

НЕЗАВИСИМЫЙ ОЦЕНЩИК
ФАЙЗУЛЛИНА ВАРВАРА АЛЕКСАНДРОВНА
460000, Г. ОРЕНБУРГ, УЛ. ПУШКИНСКАЯ, Д. 25, ОФ. 409
ТЕЛ. (3532) 97-13-88

ОТЧЕТ №091/22

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ТРЕХКОМНАТНОЙ КВАРТИРЫ, НАЗНАЧЕНИЕ: ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ,
ПЛОЩАДЬ 83,7 КВ.М, ЭТАЖ № 2, АДРЕС: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ,
ОРЕНБУРГСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД ОРЕНБУРГ, УЛИЦА САЛМЫШСКАЯ,
ДОМ 43/5, КВАРТИРА № 117; КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 56:44:0202001:4448,**



**ПРИНАДЛЕЖАЩЕЙ
АО «СЗ «УКС» (ОГРН 1125658039077)**

**ЗАКАЗЧИК: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «УПРАВЛЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»
ДАТА ОЦЕНКИ: 31 ОКТЯБРЯ 2022 ГОДА
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 02 НОЯБРЯ 2022 ГОДА**

ОРЕНБУРГ 2022

Содержание

1 Предпосылки оценки.....	3
1.1 Основные факты и выводы	3
1.2 Задание на оценку	3
1.3 Сведения о заказчике оценки и оценщике, иных лицах	4
1.4 Стандарты оценочной деятельности, используемые в процессе оценки	5
1.5 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	5
1.6 Процедура оценки	6
1.7 Характеристика рыночной стоимости как базы оценки.....	6
2 Характеристика объекта оценки и его окружения	6
2.1 Оцениваемые права	6
2.2 Описание объекта оценки и его местоположения	6
2.3 Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.....	9
3 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	18
4 Определение рыночной стоимости объекта оценки	19
4.1 Методология определения рыночной стоимости.....	19
4.2 Затратный подход.....	19
4.3 Сравнительный подход	20
4.4 Доходный подход	26
5 Согласование полученных результатов.....	26
Заключение о рыночной стоимости объекта оценки	28
Список использованных источников	29
Приложения	30

1 Предпосылки оценки

1.1 Основные факты и выводы

Общая информация об объекте оценки: Недвижимое имущество, принадлежащее АО «СЗ «УКС» (ОГРН 1125658039077) (с учетом несоответствия санитарным требованиям, указанного в Решении Ленинского районного суда г. Оренбурга по делу № 2-11/2021 (2-1752/2020) от 26.03.2021):

№ п/п	Наименование	Документация, содержащая информацию об объекте
1	Трехкомнатная квартира, назначение: жилое помещение, площадь 83,7 кв.м, этаж № 2, адрес: Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, улица Салмышская, дом 43/5, квартира № 117; кадастровый номер 56:44:0202001:4448	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (кадастровый номер 56:44:0202001:4448) от 31.05.2022; Решение Ленинского районного суда г. Оренбурга по делу № 2-11/2021 (2-1752/2020) от 26.03.2021

Балансовая стоимость объекта оценки: Не установлена.

Результаты оценки по итогам различных подходов и итоговая величина стоимости объекта оценки:

№ п/п	Наименование	Результаты оценки сравнительным подходом, рублей	Рыночная стоимость, рублей
1	Трехкомнатная квартира, назначение: жилое помещение, площадь 83,7 кв.м, этаж № 2, адрес: Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, улица Салмышская, дом 43/5, квартира № 117; кадастровый номер 56:44:0202001:4448	5 806 520	5 810 000

Оценка объекта оценки затратным и доходным подходами не производилась.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: Рыночная стоимость объекта оценки действительна по состоянию на дату оценки, и основана на рыночной ситуации по состоянию на указанную дату.

Дата составления отчета: 02 ноября 2022 г.

Документы, предоставленные Заказчиком (документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки):

- Задание на проведение оценки рыночной стоимости объекта недвижимости, №б/н от 21.10.2022;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (кадастровый номер 56:44:0202001:4448) от 31.05.2022;
- Решение Ленинского районного суда г. Оренбурга по делу № 2-11/2021 (2-1752/2020) от 26.03.2021.

Основание для проведения оценки: Договор №091/22 от 31 октября 2022 года.

1.2 Задание на оценку

Объект оценки: Недвижимое имущество, принадлежащее АО «СЗ «УКС» (ОГРН 1125658039077) (с учетом несоответствия санитарным требованиям, указанного в Решении Ленинского районного суда г. Оренбурга по делу № 2-11/2021 (2-1752/2020) от 26.03.2021):

№ п/п	Наименование	Документация, содержащая информацию об объекте
1	Трехкомнатная квартира, назначение: жилое помещение, площадь 83,7 кв.м, этаж № 2, адрес: Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, улица Салмышская, дом 43/5, квартира № 117; кадастровый номер 56:44:0202001:4448	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (кадастровый номер 56:44:0202001:4448) от 31.05.2022; Решение Ленинского районного суда г. Оренбурга по делу № 2-11/2021 (2-1752/2020) от 26.03.2021

Балансовая стоимость объекта оценки: Не установлена.

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: Право

собственности.

Обременения (ограничения прав) объекта оценки по состоянию на дату оценки: Отсутствуют.

Цель оценки, задача проведения оценки, предполагаемое использование результатов оценки: Определение рыночной стоимости объекта оценки для установления начальной цены его дальнейшей продажи.

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки: Нет.

Вид определяемой стоимости: Рыночная стоимость.

Способ отражения результатов оценки: В виде конкретного стоимостного значения (не интервала).

Дата оценки: 31 октября 2022 г.

Срок проведения оценки: Не позднее 03 ноября 2022 г.

Оценщики, которые будут производить оценку: Файзуллина Варвара Александровна.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

- составляемый по итогам оценки отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и в рамках указанной цели. Ни одна из сторон не может использовать отчет (или его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором №091/22 от 31 октября 2022 г.;
- описание и анализ объекта оценки выполняются на основании предоставленных Заказчиком устных разъяснений и документации, а также результатов визуального осмотра объекта. Оценщик не имеет специального образования в области строительно-технической экспертизы, а также соответствующих средств инструментального контроля. Таким образом, доступными средствами и методами проверки достоверности информации о состоянии объекта оценки является визуальный осмотр. Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, не выявленных в ходе визуального осмотра объекта оценки или не указанных в предоставленных оценщику документах. На оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение;
- оценщик не может гарантировать абсолютную надежность и точность исходных данных, поэтому в отчете об оценке даются ссылки на источники информации. Оценщик не обладает специальными познаниями, средствами и методами юридической экспертизы документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. Таким образом, оценка произведена из предположения, что информация, содержащаяся в исходных данных, в том числе полученных от Заказчика, является правильной и достоверной. Оценщик также не принимает на себя ответственность за описание правового состояния объекта оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права;
- все математические расчеты, выполняемые для целей оценки, производятся в программе Microsoft Office Excel, в настройках которой устанавливается опция «задать точность как на экране»;
- все прогнозы и расчеты, сделанные в отчете об оценке, являются действительными только на дату оценки, и базируются на рыночной ситуации по состоянию на указанную дату.

1.3 Сведения о заказчике оценки и оценщике, иных лицах

Заказчик (собственник объекта оценки): Акционерное общество «Специализированный застройщик «Управление капитального строительства» (сокращенное наименование – АО «СЗ «УКС»): ОГРН 1125658039077, дата государственной регистрации – 15.11.2012, дата присвоения ОГРН – 15.11.2012; место нахождения и адрес: 460052, Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Салмышская, д. 43, к. 2, офис 1; в лице генерального директора Родионовой Евгении Сергеевны, действующей на основании Устава.

Оценщик: Файзуллина Варвара Александровна.

Паспорт гражданина РФ серия 53 09 №826409, выдан 19.06.2009 ТП УФМС России по Оренбургской области в Пономаревском районе.

Почтовый адрес: 460000, г. Оренбург, ул. Пушкинская, д. 25, оф. 409.

Контактный телефон: 8(3532)971388; адрес электронной почты: rinat_f@list.ru.

Включена в реестр членов Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный

Оценочный Департамент» (включена в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 20 мая 2013 г. за регистрационным номером 0014; место нахождения: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13) 24 ноября 2014 г. за регистрационным номером 573.

Гражданская ответственность оценщика застрахована САО «РЕСО-Гарантия»: полис к договору страхования ответственности оценщика №922/2179215497 от 17.05.2022; период страхования с 01 июня 2022 г. по 31 мая 2023 г.

Стаж работы в оценочной деятельности – с ноября 2014 г. Образование:

- диплом с отличием о высшем образовании ВСА 0384656 от 05.07.2005, Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Оренбургский государственный университет», специальность «Антикризисное управление», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»;
- диплом о профессиональной переподготовке ПП №000050 от 23.07.2014, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Оренбургский государственный университет», программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»;
- квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №024623-1 от 08.07.2021, ФБУ «Федеральный ресурсный центр».

Степень участия в проведении оценки: заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку; сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки; составление отчета об оценке.

Оценщик является независимым от Заказчика в соответствии со статьей 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Иные лица к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

1.4 Стандарты оценочной деятельности, используемые в процессе оценки

При проведении оценки и составлении настоящего отчета об оценке оценщик руководствуется:

а) федеральными стандартами оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611);

б) стандартами и правилами Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент»:

- Стандарт 1 «Общие положения», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 3/2013 от 25.01.2013);
- Стандарт 2 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 101/2015 от 13.10.2015);
- Стандарт 3 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 101/2015 от 13.10.2015);
- Стандарт 4 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 101/2015 от 13.10.2015);
- Стандарт 7 «Оценка недвижимости», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 101/2014 от 28.10.2014).

Иные стандарты и правила к оценке данного объекта оценки и вида стоимости «рыночная стоимость» на дату оценки не утверждены.

1.5 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

При оценке оценщик исходит из допущения, что предоставленные Заказчиком документы были подписаны уполномоченными на то лицами и заверены в установленном порядке; к настоящему Отчету об оценке приложены их копии.

Прочие допущения и ограничительные условия, принятые оценщиком при проведении оценки,

приведены в тексте Отчета.

Ограничения и пределы применения полученного результата оценки установлены п. 1.2 настоящего Отчета: «составляемый по итогам оценки отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и в рамках указанной цели. Ни одна из сторон не может использовать отчет (или его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором №091/22 от 31 октября 2022 г.».

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточно однородной, собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности. В связи с этим оценщик утверждает, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Данных, которые бы противоречили предоставленной Заказчиком информации, не имеется.

1.6 Процедура оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

1.7 Характеристика рыночной стоимости как базы оценки

Согласно ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

2 Характеристика объекта оценки и его окружения

2.1 Оцениваемые права

В процессе оценки определяется стоимость права собственности на объект оценки.

Право собственности, согласно ст. 209 Гражданского кодекса РФ, включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами.

По сведениям, представленным Заказчиком, ограничения (обременения) права в отношении объекта оценки по состоянию на дату оценки отсутствовали.

2.2 Описание объекта оценки и его местоположения

Оценке подлежит недвижимое имущество, принадлежащее АО «СЗ «УКС» (ОГРН 1125658039077) (с учетом несоответствия санитарным требованиям, указанного в Решении Ленинского районного суда г. Оренбурга по делу № 2-11/2021 (2-1752/2020) от 26.03.2021):

- Трехкомнатная квартира, назначение: жилое помещение, площадь 83,7 кв.м, этаж № 2, адрес: Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, улица Салмышская, дом 43/5, квартира № 117; кадастровый номер 56:44:0202001:4448.

Оцениваемая квартира расположена на втором этаже 18-20-этажного четырехподъездного кирпично-монолитного жилого дома, состоит из трех жилых комнат, кухни, коридора, совмещенного санузла и застекленной лоджии и имеет следующие характеристики (установлены по данным Заказчика, результатам осмотра (проведен оценщиком 31.10.2022) и по данным Интернет-страниц <https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/passport/9336388> (сервис «Мой дом» Интернет-портала «Реформа ЖКХ»), <https://56stroyka.ru/zhiloj-dom-1-v-17-mikrorajone/>):

Таблица 2.2.1 – Характеристики оцениваемой квартиры и дома, в котором она расположена

Конструктивные элементы, объемно-планировочные и прочие характеристики	Описание конструктивных элементов (материал изготовления), объемно-планировочных и прочих характеристик
Местоположение	Оренбургская область, город Оренбург, улица Салмышская, дом 43/5, квартира № 117; кадастровый номер 56:44:0202001:4448
Расположение дома относительно красной линии	Красная линия
Фундамент	Иной
Стены	Смешанные (монолитный железобетонный каркас, газоблок, утеплитель, облицовочный кирпич)
Тип фасада	Кирпичный
Перекрытия	Железобетонные
Крыша / кровля	Плоская, совмещенная крыша с рулонной кровлей
Вид ремонта / состояние отделки	Современный
Внутренние благоустройства	Центральные электроснабжение, отопление, холодное и горячее водоснабжение, канализация
Этажность здания	18-20
Площадь квартиры, кв.м.	83,7
Год постройки	2016
Год ввода в эксплуатацию	2017
Техническое состояние здания	Хорошее

В квартире представлены следующие отделочные покрытия и иные короткоживущие конструктивные элементы: полы – ламинат, линолеум (жилые комнаты), напольная керамическая плитка (коридор, кухня, санузел, лоджия); стены – штукатурка, шпатлевка (во всех комнатах), обои (жилые комнаты, коридор, частично кухня), окраска (лоджия), керамическая плитка (санузел, частично кухня); потолки – натяжной потолок (жилые комнаты, коридор, кухня), потолочные ПВХ-панели (санузел), окраска (лоджия); окна, дверь на лоджию – металлопластиковые (ПВХ); входная дверь – металлическая; межкомнатные двери – деревянные филенчатые; радиаторы отопления – биметаллические.

Кроме того, в квартире сняты (демонтированы) ранее находившиеся в одной из жилых комнат, кухне и коридоре три люстры и бытовая сплит-система.

Жилой дом с исследуемой квартирой расположен в 17 микрорайоне Ленинского района г. Оренбурга, на участке улицы Салмышская в непосредственной близости от остановок общественного транспорта «18-й микрорайон» и «ТСЖ Звездный». Ближайшее окружение представлено преимущественно многоэтажной многоквартирной жилой застройкой. Первый этаж дома предназначен под коммерческую недвижимость. Также в зоне ближайшей доступности расположены детский сад №17, общеобразовательная школа №86, сети магазинов «Магнит», «Пятерочка», офис Сбера, ВТБ Банка, ТК «Звездный», организации бытового обслуживания населения.

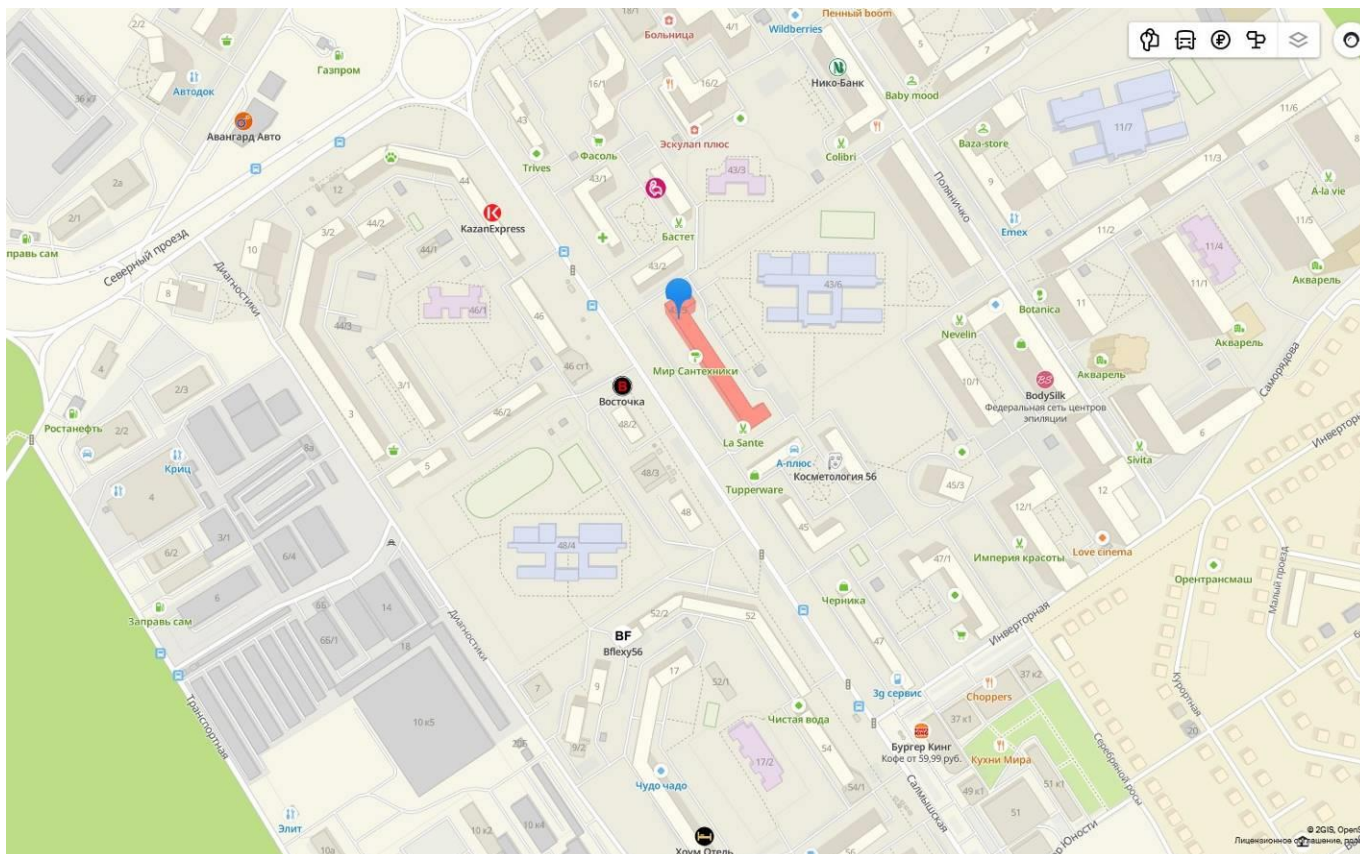


Рисунок 1 – Местонахождение здания с оцениваемой квартирой в г. Оренбург (отмечено синим маркером; по данным Интернет-сайта <https://2gis.ru/orenburg/>)

Вид ремонта / отделки квартиры («Современный») определялся в соответствии со шкалой, предложенной в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры» под ред. Л.А. Лейфера: без отделки – требует капитального ремонта – под чистовую отделку – требует косметического ремонта – современный ремонт – комфортный ремонт – элитный ремонт. Особенности различных видов ремонта / отделки приведены ниже:

Вид ремонта	Характеристика	Вид ремонта	Характеристика	Вид ремонта	Характеристика
Капитальный	В капитальный ремонт квартиры входит полный спектр работ по обновлению покрытий (пола, потолка, стен), коммуникационных сетей, сантехники, работы по перепланировке и по замене оконных и дверных проемов. Данный вид ремонта включает в себя и предварительные демонтажные работы, поставку его стоимости в квартирах, относящихся к вторичному жилью, выше, чем при выполнении ремонта в квартире в новостройке, которая передается собственнику в состоянии «Без отделки» ²⁸ .	Современный	Оклейку бюджетных обоев, оклейку потолка обоями или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум или укладывается ламинат и устанавливаются плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, подделка замены розетки, выключатели, некоторые виды сантехнического оборудования. Данный вид ремонта является самым недорогим.	Элитный	Элитный ремонт подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта можно доверить только профессиональным дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт применяется при желании ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.
Под чистовую отделку	Конструктивные элементы объекта недвижимости подготавливаются под нанесение декоративных покрытий: шпательются стены, потолок, производится чистовая стяжка (применяют специальные шпательные составы, гипсокартон, подвесные конструкции и т.д.). Производится разводка систем коммуникаций под установку сантехнических приборов. В оконных проемах монтируются окна, в дверных – межкомнатные и входные двери, если дом новый. Итоговые элементы (доборы, наличники) на этом этапе не делают. Также могут не устанавливаться ручки и замки на двери.	Комфортный	Комфортный тип представляет собой ремонт с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Довольно часто для подобного вида ремонта разрабатывается дизайн-проект с учетом особенностей данного объекта. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья, поэтому чаще всего выполняются: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко-теплоизоляция в помещениях и на балконах/лоджиях, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.		
Косметический	К данному виду ремонта прибегают при частичных повреждениях элементов отделки, которые требуют замены (например, сколы плитки, разрывы линолеума, обоев, протечки потолка и стен, трещины и т.д.). Косметический (декоративный) ремонт обычно требуется для восстановления первоначального состояния отделки. При этом масштабных работ по замене основных элементов отделки не требуется. Самый быстрый вариант ремонта по времени исполнения и самый простой в плане уровня сложности производимых работ. Материалы чаще всего используются средней или низкой ценовой категории. К такому типу ремонта можно отнести шпательку.				

²⁸ «Без отделки» - состояние квартиры в новостройке, которая фактически не имеет отделки, а представлена исключительно конструктивными элементами – стенами, перекрытиями, возможно перегородками, оконными и дверными проемами.

Общее состояние жилого дома, в котором расположена оцениваемая квартира, определено как «хорошее» (в соответствии со шкалой, приведенной в таблице 2.2.2).

Таблица 2.2.2 – Шкала оценки технического состояния зданий и сооружений

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости
0...20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0...11
21...40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	12...36
41...60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	37...90
61...80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	91...120
81...100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	—

Источник: Приказ Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404.

Исходя из Решения Ленинского районного суда г. Оренбурга по делу № 2-11/2021 (2-1752/2020) от 26.03.2021, оцениваемая квартира не соответствует санитарным требованиям из-за превышения уровня шума.

Текущее использование объекта оценки на дату оценки: по данным Заказчика, оцениваемая недвижимость не используется.

2.3 Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

2.3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в России и Оренбургской области, а также экологической обстановки Оренбуржья на рынок объекта оценки

Общие тенденции

Российскую социально-экономическую ситуацию характеризует структурная устойчивость к кризису.

Данная тенденция обусловлена наличием таких проблем как:

- низкий уровень жизни;
- высокий уровень коррупции;
- проблемы межэтнического взаимодействия;
- падение уровня образования;
- ухудшение доступности важнейшей инфраструктуры;
- проблемы предпринимательской деятельности;
- экологические проблемы.

Кроме того, влияние оказывает существенная проблема: дефицит реальной власти (дефицит государства) в стране при наличии увеличивающегося чиновничьего аппарата, усилении бюрократии, а также катастрофическом усилении государственного регулирования мелкого и среднего бизнеса. Вертикаль власти, как таковая, отсутствует, поскольку поручения центральной власти в регионах, в значительной части, не выполняются.

Региональные элиты действительно имеют большое значение в управлении субъектами Федерации, исключение составляют только Москва, Санкт-Петербург и Свердловская область, где влияние федеральных элит проявлено наиболее сильно.

Обзор социально-экономической ситуации в РФ по итогам 1 полугодия 2022 года

Основные экономические и социальные показатели РФ по итогам января-июня 2022 года приведены в таблице ниже (по данным обзора Федеральной службы государственной статистики (Росстат) «Информация о социально-экономическом положении России. Январь - июнь 2022 года», Интернет-ссылка <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2022.pdf>).

I	ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ
----------	---

	<i>1 квартал 2022 г.</i>	<i>В % к 1 кварталу 2021 г.</i>	<i>Справочно 1 квартал 2021 г. в % к 1 кварталу 2020 г.</i>
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	34629,2 ¹⁾	103,5	99,7
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	3995,1	112,8	103,3

1) Первая оценка.

	<i>1 полугодие 2022 г.</i>	<i>В % к 1 полугодию 2021 г.</i>	<i>Справочно 1 полугодие 2021 г. в % к 1 полугодию 2020 г.</i>
Реальные располагаемые денежные доходы		99,2 ²⁾	101,7 ³⁾

2) Оценка.

3) Предварительные данные.

	<i>Июнь 2022 г.</i>	<i>В % к</i>		<i>1 полу- годие- 2022 г. в % к 1 полу- годю 2021 г.</i>	<i>Справочно</i>		
		<i>июнь 2021 г.</i>	<i>май 2022 г.</i>		<i>июнь 2021 г. в % к июню 2020 г.</i>	<i>май 2021 г. в % к маю 2021 г.</i>	<i>1 полу- годие 2021 г. в % к 1 полу- годю 2020 г.</i>
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		95,5	104,6	100,6	111,3	106,0	106,4
Индекс промышленного производства		98,2	102,0	102,0	110,0	102,0	103,9
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	468,2	102,1	103,9	102,2	99,7	103,9	99,8
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	8,1	105,6	118,5	144,2	134,7	155,2	129,7
Грузооборот транспорта, млрд т-км	440,2	94,2	92,6	100,5	113,1	96,5	105,2
в том числе железнодорожного транспорта	209,1	97,3	92,0	101,2	108,7	94,4	105,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3437,8	90,4	101,1	96,6	111,5	100,5	110,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1017,2	100,2	100,4	104,5	141,2	101,2	119,4
Индекс потребительских цен		115,9	99,7	114,3	106,5	100,7	105,8
Индекс цен производителей промышленных товаров		111,3	95,9	122,5	131,0	102,9	120,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,0	82,5	100,2	77,2	77,7	97,1	99,9
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	57,9	100,5	38,8	42,4	87,3	125,4

	<i>Май 2022 г.</i>	<i>В % к</i>		<i>Январь- май 2022 г. в % к январю- маю 2021 г.</i>	<i>Справочно</i>		
		<i>май 2021 г.</i>	<i>апрель 2022 г.</i>		<i>май 2021 г. в % к маю 2020 г.</i>	<i>апрель 2021 г. в % к апрелю 2021 г.</i>	<i>январь- май 2021 г. в % к январю- маю 2020 г.</i>
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	62457	110,0	100,2	112,9	109,5	99,0	108,8
реальная		93,9	100,1	99,1	103,3	98,3	103,0

Обзор социально-экономической ситуации в Оренбуржье по итогам 1 полугодия 2022 года

Основные экономические и социальные показатели Оренбургской области по итогам января-июня 2022 года приведены в таблице ниже (по данным обзора территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Оренбургской области, Интернет-ссылка

I. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Июнь 2022г.	В % к		Январь- июнь 2022г.	В % к январю- июню 2021г.	Справочно: январь- июнь 2021г. в % к январю- июню 2020г.
		июню 2021г.	маю 2022г.			
Индекс промышленного производства		97,8	111,0		93,6	101,4
Продукция сельского хозяйства, млн руб.	1753,2	96,4	101,1	11172,3	99,7	98,0
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство", млн руб.	9590,4	83,0	157,0	33723,9	95,6	105,1
Грузооборот автомобильного транспорта ¹⁾ , млн т·км	127,8	103,7	111,0	672,3	117,3	114,8
Оборот розничной торговли, млн руб.	34617,3	90,8	102,5	200588,9	95,2	106,8
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования ²⁾ , тыс.м ² общей площади	76,0	105,0	в 2,4р.	388,3	135,3	109,4
Индекс потребительских цен		116,5	99,5		112,2 ³⁾	104,6 ³⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		107,5	85,7		100,4 ³⁾	144,7 ³⁾
Численность зарегистрированных безработных, тыс.чел.	10,4 ⁵⁾	62,8 ⁵⁾	96,1 ⁵⁾	11,0 ⁶⁾	43,6	105,6
¹⁾ По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства. ²⁾ С учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. ³⁾ Конец периода к декабрю предыдущего года. ⁴⁾ На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке. ⁵⁾ На конец периода. ⁶⁾ В среднем за период.						
	Май 2022г.	В % к		Январь- май 2022г.	В % к январю- маю 2021г.	Справочно: январь- май 2021г. в % к январю- маю 2020г.
		маю 2021г.	апрелю 2022г.			
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника:						
номинальная, руб.	44213,8	112,6	106,7	40390,9	110,5	106,9
реальная		95,2	107,0		95,9	101,0

Структура управления в Оренбургской области. Общие тенденции в политической обстановке Оренбуржья

Исполнительная власть региона представлена Губернатором (Д.В. Паслер – с 18.09.2019) и Правительством Оренбургской области. Законодательную власть осуществляет Законодательное собрание Оренбургской области. Председателем Законодательного собрания является С.И. Грачёв.

В целом политическая активность жителей Оренбургской области достаточно умеренная; политические события в регионе в федеральную повестку попадают не часто. Большинство центральных СМИ лояльны действующей власти; оппозиционных СМИ достаточно немного, часто они представлены

непериодическими информационными бюллетенями, распространяемыми накануне федеральных, региональных или муниципальных выборов.

Экологическая ситуация в Оренбургской области

По данным Интернет-ссылки <https://greenpatrol.ru/ru/stranica-dlya-obshchego-reytinga/ekologicheskij-reyting-subektov-rf?tid=458>, Оренбургская область по итогам лета 2022 года заняла 73 место (из 85 регионов РФ) экологического рейтинга, который составляет общероссийская общественная организация «Зеленый патруль». По итогам весны 2022 года регион находился на 71 месте.

Связь рынка недвижимости с социально-экономическими, политическими и экологическими факторами

Анализируя ведущие общероссийские сайты бесплатных объявлений (<https://www.avito.ru>, <http://www.irr.ru>) в части раздела «Недвижимость», оценщик установил, что связи рынка недвижимости с изменением общей политической и экологической обстановки в стране и регионе не прослеживается. Однако прослеживается четкое воздействие на рынок недвижимости такого фактора, как ухудшение социально-экономической ситуации в регионе – повышение уровня безработицы, инфляция, высокие процентные ставки по кредитам (в том числе ипотечным) привели к уменьшению платежеспособного спроса на рынке недвижимости и падению цен.

Кроме того, согласно Интернет-странице <https://chr.rbc.ru/chr/21/05/2020/5ec6517a9a7947a77ce81470>, эпидемия коронавируса негативно повлияла практически на все сферы экономики. Рынок недвижимости не стал исключением. Эксперты уже сейчас наблюдают снижение потребительского спроса и темпов строительства.

По данным Интернет-страницы <https://boomin.ru/publications/article/rossijskij-rynok-nedvizimosti-2022/>, уже более полугода россияне живут в условиях новой реальности. Специальная военная операция (СВО) на Украине оказала существенное влияние на многие сферы жизнедеятельности. Турбулентность на рынке недвижимости также является следствием сложной экономической и политической ситуации в стране. Поведение покупателей и застройщиков изменяется под действием новых обстоятельств, прогнозы по рынку составляются чуть ли не на ежедневной основе. Так, в начале 2022 года аналитики прогнозировали рост стоимости недвижимости в размере +10-15% за год, однако СВО поменяла все планы: стоимость одного квадратного метра в первом полугодии 2022 года увеличилась почти на 25%.

Общий вывод по разделу 2.3.1

Изучение динамики изменения объемов предложения позволяет сделать вывод о том, что прослеживается достаточно сильное влияние социально-экономической ситуации в регионе на рынок недвижимости.

2.3.2 Определение сегментов рынка, к которым принадлежит оцениваемая недвижимость

Под сегментацией недвижимости понимается разделение на определенные однородные группы показателей. В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок обычно разделяют на следующие сегменты:

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Оцениваемая квартира принадлежит к рыночному сегменту жилой недвижимости.

2.3.3 Рынок квартир г. Оренбурга. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Город Оренбург расположен 51°47' северной широты, 55°07' восточной долготы, вблизи границы с Казахстаном и является связующим звеном между Европой и Азией. Протяженность границы

Оренбургской области с Республикой Казахстан – 1670 км. Оренбург – административный центр Оренбургской области, расположен в Южно-Уральском регионе на Сакмаро-Уральском и Кинельско-Сакмарском водоразделах. Территория города составляет 91,702 тыс. га.

Город Оренбург расположен в узловой точке автомобильных и железнодорожных магистралей, основными направлениями являются московское, ташкентское, саратовское и челябинское. Абсолютные отметки поверхности территории варьируются от 82-85 м. в поймах Урала и Сакмары до 190-200 м. на вершинах местных водоразделов (гора Маяк, гора Сулак).

Далее становится необходимым провести анализ рынка, на результатах которого будут основываться дальнейшие рассуждения и выводы.

При проведении анализа рынка квартир г. Оренбурга были использованы следующие данные:

- Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок: Справочник / Под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. – 328 с.;

- ценовая информация, представленная на сайтах бесплатных объявлений в разделе «Недвижимость» (<https://www.avito.ru/>, <http://www.domofond.ru/>, <http://www.cian.ru/>, <https://www.mirkvartir.ru>, <https://ruads.org/>), на сайтах агентств недвижимости Оренбургской области.

В целом по Оренбургской области рынок жилой недвижимости крайне неоднороден. Так, если в областном центре наблюдается настоящий строительный бум с возведением целых многоэтажных жилых массивов, то в сельской местности, прежде всего – в районных центрах, ставка, в первую очередь, делается на индивидуальное жилое строительство.

Для Оренбурга характерен еще такой интересный аспект первичного рынка квартир, как сегментация. Опыт Москвы показал, что в чистом виде в случае многоквартирных домов может быть выделено четыре сегмента:

- элитное жилье. Это жилье с максимально возможным уровнем комфорта в престижнейших местах города. Характеризуется, как правило, большими метражами квартир и низкой этажностью зданий;

- жилье бизнес-класса. Сегмент дорогого жилья, которое, однако, не удовлетворяет всем требованиям элитного;

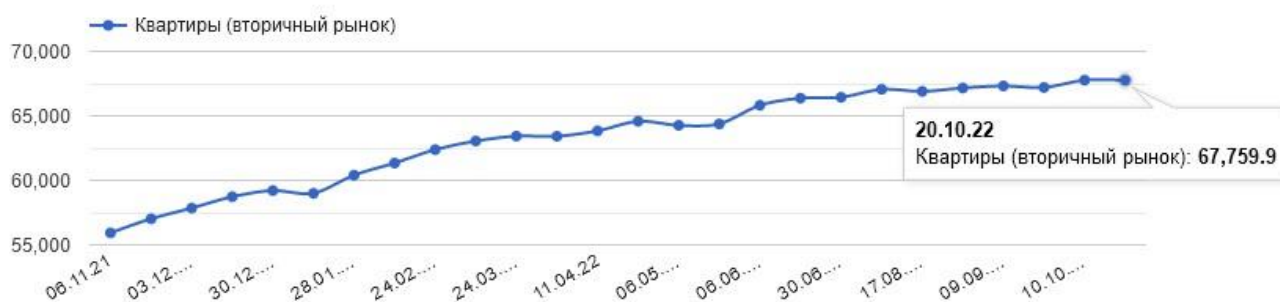
- жилье эконом-класса. Довольно массовое жилье, рассчитанное на не слишком взыскательного потребителя. Вместе с тем довольно качественное и в корне отличающееся от квартир старого фонда (большие метражи, улучшенная планировка и т.п.);

- дешевое жилье. Квартиры, максимально доступные самому широкому кругу покупателей. Характерные черты: самое дешевое по затратам строительство и маленькие метражи квартир.

Сегодняшний оренбургский рынок жилой недвижимости можно разделить на несколько категорий, у каждой из которых свои особенности: загородная недвижимость и недвижимость в черте города Оренбурга. Как и любой рынок жилья, недвижимость, во-первых, делится на первичную и вторичную. Рынок вторичной недвижимости остается большим по отношению к первичному рынку.

По данным портала Restate.ru (Интернет-ссылка <https://orenburg.restate.ru/graph/>), на вторичном рынке средняя стоимость квадратного метра в трехкомнатной квартире в Оренбурге по состоянию на 20.10.2022 составила 67 759,9 рублей. График и таблица удельной стоимости трехкомнатных квартир в г. Оренбурге за ноябрь 2021 г. – октябрь 2022 г. приведены ниже:

Рассчитываем по параметрам: Оренбург. Квартиры (вторичный рынок). 3-комн квартиры. Продажа. Цена за м²



Динамика средних цен

Даты	Квартиры (вторичный рынок), за м ² , руб.	Изменение
20 октября 2022	67759.9	-0.01%
10 октября 2022	67765.73	+0.84%
23 сентября 2022	67198.1	-0.18%
09 сентября 2022	67317.1	+0.23%
25 августа 2022	67159	+0.39%
17 августа 2022	66894.3	-0.24%
21 июля 2022	67055.88	+0.92%
30 июня 2022	66437.65	+0.1%
17 июня 2022	66369.4	+0.83%
06 июня 2022	65819.1	+2.2%
20 мая 2022	64371.35	+0.17%
06 мая 2022	64263.9	-0.49%

21 апреля 2022	64577.9	+1.15%
11 апреля 2022	63833.9	+0.65%
29 марта 2022	63417.3	-0.01%
24 марта 2022	63425.96	+0.6%
10 марта 2022	63047.09	+1.06%
24 февраля 2022	62381.43	+1.67%
11 февраля 2022	61341.8	+1.53%
28 января 2022	60401.98	+2.33%
14 января 2022	58994.8	-0.36%
30 декабря 2021	59210.1	+0.81%
19 декабря 2021	58729.86	+1.49%
03 декабря 2021	57852.43	+1.44%
19 ноября 2021	57021.53	+1.92%
06 ноября 2021	55928.3	

Анализ рынка недвижимости показывает, что цены реальных сделок на рынке несколько ниже цен предложения. Продавец, как правило, включает в цену предложения так называемую скидку на уторговывание. Согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок: Справочник / Под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. – 328 с. (далее по тексту именуется «Справочник оценщика квартир – 2020»), скидка на торг для квартир в условиях активного рынка (характерного для рынка квартир г. Оренбурга) составляет:

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

Формирование цены на квартиры связано со многими аспектами. В первую очередь, огромное влияние на цену оказывает местоположение. Естественно, квартиры, расположенные в районах с развитой инфраструктурой, вблизи транспортных магистралей и деловых центров, при прочих равных условиях стоят дороже. Матрицы коэффициентов, отражающие отношения цен квартир из различных рыночных сегментов по территориальным зонам, приведена в таблицах ниже (согласно Справочнику оценщика квартир – 2020):

Типовые зоны в пределах города		код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,11	1,18	1,27	1,49
	II	0,90	1,00	1,06	1,14	1,34
	III	0,85	0,94	1,00	1,08	1,27
	IV	0,79	0,88	0,93	1,00	1,18
	V	0,67	0,74	0,79	0,85	1,00

4. Жилье повышенной комфортности		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,10	1,18	1,25	1,43
	II	0,91	1,00	1,07	1,14	1,30
	III	0,85	0,93	1,00	1,06	1,21
	IV	0,80	0,88	0,94	1,00	1,14
	V	0,70	0,77	0,82	0,88	1,00

Кроме того, значимость имеет техническое состояние квартиры – уровень ее отделки, необходимость ремонта, срок эксплуатации. Чем лучше техническое состояние, тем дороже при прочих равных условиях квартира будет стоить на рынке.

Тип ремонта / отделки квартиры определялся в соответствии со шкалой, предложенной в Справочнике оценщика квартир – 2020: без отделки – требует капитального ремонта – под чистовую отделку – требует косметического ремонта – современный ремонт – комфортный ремонт – элитный ремонт. Особенности различных видов ремонта / отделки приведены ниже:

Вид ремонта	Характеристика	Вид ремонта	Характеристика	Вид ремонта	Характеристика
Капитальный	В капитальный ремонт квартиры входит полный спектр работ по обновлению покрытий (пола, потолка, стен), коммуникационных сетей, сантехники, работы по перепланировке и по замене оконных и дверных проемов. Данный вид ремонта включает в себя и предварительные демонтажные работы, поэтому его стоимость в квартирах, относящихся к вторичному жилью, выше, чем при выполнении ремонта в квартире в новостройке, которая передается собственнику в состоянии «Без отделки» ²⁸ .	Современный	Оклейку бюджетных обоев, оклейку потолка обоями или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум или укладывается ламинат и устанавливаются плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, подлежат замене розетки, выключатели, некоторые виды сантехнического оборудования. Данный вид ремонта является самым недорогим. Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства квартир. Они, как правило, не связаны с перепланировкой. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: разводка труб для сантехники; выравнивание пола (устройство стяжки или/или финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка, устройство подвесных конструкций (ГКЛ) или же установка натяжного потолка; выравнивание поверхности стен, установленных перегородок растворами, гипсовой штукатурки; шпательование стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпательования увеличивается, возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы.	Элитный	Элитный ремонт подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта можно доверить только профессиональным дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт применяется при желании ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.
Под чистовую отделку	Конструктивные элементы объекта недвижимости подготавливаются под нанесение декоративных покрытий: шпательуются стены, потолок, производится чистовая стяжка (применяются специальные шпательовочные составы, гипсокартон, подвесные конструкции и т.д.) Производится разводка систем коммуникаций под установку сантехнических приборов. В оконных проемах монтируются окна, в дверных – межкомнатные (и входные двери, если дом новый). Итоговые элементы (доброты, наличники) на этом этапе не делаются. Также могут не устанавливаться ручки и замки на двери.	Комфортный	Комфортный тип представляет собой ремонт с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Довольно часто для подобного вида ремонта разрабатывается дизайн-проект с учетом особенностей данного объекта. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья, поэтому чаще всего выполняются: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко-теплоизоляция в помещениях и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.		
Косметический	К данному виду ремонта прибегают при частичных переоборудовании элементов отделки, которые требуют замены (например, сколы плитки, разрывы линолеума, обоев, протечки потолка и стен, трещины и т.д.). Косметический (декоративный) ремонт обычно требуется для восстановления первоначального состояния отделки. При этом масштабных работ по замене основных элементов отделки не требуется. Самый быстрый вариант ремонта по времени исполнения и самый простой в плане уровня сложности производимых работ. Материалы чаще всего используются средней или низкой ценовой категории. К такому типу ремонта можно отнести шпательовку.				

²⁸ «Без отделки» - состояние квартиры в новостройке, которая фактически не имеет отделки, а представлена исключительно конструктивными элементами – стенами, перекрытиями, возможными перегородками, окнами и дверными проемами.

Для определения корректировки на тип ремонта к ценам предложения аналогов целесообразно использовать аддитивную (стоимостную) поправку. В Справочнике оценщика квартир – 2020 приведена

следующая матрица стоимостных поправок:

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	979	-4 449	-4 963	-9 366	-13 743	-22 262
	Требуется капитальный ремонт	-979	0	-5 428	-5 942	-10 345	-14 722	-23 241
	Под чистовую отделку	4 449	5 428	0	-514	-4 917	-9 295	-17 814
	Требуется косметического ремонта	4 963	5 942	514	0	-4 403	-8 780	-17 299
	Современный	9 366	10 345	4 917	4 403	0	-4 377	-12 896
	Комфортный	13 743	14 722	9 295	8 780	4 377	0	-8 519
	Элитный	22 262	23 241	17 814	17 299	12 896	8 519	0

Далее, общеизвестно, что различия в расположении на средних этажах не оказывают значительного влияния на стоимость квартир. В то же время, существенным недостатком квартиры, снижающим ее цену, является расположение на первом и последнем этажах; также довольно редко встречаются квартиры, расположенные на мансардном (например, в таун-хаусах) или цокольном этажах.

На стоимость квартиры также оказывают влияние и другие параметры – количество жилых комнат, тип дома (материал стен дома: при прочих равных квартиры в кирпичных домах ценятся выше, нежели в панельных), общее физическое состояние дома. Значения типичных корректировочных коэффициентов по элементам сравнения «Количество жилых комнат», «Материал стен», «Этаж расположения», «Техническое состояние» приведены ниже:

Тип квартиры (количество жилых комнат)

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог			
		1-комнатная	2-комнатная	3-комнатная	4- и более комнатная
Объект оценки	1-комнатная	1,00	1,05	1,11	1,14
	2-комнатная	0,95	1,00	1,06	1,08
	3-комнатная	0,90	0,95	1,00	1,02
	4- и более комнатная	0,88	0,93	0,98	1,00

Материал стен дома

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,10
	монолитные стены	0,98	1,00	1,08
	панельные стены	0,91	0,93	1,00

Этаж расположения

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,08	1,06	1,09	1,16
	первый этаж	0,93	1,00	0,99	1,01	1,08
	последний этаж	0,94	1,01	1,00	1,02	1,09
	мансардный этаж	0,92	0,99	0,98	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,86	0,92	0,91	0,93	1,00

Техническое состояние

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,17	1,49
	удовл.	0,85	1,00	1,27
	неудовл.	0,67	0,79	1,00

Кроме того, определяющим ценообразующим фактором является и масштаб: при прочих равных максимальная удельная стоимость – у квартир малой площади, ввиду значительно более высокой ликвидности и наличия большего спроса. В общем же случае можно отметить, что при прочих равных квартиры меньшей площади в удельном выражении стоят, как правило, несколько дороже квартир с тем же количеством жилых комнат, но имеющих большую площадь. Справочник оценщика квартир – 2020 предлагает воспользоваться следующей формулой для определения корректировки:

$$K_{\text{масштаб}} = (S_{\text{ОО}} / S_{\text{ОА}})^Y,$$

где $S_{\text{ОО}}$ и $S_{\text{ОА}}$ – соответственно, площадь объекта оценки и объекта-аналога;

Y – коэффициент торможения, определяемый на основе степенной модели снижения стоимости помещения от его площади.

Для целей оценки использовалась степенная функция, среднее значение коэффициента торможения Y по которой для группы «Массовое современное жилье» составляет -0,197:



Эффект, связанный с масштабом объекта недвижимости, учитывается в том случае, если объект оценки и объект-аналог имеют одинаковое количество комнат.

Вторичный рынок жилья в Оренбурге довольно хорошо развит. Так, о его масштабах можно довольно адекватно судить, проанализировав предложения на сайтах бесплатных объявлений (<https://www.avito.ru/>, <http://www.domofond.ru/>, <http://www.cian.ru/>, <https://www.mirkvartir.ru/>, <https://ruads.org/>). Особенностью рынка можно считать то, что довольно значительная часть предложений проходит «через руки» агентств недвижимости, помогающих собственникам с реализацией жилья за определенное вознаграждение или получающих прибыль в виде разницы между ценами покупки и дальнейшей перепродажи квартир и домов.

По результатам рыночного анализа оценщиком были выявлены следующие предложения квартир, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки:

Таблица 2.3.3.1 – Описание потенциальных аналогов оцениваемой квартиры

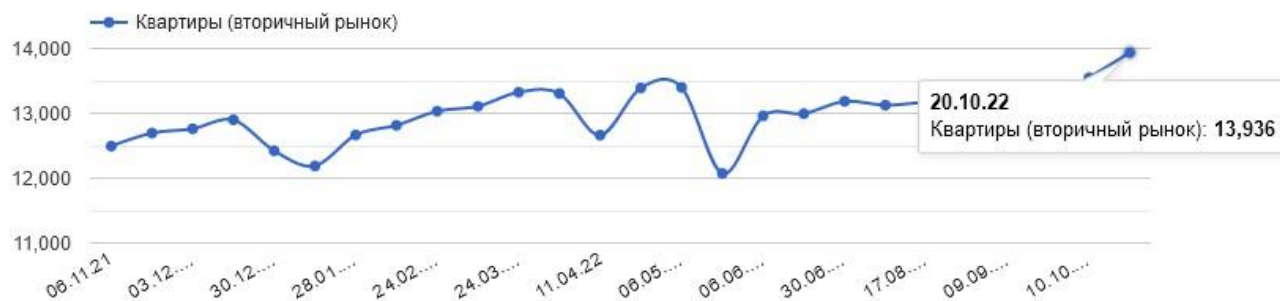
Характеристика	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения	28.10.2022	15.10.2022	14.10.2022	20.10.2022
Тип и функциональное назначение	Трехкомнатная квартира	Трехкомнатная квартира	Трехкомнатная квартира	Трехкомнатная квартира
Местоположение	Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Салмышская, 43/5	Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Салмышская, 43/5	Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Салмышская, 43/5	Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Салмышская, 45/1
Тип дома (материал стен)	Смешанные (монолитный железобетонный каркас, газоблок, утеплитель, облицовочный кирпич)	Смешанные (монолитный железобетонный каркас, газоблок, утеплитель, облицовочный кирпич)	Смешанные (монолитный железобетонный каркас, газоблок, утеплитель, облицовочный кирпич)	Кирпич
Общая площадь, м ²	83,7	84,6	84,4	76
Инженерные коммуникации и прочие внутренние благоустройства ¹	Э, О, В, К	Э, О, В, К	Э, О, В, К	Э, О, В, К
Соответствие санитарным требованиям	Соответствует	Соответствует	Соответствует	Соответствует
Физическое состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип ремонта / отделки	Комфортный	Комфортный	Современный	Современный
Этаж расположения / этажность дома	5/18	16/18	11/20	12/13
Цена предложения	6 980 000 Р	7 199 000 Р	7 150 000 Р	6 200 000 Р
Источник информации (Интернет-страница)	https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/3-k_kvartira_837m_518et_2382723775	https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/3-k_kvartira_846m_1618et_2499895729	https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/3-k_kvartira_844m_1120et_2514633080	https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/3-k_kvartira_76m_1213et_2545992484

¹ По строке «Инженерные коммуникации и прочие внутренние благоустройства» литерами «Э», «О», «В», «К» обозначены, соответственно, электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.

Если рассматривать рынок аренды, то следует отметить следующее. Спрос на аренду квартир и комнат в Оренбурге превышает предложение. Последние годы были ознаменованы некоторым увеличением предложения типовых квартир на рынке, причем большую часть из них занимают «хрущевки», а также квартиры в новых домах. Наибольшей популярностью пользуются центральные районы города. Хотя из-за нехватки свободного жилья арендаторы снимают жилплощадь даже в отдаленных районах города. Наиболее ходовым товаром на рынке аренды типового жилья являются одно- и двухкомнатные квартиры. Что касается предложения, то оно, по прогнозу специалистов, на протяжении нескольких лет будет несколько ниже уровня спроса.

На сегодняшний день Оренбургская область по-прежнему относится к регионам с достаточно высокой арендной платой за жилье – по статистическим данным портала Restate.ru (Интернет-ссылка <https://orenburg.restate.ru/graph/ceny-arendy-kvartir/>), средняя цена аренды трехкомнатной квартиры в месячном выражении по состоянию на 20.10.2022 составила 13 936 рублей:

Рассчитываем по параметрам: Оренбург. Квартиры (вторичный рынок). 3-комн квартиры. Аренда. Цена за объект



Разброс цен на аренду квартир зависит от местоположения жилья, от его состояния (не требуется ли косметический ремонт), наличия мебели и бытовых удобств и, конечно же, от спроса.

В целом отметим, что рынок исследуемой группы недвижимого имущества в г. Оренбурге характеризуется довольно высокой степенью развитости.

Кроме того, объект оценки (квартира) подлежит оценке с учетом несоответствия санитарным требованиям, вызванным превышением уровня шума в комнатах. Подобные факторы при прочих равных неизбежно отрицательно сказываются на стоимости жилья. Согласно статье, представленной на Интернет-странице <https://news.ru/dengi/vse-menshe-rossiyan-otdayut-kredity-podnimutsya-li-iz-za-etogo-stavki-bankov/>, наличие и размер скидки на вторичном рынке зависит от расположения объекта, проблем с коммуникациями и даже вида из окна, а также юридических пороков в истории жилплощади – это, например, судебные иски по квартире, угроза банкротства собственника, перечисляет руководитель департамента городской недвижимости «НДВ Супермаркет Недвижимости» Елена Мищенко. Иногда скидка предоставляется продавцом в счёт оплаты задолженностей по жилищно-коммунальным услугам, если таковые имеются. По словам эксперта, осенью 2021 года средний размер дисконта на рынке вторичного жилья в масс-маркете составлял около 5%, а теперь в условиях заметного ослабления спроса из-за заградительных ставок по ипотеке он вырос до 10%.

3 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование (НЭИ) представляет собой такое использование объекта, которое максимизирует его продуктивность (соответствует его наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Для определения наиболее эффективного использования объекта оценки были учтены четыре основных критерия:

- физическая возможность – рассмотрение физически реальных способов использования;
- юридическая разрешенность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- финансовая оправданность – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта;

- максимальная продуктивность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальную стоимость.

Согласно п. 17 ФСО №7, анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Таким образом, возможными вариантами использования оцениваемой квартиры могут служить следующие: использование в качестве жилья (для проживания) либо нежилых помещений. Однако для того, чтобы осуществить последнюю альтернативу, необходимо перевести квартиру в нежилой фонд. Однако использование оцениваемого жилья для коммерческих целей представляется неразумным, поскольку квартира расположена вне первого этажа многоквартирного дома и в нее отсутствует отдельный вход.

Таким образом, вариант использования квартиры в качестве жилья признан соответствующим критериям физической возможности, юридической правомочности, финансовой приемлемости и максимальной эффективности. Поэтому он является наиболее эффективным.

4 Определение рыночной стоимости объекта оценки

4.1 Методология определения рыночной стоимости

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

4.2 Затратный подход

Согласно п. 18 ФСО №1, затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. В соответствии с п. 19 ФСО №1, затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется воссоздание аналогичного по назначению и полезности объекта без чрезмерной задержки. В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;

- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Согласно п. 24 ФСО №7, затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений. В силу этого оценщик счел целесообразным отказаться от реализации затратного подхода к оценке квартиры.

4.3 Сравнительный подход

Согласно п. 12 ФСО №1, сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом-аналогом, согласно п. 10 ФСО №1, является объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Согласно п. 13 ФСО №1, сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Методология сравнительного подхода предполагает, что рыночная стоимость объекта оценки определяется наиболее вероятной ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по количественным и качественным характеристикам объект. В процессе его осуществления должен быть получен ответ на вопрос: сколько бы стоили объекты, сопоставимые с оцениваемым, если бы они обладали характеристиками последнего и реализовывались при тех же условиях.

В рамках сравнительного подхода к оценке объекта оценки оценщиком был применен метод сравнительного анализа продаж (метод корректировок), в рамках которого оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, справедливо сделан вывод, что данные публичных предложений наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки. Это оправдано и тем, что типичный покупатель прежде, чем принять решение о приобретении недвижимости, в том числе в аренду, изучает текущее рыночное предложение и на его основе с учетом различий предлагаемых объектов определяет возможную цену покупки или аренды.

На первом этапе метода анализировался рынок квартир, расположенных в многоквартирных домах Оренбурга в непосредственной близости от объекта оценки. Информация об основных ценообразующих факторах объектов-аналогов, а также о ценах предложения аналогов приведена в таблице 4.3.1. Прочая информация об аналогах присутствует в копиях Интернет-страниц, представленных в Приложениях к настоящему Отчету.

Таблица 4.3.1 – Описание аналогов и оцениваемой квартиры

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения	Дата оценки - 31.10.2022	28.10.2022	15.10.2022	14.10.2022	20.10.2022
Тип и функциональное назначение	Трехкомнатная квартира	Трехкомнатная квартира	Трехкомнатная квартира	Трехкомнатная квартира	Трехкомнатная квартира
Местоположение	Оренбургская область, город Оренбург, улица Салмышская, дом 43/5, квартира № 117; кадастровый номер 56:44:0202001:4448	Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Салмышская, 43/5	Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Салмышская, 43/5	Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Салмышская, 43/5	Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Салмышская, 45/1

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип дома (материал стен)	Смешанные (монолитный железобетонный каркас, газоблок, утеплитель, облицовочный кирпич)	Смешанные (монолитный железобетонный каркас, газоблок, утеплитель, облицовочный кирпич)	Смешанные (монолитный железобетонный каркас, газоблок, утеплитель, облицовочный кирпич)	Смешанные (монолитный железобетонный каркас, газоблок, утеплитель, облицовочный кирпич)	Кирпич
Общая площадь, м2	83,7	83,7	84,6	84,4	76
Инженерные коммуникации и прочие внутренние благоустройства ¹	Э, О, В, К	Э, О, В, К	Э, О, В, К	Э, О, В, К	Э, О, В, К
Соответствие санитарным требованиям	Не соответствует (превышен уровень шума)	Соответствует	Соответствует	Соответствует	Соответствует
Физическое состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Тип ремонта / отделки	Современный	Комфортный	Комфортный	Современный	Современный
Этаж расположения / этажность дома	2/18	5/18	16/18	11/20	12/13
Цена предложения	–	6 980 000 Р	7 199 000 Р	7 150 000 Р	6 200 000 Р
Источник информации (Интернет-страница)	–	https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/3-k_kvartira_837m_518et._2382723775	https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/3-k_kvartira_846m_1618et._2499895729	https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/3-k_kvartira_844m_1120et._2514633080	https://www.avito.ru/orenburg/kvartiry/3-k_kvartira_76m_1213et._2545992484

¹ По строке «Инженерные коммуникации и прочие внутренние благоустройства» литерами «Э», «О», «В», «К» обозначены, соответственно, электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.

На основании анализа местного рынка жилой недвижимости оценщик выявил типичную единицу потребительной полезности – один квадратный метр площади квартир. Указанный показатель был выбран в качестве единицы сравнения.

На следующем этапе проводится сравнение объекта оценки и аналогов, и вносятся необходимые корректировки.

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Сделки с аналогами, как и объектом оценки, предполагают передачу покупателю права собственности, без ограничений (обременений) этих прав. Следовательно, по этому элементу сравнения корректировка не вносится.

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. По информации, предоставленной продавцами, аналоги предлагались к продаже на условиях полной оплаты цены сделки, что предусматривает типичную (аналогичную) схему оплаты цены сделки. В связи с этим корректировка по данному элементу не требуется.

3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия) – анализируются нетипичные (нерыночные) отношения между продавцом и покупателем, в результате чего цена аналога может быть завышена (занижена). Аналоги предлагались к реализации путем публикации оферты и проведения публичной продажи, что практически исключает влияние каких-либо нетипичных или нерыночных мотиваций покупателя и продавца. В анализируемой ситуации объект оценки гипотетически будет реализовываться подобным образом, поэтому поправки на данный элемент отсутствуют.

4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия):

4.1. Дата продажи. Предложения аналогов датированы октябрём 2022 года и являются действительными на дату оценки; вследствие этого корректировка на дату продажи не вносилась;

4.2. Скидка на торг. Аналоги предлагались к продаже «с рук» – частными лицами или организациями (самостоятельно либо через агентства недвижимости). Исходя из результатов анализа рынка оценщиком установлено, что продавец – частное лицо при продаже квартиры, как правило, закладывает в цену предложения так называемую скидку на уторговывание, типичный размер которой обозначен в таблице ниже (согласно данным раздела анализа рынка):

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

Скидка на торг допускалась в отношении всех аналогов (согласно полученной от продавцов

информации). Оцениваемая квартира и аналоги отнесены к категории «Современное массовое жилье», поэтому скидка на торг определена в размере 4,7% (поправочный коэффициент 0,953).

Далее вносятся поправки на местоположение, физические и прочие существенные отличительные характеристики объекта оценки и аналогов.

5. Тип и функциональное назначение. Для оцениваемой трехкомнатной квартиры в качестве аналогов использовались также трехкомнатные квартиры. Таким образом, по рассматриваемому ценообразующему параметру необходимость внесения корректировки отсутствует.

6. Местоположение. Оцениваемая квартира и аналоги в одном районе и характеризуются одинаковой степенью привлекательности местоположения. Поэтому к цене аналогов корректировка не применялась (равна 1 в относительном выражении).

7. Тип дома (материал стен). Как отмечено в разделе анализа рынка, при прочих равных условиях квартиры в кирпичных домах ценятся выше, нежели в панельных. Значения типичных корректировочных коэффициентов по элементу сравнения «Материал стен» приведены в следующей таблице:

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		кирпичные стены	монолит- ные стены	панель- ные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,10
	монолитные стены	0,98	1,00	1,08
	панельные стены	0,91	0,93	1,00

Раздел 11.1 Справочника оценщика недвижимости – 2020 под ред. Л.А. Лейфера содержит следующую информацию касательно отнесения жилых домов к той или иной группе по материалу стен:

- К объектам в подгруппе «**кирпичные**» относится жилье, расположенное в домах с кирпичными и кирпично-монолитными стенами,
- К объектам в подгруппе «**панельные**» относится жилье, расположенное в панельных, монолитно-панельных домах,
- К объектам в подгруппе «**монолитные**» относится жилье, расположенное в монолитных постройках.

Таким образом объект оценки, как и все аналоги, отнесен к подгруппе «кирпичные», что не требует внесения корректировки.

8. Соответствие санитарным требованиям. Оцениваемая квартира подлежит оценке с учетом несоответствия санитарным требованиям, вызванным превышением уровня шума в комнатах, в то время как аналоги данного недостатка лишены. Как было отмечено в разделе анализа рынка, наличие и размер скидки на вторичном рынке зависит от расположения объекта, проблем с коммуникациями и даже вида из окна, а также юридических пороков в истории жилплощади – это, например, судебные иски по квартире, угроза банкротства собственника. Иногда скидка предоставляется продавцом в счёт оплаты задолженностей по жилищно-коммунальным услугам, если таковые имеются. При этом осенью 2021 года средний размер дисконта на рынке вторичного жилья в масс-маркете составлял около 5%, а теперь в условиях заметного ослабления спроса из-за заградительных ставок по ипотеке он вырос до 10%.

В целях учета рассматриваемого ценообразующего фактора применительно к аналогам 1-4 внесен корректировочный коэффициент 0,9, соответствующий типичному размеру дисконта (10%) к цене «проблемной» квартиры.

9. Общее физическое состояние многоквартирного дома. По данному параметру оцениваемая квартира сходна с аналогами, что объясняет отсутствие поправки (1 применительно к каждому из аналогов в относительном выражении).

10. Тип ремонта и состояние внутренней отделки. Как было отмечено в разделе анализа рынка, важным ценообразующим параметром выступает уровень отделки жилья.

Для определения корректировки на тип ремонта к ценам предложения аналогов целесообразно

использовать аддитивную (стоимостную) поправку. В разделе анализа рынка приведена следующая информация, полученная по результатам проведенного исследования данных о стоимости материалов и ремонтных работ для различных типов ремонта в российских городах:

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	979	-4 449	-4 963	-9 366	-13 743	-22 262
	Требуется капитальный ремонт	-979	0	-5 428	-5 942	-10 345	-14 722	-23 241
	Под чистовую отделку	4 449	5 428	0	-514	-4 917	-9 295	-17 814
	Требуется косметического ремонта	4 963	5 942	514	0	-4 403	-8 780	-17 299
	Современный	9 366	10 345	4 917	4 403	0	-4 377	-12 896
	Комфортный	13 743	14 722	9 295	8 780	4 377	0	-8 519
	Элитный	22 262	23 241	17 814	17 299	12 896	8 519	0

11. Этаж расположения. Общеизвестно, что различия в расположении на средних этажах не оказывают значительного влияния на стоимость квартир. В то же время, существенным недостатком квартиры, снижающим ее цену, является расположение на первом (без учета возможности перевода ее в нежилой фонд) и на последнем этажах. Значения типичных корректировочных коэффициентов по элементу сравнения «Этаж» приведены в следующей таблице, продублированной из раздела анализа рынка:

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,08	1,06	1,09	1,16
	первый этаж	0,93	1,00	0,99	1,01	1,08
	последний этаж	0,94	1,01	1,00	1,02	1,09
	мансардный этаж	0,92	0,99	0,98	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,86	0,92	0,91	0,93	1,00

12. Масштаб помещения. Как было отмечено в разделе анализа рынка, немаловажным фактором формирования стоимости жилья является масштаб (метраж) квартиры. Необходимость учета данного элемента диктуется особенностями процесса рыночного ценообразования объектов недвижимости, характеризуемого наличием нелинейных тенденций. Типично явление, называемое «эффектом масштаба», когда увеличение площади квартиры сопровождается некоторым запаздыванием роста ее цены. Так, очевидно, что при прочих равных удельная стоимость квартиры с большей площадью при отсутствии нетипичных рыночных условий будет несколько ниже в сравнении с квартирой малой площади.



Таким образом, размер поправки определялся как соотношение площади оцениваемой квартиры и конкретного аналога в степени (-0,197); соответствующие формулы приведены в таблице 4.3.2.

По иным основным ценообразующим параметрам оцениваемая квартира сходна с аналогами; прочие корректировки не вносились.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом приведен в таблице 4.3.2.

Как видно из таблицы, результаты применения метода сравнения продаж демонстрируют некоторый разброс значений скорректированных цен аналогов. Указанное явление, по мнению оценщика, вполне закономерно, поскольку указанные различия могут быть обусловлены различными проявлениями нетипичного поведения продавца, формирующего цену предложения на основании собственных субъективных представлений, которые зачастую далеки от рациональных. Поэтому при расчете стоимости объекта оценки используется средневзвешенная величина, сглаживающая указанные различия.

При определении удельных весов скорректированных цен аналогов оценщик считал целесообразным применение методики, заключающейся в том, что наибольший вес придается аналогу, цена которого претерпела наименьшее количество корректировок; при этом размер корректировок не имеет значения. Таким образом, ценам аналогов присваивают веса в зависимости от количества введенных поправок. Формула расчета веса аналога выглядит следующим образом:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}}$$

где:

d_i – удельный вес аналога;

k_i – количество введенных поправок для i -того аналога;

n – количество объектов-аналогов.

Параметр k_i для каждого из аналогов определялся равным количеству внесенных поправочных коэффициентов, отличных от единицы, и стоимостных поправок, отличных от нуля (рублей). Удельные веса округлялись до количества знаков после запятой (не менее двух), при которых их сумма не отличалась от единицы.

Также оценщиком был рассчитан коэффициент вариации, отражающий степень однородности массивов скорректированных цен аналогов. Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений (источник – Статистика: учебник для вузов (+ CD) / ред. И. И. Елисеева. – Санкт-Петербург: Питер, 2010. – 368 с.).

Таблица 4.3.2 – Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Характеристика	Объект оценки	Аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1 Цена предложения	–	6 980 000 Р	7 199 000 Р	7 150 000 Р	6 200 000 Р
2 Общая площадь, м²	83,7	83,7	84,6	84,4	76
3 Цена в расчете на 1 м²	–	83 393 Р	85 095 Р	84 716 Р	81 579 Р
4 Элементы сравнения	–	–			
4.1 Дата предложения	Дата оценки - 31.10.2022	28.10.2022	15.10.2022	14.10.2022	20.10.2022
Корректировка (коэффициент)	–	1	1	1	1
Скорректированная цена	–	83 393 Р	85 095 Р	84 716 Р	81 579 Р
4.2 Условия рынка	–	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения
Корректировка (коэффициент)	–	0,953	0,953	0,953	0,953
Скорректированная цена	–	79 474 Р	81 096 Р	80 734 Р	77 745 Р
4.3 Тип и функциональное назначение	Трехкомнатная квартира	Трехкомнатная квартира	Трехкомнатная квартира	Трехкомнатная квартира	Трехкомнатная квартира
Корректировка (коэффициент)	–	1	1	1	1
Скорректированная цена	–	79 474 Р	81 096 Р	80 734 Р	77 745 Р
4.4 Местоположение	Оренбургская область, город Оренбург, улица Салмышская, дом 43/5, квартира № 117; кадастровый номер 56:44:0202001:4448	Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Салмышская, 43/5	Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Салмышская, 43/5	Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Салмышская, 43/5	Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Салмышская, 45/1
Корректировка (коэффициент)	–	1	1	1	1
Скорректированная цена	–	79 474 Р	81 096 Р	80 734 Р	77 745 Р
4.5 Тип дома (материал стен)	Смешанные (монолитный железобетонный каркас, газоблок, утеплитель, облицовочный кирпич)	Смешанные (монолитный железобетонный каркас, газоблок, утеплитель, облицовочный кирпич)	Смешанные (монолитный железобетонный каркас, газоблок, утеплитель, облицовочный кирпич)	Смешанные (монолитный железобетонный каркас, газоблок, утеплитель, облицовочный кирпич)	Кирпич
Корректировка (коэффициент)	–	1	1	1	1
Скорректированная цена	–	79 474 Р	81 096 Р	80 734 Р	77 745 Р
4.6 Соответствие санитарным требованиям	Не соответствует (превышен уровень шума)	Соответствует	Соответствует	Соответствует	Соответствует
Корректировка (коэффициент)	–	0,9	0,9	0,9	0,9
Скорректированная цена	–	71 527р.	72 986р.	72 661р.	69 971р.
4.7 Физическое состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка (коэффициент)	–	1	1	1	1
Скорректированная цена	–	71 527 Р	72 986 Р	72 661 Р	69 971 Р
4.8 Тип ремонта / отделки	Современный	Комфортный	Комфортный	Современный	Современный
Корректировка (стоимостная)	–	-4 377 Р	-4 377 Р	0 Р	0 Р
Скорректированная цена	–	67 150 Р	68 609 Р	72 661 Р	69 971 Р
4.9 Этаж расположения / этажность дома	2/18	5/18	16/18	11/20	12/13
Корректировка (коэффициент)	–	1	1	1	1
Скорректированная цена	–	67 150 Р	68 609 Р	72 661 Р	69 971 Р
4.10 Масштаб помещения, кв.м	83,7	83,7	84,6	84,4	76
Формула расчета поправки	–	$(83,7 / 83,7)^{0,197}$	$(83,7 / 84,6)^{0,197}$	$(83,7 / 84,4)^{0,197}$	$(83,7 / 76)^{0,197}$
Корректировка (коэффициент)	–	1,0000	1,0021	1,0016	0,9812
5 Скорректированная цена	–	67 150 Р	68 753 Р	72 777 Р	68 656 Р
Коэффициент вариации	3,01%	Не превышает допустимое значение - 33%			
6 Расчет весового коэффициента	6.1 Количество корректировок, отличных от единицы и нуля рублей 6.2 Весовой коэффициент	3 0,26667	4 0,20000	3 0,26667	3 0,26667
7 Стоимость 1 м² общей площади	69 373 Р	–	–	–	–
8 Стоимость объекта	5 806 520 Р	–	–	–	–

4.4 Доходный подход

Согласно п. 15 ФСО №1, доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, согласно которому стоимость объекта оценки определяется как текущая стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды. В соответствии с п. 16 ФСО №1, доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Согласно п. 23 ФСО №7, в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Потенциальный доход, который может приносить объект, является базой для расчета стоимости данным подходом. Он рассчитывается исходя из предположения о коммерческом использовании актива. Однако при покупке квартиры главным движущим фактором для покупателя является, как правило, желание приобрести комфортное место проживания, а не возможность извлечения доходов.

Далее, несмотря на некоторую развитость рынка аренды жилья в городе, он по-прежнему остается тенивым. Ведь договора аренды в подавляющем большинстве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде необлагаемой налогом наличной суммы. Вследствие этого не представляется возможным получение достоверной информации о величинах арендных ставок на рынке жилых помещений.

Также следует отметить, что факторы ценообразования на рынках аренды и продажи квартир несколько отличаются. Например, однокомнатные квартиры, являющиеся менее дорогими на рынке купли-продажи, на рынке аренды могут иметь сопоставимые или лишь незначительно меньшие арендные ставки в сравнении двухкомнатными квартирами. Поэтому какая-либо формализация параметров «доход-стоимость» для объекта оценки представляется маловероятной.

Отметим также, что традиционные методы доходного подхода – метод прямой капитализации, метод дисконтирования денежных потоков и метод капитализации по расчетным моделям – неизбежно предполагают значительную долю субъективизма при определении, соответственно, ставок капитализации и дисконтирования, а во втором случае – еще и при определении дохода от использования объекта в постпрогнозный период и суммы реверсии, что существенно снизит значимость конечного результата, полученного по итогам реализации доходного подхода.

Таким образом, все возможные заключения о наиболее вероятной стоимости оцениваемой недвижимости, рассчитанной исходя из генерируемых ею доходов, будут, по мнению оценщика, носить необоснованный и интуитивный характер, предполагать наличие значительных ограничений и допущений, негативно влияющих на точность и надежность его результатов. А применение любого подхода к оценке оправдано лишь в том случае, когда оно будет способствовать получению достоверной величины стоимости объекта оценки. Вследствие этого решено было отказаться от его применения к оценке объекта оценки с точки зрения необоснованности применения к объекту оценки доходной мотивации участников предполагаемой сделки, основанной на адекватных расчетах.

5 Согласование полученных результатов

Отчет об оценке представляет пользователю услуг возможность взглянуть на оцениваемый объект с различных сторон. Затратный подход отражает мнение продавца оцениваемого объекта, т.е. определяет те затраты, которые понес настоящий собственник по его созданию, и ниже которых при нормальных условиях функционирования рынка он не согласится продавать данный объект. Доходный подход, напротив, отражает точку зрения покупателя, и количественно выражает ту прибыль, которую планируется получить в будущем от функционирования объекта с учетом риска и неопределенности. Сравнительный же подход как бы уравнивает мнение продавца и покупателя и позволяет судить о стоимости оцениваемого объекта с точки зрения соотношения спроса и предложения на аналогичные товары в месте оценки. В идеале, при условиях эффективного уравновешенного рынка (спрос равен предложению), результаты реализации всех трех подходов должны быть равны. Но такие условия практически недостижимы. Под влиянием различных факторов спрос и предложение находятся на разных уровнях, мнения покупателей и продавцов кардинально отличаются, поэтому отличаются и результаты реализации различных подходов.

Пользователю услуг по оценке необходимо знать не какой-то широкий диапазон, в котором может находиться искомая величина стоимости, а конкретную усредненную и наиболее вероятную стоимость. Эта задача решается через процедуру согласования результатов, полученных различными подходами к оценке,

и выведения итоговой величины стоимости.

Для оценки объекта оценки был использован только один из подходов – сравнительный, вследствие чего итоговая величина рыночной стоимости принята равной полученной по результатам данного подхода.

Кроме того, при выведении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки необходимо учитывать и предполагаемую точность оценки. Основываясь на результатах анализа процедур оценки, разумным будет являться, по мнению оценщика, округление стоимости объекта оценки с точностью до десяти тысяч рублей.

Согласование результатов оценки приведено в таблице 5.1.

Таблица 5.1 – Выведение итоговой величины стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование	Результаты оценки сравнительным подходом, рублей	Рыночная стоимость, рублей
1	Трехкомнатная квартира, назначение: жилое помещение, площадь 83,7 кв.м, этаж № 2, адрес: Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, улица Салмышская, дом 43/5, квартира № 117; кадастровый номер 56:44:0202001:4448	5 806 520	5 810 000

Необходимо отметить, что согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Таким образом, рыночная стоимость как «наиболее вероятная цена» должна включать в себя все косвенные налоги (в том числе налог на добавленную стоимость). Однако рыночная стоимость носит объективный характер, она не зависит от конкретного режима налогообложения собственника – гипотетического продавца объекта оценки. В частности, два полностью идентичных объекта оценки, но принадлежащие двум разным лицам, одно из которых признано плательщиком НДС, а другое – не является таковым, должны иметь одинаковую рыночную стоимость. Вопросы налогообложения носят субъективный характер (т.е. относятся к субъекту налоговых отношений), рыночная стоимость же объективна.

Таким образом, рыночная стоимость как «наиболее вероятная цена» включает в себя все косвенные налоги, в том числе налог на добавленную стоимость, при признании реализации объекта оценки операцией, облагаемой НДС. Однако вопросы уплаты либо освобождения от уплаты НДС и являются исключительно компетенцией Заказчика и налоговых органов.

В частности, Верховный суд Российской Федерации в определении от 06.04.2017 по делу №309-ЭС16-17994 указывает:

«Статьей 3 Закона об оценочной деятельности предусмотрено, что под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Положениями статей 14 и 15 Закона об оценочной деятельности не предусмотрены ни право, ни обязанность независимого оценщика определять НДС при определении рыночной стоимости объекта оценки. ... При таком положении суды первой и апелляционной инстанций пришли к правильному выводу о том, что имущество должника было продано по рыночной стоимости, которая является величиной, формируемой рынком, и не зависит от применяемой системы налогообложения собственником или покупателем объекта оценки».

Поэтому указание на наличие или отсутствие в составе рыночной стоимости НДС не относится к компетенции оценщика, в настоящем отчете сведения о налоге на добавленную стоимость в составе рыночной стоимости объекта оценки не приводились. В случае, если реализация объекта оценки по рыночной стоимости будет признана операцией, облагаемой НДС, то рыночная стоимость будет включать НДС, в противном случае – не будет.

Заключение о рыночной стоимости объекта оценки

На основании проведенных расчетов было установлено, что рыночная стоимость объекта недвижимости «Трехкомнатная квартира, назначение: жилое помещение, площадь 83,7 кв.м, этаж № 2, адрес: Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, улица Салмышская, дом 43/5, квартира № 117; кадастровый номер 56:44:0202001:4448» (с учетом несоответствия санитарным требованиям, указанного в Решении Ленинского районного суда г. Оренбурга по делу № 2-11/2021 (2-1752/2020) от 26.03.2021), принадлежащего АО «СЗ «УКС» (ОГРН 1125658039077), по состоянию на 31 октября 2022 года с учетом округления и всех налогов составляла:

5 810 000 рублей

(Пять миллионов восьмьсот десять тысяч рублей).

Оценщик

Файзуллина В.А.

02 ноября 2022 г.

Список использованных источников

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297).
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298).
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299).
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611).
7. Стандарт 1 «Общие положения», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 3/2013 от 25.01.2013).
8. Стандарт 2 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 101/2015 от 13.10.2015).
9. Стандарт 3 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 101/2015 от 13.10.2015).
10. Стандарт 4 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 101/2015 от 13.10.2015).
11. Стандарт 7 «Оценка недвижимости», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 101/2014 от 28.10.2014).
12. Оценка недвижимости: Уч./Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003. – 496 с.
13. Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. Учебно-практическое пособие. – М.: Международная академия оценки и консалтинга. 2004. – 238 с.
14. Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок: Справочник / Под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. – 328 с.
15. Статистика: учебник для вузов (+ CD) / ред. И. И. Елисеева. – Санкт-Петербург: Питер, 2010. – 368 с.
16. Периодическая печать за 2018-2022 гг.
17. Материалы сети Интернет.

Приложения

Фотографии объекта оценки



