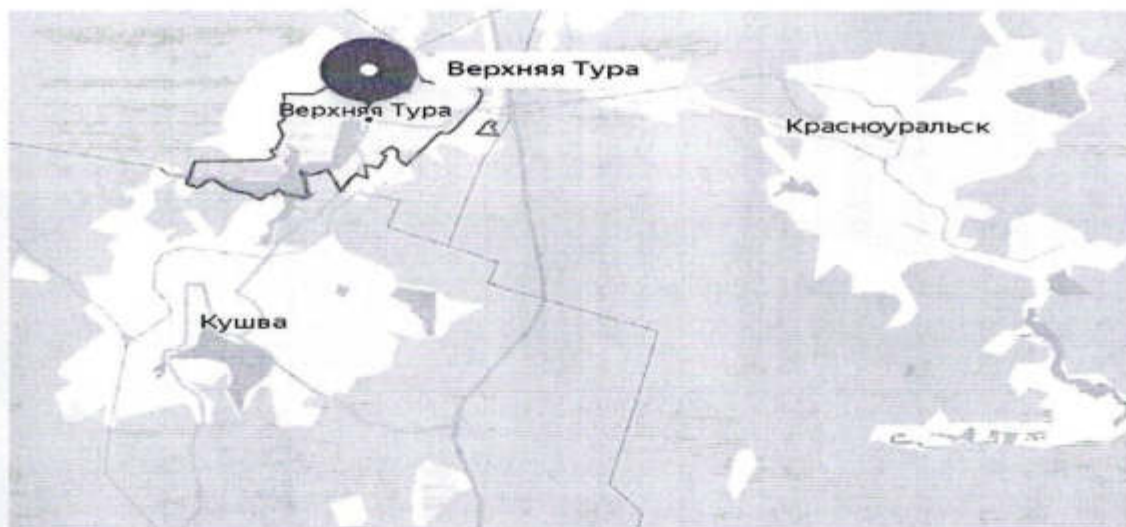
Естественная убыль населения составила 7,8 тыс. человек⁴.

5.5. Анализ цен продаж недвижимости (жилые комнаты) в г. Верхняя Тура и городах, расположенных по близости от местоположения объекта оценки – г. Красноуральск, г. Кушва в июле 2019 г.

Специалистом был проведен анализ предложений по продаже жилых комнат, размещенных в следующих интернет-источниках:

- сайт www.domofond.ru.

Для анализа были использованы предложения о продаже жилых комнат в г. Верхняя Тура и городах, расположенных по близости от местоположения объекта оценки – г. Красноуральск, г. Кушва.



Всего Оценщиком было выявлено на рынке 9 предложений по продаже таких комнат, которые подбирались по следующим параметрам:

- тип объекта – жилая комнат;
- инфраструктура - развитая;
- транспортная доступность - хорошая;
- этажность дома – от 2-х до 5-ти этажей.

Информация по ним сведена в Таблице «Предложения по продаже жилых комнат в июле 2019 г.»

Предложения по продаже жилых комнат в доме 2019 г.

Наименование	Местоположение	Площадь кв.м.	Этаж расположения	Стоимость руб.	Стоимость руб./кв.м.	Ссылка
Комната	ул Машиностроителей, 32, Верхняя Тура, Свердловская область	15	2\2	350 000	23333,33333	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-komnatnaya-na-prodazhu-verhnyaya-tura-211698052
Комната	ул Устинова,104, Красноуральск, Свердловская область	16,2	2\5	250 000	15432,09877	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-komnatnaya-na-prodazhu-krasnouralsk-157750000
Комната	ул Держинского, 50, Красноуральск, Свердловская область	32	3\3	240 000	7500	https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-komnatnaya-na-prodazhu-krasnouralsk-1419502557
Комната	Свердловская область, Верхняя Тура, улица Иканина, 79, Верхняя Тура, Свердловская область	17,2	2\5	190 000	11046,51163	https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-komnatnaya-na-prodazhu-verhnyaya-tura-1265337839
Комната	Красноуральск, Свердловская область, улица 30 лет Октября, 1А, Красноуральск, Свердловская область	30,4	1\5	249 000	8190,789474	https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-komnatnaya-na-prodazhu-krasnouralsk-1534967088

Комната	Свердловская область	18	9/3	340 000	13740	Комнатная Комнатная на продажу Кушва 25322793
Комната	Верхняя Тура, Свердловская область, улица Машиностроителей, 1, Верхняя Тура, Свердловская область	18	2\3	190 000	10555,55556	https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-komnatnaya-na-prodazhu-verhnyaya-tura-261342825
Комната	Свердловская область, Кушва, Свердловская область	20	5\5	320 000	16000	https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-komnatnaya-na-prodazhu-kushva-1508918461
Комната	Красноуральск, Свердловская область, улица 40 лет Октября, 1А, Красноуральск, Свердловская область	24	3\5	220 000	9166,666667	https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-komnatnaya-na-prodazhu-krasnouralsk-256357543

Выводы:

В результате были выявлены следующие диапазоны и средние значения цены продажи объектов:

- совокупная стоимость предложений составила: 2 229 000 рублей;
- сумма общей площади предложений составила: 188,8 кв. м.;
- диапазон цены продажи 1 кв. жилой комнаты за июль 2019 года составил 7 500 – 23 333 руб./кв.м. (в зависимости от площади, состояния комнаты, внутреннего и внешнего состояния материала стен и отделки, местоположения);
- средняя цена продажи в данный период составила 12 774 руб./кв.м.

В процессе анализа цен продаж аналогичных Объекту оценки объектов Оценщиком были выявлены следующие **основные ценообразующие факторы**:

- местоположение;
- площадь;
- состояние отделки;
- наличие/отсутствие балкона (лоджии);
- инфраструктура;
- транспортная доступность.

В зависимости от этих показателей стоимость объектов варьировалась от большей к меньшей.

Таблица 3.

Средняя стоимость (руб./кв.м.)	12 774
Максимальная	23 333
Минимальная	7 500

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

По итогам анализа сегмента рынка объекта оценки, проведенного Оценщиком, им были определены основные ценообразующие факторы для объектов, аналогичных объекту оценки в г. Екатеринбург:

- местоположение;
- площадь;
- состояние отделки;
- наличие/отсутствие балкона (лоджии);
- инфраструктура;
- транспортная доступность.

Местоположение. Местоположение является основным определяющим ценообразующим фактором, так как район размещения объекта (в данном случае – ценовой пояс) оказывает большое влияние на формирование стоимости.

Корректировка на уторговывание. Согласно данным «Справочника Эксперта Недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.» скидка на торг для квартир (массовое жилье советской застройки) на активном рынке составляет 5,5%. Поправочный коэффициент будет равен 0,945.

Таблица 197

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

Корректировка на имущественные права. Объект оценки находится в собственности. Данных об имущественных правах в отношении объектов-аналогов в предложении о продаже не было обнаружено. Таким образом, учитывая специфичность аналогичных Объекту оценки объектов, Эксперт будет исходить из того предположения, что объекты аналоги находились в собственности.

Корректировка на окружающую застройку, инфраструктуру

Окружающая застройка вокруг объекта оценки представляет собой жилой район с жилыми многоквартирными домами и коммерческими объектами. Объекты-аналоги имеют аналогичную окружающую застройку.

Корректировка на площадь

Размер площади объекта влияет на стоимость одного квадратного метра в следующей зависимости: чем больше площадь, тем дешевле стоимость квадратного метра, чем меньше площадь, тем больше возрастает стоимость. Объект оценки и объекты-аналоги имеют различные площади. Поправочный коэффициент будет определен согласно «Справочника Эксперта недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.»

Таблица 116

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

Корректировка на количество комнат

Согласно информации, указанной в «Справочнике Эксперта недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», элемент сравнения «количество комнат» напрямую связан с площадью квартиры и, соответственно, с элементом сравнения «общая площадь». Не рекомендуется использовать две эти корректировки одновременно, поскольку их совместное использование может привести к «двойному счету» и выдать неверные результаты оценки стоимости объекта недвижимости.

Корректировка на уровень и состояние внутренней отделки

Ремонт и качество отделки влияют на стоимость квартиры самым непосредственным образом. Безупречная и качественная отделка увеличивают цену на 10%. Корректировка на класс качества отделки рассчитывается по аналогии с похожей квартирой. Согласно «Справочника Эксперта недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.» выделяют четыре вида отделки:

Тип отделки	Характеристика
Бюджетный	Самый недорогой в исполнении и в то же время самый быстрый вариант отделки. Он предполагает собой поверхностное оформление помещения, без основательной, глубокой подготовки стен, потолка. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, установку натяжного потолка или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум и устанавливаются плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, розетки, выключатели, сантехника. Подвешиваются люстры и другие осветительные приборы. К данному типу отделки можно отнести муниципальную (чистовую) отделку, которую предоставляют застройщики во вновь сданных современных домах эконом-класса.
Современный	Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства квартир. Они, как правило, не связаны с перепланировкой квартиры. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: устройство перегородок (пеноблок, ГКЛ, пазогребневые блоки и т.д.); разводка труб для сантехники; выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка или устройство подвесных конструкций (ГКЛ); выравнивание поверхности стен и перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпательование стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпательовки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы.

Тип отделки	Характеристика
Комфортный	Комфортный тип представляет собой ремонт квартиры с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья, поэтому чаще всего выполняются: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко-теплоизоляция в квартире и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.
Элитный	Элитный ремонт квартир подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта квартиры можно доверить только профессионалам-дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт применяется при желании перестроить квартиру, ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.

Таблица 154

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

Таблица 145

наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры, требующей капитального ремонта, к удельной цене такой же квартиры, не требующей ремонта	0,77	0,76	0,79
Отношение удельной цены квартиры, требующей косметического ремонта, к удельной цене такой же квартиры, не требующей ремонта	0,81	0,80	0,82

Корректировка на этаж расположения

При оценке квартиры учитывается этаж, на котором она расположена. Особый фактор влияния стоимости несёт в себе расположенность на первом и последнем этаже (если многоквартирный дом). В первом случае – в квартире/комнате будет присутствовать повышенная

влажность и более низкая температура воздуха. Также, в квартирах/комнатах, расположенных на первых этажах имеет место недостаточность освещения из-за придомовой растительности. Во втором случае, повышается вероятность протечки крыши и сильного нагрева окон в летний период, а также могут возникнуть проблемы с напором воды.

Согласно «Справочника Эксперта недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.» среднее значение отношения удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже составляет **0,95**.

Таблица 122

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

Корректировка на материал дома. Материал стен жилого дома является одним из наиболее значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

Таблица 81

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	1,00	0,98	1,02
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными/блочными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,96	0,95	0,97

5.7. Основные выводы относительно основных показателей социально-экономического положения в стране и регионе объекта оценки, а также сегмента рынка объекта оценки, динамики цен и влияния основных ценообразующих факторов

Политическую и экономическую ситуацию в России сегодня сложно назвать благоприятной. С каждым днем экономика приближается к отрицательным значениям – значительно уменьшается количество рабочих мест, падает уровень инвестиций в производство со стороны западных государств. Нестабилен курс отечественной валюты, который то поднимается на несколько дней, то вновь ухудшается до нового антирекордного предела.

Большое влияние на состояние внутреннего рынка России оказывают санкции, которые повышают в России социальную напряженность. Также, прошедшие президентские и парламентские выборы в Европе и США спровоцировали существенные изменения политической тактики. Кроме этого, на эти события наложились еще два важных процесса – стагнация экономики и глобальный процесс смены политической элиты⁵. Экономический застой, который отражается в постепенном снижении роста ВВП, происходит из-за нарастания жесткости структурных ограничений, и из-за отсутствия необходимых мер в экономической политике, которые были бы направлены на их преодоление.

Состояние экономики страны (снижение темпов строительства и уменьшение объемов услуг по виду деятельности «Строительство»), а также снижение цен на жилую недвижимость на вторичном рынке оказывает влияние на формирование стоимости объекта оценки. За счет снижения спроса на жилую недвижимость на вторичном рынке стоимость квадратного метра квартир, комнат и жилых домов продолжает снижаться.

По итогам анализа сегмента рынка объекта оценки, проведенного Оценщиком, им были определены основные ценообразующие факторы для объектов, аналогичных объекту оценки в г. Верхняя Тура и городах, расположенных по близости от местоположения объекта оценки – г. Красноярск, г. Кушва.:

- местоположение;
- состояние внутренней отделки;
- площадь;
- инфраструктура.

РАЗДЕЛ 7. Описание процесса оценки

7.1. Этапы определения стоимости Объекта оценки

Процесс определения стоимости объектов недвижимости включает следующие основные этапы:

1. Постановку задания на оценку;
2. Сбор информации и предварительный анализ данных;
3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости;
4. Выбор уместных методов оценки и их применение;
5. Составление предварительных результатов оценки и выводение итоговой стоимости;
6. Подготовка Заключения об оценке и его согласование с заказчиком.

На первом этапе ставится задача определения рыночной стоимости объекта недвижимости на определенную дату, обозначенную заказчиком. При этом, все условия влияющие на ценообразующие характеристики объекта оценки, такие, как условие завершения строительства объектов, или планируемый капитальный ремонт, реконструкция, перепрофилирование объекта, должны быть четко сформулированы. Если такие условия сразу не заданы, специалист должен их рассмотреть на этапе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования.

На втором этапе определяются юридически и физически возможные варианты использования объекта недвижимости на дату оценки, после чего выбирается вариант, обеспечивающий максимальную рыночную стоимость объекта недвижимости. При этом нужно учесть, что некоторые варианты использования объекта, неосуществимые по каким-либо причинам на дату оценки, становятся возможными в будущем.

На третьем этапе дается обоснование подходов к оценке (и выбор методов в рамках этих подходов) для оценки рыночной стоимости на дату оценки.

Обычно при оценке учитывают только общие тенденции рынка недвижимости и рассматривают только то изменение стоимости объекта оценки, которое вызывается общим движением на подобные объекты. На самом деле изменение стоимости вызывается не только общим движением недвижимости, но и изменениями количественных и качественных характеристик самого объекта. Указанные факторы могут влиять на стоимость, как в меньшую, так и в большую сторону, причем иногда достаточно существенно. Таким образом, коэффициент изменения стоимости во времени состоит из двух составляющих – первой, отражающей типичные тенденции и второй, учитывающей возможное изменение ценообразующих характеристик конкретного объекта оценки.

Для расчета первой составляющей необходим анализ определенного сегмента рынка – рынка аренды и продаж аналогичных объектов недвижимости. Для расчета индивидуальной составляющей может использоваться метод парных продаж, при котором рассматриваются два аналогичных объекта, в идеале отличающихся по какому-то одному параметру, тогда разница в стоимости между такими объектами отражает влияние данного параметра на стоимость.

Четвертый этап - согласование результатов. Основным критерием при выборе единственного результата, полученных в результате применения разных подходов, является максимальная вероятность и обоснованность предположений, сделанных при прогнозировании оценки в рамках каждого из подходов.

Пятый этап - подготовка Заключения об оценке стоимости, включающего расчет рыночной стоимости на дату оценки.

7.2 Описание основных методов и подходов в оценке

7.2.1 Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на предположении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Определение стоимости недвижимости с позиции доходного подхода основано на предположении о том, что потенциальный покупатель (инвестор) не заплатит за недвижимость больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате эксплуатации этой недвижимости (предполагается, что для данного покупателя важна не недвижимость как таковая, а право получения будущих доходов от владения этой недвижимостью). Аналогично, собственник не продаст свою недвижимость по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Считается, что в результате взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

При оценке недвижимости с позиции доходного подхода, к доходам от использования объекта недвижимости относятся поступления арендной платы от арендаторов объекта, и текущая стоимость выручки от будущей перепродажи объекта недвижимости. Необходимо понимать, что эти доходы – прогнозные величины, рассчитанные оценщиком на основе анализа большого ряда факторов, характеризующих финансово - экономическое состояние как самого оцениваемого объекта недвижимости, так и той рыночной среды, в которой он находится.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости обычно принято выделять два основных метода оценки:

1. Метод капитализации дохода.
2. Метод дисконтирования денежных потоков.

Суть этих методов состоит в том, чтобы сначала спрогнозировать величины доходов и расходов при эксплуатации объекта в течение прогнозного периода, а затем разделить чистый операционный доход на так называемую ставку капитализации (дисконтирования), которая, в отличие от ставки, представляет собой процент дохода на вложенный капитал. Ставка капитализации (дисконтирования) определяется оценщиком в соответствии с существующими методиками.

Метод капитализации дохода определяет величину стоимости объекта недвижимости по простой формуле:

$$V = NOI / R$$

где:

V – стоимость

NOI – величина чистого операционного дохода (обычно, за год)

R – ставка капитализации, определенная оценщиком.

Этот метод используется, когда имеется достаточно данных для прогнозирования денежного потока, текущий денежный поток примерно равен будущим денежным потокам, ожидаемые темпы роста денежного потока умеренны или предсказуемы. Данный метод наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными, предсказуемыми суммами доходов и расходам.

Метод дисконтированных денежных потоков состоит из следующих этапов:

1. Выбор модели денежного потока.
2. Определение длительности прогнозного периода.
3. Ретроспективный анализ и прогноз валовой выручки.
4. Прогноз и анализ расходов.
5. Прогноз и анализ инвестиций.
6. Расчет денежного потока для каждого прогнозного года.
7. Определение ставки дисконта.
8. Расчет величины стоимости в постпрогнозный период.

9. Расчет текущих стоимостей будущих денежных потоков и стоимости в постпрогнозный период.

10. Внесение итоговых поправок.

Этот метод используется, когда ожидается, что будущие уровни денежных потоков существенно отличаются от текущих, можно обоснованно определить будущие денежные потоки, прогнозируемые будущие денежные потоки являются положительными величинами для большинства прогнозных лет. Другими словами, метод более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

7.2.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость [2].

Применение сравнительного подхода основано на предположении, что осведомленный, разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем цена приобретения (предложения) на том же рынке другого объекта недвижимости, имеющего аналогичную полезность.

При практическом применении сравнительного подхода рассматриваются аналогичные оцениваемому объекту объекты недвижимости, которые были проданы или, по крайней мере, предложены на продажу. Затем делаются поправки (корректировки) на различия, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами, т.к. очень трудно найти два абсолютно похожих объекта. Скорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену оцениваемого объекта, если бы он предлагался для продажи на открытом, конкурентном рынке.

В рамках сравнительного подхода можно выделить два метода:

1. Метод сравнительного анализа продаж.

2. Метод валовой ренты.

Метод сравнительного анализа продаж заключается в следующем:

1. Выявление недавних продаж аналогичных объектов недвижимости на соответствующем рынке.

2. Проверка информации о сделках:

- подтверждение сделки одним из основных участников (покупателем, продавцом или агентом);

- выявление условий продажи (учитывать сделку можно, если одна из сторон не находилась в затруднительных обстоятельствах, обе стороны обладали типичной рыночной информацией, поступали экономически рационально, финансирование соответствовало нормальным рыночным условиям).

3. Корректировка стоимости сопоставимых объектов. При этом корректируются только цены объектов-аналогов. Если сопоставимый объект превосходит в чем-то оцениваемый, то его фактически продажная цена должна быть уменьшена на величину вклада этого превосходства и наоборот.

Метод валовой ренты основан на предположении, что существует прямая связь между ценой продажи недвижимости и доходом от сдачи ее в аренду. Этот метод предполагает использование мультипликатора валовой ренты (МВР). МВР — это отношение продажной цены объекта недвижимости к валовому доходу от сдачи ее в аренду за определенный период (месяц, квартал, год). Таким образом, зная цену продажи на рынке и валовой рентный доход для аналога объекта оценки, можно посчитать МВР. Стоимость оцениваемого объекта определяется

множением МВР на валовой доход за соответствующий период от сдачи (возможно, предполагаемой) в аренду объекта оценки. Данный метод достаточно прост и часто используется в оценочной практике. Преимущество сравнительного подхода заключается в использовании фактической информации, а не прогнозных данных, имеющих известную неопределенность. Для реализации данного подхода необходима достоверная и детальная рыночная информация по группе объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому.

7.2.3. Затратный подход

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

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость воспроизводства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода состоит из следующих этапов:

1. Оценивается стоимость земельного участка как незастроенного. Если участок застроен, то оценивается стоимость прав его аренды.
2. Оценивается полная стоимость воспроизводства или полная стоимость замещения существующих улучшений.
3. Оцениваются все виды износа имеющихся улучшений. Общая сумма накопленного износа вычитается из полной стоимости улучшений для получения их стоимости воспроизводства (замещения).
4. Стоимость земли и стоимость воспроизводства (замещения) улучшений складываются для получения величины стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

В рамках затратного подхода, обычно принято выделять четыре метода оценки полной стоимости воспроизводства (замещения) объектов недвижимости :

Метод сравнительной единицы. Стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется умножением количества выбранных единиц измерения (единицами измерения могут быть 1 м^3 , 1 м^2 , 1 км , 1 шт. и т.д.) оцениваемого объекта на стоимость одной единицы измерения на дату оценки. Стоимости единиц измерения типовых объектов известны и держатся в специальных информационно-аналитических сборниках (Бюллетень «КО – НВЕСТ» и Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости – УПВС).

Метод разбивки по компонентам (поэлементный метод). Этот метод заключается в суммировании затрат на возведение и установку отдельных компонентов здания, исходя из затрат на материалы, рабочую силу, на производство земляных, монтажных, отделочных работ и т.д.

Метод количественного анализа (сметный метод). Этот метод требует детального подсчета всех издержек на возведение или установку нового здания, косвенных издержек (разрешение на строительство, топосъемка, отвод земли, накладные расходы, включая страхование и налоги, прибыль застройщика и т. д.), а также прямых расходов. Для применения этого метода вначале необходимо составить количественный перечень всех материалов и оборудования, необходимых для строительства и сделать расчет трудовых затрат, необходимых для изготовления каждого элемента. К этим затратам необходимо добавить косвенные и накладные расходы, также прибыль застройщика. Этот метод является наиболее точным, но очень трудоемким и, соответственно, весьма дорогостоящим.

Метод «50х50». Этот метод применим к некоторым (достаточно распространенным) объектам недвижимости (например, дачи, загородные коттеджи, гаражи), при строительстве которых подрядные строительные организации предусматривают равенство затрат на заработную плату и механизмы с одной стороны, и стоимости строительных и отделочных материалов с другой стороны. Таким образом, полная стоимость воспроизводства (замещения) объекта определяется как удвоенная величина стоимости используемых при строительстве материалов. Несмотря на то, что этот метод весьма упрощенный, но для определенной категории объектов он дает удовлетворительные результаты.

7.3. Методика оценки земельных участков

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций - земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета

стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения, а также особенности оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование.

1. Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога

с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

2. Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

3. Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.

При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

4. Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам

банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

5. Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в

целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

6. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

7.4. Анализ применимости традиционных подходов к оценке

В соответствии с п. 11 ФСО №1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов

оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Обоснование отказа применения затратного подхода

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

Согласно ст. 19 ФСО-1 затратный подход применяется, в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

При этом, исходя из сущности затратного подхода, под возможностью заменить объект оценки понимается возможность создания (строительства) новой точной копии или объекта замещения.

Недостатки затратного подхода:

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости.
2. Попытки достижения более точного результата оценки сопровождаются быстрым ростом затрат труда.
3. Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же объекта, т.к. в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ.
4. Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.
5. Сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений.

Затратный подход основан на принципе замещения.

Принцип замещения исходит из того, что цена на объект, которую может предложить возможный покупатель, не превысит сложившиеся на рынке цены на аналогичные по назначению и потребительским свойствам объекты.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г., №256, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным отказаться от применения затратного подхода к оценке стоимости объекта оценки.

Обоснование применения сравнительного подхода

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

ФСО-1 определяет, что сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода используется метод прямого сравнительного анализа продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей

основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры современного рынка имущества и целям оценки. На основании вышеизложенного, а также Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), в данной работе оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки

Обоснование отказа от применения доходного подхода

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

ФСО-1 определяет, что доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Исходной предпосылкой применения подхода является наличие информации о доходах единых объектов недвижимости, аналогичных земельному участку и застройке на нем. В данном случае доходный подход будет применяться без анализа ставок аренды, так как основой доходного подхода при определении рыночной ставки арендной платы является теоретическое положение, суть которого в том, что рыночная стоимость объекта недвижимости представляет собой аккумулированную текущую стоимость денежных потоков, генерируемых объектом недвижимости. Следовательно, зная рыночную стоимость объекта недвижимости, можно определить обоснованную величину рыночной ставки арендной платы.

Логика данного подхода при определении величины рыночной ставки арендной платы соответствует логике доходного подхода при определении рыночной стоимости объекта недвижимости. Однако, последовательность расчетов является обратной.

Данный подход дает наиболее адекватные результаты только в условиях развитого и стабильного рынка, при условии достаточно полной информационной обеспеченности.

Учитывая вышеизложенное и анализ наиболее эффективного использования объекта оценки, а также на основании Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным отказаться от применения доходного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

РАЗДЕЛ 8. Применение сравнительного подхода для оценки объекта

В практике наиболее широко применяют следующие методы, основанные на сравнении рыночных продаж:

- метод прямого сравнения продаж;
- метод аналогового сравнения продаж;
- метод направленных корректировок;
- метод статистических (корреляционных) моделей;
- метод удельных экономико-технических показателей.

Метод прямого сравнения продаж

Метод прямого сравнения продаж основывается на сравнении продаж объектов идентичных с оцениваемым, по которым были заключены сделки в недавнем прошлом, или есть цены предложений идентичных объектов. Данный метод наиболее эффективен в условиях активного состояния рынка, обеспечивающего в большом объеме достоверные данные по совершаемым сделкам. Применяется для универсального и серийного оборудования.

Если функциональные и параметрические характеристики объекта оценки и объекта сравнения идентичны, то поправки к стоимости сравниваемого объекта будут определяться только по элементам сравнения на состояние объекта, местоположение, условия рынка и т.д.

Метод аналогового сравнения продаж

Метод аналогового сравнения продаж предполагает определение стоимости объекта на основе анализа цен продаж (или предложений) аналогичных (но не идентичных) объектов и корректировки стоимости аналогов на все отличия от объекта оценки по элементам сравнения (функциональные, параметрические, условия и время продаж и т.д.).

Цену объекта-аналога анализируют и корректируют, приводя, к дате оценки с учетом инфляции и определяют стоимость аналога (как нового) на момент оценки.

Функциональное и экономическое устаревание сравниваемых объектов вторичного рынка косвенным образом отражаются в цене продажи данных объектов. Поэтому при оценке на основе подхода сравнения рыночных продаж определению подлежит только физический износ, причем часто не величина износа, а его влияние на стоимость.

Метод направленных корректировок

Оценка прямым сравнением с аналогом применяется очень часто, так как именно таким способом можно получить действительно рыночную стоимость. Однако аналог обычно отличается от объекта оценки, и тогда вносят корректировки в его цену на обнаруженные отличия. Казалось бы, достаточно всего одного аналога с известной ценой. Но стоит заняться корректировками, как обнаруживают, что одного аналога мало. Ведь нужно знать «цену» каждой корректировки, т.е. насколько изменяется цена единицы оборудования при изменении параметра, по которому есть различие, на единицу. А для этого нужно много дополнительной ценовой и технической информации о нескольких похожих объектах с разным сочетанием значений параметров.

Идея внесения качественных корректировок при прямом сравнении встречается в работах по оценке недвижимости. Там этот подход называется: «качественный анализ цен сравниваемых продаж». Машины и оборудование как объекты оценки отличаются тем, что они обладают множеством технических параметров и характеристик, влияющих с той или иной силой на стоимость. Поэтому часто возникает необходимость делать много корректировок. Однако спектр однотипных машин с разным набором параметров и характеристик весьма ограничен.

Для случаев оценки, когда нужно внести много корректировок, а «цены» их трудно или невозможно определить из-за недостатка информации, предлагается метод направленных корректировок. При этом определяется только направленность воздействия корректировки на стоимость

Разработанный метод позволяет выполнить оценку стоимости единицы оборудования при минимальном объеме исходной информации, и особенно он может быть полезен, когда различия между оцениваемым объектом и аналогом проявляются не только в значениях технических параметров, но и дискретных характеристиках наличием или отсутствием тех или иных дополнительных устройств.

Метод статистических (корреляционных) моделей

В том случае, когда прямая оценка машин и оборудования невозможна, расчет стоимости выполняется на основе стохастических (случайных) зависимостей стоимости от различных факторов. Оценка этих зависимостей проводится методами регрессионного и корреляционного анализа. Оценка величины стоимости по данному значению конкретной величины сводится к тому, что требуется найти оптимальную оценку зависимости. Такой оценкой является регрессия, модель которой называют регрессионным уравнением.

По виду аналитического выражения зависимости подразделяются на линейные и нелинейные, а по количеству факторов на однофакторные (парные) и многофакторные (множественные). Регрессионный анализ позволяет представить в аналитической форме стохастическую связь между зависимой величиной (стоимостью) и независимыми переменными (параметрами оборудования). Корреляционный анализ исследует силу связи, а регрессионный анализ устанавливает форму зависимости и форму воздействия одних факторов на другие.

При использовании корреляционного и регрессионного анализа должны выполняться следующие основные требования и ограничения:

- однородность совокупности исследуемых исходных данных;
- существование количественной формы выражения факторных признаков, поэтому, когда в выборке наблюдается наличие или отсутствие какого-либо параметра, это явление кодируется, например, наличие – 1, отсутствие – 0.
- независимость наблюдений;
- наличие нормального распределения результативного признака и произвольной формы распределения факторных признаков.

Этапы определения стоимости на основе сравнительного подхода

Независимо от того, какой метод подхода рыночных продаж применяется при оценке, стоимость машин, оборудования и транспортных средств определяется в следующем порядке:

- Изучают соответствующий рынок и собирают информацию о недавних сделках с аналогичными объектами на данном рынке.
- Точность оценки в значительной мере зависит от количества и качества собранной информации. Когда информации достаточно, необходимо убедиться, что проданные объекты действительно сопоставимы с оцениваемым объектом по функциям и параметрам.
- Проверяют (верифицируют) информацию. Необходимо убедиться, прежде всего, в том, что цены не искажены какими-либо чрезвычайными обстоятельствами, сопутствующими состоявшимся сделкам, уточняют структуру цены (с учетом НДС или без учета НДС). Проверяют также достоверность информации о дате сделки, физических и других характеристиках аналогов.
- Сравнивают оцениваемый объект с каждым из аналогичных объектов и выявляют отличия по элементам сравнения (по дате продажи, потребительским характеристикам, местоположению, исполнению, наличию дополнительных элементов т.д.). Все различия должны быть зафиксированы и учтены.

Согласно анализу рынка, основными ценообразующими факторами для выбора объектов-аналогов являются:

- местоположение;
- подведенные коммуникации;
- площадь;

- состояние отделки;
- транспортная доступность.

Все предложения о продаже объектов аналогичных оцениваемому объекту были выставлены либо собственниками (физическими лицами), либо их представителями из риелторских агентств. Таким образом, стоимость объектов-аналогов не содержит в себе НДС.

При подборе объектов – аналогов, Оценщик руководствовался тем допущением, что оценка объекта оценки производится без учета его аварийности (собственник жилья вынужден приобрести новую недвижимость на существующих рыночных условиях, аналогичную по всем параметрам изымаемой). Оценщиком были подобраны предлагаемые к продаже объекты, являющиеся жилыми комнатами, которые расположены в одном с объектом оценки ценовом поясе в домах советской массовой застройки.

Далее будут приведены характеристики и описание объектов-аналогов, выбранных в качестве наиболее оптимальных для расчета рыночной стоимости объекта оценки. Данные по объектам-аналогам сведены в Таблице «Основные характеристики объектов-аналогов для объекта оценки»

«Основные характеристики объектов-аналогов для объекта оценки»

Наименование	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Тип недвижимости	Комната	Комната	Комната
Местоположение	ул Машиностроителей, 32, Верхняя Тура, Свердловская область	Свердловская область, Верхняя Тура, улица Иканина, 79, Верхняя Тура, Свердловская область	Верхняя Тура, Свердловская область, улица Машиностроителей, 1, Верхняя Тура, Свердловская область
Площадь	15	17,2	18
Источник информации	https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-komnatnaya-na-prodazhu-verhnyaya_tura-211698052	https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-komnatnaya-na-prodazhu-verhnyaya_tura-1265337839	https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-komnatnaya-na-prodazhu-verhnyaya_tura-261342825
Стоимость, руб.	350000	190 000	190 000
Стоимость, руб./кв.м.	23333,33333	11046,51163	10555,55556
Имущественные права	собственность	собственность	собственность
Дата предложения	актуальна на дату оценки	актуальна на дату оценки	актуальна на дату оценки
Условия сделки	предложение	предложение	предложение
Транспортная доступность, м.	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Инфраструктура, окружающая застройка	Многоквартирные дома, коммерческие объекты, объекты социального назначения	Многоквартирные дома, коммерческие объекты, объекты социального назначения	Многоквартирные дома, коммерческие объекты, объекты социального назначения

При подборе объектов-аналогов Оценщиком был осуществлен телефонный разговор с собственниками объектов недвижимости либо с их представителями. В результате телефонного разговора были уточнены следующие характеристики:

- 1) все объекты находятся в собственности;
- 2) все объекты обеспечены стандартным для жилой застройки уровнем коммуникаций (электричество, канализация, водопровод, отопление);
- 3) уровень внутренней отделки – современный/бюджетный, состояние хорошее.

Расчет корректировок для объектов-аналогов

Местоположение. Местоположение является основным определяющим ценообразующим фактором, так как район размещения объекта (в данном случае – город расположения) оказывает большое влияние на формирование стоимости. Объект оценки и аналоги расположены в одном городе – г. Верхняя Тура, поправочный коэффициент равен 1,00.

Корректировка на уторговывание. Согласно данным «Справочника Эксперта недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.» скидка на торг для квартир (массовое жилье советской застройки) на активном рынке составляет 5,5%. Поправочный коэффициент будет равен 0,945.

Таблица 197

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

Корректировка на имущественные права. Объект оценки находится в собственности. Данных об имущественных правах в отношении объектов-аналогов в предложении о продаже не было обнаружено. Таким образом, учитывая специфичность аналогичных Объекту оценки объектов, Эксперт будет исходить из того предположения, что объекты аналоги находились в собственности. Поправочный коэффициент равен 1,00.

Корректировка на окружающую застройку, инфраструктуру

Окружающая застройка вокруг объекта оценки представляет собой жилой район с жилыми многоквартирными домами и коммерческими объектами. Объекты-аналоги имеют аналогичную окружающую застройку. Поправочный коэффициент равен 1,00.

Корректировка на площадь

Размер площади объекта влияет на стоимость одного квадратного метра в следующей зависимости: чем больше площадь, тем дешевле стоимость квадратного метра, чем меньше площадь, тем больше возрастает стоимость. Объект оценки и объекты-аналоги имеют различные площади. Поправочный коэффициент будет определен согласно «Справочника Эксперта недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.»

Таблица 116

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

Общая площадь	9	15	17,2	18
Корректировка на площадь		1	1	1

Корректировка на количество комнат

Согласно информации, указанной в «Справочнике Эксперта недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», элемент сравнения «количество комнат» напрямую связан с площадью квартиры и, соответственно, с элементом сравнения «общая площадь». Не рекомендуется использовать две эти корректировки одновременно, поскольку их совместное использование может привести к «двойному счету» и выдать неверные результаты оценки стоимости объекта недвижимости.

Корректировка на уровень и состояние внутренней отделки

Ремонт и качество отделки влияют на стоимость квартиры самым непосредственным образом. Безупречная и качественная отделка увеличивают цену на 10%. Корректировка на класс качества отделки рассчитывается по аналогии с похожей квартирой. Согласно «Справочника Эксперта недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.» выделяют четыре вида отделки:

Тип отделки	Характеристика
Бюджетный	Самый недорогой в исполнении и в то же время самый быстрый вариант отделки. Он предполагает собой поверхностное оформление помещения, без основательной, глубокой подготовки стен, потолка. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, установку натяжного потолка или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум и устанавливается плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, розетки, выключатели, сантехника. Подвешиваются люстры и другие осветительные приборы. К данному типу отделки можно отнести муниципальную (чистовую) отделку, которую предоставляют застройщики во вновь сданных современных домах эконом-класса.
Современный	Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства квартир. Они, как правило, не связаны с перепланировкой квартиры. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: устройство перегородок (пеноблок, ГКЛ, пазогребневые блоки и т.д.); разводка труб для сантехники; выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка или устройство подвесных конструкций (ГКЛ); выравнивание поверхности стен и перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпатлевание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпатлевки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы.

Тип отделки	Характеристика
Комфортный	Комфортный тип представляет собой ремонт квартиры с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья, поэтому чаще всего выполняются: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко-теплоизоляция в квартире и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.
Элитный	Элитный ремонт квартир подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта квартиры можно доверить только профессионалам-дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт применяется при желании перестроить квартиру, ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.

Таблица 154

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

Таблица 145

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры, требующей капитального ремонта, к удельной цене такой же квартиры, не требующей ремонта	0,77	0,76	0,79
Отношение удельной цены квартиры, требующей косметического ремонта, к удельной цене такой же квартиры, не требующей ремонта	0,81	0,80	0,82

Внутренняя отделка, ремонт	Бюджетный, ремонт не требуется	Современный, ремонт не требуется	Бюджетный, ремонт не требуется	Бюджетный, ремонт не требуется
Корректировка на внутреннюю отделку, ремонт		-2771	0	0

Корректировка на этаж расположения

При оценке квартиры учитывается этаж, на котором она расположена. Особый фактор вариации стоимости несёт в себе расположенность на первом и последнем этаже (если многоквартирный дом). В первом случае – в квартире/комнате будет присутствовать повышенная влажность и более низкая температура воздуха. Также, в квартирах/комнатах, расположенных на первых этажах имеет место недостаточность освещения из-за придомовой растительности. Во втором случае, повышается вероятность протечки крыши и сильного нагрева окон в летний период, а также могут возникнуть проблемы с напором воды.

Согласно «Справочника Эксперта недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.» среднее значение отношения удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже составляет **0,95**.

Таблица 122

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

Этаж расположения	2 из 3	2 из 2	2 из 5	2 из 3
Корректировка на этаж расположения		1,04	1	1

Корректировка на материал дома. Материал стен жилого дома является одним из наиболее значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

Таблица 10. Шкала интервалов фактора материала стен здания (средние значения и диапазон).

Интервалы	Каркасно-утепленные	Брус, бревно	Монолитный бетон	Сэндвич-панели из ж/б с утеплителем	Железобетонные панели	Кирпич на деревянном перекрытии	Кирпич, блоки, на ж/б перекрытиях
Среднее значение	0,847	0,954	Не обнаружено на рынке	0,977	0,977	1,000	1,035
Диапазон	от 0,8 до 0,9	от 0,9 до 0,98	-	от 0,95 до 0,99	от 0,95 до 0,99	-	от 0,95 до 0,98

Источник: СБОРНИК КОРРЕКТИРОВОК Сегмент «Индивидуальные жилые дома»
Межотраслевой совет экспертов рынка недвижимости⁶

Тип дома, материал	Кирпич, камень	Блочный	Кирпич	Кирпич, камень
Корректировка на тип дома		1,00	1,00	1,00

Применение всех поправочных коэффициентов к объектам-аналогам и расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом представлен в таблице «Внесение валовых корректировок в стоимость объектов-аналогов»

Таблица 10.

Внесение валовых корректировок в стоимость объектов-аналогов

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Тип недвижимости	Комната	Комната	Комната	Комната
Местоположение	Свердловская область, г Верхняя Тура, ул Машиностроителей, д 1, кв 14	ул Машиностроителей, 32, Верхняя Тура, Свердловская область	Свердловская область, Верхняя Тура, улица Иканина, 79, Верхняя Тура, Свердловская область	Верхняя Тура, Свердловская область, улица Машиностроителей, 1, Верхняя Тура, Свердловская область
Площадь	9	15	17,2	18
Источник информации		https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-komnatnaya-na-prodazhu-verhnyaya_tura-211698052	https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-komnatnaya-na-prodazhu-verhnyaya_tura-1265337839	https://www.domofond.ru/1-komnatnaya-komnatnaya-na-prodazhu-verhnyaya_tura-261342825
Стоимость, руб.		350000	190 000	190 000
Стоимость, руб./кв.м.		23333,33333	11046,51163	10555,55556
Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на имущественные права		1	1	1
Стоимость с учетом корректировки		23333,33333	11046,51163	10555,55556
Дата предложения	10.07.2019	актуальна на дату оценки	актуальна на дату оценки	актуальна на дату оценки
Корректировка на дату предложения		1	1	1
Стоимость с учетом корректировки		23333,33333	11046,51163	10555,55556
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
Корректировка на условия сделки (торг)		0,945	0,945	0,945
Стоимость с учетом корректировки		22050	10438,95349	9975
Район (ценовой пояс)	Свердловская область, г Верхняя Тура, ул Машиностроителей, д 1, кв 14	ул Машиностроителей, 32, Верхняя Тура, Свердловская область	Свердловская область, Верхняя Тура, улица Иканина, 79, Верхняя Тура, Свердловская область	Верхняя Тура, Свердловская область, улица Машиностроителей, 1, Верхняя Тура, Свердловская область

Корректировка на местоположение		1	1	1
Стоимость с учетом корректировки		22050	10438,95349	9975
Транспортная доступность, м.	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка на транспортную доступность		1	1	1
Стоимость с учетом корректировки		22050	10438,95349	9975
Инфраструктура, окружающая застройка	Многоквартирные дома, коммерческие объекты, объекты социального назначения	Многоквартирные дома, коммерческие объекты, объекты социального назначения	Многоквартирные дома, коммерческие объекты, объекты социального назначения	Многоквартирные дома, коммерческие объекты, объекты социального назначения
Корректировка на инфраструктуру		1	1	1
Стоимость с учетом корректировки		22050	10438,95349	9975
Тип дома, материал	Кирпич, камень	Блочный	Кирпич	Кирпич, камень
Корректировка на тип дома		1	1	1
Стоимость с учетом корректировки		22050	10438,95349	9975
Общая площадь	9	15	17,2	18
Корректировка на площадь		1	1	1
Стоимость с учетом корректировки		22050	10438,95349	9975
Подключение к коммуникациям	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка на наличие коммуникаций		1	1	1
Стоимость с учетом корректировки		22050	10438,95349	9975
Этаж расположения	2 из 3	2 из 2	2 из 5	2 из 3
Корректировка на этаж расположения		1,04	1	1
Стоимость с учетом корректировки		22932	10438,95349	9975
Балкон, лоджия	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие балкона		1	1	1

Стоимость с учетом корректировки		22932	10438,95349	9975
Внутренняя отделка, ремонт	Бюджетный, ремонт не требуется	Современный, ремонт не требуется	Бюджетный, ремонт не требуется	Бюджетный, ремонт не требуется
Корректировка на внутреннюю отделку, ремонт		-2771	0	0
Стоимость с учетом корректировки		20161	10438,95349	9975
Количество вносимых корректировок		3	1	1
Присвоение весовых коэффициентов		0,333333333	1	1
		0,142857143	0,428571429	0,428571429
		2880,142857	4473,837209	4275
Итоговая стоимость объекта оценки, руб./кв.м.	11 629			
Стоимость объекта оценки, руб.	104660,8206			

Рыночная стоимость жилого помещения – комнаты под номером 14 в девятикомнатной квартире, назначение: жилое, общей площадью 9 кв.м., находящейся по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Тура, улица Машиностроителя, дом 1, кв. 14, кадастровый номер (условный) номер: 66:38:0:0:27242A41:0014, на дату оценки составляет, округленно (без учета НДС):

105 000 (Сто пять тысяч) рублей

Таким образом, рыночная стоимость $\frac{1}{4}$ доли в праве на жилое помещение – комнату под номером 14 в девятикомнатной квартире, назначение: жилое, общей площадью 9 кв.м., находящуюся по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Тура, улица Машиностроителя, дом 1, кв. 14, кадастровый номер (условный) номер: 66:38:0:0:27242A41:0014, на дату оценки составляет, округленно (без учета НДС):

26 250 (Двадцать шесть тысяч двести пятьдесят) рублей

РАЗДЕЛ 9. Согласование результатов расчетов

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью сведения результатов всех используемых методов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и (или) продавца, прочие реалии спроса (предложения);
- Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций;
- Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, площадь, состояние внутренней отделки, наличие/отсутствие балкона и т. д.

Затратный подход – не применялся.

Доходный подход – не применялся, на дату оценки невозможно подобрать необходимую информацию по ценообразующим факторам для проведения достоверной оценки.

Сравнительный подход – применялся для оценки объекта оценки (в рамках затратного).

Таблица 10.

Согласование результатов об окончательной рыночной стоимости объекта оценки			
Рассматриваемый подход	Стоимость, руб.	Вес	Рыночная стоимость
Сравнительный подход	104660,8206	1,00	104660,8206
Доходный подход	-	0	-
Затратный подход	-	0	-
Итого, рыночная стоимость (округленно) жилого помещения			105 000
Итого, рыночная стоимость ¼ доли в праве на жилое помещение			26 250

РАЗДЕЛ 10. Отчет об оценке стоимости объектов оценки

Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем анализе методиках оценки можно сделать следующее заключение, что обоснованная рыночная стоимость $\frac{1}{4}$ доли в праве на жилое помещение – комнату под номером 14 в девятикомнатной квартире, назначение: жилое, общей площадью 9 кв.м., находящуюся по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Тура, улица Машиностроителя, дом 1, кв. 14, кадастровый номер (условный) номер: 66:38:0:0:27242A41:0014, на дату оценки составляет, округленно (без учета НДС):

<i>Рыночная стоимость $\frac{1}{4}$ доли в праве на жилое помещение</i>	
26 250 рублей	
Исследования и расчеты произвел(а):	Белова А.В.



РАЗДЕЛ 11. Список источников информации

- 1) Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ;
- 1) Федеральный Закон "Об оценочной деятельности в РФ" от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ (в действующий редакции);
- 2) Положение Банка России от 19 сентября 2014 г. № 432-П "О единой методике определения размера расходов на восстановительный ремонт в отношении поврежденного транспортного средства";
- 3) Положение «О правилах проведения независимой технической экспертизы» №433-П;
- 4) Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- 5) Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- 6) Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- 7) Стандарты оценочной деятельности НП СРО "РАО ЮФО";
- 8) Оценочная деятельность / В.Е. Кацман, И.В. Косорукова, А.Ю. Родин. – М.: Маркет ДС, 2008. – 256 с. (Университетская серия);
- 9) Методическое руководство по определению стоимости транспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления, РД37.009.015-98 с изменениями N1,N2,N3;
- 10) Исследование автотранспортных средств в целях определения стоимости восстановительного ремонта и оценки (Методика Минюста, 2008);
- 11) Методические рекомендации 001MP/СЭ и Р-03112194-0376-98;
- 12) Интернет-сайты: www.pogazam.ru, www.Avito.ru, www.drom.ru и т.д.

Приложение

ДОГОВОР КУПИ-ПРОДАЖИ КОМНАТЫ город Верхняя Тура Свердловской области, Двадцать девятое июля две тысячи пятнадцатого года

Мы, **Смирнова Надежда Петровна**, пол женский, 27.03.1952 года рождения, место рождения: гор. Верхняя Тура Свердловской обл., гражданство: российское, паспорт РФ: серия 65 03 № 568456, выдан Верхнетуринским отделением милиции Кушвинского ГОВД Свердловской обл. 01.11.2002 г., зарегистрированная по адресу: Свердловская обл., г. В. Тура, ул. Лермонтова, д. 14, кв. 14, именуемая в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

Тимофеева Наталья Владимировна, пол женский, 14.04.1987 года рождения, место рождения: д. Ско-робогатова Каргапольского р-на Курганской обл., гражданство: российское, паспорт РФ: серия 37 13 № 550151, выдан ТП УФМС России по Курганской области в Каргапольском районе 11.12.2013 г., зарегистрированная по адресу: Свердловская обл., г. Рева, СОТ "Восток-1", уч. 86, действующая за себя и как закон-ный представитель своих несовершеннолетних детей - **Тимофеева Станислава Николаевича**, пол муж-ской, 21.12.2007 года рождения, место рождения: г. Шадринск, Курганская область, Российская Федерация, гражданство: российское, свидетельство о рождении: серия I-БС № 772382, место государственной регистра-ции: Администрация Окуновского сельсовета Каргапольского района Курганской области, дата выдачи 16.12.2013 г., **Тимофеева Тимофея Николаевича**, пол мужской, 24.04.2014 года рождения, место рожде-ния: г. Екатеринбург, Свердловская область, Российская Федерация, гражданство: российское, свидетелст-во о рождении: серия IV-АИ № 519833, место государственной регистрации: отдел записи актов граждан-ского состояния Чкаловского района города Екатеринбурга Свердловской области Российской Федерации, дата выдачи 07.05.2014 г., зарегистрированных по адресу: Свердловская обл., г. Рева, СОТ "Восток-1", уч. 86,

Тимофеев Николай Дементьевич, пол мужской, 14.01.1986 года рождения, место рождения: гор. Эн-гельс Саратовской обл., гражданство: российское, паспорт РФ: серия 65 05 № 721319, выдан Лобвинским отделением милиции ОВД Новолялинского района Свердловской области 03.05.2006 г., зарегистрирован-ный по адресу: Свердловская обл., г. Рева, СОТ "Восток-1", уч. 86, именуемые в дальнейшем «Покупате-ли», с другой стороны,

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Продавец продал, а Покупатели купили в общую долевую собственность (по 1/4 доли в праве каж-дому) жилое помещение – комнату под номером 14 (по плану) в девятикомнатной квартире, назначение: жилое, находящуюся по адресу: Свердловская область, город Верхняя Тура, улица Машиностроителей, дом 1, квартира 14, площадь: общая - 9,0 кв.м., кадастровый (условный) номер: 66:38:0:0:2724 2А 41:0014 (име-нуемое в дальнейшем «Жилое помещение»).

2. На момент заключения настоящего договора отчуждаемое жилое помещение принадлежит Продав-цу на праве собственности на основании Договора купли-продажи от 22 сентября 2006 года, зарегистриро-ван 19 октября 2006 года № 66-66-17/032/2006-15, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 66 АВ № 424217 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 19 октября 2006 года произведена запись регистрации № 66-66-17/032/2006-16.

3. По соглашению сторон отчуждаемое жилое помещение оценивается в сумме 453 026 (Четыреста пятьдесят три тысячи двадцать шесть) рублей 00 копеек.

4. Жилое помещение продано Покупателям за 453 026 (Четыреста пятьдесят три тысячи двадцать шесть) рублей 00 копеек.

Тимофеева Наталья Владимировна является пайщиком Кредитного потребительского кооператива «Содействие», ОГРН 1056605207670 (именуемым в дальнейшем «Займодавцем»).

Денежная сумма в размере 453 026 (Четыреста пятьдесят три тысячи двадцать шесть) рублей 00 копеек в счет уплаты за приобретаемое жилое помещение выплачивается Покупателями за счет заемных денежных средств, предоставленных Займодавцем, согласно Договору займа № Д29738-МК-1 от 29.07.2015 года, за-ключенному в городе Рева Свердловской области между **Тимофеевой Натальей Владимировной** и Зай-модавцем (именуемому в дальнейшем «Договор займа») в следующем порядке:

- часть суммы в размере 70 000 (Семьдесят тысяч) рублей 00 копеек выплачивается в день получения «Расписки в получении документов на государственную регистрацию», выданной органом, осуществляю-щим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, при передаче докумен-тов и для регистрации перехода права собственности и ипотеки на приобретаемое жилое помещение;

- оставшаяся часть суммы в размере 383 026 (Триста восемьдесят три тысячи двадцать шесть) рублей 00 копеек выплачивается Продавцу не позднее банковского дня, следующего за днем получения «Расписки в получении документов на государственную регистрацию».

5. Стороны определили, что жилое помещение, приобретаемое Покупателями по настоящему договору, в обеспечение обязательств, принятых по вышеуказанному Договору займа, до полного погашения займа будет находиться в залоге у Займодавца. Залогодержателем по данному договору является Кредитный по-требительский кооператив «Содействие», как организация, предоставившая заемные денежные средства на приобретение жилого помещения, указанного в п. 1 настоящего договора, а Залогодателем по данному дого-вору являются Покупатели.

6. До подписания настоящего договора Покупателями был произведен осмотр жилого помещения. Недостатки или дефекты, препятствующие использованию жилого помещения по назначению, на момент осмотра Покупателями не обнаружены. Претензий по состоянию жилого помещения Покупатели не имеют, по техническим и санитарно-гигиеническим условиям жилое помещение пригодно для постоянного проживания. Продавец передал, а Покупатели приняли жилое помещение до подписания настоящего договора без составления и подписания передаточного акта.

7. Продавец ставит в известность Покупателей об отсутствии каких-либо ограничений (обременений) в отношении отчуждаемого жилого помещения, не названных в настоящем договоре. В соответствии с устным заявлением Продавца до подписания настоящего договора жилое помещение никому другому не продано, не заложено, не подарено, в споре и под запретом (арестом) не состоит, а также Продавец заявляет об отсутствии судебных решений в отношении отчуждаемого жилого помещения.

8. На момент подписания настоящего договора в отчуждаемом жилом помещении никто не зарегистрирован. Лиц, сохраняющих, в соответствии с действующим законодательством право пользования отчуждаемым жилым помещением не имеется, что подтверждается соответствующей справкой.

9. Стороны согласовали вопросы, связанные с расчетами по коммунальным услугам и иным платежам, налогу на имущество в отношении отчуждаемого жилого помещения и не имеют в этой связи взаимных претензий.

10. Стороны договора заявили, что они не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими пониманию существа подписываемого ими договора, не находятся под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной, а также об отсутствии обстоятельств, вынуждающих совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

11. Право общей долевой собственности у Покупателей на указанное жилое помещение возникает с момента государственной регистрации перехода права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12. Стороны договорились, что до регистрации перехода права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним риск случайной гибели и повреждения отчуждаемого жилого помещения несет Покупатель.

13. Содержание статей 131, 165, 168, 209, 213, 223, 289, 290, 292, 433, 556, 558 Гражданского Кодекса Российской Федерации и правовые последствия заключаемого договора сторонам известны и понятны. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

14. Настоящий договор составлен и подписан на двух страницах, в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии г. Верхняя Тура Свердловской области, второй у Продавца, третий у Покупателей.

Продавец:

Продавец: Смирнова Надежда Петровна
Смирнова Надежда Петровна

Покупатели: Тимофеева Наталья Владимировна
Тимофеева Наталья Владимировна, действующая за себя и как законный представитель своих несовершеннолетних детей
Тимофеев Станислав Николаевич, Тимофеева Тимофея Николаевича
Тимофеев Николай Демьянович
Тимофеев Николай Демьянович



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Свердловской области

Дата 08.11.2017

№ 66/001/553/2017-6885

На основании запроса от 07.11.2017, поступившего на рассмотрение 08.11.2017, сообщаем, что правообладателю

Тимофеев Николай Дементьевич, 14.01.1986г., паспорт серия 65 05 №721319 выдан 03.05.2006г. Орган, выдавший документ: Лобвинским отделением милиции ОВД Новолялинского района Свердловской области. Адрес преимущественного пребывания: Россия, Свердловская область, г. Ревда, СОТ "Восток-1", уч-к 86 по состоянию на дату предоставления сведений принадлежат следующие объекты недвижимости: все

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	66:38:0102008:164
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Свердловская область, г Верхняя Тура, ул Машиностроителей, д 1, кв 14
		Площадь:	9 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	общая долевая собственность: 1/4
		дата государственной регистрации:	04.08.2015
		номер государственной регистрации:	66-66/017-66/017/302/2015-269/5
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи комнаты от 29.07.2015 г.
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		1.3.1. вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	66-66/017-66/017/302/2015-270/4
	2. 2.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	66:21:0101093:86
		Назначение объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для ведения садоводства и огородничества
		Адрес:	обл. Свердловская, г. Ревда, СОТ "Восток-1" уч. № 86
		Площадь:	473 кв. м
		Вид права, доля в праве:	собственность
	2.2.	дата государственной регистрации:	02.09.2014









← Я C www.domofond.ru Комната на продажу в 2-комнатной квартире — город Верный Тур: Domofond.ru

Комната в 2-комн. квартире, 15 м², 2/2 эт.
ул. Машиностроителей, 22, Верный Тур, Свердловская область

350 000 Р

В избранное

Получать похожие объявления

Выбрать ипотеку

Анна

Размещает объявления: 4 года

Открыть другие объекты на продажу: 1

Всего за 3 месяца: 1

Показать номер

Написать владельцу объявления

VK O F T G

← Я C www.domofond.ru Комната на продажу в 2-комнатной квартире — город Красноуральск: Domofond.ru

Комната в 2-комн. квартире, 16.2 м², 2/5 эт.
ул. Улчанова, 104, Красноуральск, Свердловская область

250 000 Р

В избранное

Получать похожие объявления

Выбрать ипотеку

Наталья

Размещает объявления: 3 года 3 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 1

Всего за 3 месяца: 1

Показать номер

Написать владельцу объявления

VK O F T G

LG SIGNATURE

Укажите, чтобы показать

← Я C www.domofond.ru Комната на продажу в 1-комнатной квартире — город Красноуральск: Domofond.ru

Комната в 1-комн. квартире, 32 м², 3/3 эт.
ул. Дзержинского, 50, Красноуральск, Свердловская область

240 000 Р

В избранное

Получать похожие объявления

Выбрать ипотеку

ТНО

Размещает объявления: 4 года 4 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 1

Всего за 3 месяца: 1

Показать номер

Написать владельцу объявления

VK O F T G



190 000 Р

Комната в 1-комн. квартире, 17.2 м², 2/5 эт.

Свердловская область, Березовый Тург, улица Иванаова, 79.
Березовый Тург, Свердловская область

В ипотеку от 1 000 000 руб.

Выбрать ипотеку



В избранное

Получать похожие объявления

nikolay

Размещает объявления: 3 мес.

Открыть другие объявления на продажу: 1

Всего за 3 месяца: 1

Показать номер

Написать владельцу объявления



249 000 Р

Комната в 1-комн. квартире, 30.4 м², 1/5 эт.

Красноуральск, Свердловская область, улица 50 лет Октября, 1А, Красноуральск, Свердловская область

В ипотеку от 2 147 000 руб.

Выбрать ипотеку



В избранное

Получать похожие объявления

vladimir

Размещает объявления: 1 год 2 мес.

Открыть другие объявления на продажу: 4

Всего за 3 месяца: 4

Показать номер

Написать владельцу объявления



220 000 Р

Комната в 1-комн. квартире, 16 м², 2/3 эт.

ул Гагарина 8, Юта, Свердловская область

В ипотеку от 1 947 000 руб.

Выбрать ипотеку



В избранное

Получать похожие объявления

Оксана Павленко

Размещает объявления: 2 год 4 мес.

Открыть другие объявления на продажу: 1

Всего за 3 месяца: 1

Показать номер

Написать владельцу объявления



190 000 Р

Комната в 1-комн. квартире, 18 м², 2/3 эт.
Верхний Ток, Свердловская область, улица
Нахимовский канал, 1, Верхний Ток, Свердловская область

В избранное

Получить похожие объявления

Опыт

Решает объявления: 1 год 4 мес.
Открыть другие объекты на странице: 1
Всего за 3 месяца: 1

Показать номер

Написать владельцу объявления

LG

← Я C www.domofond.ru Комната на продажу в 1-комнатной квартире — город Кузнецк : Domofond.ru

320 000 Р

Комната в 1-комн. квартире, 20 м², 5/5 эт.
Свердловская область, Кузнецк, Кузнецк, Свердловская область

В избранное

Получить похожие объявления

Дмитрий Михайлович

Решает объявления: 3 года 7 мес.
Открыть другие объекты на странице: 1
Всего за 3 месяца: 1

Показать номер

Написать владельцу объявления

Лайф Мебель

← Я C www.domofond.ru Комната на продажу в 1-комнатной квартире — город Красноуральск : Domofond.ru

220 000 Р

Комната в 1-комн. квартире, 24 м², 3/5 эт.
Красноуральск, Свердловская область, улица 40 лет Октября,
1А, Красноуральск, Свердловская область

В избранное

Получить похожие объявления

АН "Ваш Выбор"

Решает объявления: 3 года 3 мес.
Открыть другие объекты на странице: 3
Всего за 3 месяца: 3

Показать номер

Написать владельцу объявления

Лайф Мебель



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРИПОДГОТОВКЕ

№ № 001477

Уральский
федеральный
университет
Иркутский филиал
Российская Федерация

Диплом выдается в соответствии с требованиями образовательных стандартов высшего образования

Регистрационный номер 2480 от 14 апреля 2014 года

Федеральное государственное образовательное учреждение высшего образования «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина»

Наименование документа

Беловой Alexandre Владимирович

в том числе, в том числе

с 25 сентября 2013 года по 14 апреля 2014 года

профессиональную подготовку по специальности

«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Аттестационная комиссия рассмотрела и 14 апреля 2014 года

указывает право (соответствие) квалификации

Беловой Alexandre Владимирович

подписывает документ в соответствии с формой

основной деятельности



Беловой А.В.

Беловой А.В.

Дата 14 апреля 2014

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел./факс: 8 (861) 201-14-04
E-mail: sro.raoufo@gmail.com
www.sro-rao.ru



ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

Беловой Александре Вадимовне

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Белова Александра Вадимовна

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«20» октября 2015 года за регистрационным номером № 00657.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «28» апреля 2017г.

Дата составления выписки «28» апреля 2017 г.

Президент СРО РАО



К. И. Овчинников



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«20» октября 2015 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00684
номер свидетельства

Белова
Александра Вадимовна

ИНН 667900489159

Россия, 620070, Свердловская область, г. Екатеринбург,
ул. Симферопольская, д.29, кв. 3
Паспорт: 65 11 № 336718, выдан Отделом УФМС России
по Свердловской области
03.04.2012 г., код подразделения: 660-009

является членом СРО Региональная
ассоциация оценщиков и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент СРО РАО



К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:
г. Красноярск, ул. Старопольская, д.5.



СЕРТИФИКАТ

К Договору обязательного страхования ответственности оценщика
№ 433-744-058928/18 от «22» августа 2018 г.

«22» августа 2018 г.

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-744-058928/18 от «22» августа 2018 г. (далее – Договор страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СЛ № 0928 от 23.09.2015 г.). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Белин Александр Вадимович
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 65 11 №336718 выдан Отделом УФМС России по Свердловской области в Чкаловском р-не г. Екатеринбурга, 03.04.2012 г.

СТРАХОВЩИК: Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Петовская, 12 стр. 2.
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Свердловской области 620142 г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, д.51, корп. А
ИНН 7705042179

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): С «14» сентября 2018 г. по «13» сентября 2019 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.
Договор страхования покрывает исключительно:
- требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации;
- действия (бездействия) Страхователя, приведшие к наступлению страхового случая, которые были совершены в Период страхования.

ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА: Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования по всем страховым случаям устанавливается в размере 500 000,00 (пятьсот тысяч рублей 00 копеек).

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ: В соответствии с условиями Договора страхования №433-744-058928/18 от «22» августа 2018 г.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Ретина С.М.
Заместитель директора филиала в Свердловской области
Доверенность № 5903634-744/17 от 28.12.2017г.



Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УРАЛЬСКАЯ ПАЛАТА
СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ"**

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН 11146671103000211

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации 12 декабря 2014 г.

(месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения Инспекции Федеральной
налоговой службы по Ленинскому району г. Екатеринбурга

(наименование налогового органа в его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП 6667114699116 / 6667110110011

Заместитель начальника
Инспекции Федеральной
налоговой службы по
Ленинскому району г.
Екатеринбурга

Ермолина Ф. Р.



серия 66 №007791366



Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц и организаций
юридического лица

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УРАЛЬСКАЯ ПАЛАТА
СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ"**

(полное наименование юридического лица)

внесена запись о создании юридического лица

12 декабря 2014 года
(дата) (месяц, прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

1114667110300111

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему
свидетельству листе записи Единого государственного реестра юридических лиц.

Свидетельство выдано налоговым органом

Инспекция Федеральной налоговой службы
по Ленинскому району г. Екатеринбурга
(Наименование регистрирующего органа)

12 декабря 2014 года
(дата) (месяц, прописью) (год)

Заместитель начальника

Ермолина Ф. Р.

Должность ответственного лица

Подпись, инициалы



серия 66 №007791730



