ООО «ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»
454048, г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, кабинет. 2
8 (800) 550-10-92 | www.cse7.ru | e-mail: expertall@mail.ru
ОГРН 1117447014354 ИНН 7447197991 КПП 745101001
р/с 40702810938130000049 в Филиале «Екатеринбургский» АО «АЛЬФАБАНК» г. Екатеринбург, БИК 046577964, к/с 30101810100000000964

ОТЧЕТ № [redacted]

об оценке квартиры

Адрес: Челябинская область, г. Челябинск,
пр. [redacted], д. [redacted], кв. [redacted]

Дата определения стоимости: 23.03.2022

Заказчик: [redacted]

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью "Центр Судебной Экспертизы"

Дата составления: 25.03.2022

Челябинск ● 2022

Оглавление

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 3
1.1 Задание на оценку 3
1.2 Применяемые стандарты оценки 4
1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике 5
1.4 Основные факты и выводы 6
2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 7
3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 8
3.1 Описание Объекта оценки 8
3.2 Место расположения Объекта оценки 11
3.3 Фотографии Объекта оценки 12
4 ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 16
5 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 23
6 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ 24
6.1 Основные этапы процесса оценки 24
6.2 Основные понятия и терминология 24
6.3 Выбор подходов к оценке 25
7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 27
7.1 Выбор объектов-аналогов 27
7.2 Расположение объекта оценки и объектов-аналогов 29
7.3 Обоснование корректировок 30
7.4 Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости 34
8 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 36
9 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР 37
10 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ 38
Приложения 39

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (трехкомнатная квартира [redacted] кв. м), расположенное по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, пр. [redacted], д. [redacted], кв. [redacted]
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (трехкомнатная квартира [redacted] кв. м), расположенное по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, пр. [redacted], д. [redacted], кв. [redacted] Кадастровый/условный номер: [redacted]
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Право собственности/ЕГРН Техническая документация
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: Договор купли-продажи от [redacted]
Наличие ограничений (обременений)	Ипотека в силу закона Свидетельство о государственной регистрации
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия управленческих решений
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата оценки	23.03.2022
Период проведения оценки	С 23.03.2022 по 25.03.2022
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Допущения, на которых должна основываться оценка	Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав

Параметр	Значение
	удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается.
Особенности осмотра объекта	Отсутствуют
Препятствия к осмотру объекта	Отсутствуют
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует

1.2 Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: НП "МСО"

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

1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

Параметр	Значение
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью "Центр Судебной Экспертизы", ИНН 7447197991, ОГРН 1117447014354 от 25.05.2018
Место нахождения Исполнителя	454048, г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, кб. 2
Почтовый адрес Исполнителя	454048, г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, кб. 2
Банковские реквизиты Исполнителя	р/с 40702810938130000049 в ФИЛИАЛЕ "Екатеринбургский" АО "АЛЬФА-БАНК" г. Екатеринбург, к/с 30101810100000000964, БИК 046577964
Контактная информация	Тел./факс 8 800 550 10 92,email: expertall@mail.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №433-747-084843/21, выдан СПАО "Ингосстрах", страховая сумма: 50 000 000 рублей, дата выдачи: 30.08.2020, срок действия: с 29.09.2021 по 28.09.2022.
Оценщик	Апанасенко Андрей Владимирович Местонахождение: г. Челябинск, ул. Яблочкина, д. 3, пом. 1, кб. 2 Трудовой договор: № 8 от 09.04.2012 E-mail: aw_apanasenko@mail.ru Номер контактного телефона: 8-800-550-10-92
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о проф. переподготовке ПП-I № 550902 от 17.06.2009г., выдан ГОУВПО "Челябинский государственный университет"
Стаж в области оценочной деятельности	С 29.03.2010
Квалификационный аттестат	Аттестат по оценке недвижимости № Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №021172-1 Дата выдачи аттестата: 11.06.2021
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	НП "МСО", дата вступления 29.03.2010, дата выдачи св-ва 31.12.2021, номер в реестре СРО 677
Сведения о страховом полисе Оценщика	СПАО «Ингосстрах», страховой полис №433-747-062701/21, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 20.06.2021, срок действия полиса: с 01.08.2021 по 31.07.2022
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	Ермак Анна Викторовна
Реквизиты Заказчика	Паспорт: серия 5005, номер 836634, выдан 08.09.2005 УВД КИРОВСКОГО Р-НА Г. НОВОСИБИРСКА. Адрес регистрации: г. Челябинск, ул. Новороссийская, д. 8, кв. 5

1.4 Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (трехкомнатная квартира [redacted] кв. м), расположенное по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, пр. [redacted], д. [redacted], кв. [redacted]
Адрес по ФИАС	г. Челябинск, [redacted] пр-кт, д. [redacted], кв. [redacted]
Кадастровый/условный номер	[redacted]
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая стоимость может быть применена только для реализации предполагаемого использования результатов оценки с учетом допущений, принятых при проведении оценки.
Правообладатели оцениваемого имущества	[redacted], Право собственности, дата получения права: [redacted]
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона Свидетельство о государственной регистрации
Дата осмотра	23.03.2022
Дата оценки	23.03.2022
Период проведения оценки	С 23.03.2022 по 25.03.2022
Основание для проведения оценки	Договор № 2603221656 от 23.03.2022
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 3 208 200 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки	**3 208 200 (три миллиона двести восемь тысяч двести) рублей**

Оценщик

Апанасенко Андрей Владимирович

Директор

Апанасенко Андрей Владимирович

М.П.

2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является трехкомнатная квартира, расположенная на 5-м этаже дома по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, пр. [redacted], д. [redacted], кв. [redacted], кадастровый/условный номер [redacted].

Характеристика месторасположения	
Административный округ	Челябинская область
Район города	Курчатовский
Близость к скоростным магистралям	[redacted] — менее 200 м.
Транспортная доступность	Хорошая

Описание района расположения Объекта оценки		
Окружающая застройка	Жилые дома	
Наличие и описание улучшений	Парки	Нет
	Скверы	Есть
	Водоем	Нет
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школа	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Есть
	Предприятия службы быта	Есть
	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Есть
	Поликлиника	Есть
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	отсутствуют	
Экологическая обстановка	Относительно благоприятная	
Престижность района	Средняя	
Наличие и тип автомобильной парковки	Стихийная	
Состояние прилегающей территории	Хорошее	
Описание здания, подъезда		
Наименование жилого комплекса	Отсутствует	
Год постройки дома	1972	
Год последнего капитального ремонта	Нет данных	
Группа капитальности	I	
Процент износа здания (согласно данным БТИ), %	Нет данных	
Серия дома	1-464А-15	
Тип фундамента	Железобетонный	
Этажность дома	5	
Материал стен	Панель (Панельные)	

Описание района расположения Объекта оценки		
Характеристика перекрытий	Железобетонные	
Состояние подъезда	Хорошее	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Нет
	Мусоропровод	Нет
	Охрана	Домофон
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	
Описание Объекта оценки		
Этаж расположения	5	
Количество квартир на этаже	4	
Тип планировки	Фиксированный	
Количество комнат	3	
Площадь Объекта оценки, кв. м	[redacted]	
Наличие балкона/лоджии	Балкон	
Кол-во и тип санузлов	Совмещенный	
Вид из окна	Во двор	
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены	
Видимые дефекты отделки	Нет	
Инженерное оборудование дома		
Холодное водоснабжение	Централизованное	
Горячее водоснабжение	Централизованное (газовая колонка отсутствует)	
Канализация	Централизованная	
Электроснабжение	Централизованное	
Газоснабжение	Присутствует	
Отопление	Централизованное	
Кухонная плита	Газовая	
Сантехника/состояние	Стандарт/Исправное, рабочее	
Обустройство кухни	Встроенная	
Описание внутренней отделки Объекта оценки		
Конструктивные элементы	**Описание**	
Полы	Линолеум, плитка	
Потолок	Натяжной, потолочная плитка	
Стены	Обои, плитка	
Окна	Деревянные	
Входная дверь / внутренние двери	Металлическая / Деревянные	
Общее состояние	Современный	
Необходимые ремонтные работы	Не требуются	
Юридический статус, согласно представленной документации		
Вид права	[redacted], Право собственности, дата	

Описание района расположения Объекта оценки	
	получения права: [redacted]
Обременения	Ипотека в силу закона Свидетельство о государственной регистрации
Текущее использование Объекта оценки	Для проживания
Описание планировки Объекта оценки	
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Фактическая планировка Объекта оценки соответствует поэтажному плану БТИ
Поэтажный план (по документам БТИ)	

Источник: открытые источники сети Интернет, данные Заказчика и визуальный осмотр

3.2 Место расположения Объекта оценки

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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Челябинская обл, Челябинск, [redacted] пр-кт, [redacted], кв [redacted]	Объект оценки

3.3 Фотографии Объекта оценки

1. Общий вид дома

2. Общий вид дома

3. Придомовая территория

4. Придомовая территория

5. Адресная табличка

6. Входная дверь

7. Состояние подъезда

8. Состояние подъезда

9. Прихожая	10. Прихожая
11. Сан.узел	12. Сан.узел
13. Сан.узел	14. Кухня
15. Кухня	16. Жилая комната 1

17. Жилая комната 1

18. Жилая комната 1

19. Жилая комната 2

20. Жилая комната 2

21. Жилая комната 2

22. Жилая комната 3

23. Жилая комната 3

24. Жилая комната 3

25. Балкон

26. Балкон

27. Балкон

28. Виды из окон

29. Виды из окон

30. Виды из окон

31. Виды из окон

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

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество жилого назначения, согласно п. 11 Раздела V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки;

- рынок жилой недвижимости Челябинской области.

Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

(источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf; https://www.economy.gov.ru/material/file/da7baaa9e0965b6efc6cdbe20eead1cd/20220202.pdf; https://www.economy.gov.ru/material/file/b031b62c7fa726bc769fe02b0f258ce4/12012022.pdf)

По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году. В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%).

Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно).

Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта.

В условиях активного восстановления экономики в 2021 г. опережающими темпами также росли электроэнергетика и водоснабжение: сектор обеспечения электроэнергией, газом и паром по итогам января–декабря 2021 г. показал рост на 6,8% г/г (в декабре –на 1,9% г/г), сектор водоснабжения, водоотведения и утилизации отходов –на 15,8% г/г (9,6% г/г).

Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.

Росстат подтвердил предварительную оценку потребительской инфляции по итогам 2021 г. на уровне 8,39% г/г. В помесячном выражении в декабре рост цен замедлился до 0,82% м/м (после 0,96% м/м в ноябре), в основном за счет ценовой динамики в сфере услуг (а именно – услуг зарубежного туризма).

Потребительская инфляция, по данным Росстата, в декабре 2021 г. замедлилась до 0,82% м/м (ноябрь: 0,96% м/м), с исключением сезонного фактора – до 0,50% м/м SA1 (0,84% м/м SA месяцем ранее). В годовом выражении инфляция сохранилась на уровне ноября (8,39% г/г после 8,40% г/г месяцем ранее).

При этом монетарная инфляция (включает непродовольственные товары без подакцизной продукции и рыночные услуги), по оценке Минэкономразвития России, в декабре по отношению к предыдущему месяцу снизилась до 0,31% м/м с 1,01% м/м в ноябре, с исключением сезонного фактора – до 0,33% м/м SA после 0,95% м/м SA месяцем ранее. Годовая динамика монетарной инфляции в декабре сохранилась на уровне прошлого месяца (7,1%).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Экономическая активность													
ВВП[1]	4,6	1,8	4,8	3.1	4,3	4,6	5,3	4,9	4,3	10,5	-0,7	-2,7	2,2
Сельское хозяйство	-0,9	0,4	6,7	3,3	1,3	1,6	12,0	4,9	-6,0	-0,3	0,0	1,3	4,3
Строительство	6,0	6,7	6,4	9,6	8,4	12,8	8,7	1,7	3,7	10,6	2,9	0,7	2,1
Розничная торговля	7,3	3,9	4,3	2,5	5,4	3,1	3,1	4,3	5,5	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	17,6	0,2	14,0	2,1	11,8	1,6	15,5	15,1	18,0	52,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	23,5	-4,4	13,7	-6,7	17,4	-8,3	10,6	12,8	20,8	102,4	-5,0	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,3	0,3	4,1	2,3	2,8	1,5	3,7	5,7	6,8	10,1	0,5	-4,7	0,7
Инвестиции в основной капитал	7,6[2]	4,3[2]	-	-	-	-	-	-	7,8	11,0	2,0	-0,5	2,1
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	6,2	6,1	10,0	7,6	7,6	6,0	9,6	-1,4	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,5	2,4	10,0	3,4	10,7	10,8	9,0	7,5	-7,0	-6,5	3,4
Обрабатывающие производства	5,0	6,4	5,2	8,7	4,3	14,2	6,1	5,3	3,6	10,8	0,7	1,3	3,6
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8[3]	5,0[3]	-	-	-	-	3,4	0,6	2,0	5,5	1,6	3,8	4,8
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	9,5[3]	15,5[3]	-	-	-	-	12,1	8,8	9,0	11,8	7,2	7,3	9,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	2,0	0,8	1,3	-	-	-	-	8,1	7,9	-3,7	-1,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	1,0	0,5	0,4	-	-	-	-	8,8	6,8	-3,9	-2,0	1,0
Численность рабочей силы													
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	-0,1	0,5	-0,4	0,6	-0,3	0,1	0,7	0,5	0,9	0,4	-0,6	-1,0
млн чел.	75,3	-	75,6	-	75,7	-	75,4	75,5	75,6	75,3	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	-	-	75,1	-	75,1	-	75,0	75,3	75,3	75,5	75,5	-	-

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Численность занятых													
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	-0,3	2,4	-0,1	2,4	0,1	2,1	2,8	2,6	2,0	-0,6	-1,9	-0,8
млн чел.	71,7	-	72,3	-	72,5	-	72,2	72,3	72,2	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (SA)	-	-	71,9	-	72,0	-	71,8	72,0	71,8	71,7	71,4	-	-
Численность безработных													
в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,0	4,8	-29,2	-7,0	-27,4	-7,3	-29,9	-30,3	-29,7	-16,7	21,4	24,7	-5,3
млн чел.	3,6	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	-	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,8	4,1	-	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	-	59,7	-	59,8	-	59,6	59,8	59,5	59,3	58,9	-	-
Уровень безработицы													
в % к рабочей силе	4,8	-	4,3	-	4,3	-	4,3	4,3	4,4	4,9	5,6	5,8	4,6
SA	-		4,3		4,2		4,3	4,3	4,5	5,0	5,5	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России
[1]Оценка Минэкономразвития России.
[2]9 месяцев 2021 г.
[3]11 месяцев 2021 г.

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2026 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: https://dcenter.hse.ru)

С 6 по 12 мая 2020 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2020 г. и далее до 2026 г.

Консенсус-прогноз на 2020–2026 гг. (опрос 6-12 мая 2020)

Показатель	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Реальный ВВП, % прироста	-4,3	3,0	2,3	2,1	1,9	1,8	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста	4,7	3,8	3,9	3,9	3,8	3,8	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых	4,86	4,95	5,28	5,45	5,33	5,21	5,21
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	74,2	72,2	72,0	73,3	72,2	72,6	72,9
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	34,9	43,7	49,8	50,7	51,4	50,7	53,8

Классификация рынка недвижимости

(источник: http://www.1rre.ru, http://www.74rif.ru)

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;

- субъекты рынка;

- процессы функционирования рынка;

- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;

- жилье (жилые здания и помещения);

- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов жилой недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);

- индивидуальные и двух-четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы).

В Российской практике рынок жилой недвижимости часто классифицируется по уровню жилых объектов: стандартное или массовое жильё, жильё повышенной комфортности, и так называемое «элитное» жильё. Эта классификация достаточно условна и основные факторы, которые принимаются во внимание – это комфортность и эксклюзивность объекта, наличие дополнительных удобств и услуг, расположение и, как следствие, цена.

Критерии	Класс			
	эконом	комфорт	бизнес	элита[7]
Материал стен и несущих конструкций	конструкции и стены: панель	конструкции: монолит, панель, кирпич стены: монолит, панель, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич
Высота потолков	до 3 м	до 3 м	3 м и более	3 м и более
Отделка общественных зон	стандартная	стандартная	высококачественная (дизайнерская) отделка	эксклюзивная отделка
Отделка квартир	без отделки, стандартная	без отделки, стандартная	без отделки, высококачественная (дизайнерская) дополнительно: меблировка	без отделки, эксклюзивная отделка (дизайнерская) дополнительно: меблировка
Инфраструктура	нормативные социальные площади	нормативные социальные площади дополнительно: служба эксплуатации	широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации	собственная, полностью замкнутая широкая инфраструктура, недоступная для посторонних, собственная служба эксплуатации, дополнительно: персональное сервисное обслуживание
Безопасность	ограничение доступа в подъезд – домофон или кодовый замок дополнительно: консьерж	домофон или видеодомофон дополнительно: ограничение доступа на территорию (огороженная территория, контроль доступа, охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж
Парковка	Нормативные парковочные места (не менее 1 м/м на квартиру) на открытой придомовой территории, крытой стоянке или отдельно стоящем паркинге	не менее 1,5 м/м на квартиру на открытых/крытых придомовых стоянках, отдельно стоящих паркингах; дополнительно: подземный паркинг	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках дополнительно: персонифицированный доступ из гаража в квартиру
Придомовая территория	нормативное благоустройство	нормативное благоустройство дополнительно: огороженная территория	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная территория дополнительно: ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная внутренняя территория, ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы

Обзор рынка жилой недвижимости Челябинской области.

(источник: https://chelyabinsk.naydidom.com/tseny/adtype-kupit; https://naydidom.com/tseny/region-chelyabinskaya; https://www.interfax-russia.ru/ural/news/chelyabinskaya-oblast-v-2021g-uvelichila-vvod-zhilya-na-10#:~:text=%D0%98%D0%9D%D0%A2%D0%95%D0%A0%D0%A4%D0%90%D0%9A%D0%A1%2D%D0%A3%D0%A0%D0%90%D0%9B%20%2D%20%D0%92%D0%B2%D0%BE%D0%B4%20%D0%B6%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D1%8F%20%D0%B2,%D1%81%D0%BE%20%D1%81%D1%81%D1%8B%D0%BB%D0%BA%D0%BE%D0%B9%20%D0%BD%D0%B0%20%D0%B4%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B5%20%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D1%82%D0%B0%D1%82%D0%B0.)

Ввод жилья в Челябинской области в 2021 году составил 1 млн 727,1 тыс. кв. метров, что на 9,8% больше по сравнению с показателем 2020 года, сообщила пресс-служба Минстроя региона со ссылкой на данные Росстата.

В том числе юридическими лицами было введено 696 тыс. кв. метров жилья, населением - 1 млн 31,1 тыс. кв. метров индивидуального жилья (рост к 2020 году на 45,8%).

Как сообщалось, первоначально в соответствии с федеральным проектом "Жилье" в регионе в 2021 году планировалось ввести 1,67 млн кв. метров жилья.

Перед областью стоит задача к 2030 году увеличить ежегодные объемы ввода жилья до 2,791 млн кв. метров.

Ниже приведены данные рынка жилой недвижимости г. Челябинск за январь 2022 г.:

Средняя стоимость в динамике за последний год

4 060 896 руб. - Средняя стоимость квартиры в Челябинске за январь 2022
+10% относительно декабря

67 922 руб. - Средняя стоимость кв. м в Челябинске за январь 2022
+8% относительно декабря

Стоимость квартиры в Челябинске в динамике за последний год

Валюта: ДОЛЛАРЫ | РУБЛИ

Комнатность: ВСЕ | 1 КОМН. | 2 КОМН. | 3 КОМН. | 4+ КОМН.

За квартиру или м²: КВАРТИРА | КВ.М.

Тип квартиры: ВСЕ | ВТОРИЧКА | НОВОСТРОЙКИ

На данный момент на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры:

Однокомнатная – 2 215 880 руб., за месяц показатель изменился на -5 %;

Двухкомнатная – 3 264 996 руб., где средняя цена изменилась на -9 %;

Трехкомнатная – 4 544 748 руб., где показатель стоимости изменился на -10 %;

Четырех- и многокомнатная – 5 958 310 руб., средняя цена изменилась на 1 %.

На первичном рынке средняя стоимость продажи по количеству комнат:

Однокомнатная – 2 927 834 руб., за месяц показатель изменился на -10 %;

Двухкомнатная – 4 695 980 руб., где средняя цена изменилась на -11 %;

Трехкомнатная – 6 715 939 руб., где показатель стоимости изменился на -16 %;

Четырех- и многокомнатная – 7 829 611 руб., средняя цена изменилась на -2 %.

Ниже представлена информация о средних ценах на квартиры в городах Челябинской области, изменение к январю 2022 г.:

Город	Ср.стоимость за квартиру	Изменение к январю	Ср.стоимость за м²	Изменение к январю	Стоимость 1-комн квартиры		Стоимость 2-комн квартиры		Стоимость 3-комн квартиры	
					за квартиру	за м²	за квартиру	за м²	за квартиру	за м²
Челябинск	4 769 162	-6,6%	66 677	-5,65%	2 571 857	68 968	3 980 488	67 662	5 630 344	67 136
Магнитогорск	3 202 820	-14,48%	55 017	-7,92%	1 723 730	54 979	2 754 202	54 872	4 249 279	55 925
Златоуст	3 051 263	-54,11%	33 304	-17,45%	1 061 835	32 467	1 367 171	29 396	1 874 958	29 369
Миасс	2 988 072	11,44%	56 455	-3,69%	2 276 608	61 410	3 023 737	57 215	3 397 105	52 897
Копейск	2 925 372	-8,01%	44 152	-1,65%	1 755 936	47 000	2 303 235	45 226	3 932 812	44 719
Троицк	1 622 052	-20,06%	33 993	-22,63%	1 316 026	38 303	1 837 507	39 054	1 687 782	26 628
Чебаркуль	2 902 712	-3,21%	59 977	-9,27%	2 671 768	69 910	3 147 394	69 881	3 126 977	47 205
Коркино	1 441 839	13,4%	28 321	1,06%	1 051 041	30 377	1 412 430	30 402	1 646 714	26 093
Южноуральск	3 816 412	-25,58%	47 253	-5,09%	1 412 014	44 575	2 249 171	46 128	3 407 381	48 443
Карталы	1 193 557	15,27%	25 777	2,18%	885 838	26 338	1 300 873	28 525	1 393 959	22 469
Верхний Уфалей	1 304 310	4,36%	23 253	-2,28%	700 871	21 524	1 049 758	22 552	1 400 163	22 138
Еманжелинск	1 500 853	0,39%	28 044	0,92%	1 016 932	29 857	1 280 867	28 079	1 407 032	22 772
Снежинск	3 531 483	7,06%	55 599	-10,07%	2 199 919	53 779	2 446 336	47 963	3 913 580	61 886
Касли	1 711 344	-13,42%	30 862	-3,28%	1 063 418	30 431	2 149 426	34 986	1 597 639	26 375
Аша	2 822 962	-18,55%	55 922	-8,34%	1 683 648	52 414	2 352 489	50 012	3 460 260	59 194
Усть-Катав	1 679 666	-5,67%	31 180	-1,4%	739 025	24 632	1 351 287	29 853	2 037 797	32 258
Сатка	1 677 212	-5,51%	33 218	-4,82%	1 294 267	35 665	1 554 173	34 142	2 265 113	35 466
Юрюзань	1 518 597	-17,16%	28 418	-7,43%	777 102	25 215	1 113 950	23 848	1 906 722	30 011
Кыштым	2 688 335	-4,52%	50 776	-6,83%	1 790 405	52 157	2 494 053	52 034	3 022 022	49 093
Куса	1 306 145	-22,02%	26 155	-26,2%	1 151 271	34 554	1 551 950	29 972	1 346 864	20 808

Итоги

(источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf; https://www.economy.gov.ru/material/file/da7baaa9e0965b6efc6cdbe20eead1cd/20220202.pdf; https://www.economy.gov.ru/material/file/b031b62c7fa726bc769fe02b0f258ce4/12012022.pdf)

По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году. В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%).

Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

Ценообразующие факторы

Перечень ценообразующих факторов сформирован на основании анализа рынка, анализа нормативной базы в строительстве.

Параметры сделки: возможность торга, объем передаваемых прав, условия финансирования сделки, особые условия предложения, период предложения.

Параметры местоположения: район расположения, транспортная доступность (расстояние от метро, ж/д станции и т.п.).

Параметры дома: тип дома, благоустройство дома, состояние дома, инженерные системы.

Параметры квартиры: этаж расположения, количество комнат, общая площадь, жилая площадь, площадь кухни, наличие балкона/лоджии, вид из окна, высота потолка, санузел, состояние квартиры.

5 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

6.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает в себя следующие действия:

1) Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

2) Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;

5) Составление отчета об оценке.

Анализ представленной Заказчиком информации представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 6.1.1. Анализ представленной Заказчиком информации

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

Источник: Общество с ограниченной ответственностью "Центр Судебной Экспертизы"

6.2 Основные понятия и терминология

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

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

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

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

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

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

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

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

В рамках настоящего Отчета используется следующая градация.

Таблица 6.2.1. Градация ликвидности имущества

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

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

6.3 Выбор подходов к оценке

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

7.1 Выбор объектов-аналогов

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

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

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

Таблица 7.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристик

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес	Челябинск, ул. Чайковского, 4	Челябинск, ул. Чайковского, 8	Челябинск, ул. Пионерская, 3	Челябинск, Комсомольский просп., 33А
Источник информации	https://chelyabinsk.cian.ru/sale/flat/271563867/	https://chelyabinsk.cian.ru/sale/flat/271361711/	https://chelyabinsk.cian.ru/sale/flat/261636552/	https://chelyabinsk.cian.ru/sale/flat/268711573/
Контактная информация	+7 982 360-47-97	+7 958 743-13-50	+7 958 740-75-37	+7 912 470-22-67
Цена предложения, руб.	3 860 000	3 582 000	3 700 000	4 100 000
Цена за 1 кв. м, руб.	63 279	57 312	55 306	61 562
Населенный пункт	Челябинск	Челябинск	Челябинск	Челябинск
Тип дома (материал стен)	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Блок
Этаж	3/5	3/5	3/5	4/5
Кол-во комнат	3	3	3	3
Площадь, кв. м	61,00	62,50	66,90	66,60
Сан. узел	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Летние помещения	Балкон	Балкон	Балкон	Балкон
Физическое состояние	Комфортный	Косметический	Косметический	Комфортный

7.2 Расположение объекта оценки и объектов-аналогов

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

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Челябинская обл, Челябинск, [redacted] пр-кт, [redacted], кв [redacted]	Объект оценки
1	Челябинск, ул. Чайковского, 4 Челябинск, Комсомольский просп., 33А	1, 4
2	Челябинск, ул. Чайковского, 8 Челябинск, ул. Пионерская, 3 Челябинск, Комсомольский просп., 33А	2, 3, 4

7.3 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

Учитывает систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости. Ввиду того. Что оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничится информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. Обычно используется понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции называется «скидка на торг». Корректировка определялась на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2019 Квартиры, под ред. Лейфера Л.А., разд. 13., стр. 280, табл. 142 и составила -5,6% для категории «массовое жилье советской застройки».

Корректировка на материал стен дома.

Это процентная корректировка. Учитывает разницу в цене на объекты, отличные по материалу стен. Определяется на основании анализа рынка и по данным профессиональных участников рынка (Инком, http://www.incom.ru/, +7 (495) 363-10-10; Миэль, http://www.miel.ru/, +7 (495) 777-33-77; Бэст-недвижимость, http://www.best-realty.ru/, +7 (495) 125-40-79). На основании анализа рынка недвижимости, разницы в ценах для домов, в которых расположены объекты-аналоги, нет. Корректировка не вводилась.

Корректировка на этаж.

Учитывает снижение стоимости объекта за счет расположения на крайних этажах здания. Объект оценки располагается на последнем этаже, тогда как и все объекты-аналоги - на средних. Корректировка определялась на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2019 Квартиры, под ред. Лейфера Л.А., разд. 10.4, стр. 199, табл. 79: отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже составляет: 0,95.

Корректировка на кол-во комнат.

Учитывает разницу в стоимости квартир в зависимости от количества комнат. Объект оценки, как и все объекты-аналоги, являются трехкомнатными квартирами. Корректировка не вводилась

Корректировка на общую площадь.

Корректировка по площади учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Вносится только в случае, если площадь объекта оценки отклоняется от площади аналога более чем на 10 кв. м (меньшие расхождения ничтожны). Корректировка не вводилась.

Корректировка на сан. узел.

Учитывает различия в стоимости квартир с совмещенным, раздельным санузлом, ибо же квартир в составе которых имеется 2 и более санузла. Объект оценки оборудован совмещенным сан.узлом, тогда как и все объекты-аналоги - раздельным. Корректировка определялась на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2019 Квартиры, под ред. Лейфера Л.А., разд. 10.9.3, стр. 251, табл. 121: отношение удельной цены квартиры с совмещенным сан.узлом к удельной цене такой же квартиры с раздельным сан узлом составляет: 1,01.

Корректировка на летние помещения.

Корректировка на наличие балкона/лоджии подразумевает увеличение стоимости квартиры при наличии данного вида улучшения, поправка определена на основе данных, полученных в результате консультаций с риелторами, а так же при учете мнения экспертов-строителей. Объект оценки, как и все объекты-аналоги, имеют в своем составве летние помещения. Корректировка не вводилась

Корректировка на качество отделки.

Учитывает различия в стоимости квартир повышенным уровнем отделки, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов. Характеризуется состоянием или потребностью в ремонте. Корректировка определялась на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2019 Квартиры, под ред. Лейфера Л.А., разд. 10.8.

Таблица 7.3.1. Корректировки на состояние внутренней отделки, руб./кв. м

Аналог/Объект	Без отделки	Капитальный	Под чистовую отделку	Косметический	Современный	Комфортный	Элитный
Без отделки	от 0	от 940	от -4789	от -5348	от -9862	от -13402	от -22086
Капитальный	от -940	от 0	от -5729	от -6288	от -10802	от -14342	от -23026
Под чистовую отделку	от 4789	от 5729	от 0	от -559	от -5073	от -8613	от -17297
Косметический	от 5348	от 6288	от 559	от 0	от -4514	от -8054	от -16738
Современный	от 9862	от 10802	от 5073	от 4514	от 0	от -3540	от -12224
Комфортный	от 13402	от 14342	от 8613	от 8054	от 3540	от 0	от -8684
Элитный	от 22086	от 23026	от 17297	от 16738	от 12224	от 8684	от 0

Описание ремонтных работ

Без отделки. Состояние квартиры в новостройке, которая фактически не имеет отделки, а представлена исключительно конструктивными элементами – стенами, перекрытиями, возможно перегородками, оконными и дверными проемами)..

Капитальный. В капитальный ремонт квартиры входит полный спектр работ по обновлению покрытий (пола, потолка, стен), коммуникационных сетей, сантехники, работы по перепланировке и замене оконных и дверных проемов. Данный вид ремонта включает в себя и предварительные демонтажные работы, поэтому его стоимость в квартирах, относящихся к вторичному жилью, выше, чем при выполнении ремонта в квартире в новостройке, которая продается собственнику в состоянии «Без отделки»..

Под чистовую отделку. Конструктивные элементы объекта недвижимости подготавливаются под нанесение декоративных покрытий: шпатлюются стены, потолок, производится чистовая стяжка (применяют специальные шпаклевочные составы, гипсокартон, подвесные конструкции, и т.д.). Производится разводка систем коммуникаций под установку сантехнических приборов. В оконных проемах монтируются окна, в дверных – межкомнатные и входные двери, Итоговые элементы (доборы, наличники) на этом этапе не делают. Также могут не устанавливать ручки и замки на двери..

Косметический. К данному виду ремонта прибегают при частичных повреждениях элементов отделки, которые требуют замены (например, сколы плитки, разрывы линолеума, обоев, протечки потолка и стен, трещины и т.д.). Косметический (декоративный) ремонт обычно требуется для восстановления первоначального состояния отделки. При этом масштабных работ по замене основных элементов отделки не требуется. Самый быстрый вариант ремонта по времени исполнения и самый простой в плане уровня сложности производимых работ. Материалы чаще всего используются средней или низшей ценовой категории. К такому виду ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, оклейку потолка обоями или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум или укладывается ламинат и устанавливаются плинтуса. Так же устанавливаются счетчики электроэнергии с автоматикой, подлежат замене розетки, выключатели, некоторые виды сантехнического оборудования. Данный вид ремонта является самым недорогим..

Современный. Основу такой отделки составляют работы, которые типичные для большинства квартир. Они, как правило, не связаны с перепланировкой. В перечень выполняемых работ, как правила, входят: разводка труб для сантехники; выравнивание пола (устройство стяжки или/ финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка, устройство подвесных конструкций (ГКЛ) или же установка натяжного потолка; выравнивание поверхности стен, установленных 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..

Комфортный. Комфортный тип представляет собой ремонт с использованием современных технологий , строительных и отделочных материалов высокого качества. Довольно часто для подобного вида ремонта разрабатывается дизайн-проект с учетом особенностей вторичного жилья, поэтому чаще всего выполняется: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и и мест общего пользования, звукотеплоизоляция в помещениях и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения..

Элитный. Элитный ремонт 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 можно доверить только профессионалам-дизайнерам самого высоко класса. Элитный ремонт применяется при желании ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля..

Внесение весовых коэффициентов

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

$$\mathbf{K}=\left(1-\frac{s_i}{\sum_{i=1}^{n}(s_i+1)}\right)\Bigg/\sum_{i=1}^{n}\left(1-\frac{s_i}{\sum_{i=1}^{n}(s_i+1)}\right)$$

где:

К - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

Si – общее количество корректировок i-ого аналога;

7.4 Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости

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

3 208 184 (три миллиона двести восемь тысяч сто восемьдесят четыре) рубля.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.4.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Группы элементов сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Расчет рыночной стоимости объекта оценки							
		Аналог № 1		Аналог № 2		Аналог № 3		Аналог № 4	
Адрес	Челябинская обл, Челябинск, [redacted] пр-кт, [redacted], кв [redacted]	Челябинск, ул. Чайковского, 4		Челябинск, ул. Чайковского, 8		Челябинск, ул. Пионерская, 3		Челябинск, Комсомольский просп., 33А	
Цена предложения, руб.	—	3 860 000		3 582 000		3 700 000		4 100 000	
Цена за 1 кв. м, руб.	—	63 279		57 312		55 306		61 562	
Уторговывание	—	-5,6%		-5,6%		-5,6%		-5,6%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб.	—	59 735		54 103		52 209		58 114	
Тип дома (материал стен)	Панель	Кирпич	0,0%	Кирпич	0,0%	Кирпич	0,0%	Блок	0,0%
Этаж	5	3/5	-5,0%	3/5	-5,0%	3/5	-5,0%	4/5	-5,0%
Кол-во комнат	3	3	0,0%	3	0,0%	3	0,0%	3	0,0%
Площадь, кв. м	[redacted]	61,00	0,0%	62,50	0,0%	66,90	0,0%	66,60	0,0%
Санузел	Совмещенный	Раздельный	0,0%	Раздельный	0,0%	Раздельный	0,0%	Раздельный	0,0%
Летние помещения	Балкон	Балкон	0,0%	Балкон	0,0%	Балкон	0,0%	Балкон	0,0%
Общая процентная поправка		-10,6%		-10,6%		-10,6%		-10,6%	
Физическое состояние	Современный	Комфортный	-3 540	Требуется ремонт	4 514	Требуется ремонт	4 514	Комфортный	-3 540
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		53 031		55 751		53 958		51 496	
Весовые коэффициенты		0.25		0.25		0.25		0.25	
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м, руб.								**53 559**	
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.								**3 208 184**	

8 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

Таблица 8.1.1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение, округленно
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	3 208 184	1,0	3 208 200
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты Общество с ограниченной ответственностью "Центр Судебной Экспертизы"

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, пр. [redacted], д. [redacted], кв. [redacted], составляет: 3 208 200 (три миллиона двести восемь тысяч двести) рублей

По мнению Оценщика, возможные границы интервала стоимости Объекта оценки находятся в диапазоне от 3 110 000 до 3 305 000 рублей.

9 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

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

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

10 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Право собственности/ЕГРН;
- Техническая документация;

Нормативные акты:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: НП "МСО"

Научная литература:

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

Приложения