

Частнопрактикующий оценщик
Лебедев Сергей Алексеевич
ИНН 742000014121
Челябинская обл, г Чебаркуль, ул Каширина, д 26, кв 57

УТВЕРЖДАЮ
Частнопрактикующий оценщик Лебедев Сергей Алексеевич

_____/Лебедев С. А.
(подпись) (Ф.И.О.)
М.П.
28.01.2023г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 2023/01-011

рыночной стоимости Объекта оценки, представляющего собой жилой дом общей площадью 32.30 кв. м с земельным участком площадью 771 кв. м, расположенного по адресу: Челябинская область, Уйский район, д. Верхнеусцелемово, ул. Береговая, д. 10

ЗАКАЗЧИК: Администрация Масловского сельского поселения Уйского муниципального района

ИСПОЛНИТЕЛЬ: Частнопрактикующий оценщик Лебедев Сергей Алексеевич

ОЦЕНЩИК: Лебедев С. А., реестровый номер 1795 в НП «АРМО» от 07.12.2010 г.

ДАТА ОЦЕНКИ: 28.01.2023 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 28.01.2023 г.

ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ: Определение рыночной стоимости Объекта оценки для продажи.

Оглавление

- 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**
 - 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**
 - 3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**
 - 4. ИНЫЕ НЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ И НЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ**
 - 5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ (ИСПОЛНИТЕЛЕ), С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**
 - 6. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ**
 - 7. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**
 - 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ**
 - 8.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки
 - 8.2. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки
 - 8.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки
 - 8.4. Сведения об износах и устареваниях
 - 8.5. Общая информация о местоположении
 - 8.6. Описание имущественных прав на Объект оценки
 - 8.7. Выводы по результатам проверки соответствия параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах, фактическим данным по результатам осмотра
 - 8.8. Анализ наиболее эффективного использования объекта
 - 8.9. Анализ ликвидности Объекта оценки
 - 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**
 - 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ**
 - 10.1. Методика оценки объектов недвижимости
 - 10.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости (зданий/помещений)
 - 11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ**
 - 11.1. Процедура метода сравнения продаж
 - 11.2. Выбор объектов-аналогов
 - 11.3. Определение корректировок и порядок их внесения
 - 11.4. Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж
 - 12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ**
 - 13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**
 - 14. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)**
 - 15. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ**
- ПРИЛОЖЕНИЕ 1 КОПИИ ИНТЕРНЕТ СТРАНИЦ ПО АНАЛОГАМ**
- ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА**
- ПРИЛОЖЕНИЕ 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ**

1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Тип помещения	Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь, кв. м	Жилая площадь, кв. м	Площадь кухни, кв. м
	Жилой дом с земельным участком	2	1	32.30	-	-
	Наличие неутвержденной перепланировки	Наличие/характер обременений		Кадастровый/условный номер		
Описание здания	Материал стен дома	Этажность		Год постройки	Физический износ здания, %	
	Деревянный	1		-	46	
Адрес объекта оценки	Челябинская область, Уйский район, д. Верхнеусцелемово, ул. Береговая, д. 10					
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки для продажи					
Заказчик оценки	Администрация Масловского сельского поселения Уйского муниципального района					
Основание оценки	Договор № 2023/01-011 от 28.01.2023 г.					
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Для продажи. Отчет об оценке не может применяться для иных целей.					
Исполнитель оценки	Форма	Наименование/Ф.И.О.			Место нахождения, контактная информация	
	ЧПО	Лебедев Сергей Алексеевич			Челябинская обл, г Чебаркуль, ул Каширина, д 26, кв 57, +79124066144, lebedev2608@rambler.ru	
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку: Лебедев Сергей Алексеевич	Стаж работы (кол-во лет)	Номер в реестре членов СРО	Краткое наименование СРО	Сведения о полисе страхования гражданской ответственности оценщика		
	более 10 лет	1795	НП «АРМО»	№ 433-747-029783/22, выданный организацией: СПАО «Ингосстрах». Период страхования с 23.03.2022 по 22.03.2023. Страховая сумма 5000000 (пять миллионов руб.)		
Даты	Дата осмотра объекта		Дата оценки		Дата составления отчёта	
	28.01.2023		28.01.2023		28.01.2023	
Результаты оценки, полученные при применении	Сравнительного подхода (в рублях)			Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)	
	150 469 (сто пятьдесят тысяч четыреста шестьдесят девять)			Не применялся (обоснованный отказ представлен в п. 10.2)	Не применялся (обоснованный отказ представлен в п. 10.2)	
Итоговая величина стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)					
	150 469 (сто пятьдесят тысяч четыреста шестьдесят девять)					

Оценщик:

Лебедев С.А

2. Задание на оценку

Таблица 2. Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки, включая права на объект оценки	Жилой дом общей площадью 32.30 кв. м с земельным участком площадью 771 кв. м, расположенный по адресу: Челябинская область, Уйский район, д. Верхнеусцеломово, ул. Береговая, д. 10 Право собственности (без учета обременений)
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Жилой дом общей площадью 32.30 кв. м с земельным участком площадью 771 кв. м, расположенный по адресу: Челябинская область, Уйский район, д. Верхнеусцеломово, ул. Береговая, д. 10 Право собственности (без учета обременений)
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	1. Выписка из ЕГРН 2. Документы-основания
Правообладатель (-ли)	Администрация Масловского Сельского Поселения Муниципального Образования Уйского Муниципального Района Челябинской Области
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Право собственности (без учета обременений)
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Не зарегистрировано
Цель оценки и вид стоимости, определенный исходя из цели оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки для продажи
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Требования по определению в дополнение к рыночной стоимости инвестиционной и (или) ликвидационная стоимости	Отсутствуют
Иные дополнительные к указанным в пункте 8 ФСО № 9 и п. 9 ФСО № 7 расчетные величины стоимости	Не указываются
Дата оценки	По состоянию на дату осмотра
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период не более 7 дней от даты акцептования Задания на оценку
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке может быть использован только для целей залога в ПАО Сбербанк. Отчет об оценке не может использоваться для иных целей
Форма составления отчета об оценке	Электронный документ
Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению	В общем случае оценка для продажи осуществляется исходя из предположения сохранения его варианта текущего использования «как есть». В случае, если выявленное Оценщиком по результатам анализа документов и осмотра текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, проводится анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету
Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная. 2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав,

Параметр	Значение
	<p>но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. 4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера. 5. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов. 6. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. 7. Отчет об оценке будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. 8. Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета. 9. Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета. 10. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных. Итоговая стоимость может быть представлена с округлением. 11. Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений. 12. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.

3. Применяемые стандарты оценки

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327;

является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является.

4. Иные не существенные и не специальные допущения, принятые оценщиком

При выполнении Отчета об оценке оценщик исходил из следующих допущений, на которых должна основываться оценка:

1. Исполнитель провел осмотр объекта оценки, в процессе которого определил физическое наличие объекта, визуальное соответствие осматриваемого объекта документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта, степень износа и устареваний, идентифицируемых визуально, провел фотографирование объекта в целом и его составных частей, интервьюирование соответствующих специалистов Заказчика о характеристиках и состоянии объекта.
2. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
3. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
4. По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.
5. В соответствии с п.30 ФСО № 7, помимо указания в Отчет итоговой стоимости объектов недвижимости, Оценщик должен привести суждение о границах интервала стоимости. Однако согласно заданию на оценку, необходимо указать рыночную стоимость Объекта оценки. В связи с этим, границы интервала стоимости Оценщиком не приводятся.
6. Отчет об оценке сформирован в автоматизированной системе «Партнер-онлайн оценка», находящейся в сети интернет по адресу <https://eva.domclick.ru>.

5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице (Исполнителе), с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Таблица 3. Сведения о Заказчике оценки

Данные заказчика	Администрация Масловского сельского поселения Уйского муниципального района
-------------------------	---

В проведении настоящей оценки принимал участие следующий оценщик, работающий у Исполнителя на основании трудового договора.

Таблица 4. Сведения об оценщике

Параметр	Значение
Оценщик	Лебедев Сергей Алексеевич
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член НП «АРМО», расположенной по адресу: г Москва, ул Буженинова, д 30 стр 3
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: НП «АРМО» от 07.12.2010, регистрационный номер № 1795

Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	диплом ПП-I № 319210 от 29.01.2010 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Лебедев Сергей Алексеевич) № 433-747-029783/22, выданный организацией: СПАО «Ингосстрах». Период страхования с 23.03.2022 по 22.03.2023. Страховая сумма 5000000 (пять миллионов руб.)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Номер 032266-1 по направлению "Оценка недвижимости", выдан Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров", срок действия с 10.12.2021 по 10.12.2024
Почтовый адрес оценщика	Челябинская обл, г Чебаркуль, ул Каширина, д 26, кв 57
Номер контактного телефона	+79124066144
Адрес электронной почты	lebedev2608@rambler.ru
Стаж работы в оценочной деятельности (лет)	более 10 лет
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), 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 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.

6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

В соответствии с п. 7 ФСО VI указывается информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Степень участия оценщика в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

Таблица 5. Степень участия привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистов

ФИО	Степень участия
Лебедев Сергей Алексеевич	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

7. Основные факты и выводы

Таблица 6. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор на проведение оценки № 2023/01-011 от 28.01.2023 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Жилой дом общей площадью 32.30 кв. м с земельным участком площадью 771 кв. м, расположенный по адресу: Челябинская область, Уйский район, д. Верхнеусцеломово, ул. Береговая, д. 10
Правообладатель (-ли)	Администрация Масловского Сельского Поселения Муниципального Образования Уйского Муниципального Района Челябинской Области
Обременения (ограничения) прав	Не зарегистрировано
Зарегистрированные права	Право собственности
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода	Обоснованный отказ представлен в п. 10.2

Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода	150 469 (сто пятьдесят тысяч четыреста шестьдесят девять) руб.
Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода	Обоснованный отказ представлен в п. 10.2
Итоговая величина стоимости объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки составляет округленно 150 469 (сто пятьдесят тысяч четыреста шестьдесят девять) руб. 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.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Итоговая стоимость может быть применена только для продажи. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете об оценке, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете об оценке. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета об оценке для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов. В соответствии со ст. 12 Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции): «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, 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. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.»

8. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие их количественные и качественные характеристики

8.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:

Таблица 7. Данные, использованные при подготовке Отчета об оценке

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Состояние	Иные не существенные и не специальные допущения, принятые оценщиком в р. 4	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
4	Обзор рынка недвижимости	http://www.miel.ru/ , www.irn.ru , http://www.azbuka.ru , http://www.peresvet.ru и др. источники по тексту Отчета	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
5	Информация о предложениях имущества, аналогичного оцениваемому на дату оценки	https://realty.yandex.ru и др. источники по тексту Отчета	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости
6	Источники обзорной аналитической и статистической информации	НЦПО. Сборник рыночных корректировок (СРК – 21, 2021 г.) под редакцией Е.Е. Яскевича;	Проведение корректировок при расчетах

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
		Справочник оценщика недвижимости-2020. <i>Дома</i> . Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020; Анализ рынка и ценообразующих факторов. и др. источники по тексту Отчета	

8.2. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки

При определении характеристик Объекта оценки оценщик основывался на следующих документах и информации, предоставленных Заказчиком:

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	1. Выписка из ЕГРН 2. Документы-основания
--	--

Копии документов представлены в разделе Приложения.

8.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объект оценки: жилой дом общей площадью 32.30 кв. м с земельным участком площадью 771 кв. м, расположенный по адресу: Челябинская область, Уйский район, д. Верхнеусцеломово, ул. Береговая, д. 10

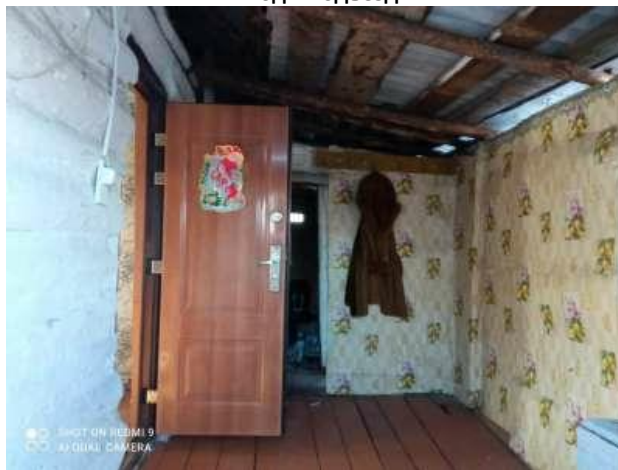
Осмотр был проведен 28.01.2023 г. уполномоченным сотрудником Исполнителя.

Результаты фотофиксации представлены далее:

Фасад



Вход в подъезд



Информационная табличка



Придомовая территория



Придомовая территория



Придомовая территория



Подъезд



Помещение 1, 2



Помещение 1



Помещение 1



Помещение 1



Помещение 1



Помещение 3



Помещение 3



Помещение 2



Дверь в квартиру



Вид из окна 2



Вид из окна 1



Характеристики объекта оценки приведены на основании документов, представленных в разделе 14. Далее приводится подробное описание Объекта оценки с указанием выводов по результатам проверки соответствия параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах, фактическим данным по результатам осмотра.

Таблица 8. Описание жилого дома, в котором расположен Объект оценки

Параметр	Значение
Год постройки	-
Включен ли дом в планы на снос, реконструкцию или капитальный ремонт с отселением	Снос или реконструкция не планируется
Физический износ жилого дома	46%
Тип здания	Жилой дом
Количество этажей в здании	1
Наружные стены (материал)	Деревянный
Перекрытие (материал)	Деревянный
Состояние фасада жилого дома	Хорошее
Состояние общественных зон подъезда	Хорошее
Холодное водоснабжение	В наличии
Отопление	Печное
Электроснабжение	В наличии
Газоснабжение	Отсутствует
Канализация	Местная

Источник: данные визуального осмотра, данные предоставленных документов, данные интернет источников: (www.reformagkh.ru/)

Таблица 9. Описание Объекта оценки

Параметр	Значение
Этаж	1
Количество комнат в доме	2
Общая площадь объекта оценки/Общая площадь объекта оценки с учетом площади помещений вспомогательного использования, кв. м	32.30/32.30
Наличие балкона/лоджии	Терраса
Остекление балконов/лоджий	В наличии
Объект подключен к системам: Электроснабжение, канализация, ХВС	Инженерные коммуникации в дом подведены и подключены. Оборудование для указанных систем: Установлено
Состояние отделки объекта	Требуется косметический ремонт
Наличие перепланировок, не согласованных в установленном порядке	Не выявлено
Полный/частичный демонтаж несущей конструкции здания (за исключением подоконного блока)	Не выявлено
Перенос газового оборудования за пределы кухни без соответствующего разрешения	Не выявлено
Перенос подключенных к общедомовой системе горячего водоснабжения радиаторов отопления на площади летних помещений (балкон, лоджия)	Не выявлено
Изменение общих границ объекта недвижимости	Не выявлено
Устройство лоджий и террас на вторых и выше этажах, которые не соответствуют техническим документам	Не выявлено
Соответствие планировки поэтажному плану	Соответствует
Текущее использование Объекта оценки	Жилая недвижимость

Источник: данные визуального осмотра, данные предоставленных документов, данные интернет источников: (www.reformagkh.ru/)

8.4. Сведения об износах и устареваниях

В соответствии с общепринятой методикой износ объекта в целом определяется как сумма физических износов отдельных его конструктивных элементов, взвешенных по их доле в восстановительной стоимости. При этом признаки физического износа обычно устанавливаются при проведении технической экспертизы. При этом,

как правило, учитывается неравномерность нарастания износа во времени. В качестве процедур, выполняемых техническим экспертом, можно отметить визуальный осмотр объекта и техническое диагностирование. Износ подразделяется на физический, функциональный и внешний. Накопленный износ (без учета внешнего износа) здания определялся по формуле:

$$D_n = 1 - (1 - D_{\text{ф}}) \times (1 - D_{\text{фун}}) \times (1 - D_{\text{в}}), \quad \{1\}$$

где:

D_n – накопленный износ;

D_ф, D_{фун}, D_в – физический, функциональный и внешний износы.

Физический износ отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния.

Физический износ определяется методом срока жизни по формуле:

$$K_{\text{и}} = \frac{T_{\text{ф}}}{T_{\text{н}}} \times 100; \quad \{2\}$$

Где:

T_ф – фактический срок службы данного объекта;

T_н – нормативный срок службы данного объекта.

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

Таблица 10. Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

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

Расчет физического износа представлен ниже.

Таблица 11. Расчет физического износа здания

Наименование	Нормативный срок жизни, лет	Год постройки	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Жилое здание, в котором расположен Объект оценки	50	-	-	46

Источник: данные оценщика, собранные по рекомендациям инструкций ВСН 53-86(р) и ВСН 58-88(р).

Функциональный износ – это уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Оценщик не выявил существенных признаков функционального износа у Объекта оценки.

Внешний износ – это уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Оценщик не выявил существенных признаков внешнего износа у Объектов оценки.

Таким образом, величина накопленного износа составляет 46%.

8.5. Общая информация о местоположении



Рис. 1 Местоположение Объекта оценки

Таблица 12. Местоположение и ближайшее окружение Объекта оценки

Описание местоположения	
Адрес Объекта оценки	Челябинская область, Уйский район, д. Верхнеушцелёмово, ул. Береговая, д. 10
Ближайшее метро/ж.д. станция/остановка общественного транспорта	остановка общественного транспорта, 10 мин., пешком
Ближайшее окружение	
Типичное использование окружения	Жилое
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Торговые предприятия, Зона отдыха
Придомовая территория	Стихийная парковка, Огороженная территория

Источник: данные полученные из <https://yandex.ru/maps>, при осмотре, данные предоставленных документов, данные полученные из <https://ru.wikipedia.org>.

8.6. Описание имущественных прав на Объект оценки

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество. Правовые признаки разграничения между движимым и недвижимым имуществом изложены в статье 130 Гражданского кодекса РФ: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты».

Таблица 13. Описание имущественных прав на Объект оценки

Параметр	Значение
Имущественные права на объект	Право собственности
Правообладатель (-ли)	Администрация Масловского Сельского Поселения Муниципального Образования Уйского Муниципального Района Челябинской Области
Документы, удостоверяющие право	1. Выписка из ЕГРН
Обременения (ограничения) права	Не зарегистрировано

Источник: данные предоставленных документов

8.7. Выводы по результатам проверки соответствия параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах, фактическим данным по результатам осмотра

Таблица 14. Выводы по результатам проверки

1. Анализ представленных документов и результаты осмотра позволяют сформировать объективное мнение об объекте оценки, в том числе о его идентификации, местоположении, технических параметрах, износе и устареваниях.
2. Осуществленная проверка соответствия параметров объекта, указанных в документах, предоставленных Заказчиком, фактическим данным по результатам осмотра показала:

<ul style="list-style-type: none"> • Соответствуют правоустанавливающим документам; • Соответствует техническим документам.
3. Объект оценки идентифицирован как объект недвижимости.
4. Адресные данные, указанные в документах, соответствуют фактическому местонахождению.
5. Функциональное назначение объекта – жилое. В ходе осмотра было установлено, что текущее использование объекта: Жилая недвижимость .
6. Техническое состояние объекта соответствует информации технических документов с учетом естественного износа.
7. Площадь осматриваемого объекта соответствует порядку данных о площади, отраженных в правоустанавливающей и технической документации.
8. Здание имеет 46 % износа, данные о ремонте отсутствуют.
9. Состояние Объекта оценки соответствует уровню «Требуется косметический ремонт».
10. На объект оценки зарегистрированы следующие обременения: не зарегистрировано .
11. По результатам осмотра и анализа документов, иных факторов, устанавливающих дополнительные обременения, не выявлено. В соответствии с Задаaniem на оценку Объект оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.
12. По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.

8.8. Анализ наиболее эффективного использования объекта

Наиболее эффективное использование (НЭИ) представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей. Совокупности процедур отыскания и обоснования выбора функций НЭИ объекта из набора альтернативных вариантов использования последнего, называется анализом НЭИ, проводится сначала для участка земли, как будто свободного, а затем – для этого же участка, но с существующими улучшениями. При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного.

В общем случае оценка для целей залога осуществляется исходя из предположения «как есть» (as is).

В отдельных случаях, когда текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, возможно проведение анализа наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме.

Текущее функциональное назначение Объекта – *жилой дом*. Принимая во внимание цель и задачу оценки, наиболее эффективным использованием Объекта оценки будет использование его по текущему назначению, то есть в качестве *жилого дома*.

8.9. Анализ ликвидности Объекта оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации¹ ликвидность имеет следующие градации:

Таблица 15. Градации ликвидности²

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, календарных дней	Менее 61	61-270	271-545

Для определения ликвидности Объекта оценки оценщик провел анализ рынка недвижимости, а также по информации агентств недвижимости, информационных ресурсов, доступных оценщикам (НЦПО. Сборник рыночных корректировок (СРК – 21, 2021 г.) под редакцией Е.Е. Яскевича. Справочник оценщика недвижимости-2020. *Дома*. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020. Анализ рынка и ценообразующих факторов.).

В результате проведенного анализа была получена следующая информация:

- *Дома* пользуются стабильным спросом на рынке, что обуславливается их ограниченным предложением.
- Местоположение Объекта оценки благоприятно влияет на его ликвидность. В целом, объект характеризуется хорошим местоположением как по отношению к транспортным магистралям, так и внутри района, с точки зрения доступности к объектам социальной инфраструктуры микрорайона.
- Состояние здания, в котором находится Объект оценки, находится в пределах естественного износа. Состояние *дома* пригодно для проживания и не снижает ликвидность объекта.

Вывод: ликвидность Объекта оценки оценивается на среднем уровне. Срок реализации составит от 61 до 270 календарных дней.

¹ Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

² Градации ликвидности приведены в соответствии с «Рекомендациями по составлению отчетов об оценке недвижимого имущества для целей залога» ПАО Сбербанк.

9. 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/bfadaecb1907cb4fb000e64d42f8e6b5/2022_12_28.pdf; <https://www.economy.gov.ru/material/file/58bbe3c44b417b65618d1242b2119bf3/18012023.pdf>)

На неделе с 10 по 16 января 2023 г. (7 дней) инфляция замедлилась до 0,15% после роста на 0,24% за период с 1 по 9 января (9 дней). Среднесуточный рост цен также замедлился до 0,021% после роста на 0,027%. В годовом выражении инфляция продолжила снижаться (до 11,57% г/г). Темпы продовольственной инфляции на отчетной неделе снизились (+0,22%) за счет замедления роста цен на плодоовощную продукцию (+2,95%) и околонулевого роста цен на остальные продукты питания (+0,01%). В сегменте услуг1 цены снизились (-0,08%) за счет дефляции в туристических услугах и замедления роста цен на регулируемые услуги. В секторе непродовольственных товаров рост цен возобновился (0,18%) за счет повышения цен на электро- и бытовые приборы.

В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, ВВП в годовом выражении замедлил снижение до -4,0% г/г после -4,5% г/г в октябре (за 11 месяцев 2022 г. снижение составило -2,1% г/г). К октябрю экономика выросла с исключением сезонности на +0,2% м/м SA, как и месяцем ранее.

В ноябре рост промышленного производства в месячном выражении составил +1,6% м/м (+0,0% м/м SA). В годовом выражении третий месяц продолжается замедление спада до -1,8% г/г после -2,6% г/г. По итогам 11 месяцев 2022 г. индекс промышленного производства показывает около нулевую динамику.

В обрабатывающих производствах в годовом выражении происходило постепенное замедление спада: -1,7% г/г после -2,4% г/г в октябре и -4,0% г/г в сентябре. В месячном выражении рост составил +2,0% м/м в ноябре, который сохраняется и при устранении фактора сезонности: +1,0% м/м SA. За 11 месяцев 2022 г. выпуск обрабатывающих производств составил -0,8% г/г, благодаря высокому росту в начале года. Основной рост в ноябре происходил за счёт производства готовых металлических изделий и прочих транспортных средств и оборудования (+15,9% г/г и +16,5% г/г соответственно). По сравнению с октябрём эти отрасли также показывают значительный рост: +25,2% м/м и +18,0% м/м. Помимо них, в годовом и в месячном выражении растёт выпуск электрооборудования: +1,7% г/г после +0,2% г/г в октябре (+2,5% м/м после -0,9% м/м). Производство компьютеров, электроники и оптики в ноябре по сравнению с октябрём +6,0% м/м. За 11 месяцев 2022 г. выпуск компьютеров также показал рост (+4,0% г/г). Среди экспортно ориентированных отраслей в ноябре улучшение месячной динамики отмечалось в химическом комплексе +1,3% м/м после +0,5% м/м в октябре. В годовом выражении темпы падения выпуска остались практически без изменений (-6,2% г/г). Металлургическое производство незначительно улучшило годовую динамику в ноябре -1,9% г/г после -2,4% г/г ранее. Производство кокса и нефтепродуктов незначительно 1 Оценка за октябрь 2022 г. была скорректирована в сторону понижения (-0,1 п.п.) с учётом уточнённых оперативных данных по отдельным видам экономической деятельности. 2 сократило объём выпуска в ноябре, но в целом сохраняет околонулевою динамику (-1,0% г/г после +0,0% г/г в октябре).

В добывающей промышленности в ноябре по сравнению с октябрём наблюдается спад (-1,7% м/м после +3,2% м/м), что обусловлено сезонным фактором (+0,5% м/м SA). В годовом выражении отмечаем сокращение спада до -2,2% г/г после -2,7% г/г. Вместе с тем, за 11 месяцев 2022 г. добывающая промышленность показала рост +1,1% г/г.

Объём работ в строительстве в ноябре продолжил рост: +8,7% г/г после +9,6% г/г в октябре (за 11 месяцев 2022 г. +6,1% г/г).

В сельском хозяйстве рост замедлился до +1,6% г/г в ноябре после +4,2% г/г в октябре на фоне эффекта высокой базы 2021 г. из-за сдвига «вправо» уборочной кампании (за 11 месяцев 2022 г. рост составил +4,7% г/г).

В ноябре замедлилось снижение грузооборота транспорта (-5,7% г/г после -6,7% г/г в октябре, за 11 месяцев 2022 г. снижение на -2,4% г/г) на фоне улучшения динамики в трубопроводном транспорте (-9,6% г/г после -11,0% г/г в октябре) и в железнодорожном транспорте (-2,1% г/г после -3,4% г/г).

Потребительский спрос в ноябре продемонстрировал улучшение динамики, но сохранил отставание от прошлого года. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населения был

на -4,8% г/г ниже уровня прошлого года (-6,7% г/г месяцем ранее). Основное улучшение – за счёт ускоренного роста оборота общественного питания: +15,2% г/г после +8,3% г/г месяцем ранее. Объем платных услуг населению в ноябре увеличился на +2,0% г/г после +1,5% г/г в октябре. Снижение оборота розничной торговли замедлилось до -7,9% г/г после -10,0% г/г в октябре.

Индекс потребительских цен в ноябре составил +0,4 м/м, в пересчёте на годовые темпы роста +4,5% (по состоянию на 26 декабря 2022 г. цены выросли на 12,01% к декабрю 2021 г.). 3 Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, снизился на -0,8% к предыдущему месяцу (снижались цены в пищевой промышленности, химии, деревообработке, готовых металлических изделиях). В годовом выражении в ноябре индекс цен производителей на +0,6% г/г выше уровня прошлого года.

В целом по промышленности снижение цен производителей в помесечном выражении замедлилось до -0,4% м/м после -2,5% м/м в октябре. В годовом выражении снижение цен составило -1,9% г/г после роста на +0,8% г/г в октябре.

Ситуация на рынке труда в ноябре продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы в ноябре снизился и достиг исторического минимума – 3,7% от рабочей силы (3,9% в октябре). В целом за 11 месяцев 2022 г. уровень безработицы составил 4,0%.

В октябре (по последним данным) рост заработных плат в номинальном выражении составил +13,1% г/г (+12,1% г/г в сентябре), в реальном выражении – впервые за шесть месяцев отмечается рост на +0,4% г/г после -1,4% г/г месяцем ранее. По итогам 10 месяцев 2022 г. номинальная заработная плата выросла на +12,7% г/г, реальная снизилась на -1,3% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-ноябрь.22	ноя.22	окт.22	3кв.22	сентябрь.22	авг.22	июль.22	3кв.22	июнь.22	май.22	апр.22	3кв.22	март.22	фев.22	январь.22	2021
Экономическая активность																
ВВП	-2,1 ¹	-4,0 ¹	-4,5 ¹	-3,7	-4,4 ¹	-2,8 ¹	-3,8 ¹	-4,1	-5,1 ¹	-3,9 ¹	-3,3 ¹	3,5	1,5 ¹	4,0 ¹	5,8 ¹	4,7
Сельское хозяйство	4,7	1,6	4,2	6,2	6,7	9,1	0,8	2,5	2,1	2,2	3,2	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,4
Строительство	6,1	8,7	9,6	6,7	5,8	7,4	6,6	3,5	0,1	3,6	7,9	4,5	5,9	5,0	1,6	6,0
Розничная торговля	-6,2	-7,9	-10,0	-9,4	-10,2	-9,1	-9,0	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8
Оптовая торговля	-14,2	-18,7	-22,0	-22,4	-22,1	-20,2	-25,2	-15,2	-18,2	-15,3	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9
Платные услуги населению	3,4	2,0	1,5	1,3	1,1	3,5	1,6	0,0	1,5	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7
Общественное питание	4,4	15,2	8,3	2,7	4,1	2,1	1,7	-2,1	-0,5	-3,2	-2,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7
Грузооборот транспорта	-2,4	-5,7	-6,7	-5,5	-7,1	-4,1	-5,2	-3,0	-5,8	-1,8	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	3,1	-	-	-	4,1	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7
Промышленное производство	-0,1	-1,8	-2,6	-1,3	-3,1	-0,1	-0,5	-2,5	-2,4	-2,4	-2,6	5,1	2,3	5,4	8,0	6,4
Добыча полезных ископаемых	1,1	-2,2	-2,7	0,0	-1,8	1,0	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-2,8	7,3	6,6	7,4	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	-0,8	-1,7	-2,4	-2,0	-4,0	-0,8	-1,1	-3,8	-4,7	-3,5	-3,0	4,7	-0,7	6,2	10,0	7,3
Индекс потребительских цен	13,9	12,0	12,6	14,4	13,7	14,3	15,1	16,9	15,9	17,1	17,8	11,5	16,7	9,2	8,7	8,4
Рынок труда и доходы населения																
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,3 ³	-	0,4	-1,9	-1,4	-1,2	-3,2	-5,4	-3,2	-6,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,7 ³	-	13,1	12,2	12,1	12,9	11,4	10,6	12,2	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7 ²	-	-	-2,4	-	-	-	-1,9	-	-	-	-1,0	-	-	-	3,1
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7 ²	-	-	-3,4	-	-	-	-0,8	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,4	-0,7	-0,6	-1,0	-0,2	-0,6	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6
млн чел.	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	75,5	75,0	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3
млн чел. (SA)	75,0	74,7	74,8	74,9	74,7	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	75,1	75,2	75,0	75,2	75,3	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,2	-0,2	0,0	-0,5	0,5	0,1	0,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6
млн чел.	72,0	72,4	72,1	72,2	72,0	72,6	72,1	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7
млн чел. (SA)	72,0	72,0	71,9	71,9	71,8	72,1	72,0	72,0	72,0	72,0	72,1	72,1	71,9	72,2	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-19,1	-15,1	-11,5	-14,1	-11,8	-14,9	-15,4	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0
млн чел.	3,0	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6
млн чел. (SA)	3,0	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,1	60,3	60,2	60,1	60,0	60,3	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	4,0	3,7	3,9	3,8	3,9	3,8	3,9	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8
	4,0	3,6	3,8	3,9	3,9	3,9	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,3	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России

² Данные за январь–сентябрь 2022 г.

³ Данные за январь–октябрь 2022 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 кварталный 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-четырёх 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.

• Обзор рынка жилой недвижимости Челябинской области.

(источник: <https://chelyabinsk.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>; <https://naydidom.com/tseny/region-chelyabinskaya>;

<https://obzor174.ru/v-chelyabinskoy-oblasti-rastut-obemy-novogo-zhilya#:~:text=%D0%A2%D0%B5%D0%BC%D0%BF%D1%8B%20%D0%B2%D0%B2%D0%BE%D0%B4%B0%20%D0%B6%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D1%8F%20%D0%B2%20%D0%A7%D0%B5%D0%BB%D1%8F%D0%B1%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9,%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B0%2C%20%D0%BE%D1%82%D0%BC%D0%B5%D1%87%D0%B0%D1%8E%D1%82%20%D0%B2%20%D0%9A%D0%A1%D0%9F%20%D1%80%D0%B5%D0%B3%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%B0.>)

Темпы ввода жилья в Челябинской области в 2022-м выше показателей 2021 года, следует из экспресс-анализа Контрольно-счетной палаты региона.

За январь-октябрь 2022 года в Челябинской области введено в эксплуатацию 1 731,9 тыс. кв. м жилья, что на 21% больше, чем за аналогичный период 2021 года, отмечают в КСП региона.

Лидеры по динамике ввода жилья (в сравнении с январем-октябрем 2021 года):

Варненский район (+283,3%); Нагайбакский район (+278,8%); Еткульский район (+157,2%); Кусинский район (+143,1%); Златоустовский городской округ (+123,7%).

Сокращение ввода жилья наблюдается в: Чесменский район (-9,0%); Брединский район (-19,1%); Саткинский район (-33,0%); Кизильский район (-40,5%); Катав-Ивановский район (-50,5%).

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

Средняя стоимость в динамике за последний год

4 358 179 руб. - Средняя стоимость квартиры в Челябинске за декабрь 2022
 +1% относительно ноября

77 937 руб. - Средняя стоимость кв. м в Челябинске за декабрь 2022
 +2% относительно ноября

Стоимость квартиры в Челябинске в динамике за последний год

Валюта:

Комнатность:

За квартиру или м²:

Тип квартиры:



данный момент на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры:
 Однокомнатная – 2 353 919 руб., за месяц показатель изменился на -1 %;
 Двухкомнатная – 3 219 616 руб., где средняя цена изменилась на 8 %;
 Трехкомнатная – 4 601 928 руб., где показатель стоимости изменился на 6 %;
 Четырех- и многокомнатная – 6 428 432 руб., средняя цена изменилась на 7 %.

На первичном рынке средняя стоимость продажи по количеству комнат:
 Однокомнатная – 3 368 192 руб., за месяц показатель изменился на -11 %;
 Двухкомнатная – 5 560 237 руб., где средняя цена изменилась на -10 %;
 Трехкомнатная – 7 045 183 руб., где показатель стоимости изменился на 0 %;
 Четырех- и многокомнатная – 12 213 018 руб., средняя цена изменилась на -19 %.

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

Город	Ср. стоимость за квартиру	Изменение к декабрю	Ср. стоимость за м²	Изменение к декабрю	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	5 598 816	-3,88%	79 704	-2,01%	2 861 056	79 225	4 389 927	78 907	5 823 556	75 681
Магнитогорск	4 591 606	-40,41%	92 921	-45,61%	4 739 812	142 546	5 035 011	85 673	3 366 935	50 147
Миасс	3 713 247	-3,48%	62 176	1,17%	2 160 852	65 827	3 474 539	61 978	5 233 844	63 941
Копейск	2 693 258	15,02%	46 807	2,87%	1 883 293	50 187	2 641 615	47 962	3 295 899	45 917
Златоуст	1 847 554	10,25%	32 651	3,62%	1 062 004	33 140	1 458 020	31 006	2 076 628	31 822
Челябинск	3 559 431	-9,92%	61 217	1,45%	2 451 265	65 763	3 792 156	60 668	4 107 735	60 536
Троицк	1 336 105	11,05%	28 931	-6,53%	941 095	34 204	1 321 695	28 356	1 680 273	27 556
Южноуральск	2 959 392	-11,21%	50 426	-2,59%	1 803 662	51 799	2 220 446	47 908	3 609 371	52 655
Коркино	1 719 009	-6,67%	31 327	0,33%	1 098 234	32 567	1 328 852	28 145	2 101 060	31 231
Карталы	1 995 521	-31,07%	33 167	-13,86%	813 229	24 889	1 495 564	31 226	2 854 186	38 523
Снежинск	3 227 740	14,48%	54 105	10,07%	2 258 671	57 754	2 880 488	55 477	3 536 582	54 309
Верхний Уфалей	1 349 675	37,15%	24 622	11,56%	931 502	25 325	896 370	20 308	1 232 739	19 818
Касли	1 424 445	37,57%	26 095	6,04%	1 108 718	25 849	1 242 375	25 868	1 876 356	28 946
Аша	3 050 097	-11,36%	60 497	-10,77%	2 236 444	65 582	2 587 010	55 656	3 456 163	56 368
Еманжелинск	1 807 552	-21,19%	34 319	-13%	1 189 351	35 378	1 342 685	29 317	2 223 587	33 525
Усть-Катав	1 832 277	-0,35%	37 873	-3,64%	1 250 866	38 324	1 873 077	37 758	1 666 374	33 095
Сатка	1 872 583	32,93%	36 714	0,77%	1 503 741	40 097	1 896 649	38 397	2 498 344	38 124
Юрюзань	1 296 266	-9,59%	26 076	-5%	822 418	25 278	1 305 749	28 310	1 243 490	21 305
Кыштым	3 283 237	2,52%	48 492	1,72%	1 593 839	51 894	2 348 904	49 979	3 161 961	49 400
Пласт	2 244 976	-0,98%	44 080	-0,04%	1 586 491	46 928	2 186 329	43 342	2 917 654	47 555

• Итоги

(источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/bfadaecb1907cb4fb000e64d42f8e6b5/2022_12_28.pdf;
<https://www.economy.gov.ru/material/file/58bbe3c44b417b65618d1242b2119bf3/18012023.pdf>;
<https://boomin.ru/publications/article/rossijskij-rynok-nedvizimosti-2022/>)

На неделе с 10 по 16 января 2023 г. (7 дней) инфляция замедлилась до 0,15% после роста на 0,24% за период с 1 по 9 января (9 дней).

В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, ВВП в годовом выражении замедлил снижение до -4,0% г/г, рост промышленного производства в месячном выражении составил +1,6% м/м. В обрабатывающих производствах в годовом выражении происходило постепенное замедление спада: -1,7% г/г. В добывающей промышленности в ноябре по сравнению с октябрём наблюдается спад (-1,7% м/м после +3,2% м/м). В сельском хозяйстве рост замедлился до +1,6% г/г. Потребительский спрос в ноябре продемонстрировал улучшение динамики, но сохранил отставание от прошлого года. Индекс потребительских цен в ноябре составил +0,4 м/м, в пересчёте на годовые темпы роста +4,5% (по состоянию на 26 декабря 2022 г. цены выросли на 12,01% к декабрю 2021 г.). Ситуация на рынке труда в ноябре продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы в ноябре снизился и достиг исторического минимума – 3,7% от рабочей силы

Состояние неопределённости и тревоги в конце 1 квартала 2022 года сменилось пониманием того, что рынок недвижимости будет развиваться и дальше. За ценовым шоком, который застал врасплох покупателей недвижимости в 1 полугодии текущего года, последовала покупательская осознанность — придется принять действующую реальность.

Стоимость недвижимости в Российской Федерации в первом полугодии текущего года увеличилась на 25%, растущая динамика сохранится и до конца года. Однако, стоимость жилья в 2023 году, как ожидают аналитики, должна снизиться на 10-12%: у людей просто-напросто уменьшится уровень доходов, а в свою очередь застройщикам и продавцам на вторичном рынке необходимо будет сохранить и даже увеличить предложение на недвижимость. При этом сохранится динамика «уменьшения» квартир — студии останутся приоритетным жильем. Возможная стабилизация цен в 2023 потянет за собой и увеличение количества сделок в следующем году.

За последние годы существенно увеличилась доля ипотечных кредитов в общем кредитном портфеле населения. Несмотря на окончание льготной ипотечной программы в конце 2022 года, в случае если установленные макроэкономические показатели не будут достигнуты, государство в сотрудничестве с банками будет предпринимать попытки введения дополнительных программ, направленных на стимулирование спроса на первичном и вторичном рынке.

Доля ввода объектов индивидуального жилищного строительства в объеме новостроек достигла рекордных показателей — 63% на 1 полугодие 2022 года. В перспективе двух лет прогнозируется увеличение его до 65%. Положительная динамика стоит на трех основных китах: удаленный режим работ, который пришелся по душе многим работникам и работодателям, льготная ипотека, дачная амнистия. Реализация новых программ должна позволить достичь как минимум уровня ввода объектов в эксплуатацию в размере как минимум 70 млн м² к 2030 году.

• 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, количество комнат, общая площадь, жилая площадь, площадь кухни, вид из окна, высота потолка, санузел, состояние дома.

10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

10.1. Методика оценки объектов недвижимости

В соответствии со сложившейся практикой оценка рыночной стоимости осуществляется с точки зрения трех классических подходов: сравнительного, затратного и доходного. Каждый из них имеет свои сильные и слабые стороны, применение того или иного подхода обусловлено спецификой объекта, целью и назначением оценки. В целом все три подхода взаимосвязаны. Каждый из них предполагает использование различных видов доступной информации.

Основные принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной стоимости недвижимости, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной среды, наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества. Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса, и наилучшего и наиболее эффективного использования.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости

В зависимости от конкретной ситуации результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, метод анализа иерархии, а также экспертное мнение оценщика.

10.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости (зданий/помещений)

Отказ от использования методов затратного подхода

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам Объекту оценки.

В данном случае оценивается *жилой дом*. В распоряжении оценщика отсутствуют документально подтвержденные данные о проектных характеристиках жилого дома и площади земельного участка, выделенного для размещения жилого дома. Применение затратного подхода, основанного на укрупненных показателях стоимости строительства, применяемых к строительному объекту в целом, может привести к искажению результата оценки при распределении стоимости на оцениваемые встроенные помещения. Таким образом, использование данного подхода является недостоверным и в данном Отчете не применяется.

Отказ от использования методов доходного подхода

Доходный подход для определения стоимости объекта не использовался ввиду того, что приобретение *дома* для последующей сдачи *его* в аренду не типично на рынке. Большая доля *домов* приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на *дома*.

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. Так же 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 достоверностью определить арендную ставку, и, следовательно, эффективный валовой доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода не достоверным. Таким образом, использование данного подхода является недостоверным и в данном Отчете не применяется.

Применение методов сравнительного подхода.

Рынок жилой недвижимости региона расположения Объекта оценки достаточно развит. В результате анализа рынка оценщику удалось выявить достаточное количество предложений по продаже *домов*, сопоставимых с оцениваемым объектом. Исходя из этого оценщик выбрал метод сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Вывод: при оценке рыночной стоимости Объекта оценки использовался сравнительный подход и метод сравнения продаж в его составе. Согласование не производится, итоговое заключение о величине рыночной стоимости принято по результатам, полученным методом сравнения продаж.

11. Определение рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

11.1. Процедура метода сравнения продаж

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами, сравнение с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

11.2. Выбор объектов-аналогов

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с Объектом оценки.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии интернет-страниц коммерческих предложений приведены в Приложении 1 настоящего Отчета.

В качестве единицы сравнения оцениваемого жилья и аналогов выбрана стоимость за 1 кв. м общей площади в соответствии с требованиями к ее расчету, установленными ЖК РФ.

Информация об объектах-аналогах представлена ниже.

Таблица 16. Информация об объектах-аналогах³

Показатель	Объект оценки	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Цена предложения, руб.	-	200000	300000	200000
Местоположение	Челябинская область, Уйский район, д. Верхнеусцелемово, ул. Береговая, д. 10	Челябинская обл, Уйский р-н, село Петропавловка, ул Ленина	Челябинская область, Уйский р-н, д. Верхнеусцелемово	Челябинская обл, Уйский р-н, деревня Вандышевка, ул Центральная, д 13
Метро/ж.д. станция/остановка общественного транспорта	остановка общественного транспорта	остановка общественного транспорта	остановка общественного транспорта	остановка общественного транспорта
Время до метро/ж.д. станции/остановки общественного транспорта	10 мин, пешком	10 мин., пешком	10 мин., пешком	10 мин., пешком
Дата предложения	-	2023-01	2023-01	2023-01
Права на недвижимость	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Условия продажи	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа

³ Все показатели об объектах-аналогах уточнялись из разговора с продавцами объектов-аналогов.

Площадь объекта, кв. м	32.30	44.10	50.40	39.00
Материал стен дома	Деревянный	Деревянный	Деревянный	Деревянный
Благоустройство дома	-	Огороженная территория	Огороженная территория	Огороженная территория
Инженерные системы	Электроснабжение, канализация, ХВС	Электроснабжение, канализация, ХВС	Электроснабжение, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС	Электроснабжение, канализация, ХВС
Состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Количество комнат	2	3	2	2
Качество отделки	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Хорошее
Телефон	-	+7(982)340-81-54	+7(912)771-86-37	+7(951)783-00-31
Источники информации	-	https://www.avito.ru/uyskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_441m_na_uchastke_181sot._2544067642	https://www.avito.ru/uyskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_504m_na_uchastke_69sot._2641621098	https://www.avito.ru/uyskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_39m_na_uchastke_12sot._2664682738
Стоимость объекта за кв. м	-	4535	5952	5128

Источник: данные участников рынка

Согласно п. 2 ФСО VI «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
- существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;
- отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

В настоящем Отчете изложена информация, существенная с точки зрения Оценщика, сведения о предложениях представлены в открытых источниках сети интернет, указанные в объявлениях сведения были подтверждены в результате телефонных переговоров с продавцами, которые опубликовали вышеуказанные объявления, сделали пояснения о том, что все перечисленные характеристики соответствовали действительности на дату публикации.

Отчет содержит достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

11.3. Определение корректировок и порядок их внесения

Для того чтобы определить рыночную стоимость Объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и Объектом оценки. Корректировки применяются в случае отличия объектов-аналогов от оцениваемого. Если отличий нет, поправка не применяется, т.е. равна нулю. При отличии объектов-аналогов в лучшую сторону, вносятся понижающие корректировки, при отличии в худшую сторону – вносятся повышающие корректировки.

Для объектов недвижимого имущества основными ценообразующими параметрами (параметрами, которые формируют и влияют на рыночную стоимость объекта) являются следующие факторы:

- Корректировка на торг;
- Корректировка на передаваемые права;
- Корректировка на условия финансирования;
- Корректировка на особые условия;
- Корректировки на месторасположение;
- Корректировка на физические характеристики дома.

Корректировки могут вноситься как:

- процентные к единице сравнения;
- абсолютные поправки к единице сравнения.

Процентные поправки к единице сравнения, обуславливают коэффициент, на который умножается цена единицы сравнения (1 кв. м) объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой характеристики оцениваемого объекта. Скорректированные цены единицы сравнения для объекта-аналога

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i-1)} + Ц_{ЕДН} * K_i, \quad \{3\}$$

где:

Ц_{ЕПi} – цена единицы сравнения для объекта-аналога после i-ой процентной поправки;

Ц_{ЕДН} - цена единицы сравнения до внесения процентных поправок;

K_i - величина i-ой процентной поправки.

Процентная корректировка может быть выражена в виде коэффициентов и тогда цена 1 кв. м аналога приводится к стоимости 1 кв. м оцениваемого объекта по следующей формуле:

$$Ц_{ЕПi} = Ц^{(1)} * K^{1,2,..,i} \quad \{4\}$$

Абсолютные поправки к единице сравнения - поправки, равные величине в денежном выражении, которая добавляется к единице сравнения или вычитается из нее, вычисляется по формуле:

$$Ц_{ЕПi} = Ц_{ЕП(i+1)} + K_i \quad \{5\}$$

Обоснование корректировок

1. *Корректировка на торг*

Это процентная корректировка. Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Её величина зависит от устойчивости рынка. Как следует из анализа рынка, в настоящее время скидки на торг находятся в пределах 1-15%.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
-7.00%	-7.00%	-7.00%

2. *Корректировка на передаваемые права на недвижимость*

Это процентная корректировка. По данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, стоимость государственной пошлины при регистрации права собственности на объект недвижимости в Московском регионе на дату оценки составляет 2000 р. Дома с оформленным правом собственности имеют преимущество над *домами* с правом требования. Размер корректировки определяется по формуле: $K = -(2000/C) * S_{об} / 100$, где: K – корректировка; C – скорректированная цена 1 кв. м объекта-аналога руб.; S об – площадь Объекта оценки, кв. м.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
0.00%	0.00%	0.00%

3. *Корректировка на условия финансирования*

Это процентная корректировка. Корректировка по условиям финансирования должна производиться, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. Так как нетипичных условий финансирования потенциальных сделок не выявлено, корректировка по данному фактору 0%.

4. *Условия продажи (особые условия)*

Это процентная корректировка. Альтернативная сделка означает необходимость поиска иного жилья взамен того, которое продаётся. Чистая продажа – покупатель не связан с ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого. Величина корректировки рассчитана с учетом мнения специалистов ведущих агентств недвижимости (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). Величина корректировки составляет от 2% до 7% в зависимости от сложности альтернативы.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
0.00%	0.00%	0.00%

5. Время продажи

Это процентная корректировка. Поскольку в расчётах использовалась актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору 0%.

6. Местоположение

Это процентная корректировка. Месторасположение объекта является главным фактором, влияющим на стоимость жилой недвижимости. В качестве характеристик, описывающих местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов, рассматривались: населённый пункт, микрорайон, ближайшее окружение. Объекты-аналоги и Объект оценки имеют аналогичные характеристики и находятся в аналогичных районах, корректировка 0%.

7. Расстояние до метро/ж.д. станции/остановки общественного транспорта

Это процентная корректировка. Цена дома не изменяется, если они находятся в пределах 5 минут пешком или 10 минут транспортом от метро/ж.д. станции. Зависимость определяется статистикой сделок агентств недвижимости (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). Величина корректировки составляет 0,5% за каждую минуту пешком свыше 5-минутной пешей доступности; 5% за каждые 10 минут транспортом свыше 10-минутной транспортной доступности.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
0.00%	0.00%	0.00%

8. Корректировки на параметры дома

a. Тип 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 0%.

b. Этаж/этажность

Это процентная корректировка. Как показывает анализ рынка недвижимости, на стоимость дома существенно влияет его этажность. Зависимость определяется статистикой сделок агентств недвижимости (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).

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
0.00%	0.00%	0.00%

c. Состояние дома

Это процентная корректировка. Она учитывает ситуацию, когда при прочих равных условиях стоимость дома выше в хорошем состоянии, чем дома с состоянием хуже. Все дома, имеют сравнимый уровень состояния, что и здание, в котором расположен объект оценки. Корректировка 0%.

d. Инженерные системы

Это процентная корректировка. При отсутствии централизованного горячего водоснабжения при наличии колонки корректировка составляет 3,5%. Корректировка на наличие газа по сравнению с электричеством - 1,5%. Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, в том числе Технической частью к сборнику УПВС № 28, отдел 1 "Жилые здания", а также статистикой сделок агентств недвижимости (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). В объектах-аналогах присутствует такой же набор коммуникаций, что и в объекте оценки. Корректировка 0%.

9. Корректировки на параметры объекта

a. Общая площадь

Это процентная корректировка. Учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платёжеспособный спрос на объект меньшей площади выше). 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) вносится только в случае, если площадь Объекта оценки отклоняется от площади объекта-аналога более чем на 10 кв.м.

Размер внесенных корректировок представлен далее:

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1.00%	1.00%	0.00%

b. Состояние отделки объекта

Это процентная корректировка. Определяется по рыночным данным о стоимости ремонтно-отделочных работ. Для расчета относительной поправки, стоимость необходимых работ соотносится со стоимостью аналога за 1 кв. м после применения последовательных корректировок.

11.4. Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж

Внесение весовых коэффициентов

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

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \quad \{6\}$$

где:

- K** - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- S** - сумма поправок по всем использованным объектам-аналогам;
- M** - сумма поправок по рассматриваемому объекту-аналогу;
- N** - количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Стоимость *оцениваемого дома* определена по формуле:

$$C_{об} = C_{1 \text{ кв. м}} * K * S_{об}, \quad \{7\}$$

где:

- C об** – стоимость Объекта оценки, руб.;
- C 1 кв. м** – скорректированная цена 1 кв. м объекта-аналога руб.;
- S об** – площадь Объекта оценки, кв. м.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 17. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект Аналог №1	Объект Аналог №2	Объект Аналог №3
Телефон		+7(982)340-81-54	+7(912)771-86-37	+7(951)783-00-31
Источники информации		https://www.avito.ru/uyskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_441m_na_uchastke_181sot._2544067642	https://www.avito.ru/uyskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_504m_na_uchastke_69sot._2641621098	https://www.avito.ru/uyskoe/doma_dachi_kottedzhi/dom_39m_na_uchastke_12sot._2664682738
Параметры сделки				
Цена предложения, руб.		200000	300000	200000
Площадь объекта	32.30	44.10	50.40	39.00
Стоимость объекта за кв. м		4535	5952	5128
Торг		Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка на торг		-7.00%	-7.00%	-7.00%
Права на недвижимость	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права на недвижимость		0.00%	0.00%	0.00%

Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Корректировка на условия финансирования		0.00%	0.00%	0.00%
Условия продажи	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа	Свободная продажа
Корректировка на условия продажи		0.00%	0.00%	0.00%
Дата предложения	-	2023-01	2023-01	2023-01
Корректировка на дату предложения		0.00%	0.00%	0.00%
Параметры местоположения				
Местоположение	Челябинская область, Уйский район, д. Верхнеуцелемово, ул. Береговая, д. 10	Челябинская обл, Уйский р-н, село Петропавловка, ул Ленина	Челябинская область, Уйский р-н, д. Верхнеуцелемово	Челябинская обл, Уйский р-н, деревня Вандышевка, ул Центральная, д 13
Корректировка на местоположение		0.00%	0.00%	0.00%
Корректировка на метро/ж.д. станции/остановки общественного транспорта		0.00%	0.00%	0.00%
Тип дома	1-этажный	1-этажный	1-этажный	1-этажный
	Деревянный	Деревянный	Деревянный	Деревянный
Корректировка на параметры дома		0.00%	0.00%	0.00%
Этажность дома	1	1	1	1
Корректировка на этаж и этажность		0.00%	0.00%	0.00%
Состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние дома		0.00%	0.00%	0.00%
Инженерные системы	Электроснабжение, канализация, ХВС	Электроснабжение, канализация, ХВС	Электроснабжение, газоснабжение, канализация, отопление, ХВС	Электроснабжение, канализация, ХВС
Корректировка на инженерные системы		0.00%	-5.00%	0.00%
Параметры объекта оценки				
Количество комнат	2	3	2	2
Корректировка на количество комнат		-1.00%	0.00%	0.00%
Площадь объекта	32.30	44.10	50.40	39.00
Корректировка на площадь объекта		1.00%	1.00%	0.00%
Качество отделки	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Требуется косметический ремонт
Корректировка на состояние отделки объекта		0.00%	-3.00%	0.00%
Итоговое значение относительных корректировок, %		-7.00	-14.00	-7.00
Скорректированная цена объекта-аналога (руб./кв.м.)		4218	5119	4769
Валовая коррекция		9.00	16.00	7.00
Весовой коэффициент		0.36	0.25	0.39
Взвешенная стоимость за 1 кв. м		1516	1280	1863

Средняя стоимость 1 кв. м, руб.	4658.48
Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная методом сравнения продаж, округленно, руб.	150 469

Источник: данные участников рынка, расчеты Оценщика

Для оценки полноты внесенных корректировок проанализируем степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определим коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

$$V = \frac{\sigma}{x}, \quad \{8\}$$

где:

x – среднее значение;

σ – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если $V \leq 30\%$.

Таблица 18. Расчет коэффициента вариации

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	4702
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	206503
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	454
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%	V (Вариация)	9.66%

В данном случае коэффициент вариации (V) позволяет говорить о высокой степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости Объекта оценки.

12. Согласование результатов оценки

Поскольку определение рыночной стоимости Объекта оценки проводилось в рамках только одного подхода к оценке (сравнительный подход – метод сравнения продаж), согласование результатов не требуется и итоговое заключение о рыночной стоимости равно результату, полученному в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, представляющего собой жилой дом общей площадью 32.30 кв. м с земельным участком площадью 771 кв. м, расположенного по адресу: Челябинская область, Уйский район, д. Верхнеусцелемово, ул. Береговая, д. 10 по состоянию на дату оценки составляет округленно:

150 469 (сто пятьдесят тысяч четыреста шестьдесят девять) руб.

13. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Проведенный анализ и выполненные расчеты позволяют сделать вывод о том, что итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на 28.01.2023 г. составляет округленно:

150 469 (сто пятьдесят тысяч четыреста шестьдесят девять) руб.

14. Декларация качества (заявление о соответствии)

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствие с имеющимися в его распоряжении данными:

- Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ I, II, III, IV, V, VI, 7, 9);

- Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является;
- Обстоятельства, препятствующие проведению объективной оценки, отсутствуют;
- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, по мнению оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Специалист, принимавший участие в настоящей оценке, является профессиональным оценщиком, обладающим необходимыми профессиональными знаниями и навыками, подтвержденными соответствующими сертификатами и дипломами, а также имеющим достаточные знания рынка и опыт для проведения данной оценки;
- Оценщик, подписавший данный отчет, имеет право на осуществление оценочной деятельности и проведение данной оценки в соответствии с законодательством РФ в области оценочной деятельности: является членом саморегулируемой организации оценщиков, и профессиональная ответственность застрахована.

Оценщик:

Лебедев С.А.

15. Список литературы

При определении рыночной стоимости Объекта оценки в настоящем отчёте использовались и были учтены следующие источники и нормативные документы:

1. Конституция РФ от 12.12.1993 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. №52-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 17 июля 1998 г., часть вторая от 26 июля 2000 г.
4. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)».
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО № II)».
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО № III)».
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)».
9. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)».
10. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)».
11. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
12. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. N 327 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».

Книги, справочные и периодические издания.

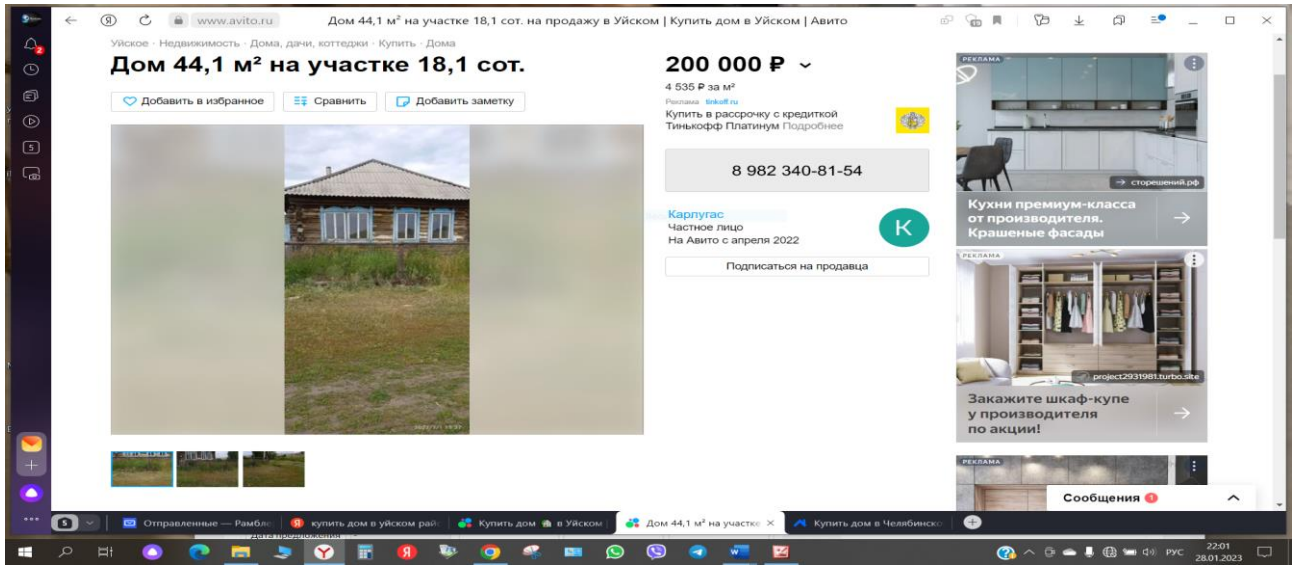
13. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М. ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
14. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.
15. Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.
16. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений – г. Санкт-Петербург, 1997г.
17. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.: ил.
18. НЦПО. Сборник рыночных корректировок (СРК – 21, 2021 г.) под редакцией Е.Е. Яскевича.
19. Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020.
20. Информационные Интернет-ресурсы, указанные в Отчете.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

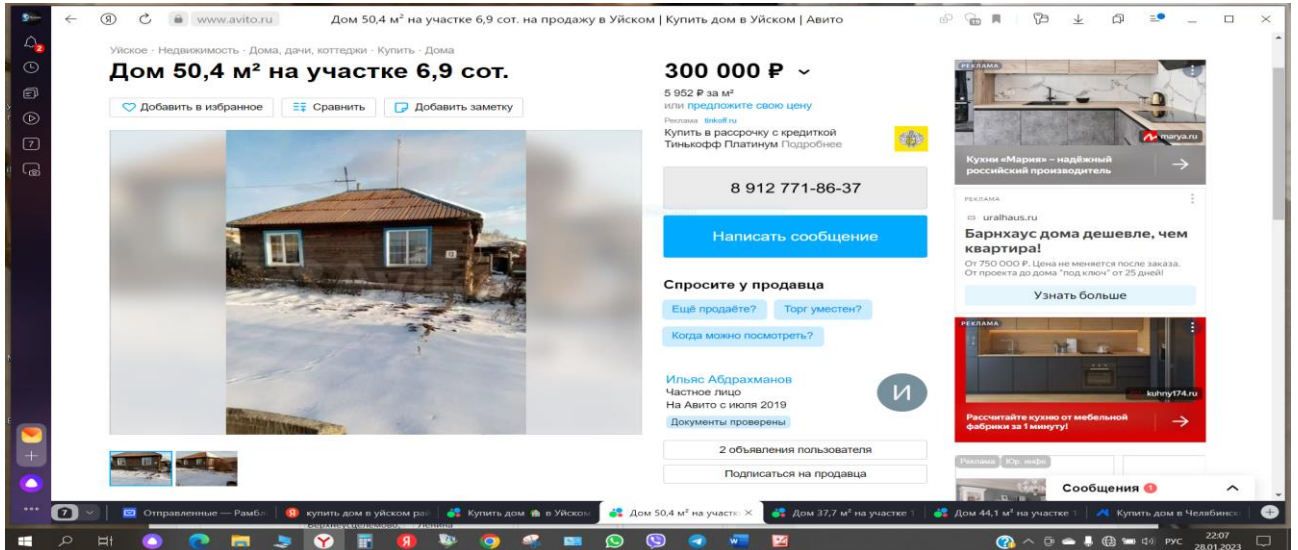
21. Выписка из ЕГРН.
22. Документы-основания.

Приложение 1 Копии интернет-страниц по аналогам

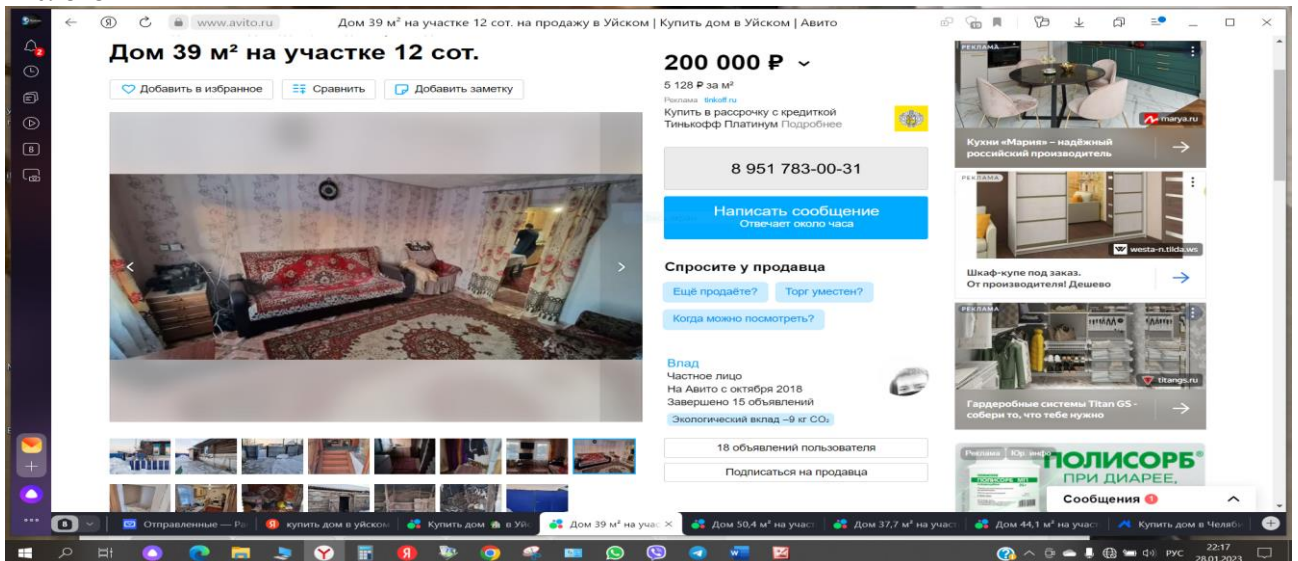
Копии интернет-страниц объектов-аналогов, использованных для расчета сравнительным подходом
Аналог 1



Аналог 2



Аналог 3



Приложение 2 Документы Исполнителя и оценщика
Членство в СРОО



Страховой полис Оценщика

**ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**
№ 433-747-029783/22

г. Челябинск

1.1. Лебедев Сергей Алексеевич
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 75 10 №803170 выдан Отделением УФМС России по Челябинской области в Чебаркульском районе 18.11.2010 г.
Адрес регистрации: 456444 Челябинская обл., г.Чебаркуль, ул.Каширши, д.26, кв.57

2. СТРАХОВАЩИЙ:
2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россиа, Москва, ул. Патриоткина, 12 стр.2.
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Челябинской области 454090 г. Челябинск, ул. Бруда, д.78

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЮ/РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:
3.1. С 02 мая 2022 г. по 02 мая 2023 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор подразумевает исключительные требования (исключительные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в период страхования, за исключением Страхователя и третьих лиц и/или их представителей, установленных законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять свою профессиональную деятельность.

4. СТРАХОВАЯ СУММА:
4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1 настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек)**.
4.1.1. Входя в расчет Страхователя по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек)**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расхода на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (сто тысяч рублей 00 копеек)**.
5.1. **4 800,00 (четыре тысячи восемьсот рублей 00 копеек)** за период страхования. Оплата страховой премии производится одновременно платежами в соответствии с выставленным счетом в срок по «31» марта 2022 г.

При искуде страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СЧ № 69228 от 23.09.2015).

Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба застрахованному договору по проведению оценок, и (или) иным третьим лицам.

7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь, далее, в результате предоставления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценок, несет.

8.1. По настоящему Договору страховой случай является установленный наступившим в соответствии с решением арбитражного суда или приравненный Страхователем к списочному случаю Страхователя факт причинения ущерба, действиями (бездействиями) Страхователя в результате наступления требований федеральных спонсоров, оценок, спонсоров и права собственности на земельные участки, установленные спонсорской организацией оценок, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предоставления имущественных претензий.

8.3. Страхователь освобождается от уплаты страховых взносов по настоящему Договору в течение всего периода действия настоящего Договора.

9.1. В случае наступления страхового случая, указанного в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. случая по настоящему Договору, включается расходы Страхователя при наступлении страхового случая по настоящему Договору не устанавливаются.

10.1. Формата по настоящему Договору не устанавливается.

11.1. Все письма и уведомления, направленные в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом, если уведомление направлено по адресу Страхователя, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресу, указанному в таблице, телефонная связь осуществляется по телефону, указанному в таблице:

Страхователь	Страховщик
электронная почта: lebedev_s@yandex.ru	Элена Morzhovina@ingos.ru
телефонная связь: 891 24066144	75347535691

СПАО «Ингосстрах»
ИНГОССТРАХ
От Страхователя: Лебедев С.А.
От Страховщика: Лебедев С.А.

От Страхователя:
Лебедев Сергей Алексеевич
От Страховщика:
Лебедев С.А.

Квалификационный аттестат



Приложение 3 Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком

Выписка из ЕГРН

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения. Раздел 1 Лист 1

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
		Всего листов раздела 1 - 1	Всего листов выписки - 3
Лист № 1 раздела 1			
12.01.2021	74-22-3801001-103		
Кадастровый номер	74-22-3801001		
Номер кадастрового квартала	10-12-2011		
Дата присвоения кадастрового номера	Инвентарный номер 3958; Условный номер 74-74-22/021/2010-395		
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Челябинская область, р-н Увский, д. Вернееусельево, ул. Береговая, д. 10		
Местоположение	32.3		
Площадь, м ²	Жилое		
Назначение	Жилой дом		
Назначение	1, в том числе подземных этажей		
Количество этажей, в том числе подземных этажей	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	данные отсутствуют		
Год завершения строительства	14069396		
Кадастровая стоимость, руб.	74-22-3801001-93		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении	жилое		
Виды разрешенного использования	Сведения об объекте недвижимости имеют статус «актуальное, ранее учтенное»		
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - Планирование помещений, машино-мест на участке (планы этажей), отсутствуют.		
Особые отметки	Май Евгений Александрович (представитель правообладателя), Правообладатель: АДМИНИСТРАЦИЯ МАСЛОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ УВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЧЕЛЯБИНСКОГО ОБЛАСТИ		
Получатель выписки			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

ИНДИКАТОР, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов 1	Всего листов выписки 3
12.01.2023г.			
Кадастровый номер:	74:22:3801001:93		
Номер кадастрового квартала:	74:22:3801001		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1992		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Челябинская область, муниципальный район Уйский, сельское поселение Масловское, деревня Верхнеусцелово, улица Берговая, земельный участок 10		
Площадь, м ² :	771 +/- 29		
Кадастровая стоимость, руб.:	34378,89		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	74:22:3801001:163		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для ведения личного подсобного хозяйства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Май Евгений Александрович (представитель правообладателя), Правообладатель: АДМИНИСТРАЦИИ МАСЛОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ УЙСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЧЕЛЯБИНСКОГО ОБЛАСТИ		

Документы-основания

