

## ОТЧЕТ №2789/24

по обоснованию справедливой стоимости жилого помещения (квартиры),  
общей площадью 152,7 кв. м., по адресу: Челябинская область, г. Магнитогорск,  
ул. Сталеваров, д. 17/2, кв. 35, кадастровый номер 74:33:0224001:4493,  
по состоянию на 05.04.2024г.

**Заказчик:** ООО УК «Гамма Групп» Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ»  
Генеральный директор Алпаров С.Ф.

**Исполнитель:** ООО «Омега»  
Генеральный директор С.Е.Быков

ООО УК «Гамма Групп» Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ»  
Генеральному директору Алпарову С.Ф.

На основании Договора № 025.0.1 от 09.08.2021, Задание №35 от 04.04.2024г., была произведена оценка справедливой стоимости жилого помещения (квартиры), общей площадью 152,7 кв. м., по адресу: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Сталеваров, д. 17/2, кв. 35, кадастровый номер 74:33:0224001:4493, по состоянию на 05.04.2024г. (дата составления отчета 05.04.2024г.).

Оценка справедливой стоимости выполнена в соответствии с:

- Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости";
- Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
- Федеральными Стандартами оценки (ФСО I – VI, №7).

Оценка объекта произведена на основании предоставленной документации.

Справедливая стоимость объекта оценки, с учетом состояния рынка, на дату оценки, без учета НДС, соответствует:

№ п/п	Адрес	Номер квартиры	Кадастровый номер	Площадь квартиры, кв.м.	Справедливая стоимость без учета НДС, руб.
1	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Сталеваров, д. 17/2	35	74:33:0224001:4493	152,7	7 787 700

**Сумма прописью: Сумма прописью: Семь миллионов шестьсот тридцать пять тысяч рублей**

Развернутый анализ источников информации и расчеты стоимости объекта оценки представлены в соответствующих разделах отчета. Отдельные части оценки, приведенные в отчете, не могут трактоваться отдельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Выводы о стоимости объекта оценки, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и информации, предоставленной Заказчиком, а также на опыте и профессиональных знаниях оценщиков.

С уважением,

Оценщик

Ульев А.В.

Генеральный директор ООО «Омега»

Быков С.Е.

## СОДЕРЖАНИЕ

### Сопроводительное письмо

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	4
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	4
1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ,	
5. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ННЭИ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)	25
8. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	34
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	39
10. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	40
11. ДЕКЛАРАЦИЯ ОЦЕНЩИКА	41

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Жилое помещение (квартира), общей площадью 152,7 кв. м., по адресу: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Сталеваров, д. 17/2, кв. 35, кадастровый номер 74:33:0224001:4493, по состоянию на 05.04.2024г., а именно:

№ п/п	Адрес	Номер квартиры	Кадастровый номер	Площадь квартиры, кв.м.
1	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Сталеваров, д. 17/2	35	74:33:0224001:4493	152,7

### 1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В рамках данного отчета при расчете справедливой стоимости имущества применялся только сравнительный подход. Затратный и доходный подходы не применялись. Следовательно, результаты, полученные сравнительным подходом являются согласованной справедливой стоимостью оцениваемого имущества.

В процессе проведенных работ получены следующие результаты:

№ п/п	Адрес	Номер квартиры	Кадастровый номер	Площадь квартиры, кв.м.	Справедливая стоимость без учета НДС, руб.
1	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Сталеваров, д. 17/2	35	74:33:0224001:4493	152,7	7 787 700

**Сумма прописью: Семь миллионов семьсот восемьдесят семь тысяч семьсот рублей**

### 1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Проведенный анализ рынка, а также произведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что по состоянию на дату оценки итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки округленно составляет:

№ п/п	Адрес	Номер квартиры	Кадастровый номер	Площадь квартиры, кв.м.	Справедливая стоимость без учета НДС, руб.
1	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Сталеваров, д. 17/2	35	74:33:0224001:4493	152,7	7 787 700

**Сумма прописью: Семь миллионов семьсот восемьдесят семь тысяч семьсот рублей**

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Наименование	Характеристика				
	№ пп	Адрес объекта	Квартира	Кадастровый номер	Площадь общая, кв.м.
Объект оценки	1	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Сталеваров, д. 17/2, кв. 35	35	74:33:0224001:44 93	152,7
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объекты оценки не имеют частей				
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности. Обременений не зарегистрировано.				
Правообладатель	Физическое лицо				
Цель оценки	определение справедливой стоимости объекта оценки для расчета стоимости инвестиционного пая ЗПИФ недвижимости «СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ».				
Дата оценки	<b>05.04.2024 г.</b>				
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость.				
Предпосылки стоимости	<p>1. Определение стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ» на основании отчёта оценщика в соответствии со ст. 36 Федерального закона от 29.11.2001 N 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах" и п. 1.6. Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У (ред. от 20.04.2020) "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".</p> <p>2. Участники сделки или пользователи объекта могут быть неопределенными лицами (гипотетические участники).</p> <p>3. Дата оценки <b>05.04.2024 г.</b></p> <p>4. Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.</p> <p>5. Характер планируемой сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</p>				
Основания для установления предпосылки стоимости	Вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки, описанными выше. Оценка по справедливой стоимости осуществляется в порядке, определенном Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», который устанавливает понятие справедливой стоимости: «Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки».				
Специальные допущения	Оценка справедливой стоимости проводится без учета обременений.				
Иные существенные допущения	Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривается как достоверная.				
Ограничения оценки	Оценщиком не производится осмотр объекта оценки, вследствие чего оценка производится исходя из технического состояния, на основании представленных Заказчиком фотоматериалов и информации о его техническом состоянии.				
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим договором. Разглашение содержания отчета как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.				
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)	Центральный Банк Российской Федерации, ЗАО «Первый Специализированный Депозитарий»				
Количество экземпляров отчета об оценке, форма составления отчета об оценке	Один экземпляр отчета об оценке в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.				
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или	<p>Для целей настоящей оценки заказчиком предоставляются следующие документы, идентифицирующие объекты оценки.</p> <p>1. Выписка из ЕГРН либо свидетельство о регистрации права.</p> <p>2. Документ-основание (договор купли-продажи, инвестирования, дарения и т.д.).</p> <p>3. Технический либо кадастровый паспорт на объект недвижимого имущества.</p>				

Наименование	Характеристика
ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики.	<ol style="list-style-type: none"> <li>4. Кадастровый план земельного участка.</li> <li>5. Информация о сдаче имущества в аренду.</li> <li>6. Информация о балансовой стоимости имущества (первоначальная и остаточная) на дату оценки.</li> <li>7. Фотоматериалы.</li> </ol>
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	<p>Документы должны быть предоставлены в электронном виде, а также в виде копий, заверенных подписью Заказчика в 1 (одном) экземпляре в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего задания на оценку.</p>
Срок проведения оценки	<p>Результаты оценки в электронном виде подготавливаются в срок до <b>05.04.2024 г.</b> включительно.</p> <p>Отчет об оценке подготавливается в срок до <b>05.04.2024 г.</b> включительно.</p> <p>В случае задержки предоставления необходимой для Оценщика информации, документации, указанной в Задании на оценку (раздел: «Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики»), сроки оказания услуг увеличиваются пропорционально количеству дней задержки в предоставлении Заказчиком документации или информации.</p>
Требования к отчету об оценке	<p>Отчет об оценке должен соответствовать, оценка проводится согласно:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Федеральному закону "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 № 135-ФЗ.</li> <li>2. Федеральным стандартам оценки (в соответствии с объектом оценки): <ul style="list-style-type: none"> <li>- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.</li> <li>- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.</li> <li>- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.</li> <li>- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.</li> <li>- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.</li> <li>- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200.</li> <li>- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.</li> </ul> </li> <li>3. Стандартам и правилам оценочной деятельности Саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет.</li> <li>4. Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".</li> </ol>

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик	Полное наименование	ООО УК «Гамма Групп» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ»
	Реквизиты	ИНН 5410071220/ КПП 541001001, ОГРН 1175476116420 дата присвоения ОГРН 13 ноября 2017г
	Место нахождения	630061, Новосибирская область, город Новосибирск, улица Мясникова дом 30, офис 11

Сведения об оценщиках исполнителя принимавших участие в оценке	<b>Оценщик</b>	<b>Томилов Сергей Михайлович</b>
	Информация о членстве в СРО	Ассоциации СРОО «СВОД»
	Наименование СРО	Ассоциации СРОО «СВОД»
	№ в реестре СРО	366
	Место нахождения СРО	620100, РФ, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13
	Место нахождения оценщика	454080, г. Челябинск, пр. Ленина, д.89, офис 208.
	Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке регистрационный номер ПП-1 № 107859 от 11.06.2010 г. ГОУ ВПО "Южно-Уральский государственный университет" по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №-026530-1 от 28.07.2021г. Срок действия аттестата до 28.07.2024 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №-023607-2 от 02.07.2021г. Срок действия аттестата до 02.07.2024 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка бизнеса» от 31.08.2021 г. № 028944-3. Срок действия аттестата до 31.08.2024 г.
	Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение высшего образования	Диплом ДВС 0048204 от 07.06.2001 г. Южно-Уральский государственный университет, квалификация «экономист-менеджер» по специальности «Экономика и управление на предприятии строительства»
	Сведения о страховании профессиональной ответственности	Страховой полис ОАО «АльфаСтрахование» №8191R/776/500029/23 от 12.05.2023г. Период страхования с 30.05.2023 г. по 29.05.2024 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
	Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценке с 01.02.2010г.
Сведения об оценщиках исполнителя принимавших участие в оценке	<b>Оценщик</b>	<b>Ульев Алексей Владимирович</b>
	Информация о членстве в СРО	СМАО
	Наименование СРО	СМАО
	№ в реестре СРО	2756
	Место нахождения СРО	119311, г. Москва, пр.Вернадского, д.8А, 7 этаж
	Место нахождения оценщика	454080, г. Челябинск, пр. Ленина, д.89, офис 208.
	Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 406251 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан Межотраслевым региональным центром повышения квалификации и переподготовки кадров при Челябинском государственном университете 26 ноября 2002г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» №025771-3 от 22.07.2021г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №025770-1 от 22.07.2021г г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №025815-2 от 22.07.2021г г.
	Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение высшего образования	Южно-Уральский Государственный университет, 2001г. Диплом серии ДВС №0047221, выдан 14.06.2001г. инженер по специальности «Информационно-измерительная техника и технологии»
	Сведения о страховании профессиональной ответственности	Страховой полис №433-747-006950/23 от 19.01.22г. СПАО «Ингосстрах». Страховая сумма – 5 000 000 рублей. Срок действия: 06.02.2023г. - 04.08.2024г.
	Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценке с сентября 2000г.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	Полное наименование (включая организационно-правовую форму)	Общество с ограниченной ответственностью «Омега»
	Основной государственный регистрационный номер	1117453002138
	Дата присвоения основного государственного регистрационного номера	от 10 марта 2011г.
	Место нахождения	454080, г. Челябинск, пр. Ленина, д.89, офис 208.
	Количество оценщиков в штате (соответствующих требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ)	Два
Сведения о страховании	Гражданская ответственность застрахована ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис 8191R/776/500032/23 от 13.06.2023г. Период страхования с 10.07.2023г. по 09.07.2024г. Страховая сумма: 5 000 000 руб.	

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объектов оценки	Специалисты дополнительно не привлекались.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Омега» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Омега» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщики Томилов Сергей Михайлович и Ульев Алексей Владимирович подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщики Томилов Сергей Михайлович и Ульев Алексей Владимирович не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщики не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщики Томилов Сергей Михайлович и Ульев Алексей Владимирович не имеют в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщиков. Размер оплаты оценщикам за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

### ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Исполнителем, Оценщиком исполнителя и Заказчиком, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Договора на оказание услуг по оценке и Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью Заказчика и Исполнителя. Настоящие условия распространяются и на правопреемников Сторон. Заказчик Исполнитель и Оценщик исполнителя должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если имущественные права на объекты оценки полностью или частично перейдут к другому лицу.

#### Допущения

1. Оценщик исполнителя не несет юридическую ответственность за достоверность представленных Заказчиком прав собственности на оцениваемый объект. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или правовых ограничений, кроме оговоренных в правоустанавливающих документах и указанных в отчете об оценке.

2. Допускается, что информация, полученная от Заказчика, является надежной и достоверной.

3. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, потому для этих сведений указывается источник информации.

4. Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если иное не указано в отчете.

5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщиках не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов.

6. Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", под справедливой стоимостью понимают сумму, «которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки». В качестве справедливой стоимости объекта обычно принимается



его рыночная стоимость, т.е. «расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при котором каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения» (МСО 1).

#### Ограничивающие условия

1. Отчет об оценке выражает профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной его справедливой стоимости, указанной в данном отчете.

2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Оценка была произведена только для указанных в договоре целей.

3. Настоящий отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных частей отчета не отражает точку зрения Оценщика.

4. Заключение о справедливой стоимости действительно только для объекта в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не обязательно отражают экономические отношения на рынке.

5. Оценщик не может разглашать содержание настоящего отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком.

6. Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщика.

7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда и за счет заказчика.

8. Мнение оценщика относительно справедливой стоимости оцениваемого объекта оценки действительно только на дату оценки.

Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки

1. Утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными.

2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах допущений и ограничивающих условий (в соответствии с п.п. «ДОПУЩЕНИЯ», «ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ», «ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ»), являющихся неотъемлемой частью настоящего Отчета, и являются личными, независимыми и профессиональными.

3. У Оценщика исполнителя не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в объекте оценки, а также какие-либо дополнительные обязательства по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки. Оценщик исполнителя выступал в качестве объективного и беспристрастного специалиста (Оценщик исполнителя не является родственником или собственником постоянно действующего исполнительного органа и представителей Заказчика, Оценщик исполнителя не заинтересован лично, прямо или косвенно в целях применения настоящего отчёта, Оценщик исполнителя не находился и не находится в служебной или иной зависимости от постоянно действующего исполнительного органа и представителей Заказчика).

4. Оплата услуг Исполнителя и Оценщика исполнителя не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта оценки.

5. Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям «Федеральных стандартов оценки» №1 - VI, №7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200; от 25 сентября 2014г. №611 и иными нормативным актам, ссылки на которые содержатся в тексте отчета.

6. Количество оценщиков в штате (соответствующих требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ): 2.

*Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки*

Сведения указаны в разделах «Затратный подход», «Сравнительный подход», «Доходный подход» настоящего отчёта.

*Применяемые (используемые) стандарты*

оценочной деятельности (оценки), информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки

Настоящая оценка была выполнена с применением следующих стандартов оценки:

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированный Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н "О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 ("Официальный интернет-портал правовой информации" ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)), 15 января 2015 года)

Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;

Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" , утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;

Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" , утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;

Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" , утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;

Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" , утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;;

Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" , утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611;

Свод стандартов оценки 2010 Общероссийской общественной организации 'Российское общество оценщиков' (ССО РОО 2010), Протокол № 284 от 18 декабря 2009г. с дополнениями и изменениями.

*Обоснование использования тех или иных стандартов при проведении оценки данного объекта оценки*

При оценке использовались только утвержденные стандарты оценки (вышеперечисленные), обязательные к применению, иные стандарты не использовались. Использование указанных стандартов определено согласно с Федеральным Законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом от 14.11.2002 г. № 143-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

#### 4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

##### Количественные и качественные характеристики объекта оценки

В соответствии с заданием на оценку целью данной работы является определение справедливой стоимости жилого помещения (квартиры), общей площадью 152,7 кв. м., по адресу: Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Сталеваров, д. 17/2, кв. 35, кадастровый номер 74:33:0224001:4493, по состоянию на 05.04.2024г., а именно:

№ п/п	Адрес	Номер квартиры	Кадастровый номер	Площадь квартиры, кв.м.
1	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Сталеваров, д. 17/2	35	74:33:0224001:4493	152,7

##### Информация о текущем использовании объекта оценки

Текущее использование объекта оценки соответствует его разрешенному использованию в качестве жилой недвижимости.

##### Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Район	Челябинская обл., г.Магнитогорск
Преобладающая застройка района	Жилые
Транспортная доступность	10 мин. общественным транспортом до центра города
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Хорошая
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	Есть
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Хорошая
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Нет
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Автобусы, трамваи, маршрутные такси
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее

## **5. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ННЭИ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

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

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

Законодательная разрешенность – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

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

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

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

Поскольку в данном случае объектом оценки является квартира в жилом доме, то, по мнению Оценщика, наилучшим использованием является его использование в качестве жилья без рассмотрения других вариантов.

## 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

*•Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в т. ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки*

Челябинск - областной центр. Расположен на расстоянии 1919 км. от Москвы. Население города составляет 1,09 млн. человек. По численности население Челябинска занимает 8-ое место в России. Площадь территории 500 кв.км.

Челябинск - крупный промышленный мегаполис, деловой, научный и культурный центр Южного Урала. По индустриальной мощи он находится в первой пятёрке городов страны. Это крупнейший транспортный узел, связанный путями сообщения со всем евразийским континентом. В южноуральской столице действует международный аэропорт «Челябинск», проходят федеральные автомагистрали М5, М36, М51. Челябинское отделение Южноуральской железной дороги - крупнейший транспортный узел Транссибирской магистрали. Челябинск входит в тройку российских мегаполисов с наиболее развитой транспортной инфраструктурой. Пассажирские перевозки осуществляются троллейбусами, трамваями, автобусами, маршрутными и легковыми такси. Ведется строительство метро.

Челябинск – крупный промышленный город, центр научной и культурной жизни области. Современная структура производства сложилась с учетом исторически мощного производственного потенциала, удобного географического положения и наличия квалифицированных кадров. Наибольшее значение для города имеют металлургия, машиностроение, металлообрабатывающая, пищевая и строительная отрасли. Существенные мощности сосредоточены на многочисленных конверсируемых предприятиях ВПК.

Основным производством в столице Южного Урала является металлургия и производство готовых металлических изделий, на долю которых сейчас приходится более 60% объема всей выпускаемой промышленными предприятиями города продукции.

Челябинск является одним из крупнейших в стране производителей высококачественных сплавов, жаропрочных и нержавеющей сталей, сортового и листового проката. Промышленные гиганты областной столицы известны далеко за пределами региона и страны. Среди них - Челябинский металлургический и электрометаллургический комбинаты, Челябинский трубопрокатный завод, завод Трубодеталь и другие.

Машиностроение в отраслевой структуре промышленного производства Челябинска составляет около 13%. В числе наиболее крупных предприятий - Челябинский кузнечно-прессовый завод, Челябинский тракторный завод-Уралтрак (ЧТЗ), Челябинский завод дорожных машин им. Колющенко, Челябинский автоматнo-механический завод, Челябинский механический завод.

В Челябинске развита пищевая промышленность, а также сфера услуг и торговли. У российского потребителя пользуется спросом продукция кондитерской фабрики «Южуралкондитер», агропромышленного объединения «Макфа», Центра пищевой индустрии «Ариант», объединения «СоюзПищепром».

В своем экономическом развитии город Челябинск преодолел несколько этапов.

В XVIII веке в результате воздействия природно-климатических, социальных, геополитических факторов город имел статус города-крепости, жители которого преимущественно занимались выращиванием сельскохозяйственных культур, в городе отсутствовало промышленное производство, необходимые товары можно было приобрести только на ярмарке.

Благодаря выгодному экономико-географическому и стратегическому положению города в сочетании с исторически мощным производственным потенциалом и наличием квалифицированных кадров Челябинск является одним из наиболее индустриально развитых городов Российской Федерации.

Челябинск является деловым, научным, культурным и спортивным центром Южного Урала. Крупный транспортный узел (железные и шоссейные дороги), стоит на

Транссибирской магистрали. Международный аэропорт. Челябинск — крупный промышленный центр с предприятиями металлургии, машиностроения, металлообработки, приборостроения, трубной, химической, лёгкой и пищевой промышленности. По индустриальной мощи Челябинск находится в первой десятке городов России. Около 40 % продукции города — металл. Челябинск является одним из крупнейших в России производителей высококачественных сплавов, жаропрочных и нержавеющей сталей, сортового и листового проката. Челябинск производит 43 % российских ферросплавов, более 60 % российского производства цинка, пятую часть труб страны (почти все — крупного диаметра), высококачественные железнодорожные рельсы, тяжёлые гусеничные тракторы, гусеничные краны, строительско-дорожные машины, фронтальные погрузчики, трубокладчики, карьерные самосвалы, прицепы-тяжеловозы, уникальные металлоконструкции, приборы.

В 2014 году было подписано соглашение между 4 муниципалитетами и 3 районами о создании Челябинской агломерации, в которую, кроме областного центра, будут входить Копейский городской округ, Сосновский, Красноармейский, Еткульский, Еманжелинский, Коркинский и Чебаркульский муниципальные районы. Большой Челябинск будет насчитывать численность населения около 1564 тыс. человек и занимать площадь 9511 кв. км.

Челябинск является одним из самых благоустроенных городов России и входит в первую пятёрку российских городов по количеству вводимой в эксплуатацию новой жилой площади. Он занимает первое место по доступности жилья в России и по городской инфраструктуре. В Челябинске одни из лучших автомобильных дорог в России. Он входит в топ-20 городов России по экологическому развитию и является одним из самых компактных городов-миллионеров России. Челябинск входит в топ-15 рейтинга городов России по уровню жизни, а также входит в рейтинг городов с большим человеческим потенциалом. Город занимает шестое место в рейтинге качества жизни в крупных городах России, второе место по качеству сферы образования, третье — по состоянию дорожного хозяйства, десятое — по состоянию и качеству обслуживания жилищного фонда. Средняя зарплата в Челябинске в 2014 году составила 30 000 рублей.

Год основания города	1736
Административных районов	7
Улиц, переулков	1 300
их протяжённость	1 270 км.
Жилой фонд	19,8 млн. кв. м.
Общеобразовательных учреждений	181
Детских дошкольных учреждений	407
Высших учебных заведений	14
в том числе военных заведений	3
Средних специальных учебных заведений	25
Учебных заведений профтехобразования	34
Театров	8
Гостиниц	16
Трамвайных маршрутов	17
их протяжённость	153,7 км.
Троллейбусных маршрутов	22
их протяжённость	198,8 км.
Автобусных маршрутов	68
их протяжённость	709,5 км.
Отделений связи	75
Площадь зелёных насаждений и массивов	10 900 га

В общероссийском промышленном производстве роль Челябинска значительна, особенно это касается продукции металлургической промышленности, предприятия города производят 7,4% стали, 6,1% проката, 11% стальных труб, около 60% ферросплавов, 7,8% конструкций строительных стальных от всероссийского выпуска.

Челябинский цинковый завод является одним из основных производителей металлического цинка в России.

По объему промышленного производства в Челябинск занимает третье место среди городов-«миллионников», за исключением Москвы и Санкт-Петербурга.

Малый бизнес – один из основных источников создания новых рабочих мест и пополнения бюджета города. С каждым годом растет количество малых предприятий и занятых в них работников, оборот малых предприятий Челябинской области на 48,4% определяется деятельностью малых предприятий областного центра.

По данным <http://cheladmin.ru/ru/gorod-chelyabinsk/chelyabinsk-segodnya>, <http://citiesofrussia.ru/index.php/chelyabinskayaoblast/148-chelyabinsk>.

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние национальной экономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта недвижимости, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

Основные внешнеполитические события и положение России в мире

Российская Федерация является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный и ресурсный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Россия – крупнейшая страна - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по запасам природного газа, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики, значительные перспективы - у Северного морского пути.

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем освоения ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю активность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в ход идет экономическая и финансовая зависимость, подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества, разжигание междуна-

циональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: социальное расслоение и политический раскол общества, дефицит энергии и ресурсов, огромные госдолги и дефицит госбюджетов, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

#### Основные экономические показатели России

(по данным Росстата)

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика  
(в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	1 плг.23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	+1,6
2.	Инвестиции в основной капитал (15,4% от ВВП)	+8,6	+4,6	+7,6
№		21/20	22/21	1 плг.23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)	-0,5	-1,0	+4,7



№		21/20	22/21	янв-август 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+3,0
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	-2,4
6.	Строительство (объем СМР)	+6,0	+5,2	+8,8
7.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.: - в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+24,6	+11,0	+0,7
8.	Пассажиروоборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+14,0
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-1,6
	- железнодорожного транспорта (доля - около 49% от общ объема г/о):	+4,3	-0,1	+1,2
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-7,3	-6,3
	- Автомобильного (около 5%)	+5,0	+1,8	+16,2
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	+3,7
11.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+4,2
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+14,0
		21/20 г.	22/21г., %	янв-июль 23/22г., %
13.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	+11,5	+12,6	+12,9
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+7,1
14.	Инфляция январь-июль, %			
	- промышленная		-3,3	-3,3
	- потребительская		+11,9	+5,3
			22/21г., %	янв-июль 23/22г., %
15.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах		в 2,6 раза (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+0,8
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 1,7% в общем объеме фин результатов)			-28,9
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 22,3%)			+4,0
	- Обрабатывающие производства (около 30,1%), в т.ч.:			-16,1
	- пищевых продуктов (около 2,6%)			+38,3
	- одежды			+34,9
	- производство нефтепродуктов (около 11,6%)			+5,7
	- химические производства (около 2,4%)			-72,9
	- металлургическое производство (около 5,3%)			-34,2
	- обеспечение эл. энерг., газом и паром; кондиционирование (6,0%)			+84,1
	- Строительных (доля - около 2,4%)			+95,2
	- Торговля; ремонт автотранспортных средств (доля - около 11,8%)			-41,2
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,6%)			+10,3
16.	Кредиторская задолженность организаций на 01.08.		+3,3	+20,8
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность		6,0 % от кредиторск задолж	4,5 % от кредиторск задолж
17.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.09.		+10,0	+18,9
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 52%)		+18,1	+23,4
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %		0,4%	0,4%
18.	Международные резервы (ЗВР), на 22.09.23г.: 576,0 млрд. долл. США		-7,7	+4,8
19.	Фонд национального благосостояния на 01.09.23г.: 13,7 трлн. руб. или 142,8 млрд. долл. США (9,1 % от ВВП)		-18,8	+17,1
20.	Государственный внешний долг, на 01.09.23г. 55,8 млрд. долл. США		-3,9	-1,4

Другие показатели на 04.10.2023		2022	2023
21.	<a href="#">Ключевая ставка</a> ЦБР с 18.09.23г., %	+8,5	+13,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным <a href="#">Московской биржи</a>	58,95	99,49
23.	<a href="#">Нефть Brent</a> (коэффициент для нефти Urals ~ 0,89)	93,09	89,67

#### Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была уготована участь сырьевой колонии, привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: машиностроения, судостроения, авиастроения, станкостроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков, оборудования, машин, самолетов, судов, автотранспорта, электроники, комплектующих и запасных частей и пр. Поэтому типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада со стороны США оказывали и оказывают непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что отражается в нарушении хозяйственных связей, в нестабильности и снижении внешнеторгового оборота, ВВП, промышленного производства, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, в росте инфляции, задолженности, в снижении доходов.

В январе-августе 2023 года макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного транспорта, зависящего от внешней торговли), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к прекращению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения. Восстанавливается потребительский спрос и торговля. Вместе с тем, снизились финансовые результаты предприятий металлургии, химического производства, сельского хозяйства, растут задолженности производящего и торгового бизнеса, увеличивается задолженность населения по кредитам, увеличивается неравенство доходов населения.

Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения. Вместе с тем, это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста до-

ходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир - на 5%,
- квартир вторичного рынка – на 5%,
- индивидуальных домов – на 8%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.
- Торговых помещений и зданий – на 4%,
- Административных помещений и зданий – на 2%,
- Складских помещений и зданий – на 6%, — Производственных помещений и зданий – на 3%,

По данным Росреестра, за январь-июнь 2023 года заключено 372,68 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 3% меньше, чем за тот же период 2022 года. Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствует стабилизации рынка «первички» и сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства в условиях геополитической нестабильности, низких финансовых и общеэкономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Активизируется рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправочных станций, для складов. Эти направления бизнеса пока недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ.

Цены продажи и аренды на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов строительно-монтажных работ) и ростом затрат на содержание объектов (которые растут в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен продажи и ставок аренды ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности строительных материалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и

функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля и его девальвации.

3. В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов

Источник: <https://statrielt.ru/>.

#### ОПРЕДЕЛЯЮЩИМИ ФАКТОРАМИ ЯВЛЯЮТСЯ:

- Темпы развития и влияние мировой экономики и политики на экономику страны.
- Уровень и темпы развития национальной экономики и экономики соответствующего региона.
- Общая структура и комплексное развитие экономики. Уровень и динамика развития технологичных отраслей.
- Уровень и динамика доходов бизнеса и реальных доходов населения.

Основные показатели социально-экономического развития Челябинской области за январь-июль 2023 года

Показатели	Единица измерения	Январь-июль 2023 г.	В % к январю-июлю 2022 г.	В % к январю-июлю 2021 г.	Июль 2023 г. в % к	
					июлю 2022 г.	июню 2023 г.
<b>Индекс промышленного производства</b>	%	x	111,3	108,0	117,2	97,4
Добыча полезных ископаемых	%	x	99,5	101,6	95,3	101,1
Обрабатывающие производства	%	x	114,1	110,1	121,0	96,5
производство пищевых продуктов	%	x	94,2	94,5	96,3	101,1
производство напитков	%	x	140,3	163,0	125,8	108,4
производство текстильных изделий	%	x	92,4	100,5	157,7	90,4
производство одежды	%	x	97,0	103,4	94,9	65,3
производство кожи и изделий из кожи	%	x	120,1	126,0	139,3	66,6
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки	%	x	99,2	98,4	117,8	90,8
производство бумаги и бумажных изделий	%	x	96,7	95,8	108,6	99,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	%	x	77,7	56,7	73,3	88,2
производство кокса и нефтепродуктов	%	x	108,1	91,5	113,4	101,9
производство химических веществ и химических продуктов	%	x	118,1	110,2	118,0	92,4
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	%	x	129,6	110,0	54,4	71,6
производство резиновых и пластмассовых изделий	%	x	102,3	121,7	94,2	104,1
производство прочих неметаллической минеральной продукции	%	x	98,1	106,1	110,1	107,8
производство металлургическое	%	x	111,8	103,0	117,5	100,6
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	%	x	170,0	162,9	162,0	81,1
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	%	x	148,9	146,2	216,0	104,9
производство электрического оборудования	%	x	96,3	115,4	99,1	78,2
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	%	x	112,7	105,3	102,9	83,8
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	%	x	116,2	109,9	146,8	100,9
производство прочих транспортных средств и оборудования	%	x	146,6	123,1	155,2	109,0
производство мебели	%	x	95,5	105,3	104,6	112,0
производство прочих готовых изделий	%	x	141,8	130,3	170,2	104,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	%	x	99,8	115,9	102,8	91,5
Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха	%	x	99,5	97,9	102,1	108,6

Показатели	Единица измерения	Январь-июль 2023 г.	В % к январю-июлю 2022 г.	В % к январю-июлю 2021 г.	Июль 2023 г. в % к	
					июлю 2022 г.	июню 2023 г.
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	%	х	100,0	88,4	126,9	96,9
Производство промышленной продукции:						
электроэнергия	млн кВт. час	16 147,3	100,0	96,3	103,2	112,7
сталь нелегированная	тыс. тонн	9 931,1	112,9	94,6	119,0	94,4
сталь легированная	тыс. тонн	544,9	111,9	134,2	83,7	72,1
прокат готовый	тыс. тонн	8 247,8	113,9	94,9	120,8	99,5
трубы стальные	тыс. тонн	846,6	125,7	-	121,8	112,9
бульдозеры	штук	-	93,1	-	50,0	26,5
автомобили грузовые	штук	-	171,9	-	в 2,1 р.	82,9
цемент	тыс. тонн	1 313,5	109,4	117,5	91,9	102,0
обувь	тыс. пар	1 423,7	99,9	102,3	101,6	82,3
мясо и субпродукты	тыс. тонн	50,1	81,6	91,6	86,3	102,2
мясо и субпродукты пищевые домашней птицы	тыс. тонн	104,6	86,8	114,6	77,5	104,7
молоко, кроме сырого	тыс. тонн	63,6	90,6	91,5	87,7	105,9
<b>Инвестиции в основной капитал<sup>1)</sup></b>	млн рублей	163 350,1	101,7	94,8	х	х
<b>Продукция сельского хозяйства<sup>1)</sup></b>	млн рублей	45 910,8	92,2	94,3	х	х
<b>Ввод в действие жилых домов</b>	тыс. кв. м	1 282,3	104,4	143,2	117,9	87,8
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	млн рублей	120 830,5	105,0	109,1	101,1	123,5
Налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета области, т.ч. внутренние обороты (по данным Минфина)	млн рублей	167 514,2	112,9	118,2	-	-
в т.ч. областной бюджет	млн рублей	136 083,2	112,6	117,8	-	-
бюджеты муниципальных образований	млн рублей	31 431,0	114,5	119,9	-	-
<b>Прибыль прибыльных организаций по крупным и средним организациям<sup>1)</sup></b>	млн рублей	250 515,0	95,1	99,5	-	-
<b>Среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения<sup>1)</sup></b>	рублей	33 654,0	113,0	128,8	-	-
<b>Реальные располагаемые денежные доходы населения<sup>1)</sup></b>	%	х	108,8	109,6	-	-
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника по полному кругу организаций <sup>1)</sup>	рублей	55 699,7	115,1	131,7	117,6 <sup>2)</sup>	105,7 <sup>3)</sup>
<b>Реальная заработная плата<sup>1)</sup></b>	%	х	109,4	110,7	114,1 <sup>2)</sup>	105,1 <sup>2)</sup>
Просроченная задолженность по заработной плате на 01.08.2023 г.	млн рублей	-	-	-	-	-
<b>Оборот розничной торговли</b>	млн рублей	483 405,1	109,7	110,4	113,5	106,5
<b>Объем платных услуг населению</b>	млн рублей	145 924,3	101,7	106,5	100,3	94,7
Численность зарегистрированных безработных на 01.08.2023 г.	тыс. человек	11,2	-	47,5 <sup>4)</sup>	68,7	98,2
Индекс потребительских цен	%	103,7 <sup>5)</sup>	105,0	117,4	104,1	100,7
Индекс цен производителей промышленных товаров	%	113,3 <sup>5)</sup>	92,5	109,2	107,4	100,8

<sup>1)</sup> январь-июль 2023 года;

<sup>2)</sup> июль 2023 года к июню 2022 года;

<sup>3)</sup> июль 2023 года к маю 2023 года;

<sup>4)</sup> июль 2023 к июлю 2021;

<sup>5)</sup> июль 2023 года к декабрю 2022 года.

По данным: <https://mineconom.gov74.ru/files/upload/mineconom/>.

Политические факторы образуются ограничениями, налагаемыми на процессы функционирования региональных рынков недвижимости внутренней и внешней политикой страны. Влияние политической составляющей на формирование региональных рынков недвижимости часто не подвержено формализации, но абстрагироваться от этих факторов нельзя. К политическим факторам можно отнести:

- социально-экономическую направленность политики правящей партии;

- военные действия в зоне межнациональных конфликтов;
- политику правительства и местных органов власти в области экономики - нормативно-законодательные акты, касающиеся сегментов рынка недвижимости (рынка жилья, коммерческих помещений, рынка земли и т. д.);
- элементы государственной политики в области производства, которые в свою очередь включают скорость и направленность процессов национализации и денационализации, налоговую систему, способы демонополизации, политику в области распределения, включая принятую систему социального обеспечения, политику в области защиты окружающей среды.

Социально-экономическая направленность политики правящей партии «Единая Россия» имеет одинаковый вектор на территории Российской Федерации и не имеет дифференциации в зависимости от региона;

На территории Челябинской области отсутствуют, какие-либо межнациональные конфликты;

Законотворческая деятельность местных органов и органов власти субъекта РФ отражает основные направления законодательства РФ в области рынка недвижимости и проецирует их с учетом местных особенностей, а также не противоречит основным направлениям в области государственной политики относительно налоговой системы, системы социального обеспечения и т.д.

Вывод:

В условиях, сегодняшней государственной политики, говорить о наличии каких-либо политических факторов не приходится. Но все же определенные факторы, риски присутствуют, а именно в вопросах обеспечения прозрачных, не занимающих длительное время процедур получения исходной разрешительной документации. Существенных подвижек в этом направлении нет. Реализация большинства проектов в этой «административно чувствительной» сфере напрямую зависит от взаимоотношений между местными властями и предпринимателями.

В условиях отсутствия четких, регламентированных законами процедур согласования отдельных стадий инвестиционного проекта, для получения необходимой исходно разрешительной документации потребуется несколько лет.

*Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.*

В разделе Анализ наилучшего использования объекта определен сегмент рынка как: наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование в качестве жилой недвижимости (т.е. текущее использование).

Исследован рынок в тех его сегментах, к которым относится объект оценки при фактическом использовании и других возможных видах использования, необходимых для определения стоимости.

*Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен*

### **Анализ цен на квартиры в Челябинской области**



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 21.03.2024)
Квартиры в новостройках и жилых комплексах (м <sup>2</sup> )	117 912 руб.	+ 33 835 руб. За м <sup>2</sup>	1 500 000 ... 11 075 100 руб. за объект
Квартиры (вторичный рынок) (м <sup>2</sup> )	88 526 руб.	+ 24 779 руб. За м <sup>2</sup>	1 500 000 ... 11 075 100 руб. за объект

#### Динамика средних цен

Даты	Квартиры в новостройках и жилых комплексах, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение	Квартиры (вторичный рынок), за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение
21 марта 2024	117912	-1.23%	88526.1	-0.03%
07 марта 2024	119358.9	+1.99%	88553	-1.06%
22 февраля 2024	116987.9	-0.78%	89489.2	+0.25%
08 февраля 2024	117900.6	+1.86%	89268	+0.79%
25 января 2024	115708.7	+0.16%	88560.4	+0.99%
11 января 2024	115528.6	-19.78%	87686.1	+0.84%
28 декабря 2023	138375.1	-0.32%	86947.6	+0.88%
14 декабря 2023	138811.4	-6.07%	86181.4	+2.2%
30 ноября 2023	147239.9	+4.21%	84286.1	+1.97%
16 ноября 2023	141046.7	+1.42%	82627.8	+2.42%
02 ноября 2023	139044.4	+4.5%	80627.2	+1.87%
19 октября 2023	132793.9	+23.62%	79118.6	+1.74%
05 октября 2023	101428	+8.63%	77744.9	+1.84%
21 сентября 2023	92675.4	+4.46%	76314	+6.4%
07 сентября 2023	88540.9	+1.31%	71429.3	+0.82%
24 августа 2023	87378.4	+1.08%	70840.4	+1.54%
11 августа 2023	86438.1	+7.61%	69751.4	+0.63%
27 июля 2023	79858.9	+2.87%	69313.8	-3.2%
13 июля 2023	77563.1	-0.95%	71531.3	+1.2%
29 июня 2023	78297.3	-10.4%	70669.6	+1.31%
15 июня 2023	86438.5	-0.24%	69746.9	+1.19%
01 июня 2023	86648.8	+3.44%	68914	+4.91%
18 мая 2023	83664.15	+0.38%	65531.87	+1.3%
04 мая 2023	83343.5	-0.95%	64680.7	+0.77%
20 апреля 2023	84134	+0.07%	64183.5	+0.68%
06 апреля 2023	84076.9		63747.2	

По данным: <https://chelyabinskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kvartir/>

Источники информации, используемые при подготовке раздела:

данные сайта недвижимости (rosrealty.ru);

данные сайта недвижимости (v-nedv.ru);

данные сайта недвижимости (domchel.ru);

данные сайта недвижимости (ipsiz.ru);

данные сайта недвижимости (chelrealty.ru);

данные сайта недвижимости (dan-invest.ru);

журнал "Commercial Realstate" коммерческая недвижимость – Урал. (cre.ru)

ежемесячный аналитический журнал «Эксперт- Урал» (expert.ru).



*Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов*

К основным факторам влияющим на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов жилой недвижимости по мнению оценщика относятся:

- местоположение аналога (в зависимости от местоположения, удельная стоимость аналога может варьироваться от 45000 до 70000 руб. за кв.м.);
- техническое состояние здания, планировка квартир (номер серии) (Серия дома оказывает влияние на стоимость аналога, так как чем старше здание, тем ниже стоимость квартиры в этом здании. Интервал значения этого фактора можно посмотреть на диаграммах приведенных выше);
- отделка, (удельная стоимость квартиры с отделкой выше, чем удельная стоимость аналога без отделки и может варьироваться от 45000 до 70000 руб. за кв.м.);
- и другие.

*Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы*

1) Большинство отраслей экономики оказались подвержены глубокому экономическому кризису, в результате чего наступил спад производства и рост безработицы, скачек инфляции, падение реальных доходов населения, отток капитала, глубокое падение курса рубля, повышение уровня бедности населения страны. 2) Социально-экономические показатели Челябинской области отражают кризисные явления в экономике Российской Федерации. Региональные риски, негативно влияющие на стоимость объекта оценки на дату оценки проявляются в: сокращении объема работ в строительстве на 19%; сокращении оборота розничной торговли на 14%; инфляции в 14,4%; сокращении реальной заработной платы на 6%.

2) Жилые помещения чаще используются по прямому назначению собственниками, чем сдаются в аренду.

Источники информации, используемые при подготовке раздела:

данные сайта Прайс 74;

данные сайта недвижимости (v-nedv.ru);

данные сайта недвижимости (domchel.ru);

журнал "Commercial Realstate" коммерческая недвижимость – Урал. (cre.ru)

ежемесячный аналитический журнал «Экспрет- Урал» (expert.ru).

## **7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)**

### *Общие понятия и принципы оценки*

Опыт профессиональных оценщиков имущества и диалог между разными странами в рамках Международного комитета по стандартам оценки (МКСО) продемонстрировали, что за немногими исключениями в мире существует общее согласие в отношении фундаментальных основ оценки стоимости имущества как самостоятельной дисциплины. Местное законодательство и экономическая обстановка могут в некоторых случаях требовать особых подходов к оценке (иногда предусматривающих ограничения), однако основные положения, касающиеся методов и способов оценки во всем мире, как правило, одинаковы.

### *Используемые термины и определения*

активный рынок	Рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.	
затратный подход	Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто <b>называемая</b> текущей стоимостью замещения).	
входная цена	Цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.	
выходная цена	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства.	
ожидаемый поток денежных средств	Взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.	
справедливая стоимость	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.	
наилучшее и наиболее эффективное использование	Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.	
доходный подход	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.	
исходные данные	Допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже:	
	(a)	риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования); и
	(b)	риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.
исходные данные 1 Уровня	Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.	
исходные данные 2 Уровня	Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.	
исходные данные 3 Уровня	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.	
рыночный подход	Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.	
подтверждаемые рынком исходные данные	Исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.	
участники рынка	Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками:	

	(a)	Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки справедливой стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях.
	(b)	Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки.
	(c)	Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством.
	(d)	Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.
наиболее выгодный рынок		Рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортных расходов.
риск невыполнения обязательств		Риск того, что предприятие не выполнит обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.
наблюдаемые исходные данные		Исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.
операция на добровольной основе		Вид операций, которые проводятся на рынке на протяжении определенного периода до даты оценки, достаточного для того, чтобы наблюдать рыночную деятельность, обычную и общепринятую в отношении операций с участием таких активов или обязательств; это не принудительная операция (например, принудительная ликвидация или вынужденная реализация).
основной рынок		Рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.
премия за риск		Компенсация, требуемая не расположенными к принятию риска участниками рынка за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств, связанных с активом или обязательством. Также называется "корректировка с учетом рисков".
затраты по сделке		Расходы на продажу актива или передачу обязательства на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые непосредственно относятся на выбытие актива или передачу обязательства и удовлетворяют следующим критериям:
	(a)	Они возникают непосредственно из операции и являются существенными для нее.
	(b)	Предприятие не понесло бы такие расходы, если бы решение продать актив или передать обязательство не было бы принято (аналогично определению расходов на продажу, предложенному в МСФО (IFRS) 5).
транспортные расходы		Расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.
единица учета		Степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.

ненаблюдаемые исходные данные	Исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.
-------------------------------	--

*Недвижимость* определяется как физический участок земли и прочно связанные с ним объекты, созданные человеком. Это физическая, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, вместе со всеми добавлениями на земле, а также над или под ней. В каждой стране местным законодательством устанавливается основной признак, позволяющий проводить различие между недвижимостью и движимостью, определение которой приводится ниже. Хотя известно, что эти юридические понятия признаны не во всех странах, в Стандартах они употребляются для того, чтобы четко определить другие важные термины и понятия.

Понятие **недвижимое имущество** включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Интерес или интересы в недвижимом имуществе обычно представлены некоторым свидетельством о праве собственности (например, соответствующим документом) отдельно от самой недвижимости как физического объекта. Поэтому недвижимое имущество не является физическим понятием.

*Уставный капитал открытого акционерного общества* представляет собой величину (цифру), которая фиксируется в денежном выражении в учредительных документах общества (см. п. 3 ст. 98 ГК) и показывает минимальную стоимость имущества, которым общество гарантирует интересы контрагентов (кредиторов), вступающих в отношения с обществом. Уставный капитал позволяет судить в известной степени о финансовой устойчивости, надежности общества, его способности расплатиться с долгами.

*Размер уставного капитала* может быть увеличен или уменьшен только путем внесения изменений в устав общества с соблюдением установленного законом порядка (см. ст. 100, 101 и коммент. к ним).

*Цена* является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Продажная цена является историческим фактом вне зависимости от того, была ли она открыто объявлена или держится в тайне. В силу финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца уплаченная за товары или услуги цена может не соответствовать стоимости, которую могли бы приписать этим товарам или услугам другие лица. Тем не менее, цена обычно является индикатором относительной стоимости, устанавливаемой для этих товаров или услуг данным покупателем и (или) продавцом при конкретных обстоятельствах.

*Затраты* являются ценой, уплаченной за товары или услуги, либо денежной суммой, требуемой для создания или производства товара или услуги. Когда производство этого товара (оказание этой услуги) завершено, затраты на них становятся историческим фактом. Цена, уплаченная покупателем за товар или услугу, становится для него затратами на их приобретение.

*Рынок* представляет собой среду, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен. Понятие рынка подразумевает возможность торговли товарами и/или услугами между продавцами и покупателями без излишних на них ограничений. Каждая из сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими факторами ценообразования, в меру своих возможностей и познаний, представлений о сравнительной полезности данных товаров и (или) услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний. Рынок может быть местным, региональным, национальным или международным.

*Стоимость* является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатель и продавец товара или услуги, доступных для приобретения. Стоимость является не фактом, а расчетной величиной цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическое понятие стоимости отражает рыночный взгляд на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами на дату оценки.

*Аналог* – объект сходный или подобный оцениваемой недвижимости.

*Аренда* – юридически оформленное право владения и (или) пользования, при котором собственник за арендную плату передает объект недвижимости на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

*Арендная плата* – плата за пользование чужим объектом недвижимости. Величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливается в договоре, заключенном между арендодателем и арендатором.

*Возврат (возмещение) капитала* – возврат первоначальных инвестиций, который отражает потерю стоимости, за счет дохода и перепродажи объекта недвижимости.

*Дата оценки* – календарная дата, на которую производится оценка стоимости объекта.

*Движимое имущество* – производственные средства, машины и оборудование, не относящееся к недвижимости и проявляющее себя посредством своего физического существования. Оно может существовать как отдельными объектами или частью системы, выполняющей определенную функцию.

*Действительный валовой доход* – потенциальный валовой доход с учетом потерь от недогрузки, приносящей доход недвижимости от неплатежей арендаторов, а также дополнительных видов дохода.

*Действительный возраст* – это возраст, соответствующий фактическому состоянию и полезности оцениваемого здания. Аналогичные постройки, введенные в эксплуатацию в одно и то же время, будут иметь при одинаковом способе начисления равную бухгалтерскую амортизацию, однако, в силу внутренних и внешних факторов они могут получить различный оценочный износ.

*Здания* – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

*Земельный участок* – часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовое положение и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре.

*Капитализация* – процесс пересчета годового дохода, полученного от объекта, в величину его стоимости на дату оценки.

*Коммерческая недвижимость* – недвижимость, приносящая доход, используемая под офисы, магазины или для оказания услуг (не включает жилье, объекты производственного или общественного назначения).

*Метод оценки* – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

*Метод прямой капитализации* – определение стоимости объекта оценки путем деления величины годового дохода на соответствующий этому доходу коэффициент капитализации.

*Метод сравнения продаж* – определение стоимости объекта оценки путем сравнения недавних продаж сопоставимых объектов после внесения корректировок, учитывающих различия между ними.

*Накопленный износ* – уменьшение стоимости воспроизводства или замещения объектов в результате их физического, функционального и экономического износа.

*Недвижимое имущество* – это физические объекты с фиксированным местоположением в пространстве и все, что неотделимо с ними связано как под поверхностью, так и над поверхностью земли и все, что является обслуживающим предметом, а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами. Под физическими объектами понимаются нерасторжимо связанные между собой земельные участки и расположение на них строения.

*Остаточный срок экономической службы* – это определяемый оценщиком период, в течение которого строения будут после даты оценки вносить вклад в стоимость объекта собственности. Остаточный срок экономической службы охватывает период времени от даты оценки до окончания экономической службы. Если наиболее эффективный вид использования объекта не изменяется, остаточный срок экономической службы здания не превышает общего срока экономической службы, но иногда может совпадать с ним.

*Остаточный срок полезной службы* – это определенный оценщиком период времени от фактического возраста объекта до конца его общего срока полезной службы. Остаточный срок полезной службы долгоживущего элемента совпадает с остаточным сроком экономической службы или превышает его.

*Периодический взнос в фонд накопления (фактор фонда возмещения)* - одна из шести функций сложного процента, используемая для расчета величины периодических равновеликих взносов, необходимых для накопления известной будущей денежной суммы, при определенной процентной ставке и количестве периодов накопления.

*Сооружения* - это инженерно - строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления различных непроизводственных функций. Сооружения разделяются на непромышленные (колодцы, скважины, мосты, тоннели, парники, дамбы) и промышленные (резервуары, водонапорные башни, опоры, эстакады, силосные башни). Промышленные сооружения служат для хранения, перемещения и переработки сырья и полуфабрикатов.

*Специальная стоимость* - стоимость, для определения которой в договоре об оценке или нормативном правовом акте оговариваются условия, не включенные в понятие рыночной или иной стоимости, указанной в настоящих стандартах оценки.

*Средства производства* - совокупность вещественных элементов производительных сил, используемых в процессе производства национального продукта и являющихся одним из факторов процесса труда.

*Срок полезной службы* — это период времени, в течение которого физические элементы строений могут функционировать. Следует подчеркнуть, что некоторые компоненты строений могут иметь достаточно длительный срок службы, существенно превышающий срок полезной службы всего здания.

*Срок экономической службы* - это период времени, в течение которого здание имеет стоимости и, следовательно, увеличивает стоимость недвижимости. Данный срок охватывает период от постройки до того момента, когда строение перестанет вносить экономический вклад в стоимость объекта. Этот период обычно меньше срока физического существования здания.

*Стоимость воспроизводства объекта оценки* - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

*Стоимость замещения объекта оценки* - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

*Ставка безрисковая* - минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

*Фактический возраст* — это число лет, прошедших с момента ввода здания в эксплуатацию до даты оценки. Фактический возраст при оценке износа является исходной точкой отсчета для определения действительного возраста, кроме того, он необходим для расчета физического износа долго и коротко живущих компонентов здания.

*Физический износ* - потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

*Функциональный износ* - потеря стоимости улучшений, обусловленная оборудованием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного объекта, качества произведенных строительных работ или других характеристик удовлетворяющим рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу объектов.

*Цена* - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект недвижимости в конкурентных условиях спроса с предложения на него.

*Экономический износ* - потеря стоимости единого объекта, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Существует несколько типов стоимости и связанных с ними определений (см., например, ФСО №II). Некоторые стоимости, имеющие определение, широко используются в оценках.

### *Понятие "рыночная стоимость"*

Понятие "**рыночная стоимость**", используемое в настоящем отчёте определяется в соответствии со статьёй 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» следующим образом:

**Рыночная стоимость** означает наиболее вероятную цену, по которой объект оценки может быть отчуждён на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей - либо стороны не было;

платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

### *Виды стоимости*

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

Рыночная стоимость;

Инвестиционная стоимость;

Ликвидационная стоимость;

Кадастровая стоимость.

Термины «износ» и «амортизация» используются как в оценке, так и в бухгалтерском учете, и могут привести к непониманию смысла, который за ними стоит. Во избежание недоразумений Оценщики, применяя методы воспроизводства и возмещения затрат, могут использовать термины обесценение, износ или начисленный износ, имея в виду любую потерю стоимости относительно полной стоимости замещения (воспроизводства). Такие потери могут относиться к физическому износу, функциональному или техническому либо внешнему устареванию. Термин амортизационные начисления (accruals for depreciation) обозначает скидки, определяемые бухгалтерами для возмещения изначальных затрат на приобретение активов, независимо от принципа, по которому эти начисления производились. Важно отметить, что для Оценщика начисленный износ является функцией рыночных отношений. Амортизационные начисления, в свою очередь, зависят прежде всего от конкретного способа вычислений, применяемого бухгалтером, и не обязательно отражают состояние рынка (Международные Стандарты Оценки. Общие понятия и принципы оценки. МСО 2003).

В случае нарушения или приостановки нормальной деятельности рынка, а также в тех случаях, когда неравновесие между спросом и предложением приводит к рыночным ценам, не удовлетворяющим определению рыночной стоимости, оценщик может столкнуться с трудной проблемой. Применяя понятие и определение (дефиницию) рыночной стоимости и адаптируя рыночные данные и свои рассуждения применительно к процессу оценки, оценщики повышают значимость и полезность данных о стоимости активов, отражаемых в финансовых отчетах. По мере того как возможности и степень применимости рыночных данных снижаются, задание по оценке может по-

требовать большей компетентности, опытности и более высокого уровня осмотрительности, бдительности и суждений оценщика.

### Общие понятия применяемых подходов

Определение стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок аналогичного имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении справедливой стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный (рыночный) подход;
- доходный подход.

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

**Сравнительный (рыночный) подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

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

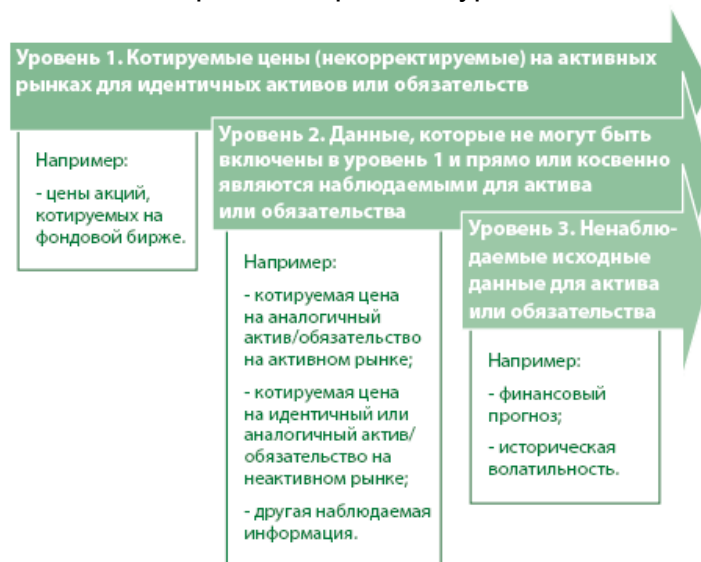
### Этапы оценки

Согласно Стандартов оценки ФСО № III проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

### Иерархия справедливой стоимости

МСФО 13 вводит понятие иерархии справедливой стоимости, которая разделяет исходные данные на три категории. Высший приоритет отдан уровню 1, а низший — уровню 3. Оценщик должен стремиться максимально часто использовать данные первого уровня и как можно реже — третьего уровня.





## *ВЫБОР МЕТОДА (МЕТОДОВ) ОЦЕНКИ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ*

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование затратного и доходного подходов является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчете величины стоимости объекта оценки и использовать только один сравнительный подход. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, квартиры в многоквартирном доме. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает.

В свою очередь, расчет в соответствии со строительными нормами, определенными типовыми сметами, СНиП и другой нормативной и проектной документацией, с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и "вычленения" стоимости единицы площади квартиры приведет к большой погрешности при вычислениях.

Кроме того, Оценщику абсолютно не известны случаи подобного "изоэкономного" приобретения жилья, когда покупатель, частное лицо, приобретал в собственность одну квартиру в многоквартирном доме посредством его строительства.

Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчета.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «квартира для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Оценщика также имелось несколько аргументов. Во-первых, это информация, полученная от Заказчика, что данная квартира используется и будет использоваться далее исключительно для целей проживания, то есть Заказчик не планирует сдавать ее в аренду с целью извлечения дохода.

Во-вторых, несмотря на существующий в Уральском регионе развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «черным». Договоры аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчетов.

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке квартиры в многоквартирном доме из трех существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения дает наиболее объективные результаты.

## 8. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Основой применения сравнительного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

- сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
- проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, то есть отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет-страниц и тому подобное). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в соответствии со статьями 435 и 437 Гражданского Кодекса Российской Федерации как "оферта" и "публичная оферта". Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, "сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение".

На момент проведения оценки на рынке имелось достаточное количество предложений по продаже квартир. Из этих предложений Оценщиком были отобраны аналоги с соответствующим местоположением и сопоставимые по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные о выбранных аналогах проанализированы Оценщиком и приведены в приложениях к настоящему Отчету.

В ходе определения справедливой стоимости объекта оценки Оценщиком был проведен анализ выбранных аналогов с целью внесения к ценам аналогов необходи-

мых корректировок на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по какому-то показателю (элементу сравнения) аналог превосходит объект оценки, а положительная – если по данному показателю аналог ему уступает.

Анализ проводился по таким элементам сравнения, как местоположение аналога, время предложения, транспортная доступность, техническое состояние здания, планировка квартир (номер серии), отделка, наличие необходимых коммуникаций и элементов системы безопасности, наличие телефона и некоторые другие.

*Расчет стоимости объектов оценки*

Показатель	Объект оценки	Аналог №1 Четырехкомнатная квартира	Кор, %	Аналог №2 Четырехкомнатная квартира	Кор, %	Аналог №3 Трехкомнатная квартира	Кор, %	Аналог №4 Трехкомнатная квартира	Кор, %	Аналог №5 Трехкомнатная квартира	Кор, %
Местоположение	Магнитогорск, ул.Сталева ров 17/2	Магнитогорск, ул.Сталеваров 17/2		Магнитогорск, ул.Сталеваров 17/2		Магнитогорск, пр-т Ленина, 135		Магнитогорск, ул. Завенягина, 8		Магнитогорск, ул. 50-летия Магнитки, 39	
Общая площадь, м2	152,70	117,00		160,00		132,00		90,00		84,00	
Цена предложения, руб.		7 500 000		9 000 000		8 700 000		5 400 000		4 950 000	
Источник информации:		<a href="https://www.avito.ru/magnitogorsk/kvartiry/4-k_kvartira_117m_716_et_2813712249">https://www.avito.ru/magnitogorsk/kvartiry/4-k_kvartira_117m_716_et_2813712249</a>		<a href="https://www.avito.ru/magnitogorsk/kvartiry/4-k_kvartira_160m_1516et_2427481844">https://www.avito.ru/magnitogorsk/kvartiry/4-k_kvartira_160m_1516et_2427481844</a>		<a href="https://www.avito.ru/magnitogorsk/kvartiry/3-k_kvartira_132m_514et_2881595098">https://www.avito.ru/magnitogorsk/kvartiry/3-k_kvartira_132m_514et_2881595098</a>		<a href="https://www.avito.ru/magnitogorsk/kvartiry/3-k_kvartira_90m_1016et_2247713196">https://www.avito.ru/magnitogorsk/kvartiry/3-k_kvartira_90m_1016et_2247713196</a>		<a href="https://www.avito.ru/magnitogorsk/kvartiry/3-k_kvartira_84m_1316et_2689727740">https://www.avito.ru/magnitogorsk/kvartiry/3-k_kvartira_84m_1316et_2689727740</a>	
дата оценки/предложения	05.04.2024	апр.24		апр.24		апр.24		апр.24		апр.24	
Удельная стоимость, руб./кв.м.		64 103		56 250		65 909		60 000		58 929	
Местоположение		равнозначное	0%	равнозначное	0%	равнозначное	0%	равнозначное	0%	равнозначное	0%
Дата предложения		не более 1/2 мес.	0%	не более 1/2 мес.	0%	не более 1/2 мес.	0%	не более 1/2 мес.	0%	не более 1/2 мес.	0%
Тип дома	улучшенной планировки	улучшенной планировки	0%	улучшенной планировки	0%	улучшенной планировки	0%	улучшенной планировки	0%	улучшенной планировки	0%
Этаж	9/16	7/16	0%	15/16	0%	5/14	0%	10/16	0%	13/16	0%
Общая площадь, м2		117,00	0%	160,00	0%	132,00	0%	90,00	0%	84,00	0%
транспортная доступность	хорошая: автобус, трамвай, маршрутное такси	хорошая: автобус, трамвай, маршрутное такси	0%	хорошая: автобус, трамвай, маршрутное такси	0%	хорошая: автобус, трамвай, маршрутное такси	0%	хорошая: автобус, трамвай, маршрутное такси	0%	хорошая: автобус, трамвай, маршрутное такси	0%
Отопление	есть	есть	0%	есть	0%	есть	0%	есть	0%	есть	0%
Канализация	есть	есть	0%	есть	0%	есть	0%	есть	0%	есть	0%
Водоснабжение	есть	есть	0%	есть	0%	есть	0%	есть	0%	есть	0%
Электроснабжение	есть	есть	0%	есть	0%	есть	0%	есть	0%	есть	0%
Лифт	есть	есть	0%	есть	0%	есть	0%	есть	0%	есть	0%
Торг/посредники		да	-5,0%	да	-5,0%	да	-5,0%	да	-5,0%	да	-5,0%
агрегированная корректировка			-5,0%		-5,0%		-5,0%		-5,0%		-5,0%
Скорректированная цена 1 кв.м. в руб.		60897		53438		62614		57000		55982	
Состояние отделки	требуется косметического ремонта	комфортный ремонт	-6971	комфортный ремонт	-6971	комфортный ремонт	-6971	комфортный ремонт	-6971	комфортный ремонт	-6971
Скорректированная цена 1 кв.м. в руб.		53926		46467		55643		50029		49011	
количество корректировок			1		1		1		1		1
Весовые доли			0,200		0,200		0,200		0,200		0,200
Взвешенная стоимость аналогов, руб.		10 785		9 293		11 129		10 006		9 802	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. за 1 кв.м.						<b>51 000</b>					

Обоснование корректировок:

*Корректировка на местоположение*

Объект оценки расположен в г.Магнитогорске, в районах сопоставимых по развитости инфраструктуры. Местоположение аналогов № 1, 2, 3, 4,5 равнозначно объекту оценки, вследствие чего применена корректировка в размере 0%.

*Корректировка на дату продажи/предложения*

Предложение о продаже аналогов выложено на сайте www.domchel.ru не позднее месяца с даты оценки, поэтому корректировка не требуется.

*Корректировка на тип дома и планировку квартиры*

Аналоги № 1,2,3,4,5 также являются квартирами улучшенной планировки, домов той же серии что и объекты оценки, находящимися либо в том же, либо в соседних домах с объектами оценки, последовательно расположены в том же жилом комплексе. Размер корректировки 0%.

*Корректировка на этаж*

Объект оценки и аналоги расположены на сопоставимых этажах, корректировка не требуется.

*Корректировка на площадь квартиры, площадь кухни.*

Объект оценки и все аналоги - квартиры улучшенной планировки и имеют примерно одинаковые площади, корректировка не требуется. Разница в планировках учтена ранее.

*Корректировка на транспортную доступность*

Корректировка не требуется.

*Корректировка на состояние и уровень отделки*

В результате исследований, проведенных Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, опубликованных в «Справочнике оценщика недвижимости» (Издательство: Нижний Новгород, 2022г. Квартиры, стр. 205), корректировка удельной цены объекта в зависимости от состояния отделки:

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Требуется капитальный ремонт	Без отделки	Требуется косметического ремонта	Под чистовую отделку	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Требуется капитального ремонта	0	-1480	-6323	-9480	-11505	-16451	-22313
	Без отделки	1480	0	-4843	-8000	-10025	-14971	-20833
	Требуется косметического ремонта	6323	4843	0	-3157	-5182	-10128	-15990
	Под чистовую отделку	9480	8000	3157	0	-2025	-6971	-12833
	Современный	11505	10025	5182	2025	0	-4946	-10808
	Комфортный	16451	14971	10128	6971	4946	0	-5862
	Элитный	22313	20833	15990	12833	10808	5862	0

*Корректировка на коммуникации*

Данной корректировки не требует ни один аналог, так как все имеют электро-снабжение, холодное и горячее водоснабжение, системы канализации, отопление.

*Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки (торг)*

Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, информацию, полученную от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка, Оценщик

счёл необходимым внести такую корректировку. Эта корректировка связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов жилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на так называемый «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Данная корректировка, согласно «Справочника оценщика недвижимости» (Издательство: Нижний Новгород, 2022г. Квартиры, стр. 245) колеблется в районе 2,5-6,9% от объявленной стоимости. Для аналогов размер корректировки принят в размере 6%.

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

Таким образом, согласованная стоимость объектов оценки, с учетом округления, на дату оценки, составляет:

№ п/п	Адрес	Номер квартиры	Кадастровый номер	Площадь квартиры, кв.м.	Справедливая стоимость без учета НДС, руб.
1	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Сталеваров, д. 17/2	35	74:33:0224001:4493	152,7	7 787 700

**Сумма прописью: Семь миллионов семьсот восемьдесят семь тысяч семьсот рублей**

#### *Иерархия справедливой стоимости*

МСФО 13 вводит понятие иерархии справедливой стоимости, которая разделяет исходные данные на три категории. Высший приоритет отдан уровню 1, а низший — уровню 3. Компания должна стремиться максимально часто использовать данные первого уровня и как можно реже — третьего уровня.

В рамках данного отчета использовались исходные данные 2-го уровня.

Исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котироваемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.

Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

(a) котироваемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках.

(b) котироваемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными.

(c) исходные данные, за исключением котироваемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:

(i) ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котироваемыми интервалами;

(ii) подразумеваемая волатильность; и

(iii) кредитные спреды.

(d) подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных 2 Уровня меняются в зависимости от факторов, специфических для актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- (а) состояние или местонахождение актива;
- (б) степень, в которой исходные данные относятся к единицам, которые сопоставимы с активом или обязательством;
- (с) объем или уровень деятельности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.

Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна

Так как в рамках данного отчета использовались исходные данные второго уровня и они подверглись корректировке только на местоположение и торг, следовательно, справедливая стоимость, полученная в результате оценки относится ко второму уровню иерархии справедливой стоимости.

## 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ (ФСО №V)»:

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработка единой стоимостной оценки. Поскольку в своих расчетах, Оценщики исключили два из трех существующих подходов в оценке (доходный, затратный), а оценка проводилась в рамках 1 подхода – сравнительного, соответственно расчётам, полученным сравнительным подходом отдаётся вес – 1,0 (100%).

Таким образом, согласованная стоимость объектов оценки, с учетом округления, на дату оценки, составляет:

№ п/п	Адрес	Номер квартиры	Кадастровый номер	Площадь квартиры, кв.м.	Справедливая стоимость без учета НДС, руб.
1	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Сталеваров, д. 17/2	35	74:33:0224001:4493	152,7	7 787 700

**Сумма прописью: Семь миллионов семьсот восемьдесят семь тысяч семьсот рублей**

## 10. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного Оценщиком обобщения результатов расчётов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке, была определена Оценщиком на основании методов и рекомендаций, изложенных в соответствии с Федеральным стандартом оценки №VI «Отчет об оценке (ФСО №VI)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года N 200, а также, в соответствии с Федеральным Законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ" и Международными стандартами оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение справедливой стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной цены сделки на дату осуществления фактической сделки.

Итоговая величина стоимости объектов оценки является достоверной, и рекомендуется для целей предусмотренных в Отчёте.

Итоговая справедливая стоимость объектов оценки, с учетом округления, на дату оценки, составляет:

№ п/п	Адрес	Номер квартиры	Кадастровый номер	Площадь квартиры, кв.м.	Справедливая стоимость без учета НДС, руб.
1	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Сталеваров, д. 17/2	35	74:33:0224001:4493	152,7	7 787 700

**Сумма прописью: Семь миллионов семьсот восемьдесят семь тысяч семьсот рублей**



## 11. ДЕКЛАРАЦИЯ ОЦЕНЩИКА

1. Утверждения о фактах, представленных в отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте оценщиков.
2. Проведенный анализ и сделанные заключения ограничены только изложенными допущениями и ограничивающими условиями.
3. Оценщики, а также оценочная фирма и ее сотрудники не имели настоящего или будущего интереса в оцениваемом имуществе.
4. Вознаграждение Оценщиков– исполнителя договора на оценку , исчисляется в денежном выражении и никаким образом не зависит от результата оценки.
5. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики, действующим законодательством, национальными стандартами и правилами (стандартами) саморегулируемой организации, членом которой являются оценщики.
6. Образование подписавших отчет оценщиков соответствует действующим на дату составления отчета требованиям.
7. Оценщики имеют опыт оценки аналогичного имущества.
8. Оценщики лично произвели обследование оцениваемого имущества.
9. Никто, кроме лиц, указанных в отчете не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик

Ульев А.В.

## ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
2. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированный Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н "О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 ("Официальный интернет-портал правовой информации" ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)), 15 января 2015 года)
3. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
4. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" , утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
5. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" , утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
6. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" , утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
7. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" , утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;;
8. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" , утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
9. Методика определения физического износа гражданских зданий (утверждена приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970г. № 404).
10. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.
11. Письмо Госстроя СССР от 06.09.1990г. № 14-Д. «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, прочих затрат и территориальные коэффициенты».
12. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 Госгражданстрой.
13. Фридман Д., Ордуэй Н. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Москва, 1995 г.
14. «Оценка недвижимости. Под редакцией А.Г. Грязновой. Москва, "Финансы и статистика", 2002 г.
15. Взгляд на необходимость согласования результатов оценки с позиции теории ценообразования. Вопросы оценки, №3 2002 г.
16. Справочник оценщика недвижимости», Н. Новгород, 2014год. Том 1,2,3

## ПРИЛОЖЕНИЯ

**Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Челябинской области**  
полное наименование органа регистрации прав


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.10.2023, поступившего на рассмотрение 04.10.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 7		
04.10.2023г. № КУВИ-001/2023-225922363	74:33:0224001:4493	
Кадастровый номер:	74:33:0224001	
Номер кадастрового квартала:	10.12.2011	
Дата присвоения кадастрового номера:	Иной номер 151206:002:000058160:0001:10035; Инвентарный номер 75:438:002:0000058160:0001:10035; Инвентарный номер 75:438:002:000058160; Условный номер 74-74-33/280/2007-010	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Сталеваров, д. 17/2, кв. 35	
Местоположение:	152.7	
Площадь:	Жилое	
Назначение:	Квартира	
Наименование:	Этаж № 09	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Квартира	
Вид жилого помещения:	4278591.39	
Кадастровая стоимость, руб.:	74:33:0224001:803	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	Жилое	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B065687401CB88D2B3576AC8C8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела I	Всего листов раздела I: 2
Лист № 2 раздела I	Всего разделов: 3
04.10.2023г. № КУВИ-001/2023-225922363	Всего листов выписки: 7
Кадастровый номер:	74:33:0224001:4493
Сведения об отнесеннн жилищного помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствующих.
Получатель выписки:	Быков Сергей Евгеньевич


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0656B7401CB882B3576AC5C8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах


Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 7	
04.10.2023г. № КУВИ-001/2023-225922363	
Кадастровый номер: 74:33:0224001:4493	
1	<p>Правообладатель (правообладатели):</p> <p>1.1 Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев</p> <p>1.1.1 данные отсутствуют</p>
2	<p>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</p> <p>2.1 Вид, номер, дата и время государственной регистрации</p> <p>Общая долевая собственность 74:33:0224001:4493-74/130/2023-52 10.04.2023 10:30:35</p>
3	<p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>3.1 данные отсутствуют</p>
4	<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>4.1 вид: Доверительное управление дата государственной регистрации: 10.04.2023 10:30:35 номер государственной регистрации: 74:33:0224001:4493-74/130/2023-53 срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 11.03.2009 по 31.03.2035</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТАММА ИНН: 5410071220 данные отсутствуют</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ", выдан 12.12.2008</p> <p>Договор о передаче ООО УК "БКС-Фонды недвижимости" прав и обязанностей ООО УК "ПИФатор" по договору доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "СТРОЙКОМ-КАПИТАЛ", № 2408/9-1, выдан 24.03.2009</p> <p>Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 2, выдан 10.12.2009</p>

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	
<p>Сертификат: 00B056B7401CB882B3576ACD5C8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 7	
04.10.2023г. № КУВИ-001/2023-22592363	
Кадастровый номер: 74:33:0224001:4493	
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 3, выдан 22.07.2010	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 3, выдан 22.07.2010
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4, выдан 03.02.2011	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 4, выдан 03.02.2011
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 5, выдан 23.08.2012	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 5, выдан 23.08.2012
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 6, выдан 18.10.2016	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 6, выдан 18.10.2016
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 6, выдан 18.10.2016	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 6, выдан 18.10.2016
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 7, выдан 02.07.2019	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 7, выдан 02.07.2019
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 8, выдан 10.06.2020	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 8, выдан 10.06.2020
Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 9, выдан 20.09.2021	Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 9, выдан 20.09.2021
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5 Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B056B7401CB882B3576AC5C8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

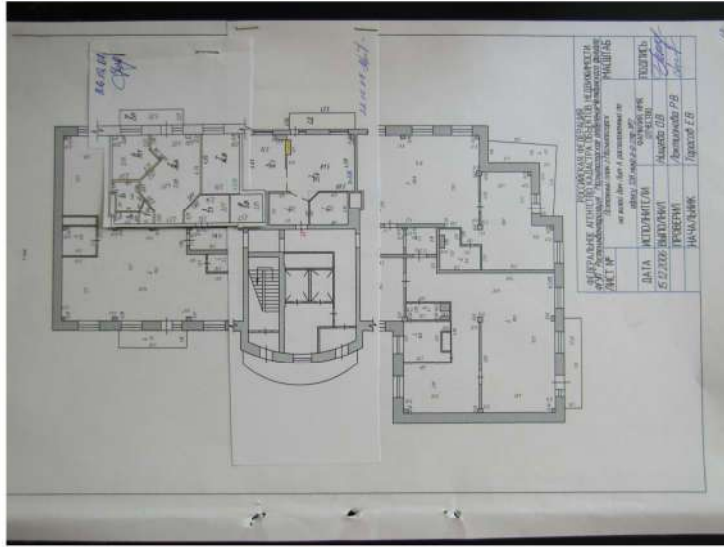
Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 7		
04.10.2023г. № КУВИ-001/2023-225922363		
Кадастровый номер: 74:33:0224001:4493		
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Представлены документы на государственную регистрацию:

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B0656B7401CB88D2B3576ACD8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	



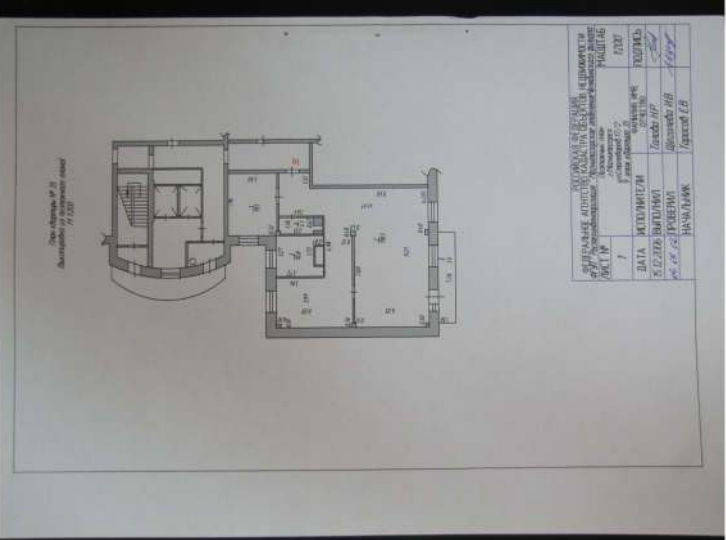
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение		
ВИД объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3
04.10.2023г. № КУВИ-001/2023-225922363		
Кадастровый номер: 74:33:0224001:4493		
Номер этажа (этажей): 09		



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576A5C8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение	
ВИД объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2
Всего листов выписки: 7	
04.10.2023г. № КУВИ-001/2023-225922363	
Кадастровый номер: 74:33:0224001:4493	
Всего разделов: 3	
Номер этажа (этажей): 09	
	
Масштаб 1	

	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B8056B7401CB88D2B3576A5C8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Магнитогорск, район

Недвижимость · Квартиры · Купить · Вторичка · 4-комнатные

**4-к. квартира, 117 м², 7/16 эт.**

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

**Рыночная цена**

Похожие продаются за стольк...

**Онлайн-показ**

Можно посмотреть по видеосв...

**7 500 000 Р**

64 103 Р за м²

или [предложите свою цену](#)

В ипотеку от 60 306 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)

8 919 321-01-50

Написать сообщение

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!



Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

юлия

Частное лицо

На Авито с октября 2022

[Подписаться на продавца](#)**О квартире**

Количество комнат: 4

Общая площадь: 117 м²

Площадь кухни: 25 м²

Этаж: 7 из 16

Балкон или лоджия: балкон

Тип комнат: изолированные

Высота потолков: 3 м

Санузел: раздельный

Ремонт: дизайнерский

Тёплый пол: есть

Мебель: кухня, хранение одежды

Техника: кондиционер, холодильник,

стиральная машина, посудомоечная

машина, водонагреватель

Способ продажи: свободная

**Расположение**

Челябинская область, Магнитогорск, ул. Сталеваров, 17/2

р-н Правобережный

[Показать карту](#)**Ипотека со скидкой на Авито**

Стоимость жилья

7 500 000 Р

Первый взнос

1 500 000 Р

Срок ипотеки

20 лет

Реклама

**Одна заявка в несколько банков**

ДОМ.РФ

**10,6%**

60 306 Р



Банк ВТБ

**10,9%** ~~11,2%~~

61 523 Р



Открытие

**11,19%**

62 709 Р



Райффайзенб...

**11,29%**

63 120 Р

[Перейти к анкете](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

**Описание**

Квартира расположена в жилом комплексе Ладья. Два сан-узла! Душ, ванна, водонагреватель. Остается встроенная кухня, Посудомоечная машина, холодильник! В каждой комнате кондиционер! Квартира теплая! В доме два лифта!

**О доме**

Тип дома: монолитно-кирпичный

Год постройки: 2006

Этажей в доме: 16

Пассажирский лифт: 1

shkoff.ru





Все категории Поиск по объявлениям

Найти Магнитогорск, район

Недвижимость · Квартиры · Купить · Вторичка · 4-комнатные

## 4-к. квартира, 160 м², 15/16 эт.

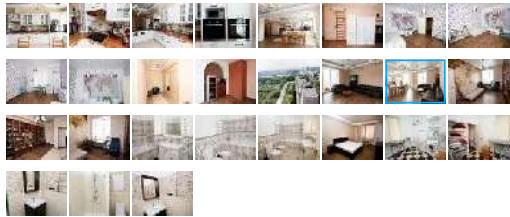
Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

**9 000 000 Р**

56 250 Р за м²  
или [предложите свою цену](#)  
В ипотеку от 72 368 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)



Онлайн-показ  
Можно посмотреть по видеосвязи

### О квартире

Количество комнат: 4  
Общая площадь: 160 м²  
Площадь кухни: 20 м²  
Жилая площадь: 130 м²  
Этаж: 15 из 16  
Балкон или лоджия: лоджия  
Тип комнат: изолированные, смежные  
Санузел: совмещенный

Окна: во двор, на улицу  
Ремонт: дизайнерский  
Тёплый пол: есть  
Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места  
Техника: кондиционер, холодильник, стиральная машина, посудомоечная машина, водонагреватель  
Способ продажи: свободная

### Данные из ЕГРН

1 собственник  
Найдены ограничения

Параметры в объявлении не совпадают

### Расположение

Челябинская область, Магнитогорск, ул. Сталеваров, 17/2  
р-н Правобережный

[Показать карту](#)

### Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
9 000 000 Р	× 1 800 000 Р	× 20 лет

### Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Сумма
ДОМ.РФ	10,6%	72 368 Р
Банк ВТБ	10,9% <del>11,2%</del>	73 828 Р
РайффайзенБ...	10,99%	74 269 Р
Открытие	11,19%	75 251 Р

[Перейти к анкете](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса



Реклама 0+

### Описание

Продам квартиру в ЖК Лады. Панорамный вид из окна, качественный ремонт, 2 сан узла с душевой кабиной и ванной, оснащены полотенцесушителями. Комнаты с ламинатом и теплый пол в кухне. Квартира полностью оснащена бытовой техникой: стиральная машина, посудомоечная машина, 2 холодильника Liebherr, 1 отдельная морозильная камера Liebherr, 2 духовки Bosch в отличном состоянии, индукционная плита Bosch, винный шкаф, кондиционер, телевизор, декоративный электрический камин с обогревом. Отдельная хоз комната с тёплым полом, оборудованная стиральной машиной Bosch, парогенератором Philips, гладильной доской и полками для вещей. Большой коридор со встроенным шкафом. Светлая просторная детская



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Магнитогорск, район

Недвижимость · Квартиры · Купить · Вторичка · 3-комнатные

**3-к. квартира, 132 м², 5/14 эт.**

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

**8 700 000 Р**

65 909 Р за м²

В ипотеку от 69 955 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

8 958 743-90-68

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов**Спросите у продавца**

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

**Агентство Недвижимости**  
КлючиАгентство  
На Авито с июня 2012  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

**Рыночная цена**  
Похожие продаются за столько...**Онлайн-показ**  
Можно посмотреть по видеосв...Контактное лицо  
Наталья Владимировна**О квартире**

Количество комнат: 3

Общая площадь: 132 м²

Площадь кухни: 20,6 м²

Этаж: 5 из 14

Балкон или лоджия: лоджия

Тип комнат: изолированные

Санузел: совмещенный, раздельный

Окна: во двор, на улицу

Ремонт: евро

Мебель: кухня, хранение одежды

Способ продажи: свободная

Вид сделки: возможна ипотека

**Расположение**Челябинская область, Магнитогорск, пр-т Ленина, 135  
р-н Орджоникидзевский[Показать карту](#)**Ипотека со скидкой на Авито**

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
8 700 000 Р	1 740 000 Р	20 лет

**Одна заявка в несколько банков**

ДОМ.РФ

**10,6%**  
69 955 Р

Банк ВТБ

**10,9%** ~~11,2%~~  
71 367 Р

Открытие

**11,19%**  
72 742 Р

РайффайзенБ...

**11,29%**  
73 219 Р[Перейти к анкете](#)Переходя к анкете, вы соглашаетесь  
с условиями использования сервиса**Описание**Продам 3-к квартиру, застройщик НТМ!!! Нестандартная планировка!  
На 5 этаже в 14-ти этажном доме, общей площадью 132 кв.м., кухня 20,6 кв м, по адресу Ленина 135.Дом находится в очень благополучном районе с развитой инфраструктурой.  
Экологически чистая часть города!Чистый, просторный подъезд с консьержем, много места для парковки автомобилей.  
Квартира для людей, ценящих комфорт, качество и пространство!

✓ очень теплая и светлая

✓ сделан ремонт из качественных материалов

✓ на кухне остается кухонный гарнитур, обеденный стол, стулья

✓ в гостиной остается стенка, раскладной стол, мягкий уголок

✓ в детской большой вместительный шкаф

✓ в прихожей шведский уголок

✓ 2 застекленные лоджии на разные стороны света- юг и север

✓ 2 вместительные гардеробные с мебелью в прихожей и между спальнями



Все категории Поиск по объявлениям

Найти Магнитогорск, район

Недвижимость · Квартиры · Купить · Вторичка · 3-комнатные

**3-к. квартира, 90 м², 10/16 эт.****5 400 000 Р**

60 000 Р за м²

В ипотеку от 43 421 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)

8 912 792-12-11

[Сергей](#)

Риелтор

На Авито с октября 2017

[Подписаться на продавца](#)**Онлайн-показ**

Можно посмотреть по видеосвязи

**О квартире**

Количество комнат: 3

Общая площадь: 90 м²

Площадь кухни: 10 м²

Жилая площадь: 50 м²

Этаж: 10 из 16

Балкон или лоджия: лоджия

Тип комнат: изолированные

Высота потолков: 2,5 м

Санузел: совмещенный

Окна: во двор, на улицу

Ремонт: евро

Способ продажи: свободная

**Данные из ЕГРН**

1 собственник

Параметры в объявлении не совпадают

Ограничения не найдены

**Расположение**Челябинская область, Магнитогорск, ул. Завенягина, 8  
р-н Правобережный[Показать карту](#)**Ипотека со скидкой на Авито**

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
5 400 000 Р	× 1 080 000 Р	× 20 лет

**Одна заявка в несколько банков**

ДОМ.РФ

**10,6%**

43 421 Р



Банк ВТБ

**10,9%** ~~11,2%~~

44 297 Р



Открытие

**11,19%**

45 150 Р



Райффайзенб...

**11,29%**

45 446 Р

[Перейти к анкете](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

**Описание**

Евроремонт. Состояние отличное. Окна пластиковые, балкон застеклен. Остается кухонный гарнитур с техникой. В шаговой доступности школа, Академический лицей, Детский сад, торговые центры, остановка, рынок. Чистая продажа



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Магнитогорск, район

Недвижимость • Квартиры • Купить • Вторичка • 3-комнатные

**3-к. квартира, 84 м², 13/16 эт.****4 950 000 ₽**

58 929 ₽ за м²

В ипотеку от 39 802 ₽/мес.

[Посмотреть скидки](#)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



8 958 743-92-27

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

**Спросите у продавца**

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

**Агентство Недвижимости Ключи**

Агентство

На Авито с июня 2012

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Елена Алексеевна

**О квартире**

Количество комнат: 3

Общая площадь: 84 м²

Площадь кухни: 10 м²

Жилая площадь: 48 м²

Этаж: 13 из 16

Балкон или лоджия: лоджия

Тип комнат: изолированные

Санузел: раздельный

Ремонт: евро

Способ продажи: свободная

**Данные из ЕГРН**

1 собственник

Параметры в объявлении совпадают

Ограничения не найдены

**Расположение**Челябинская область, Магнитогорск, ул. 50-летия Магнитки, 39  
р-н Орджоникидзевский[Показать карту](#)**Ипотека со скидкой на Авито**

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
4 950 000 ₽	× 990 000 ₽	× 20 лет

**Одна заявка в несколько банков**

ДОМ.РФ

**10,6%**  
39 802 ₽

Банк ВТБ

**10,9%** ~~11,2%~~  
40 606 ₽

Открытие

**11,19%**  
41 388 ₽

Райффайзенб...

**11,29%**  
41 659 ₽[Перейти к анкете](#)

Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

**Описание**

В продаже просторная 3-комнатная квартира, площадью 84 м.кв.

Светлая, уютная квартира расположена на 13 этаже, откуда открываются прекрасные виды на город.

В квартире выполнен ремонт в светлых, теплых тонах. На полу прочный линолеум, натяжные потолки, хорошие межкомнатные и входная двери, заменена электропроводка. Все комнаты раздельные, удалены друг от друга. Большая, просторная кухня 10 м.кв. Сан.узел раздельный, все стойки заменены на пластиковые. Две большие лоджии, выходят на разные стороны дома. Большой холл, который можно использовать как кабинет, зону отдыха или зимний сад :) Дом располагается в районе с очень развитой инфраструктурой: продуктовые магазины, остановки общественного транспорта, поликлиники, УМКА, торговые центры, школы № 1, 47, детские сады № 77, 104 и т.д. Чистая продажа, 1 взрослый собственник.

Комфорт, простор, уют и тишина: все это есть в нашей квартире! Звоните и





Форма №

Р 5 1 0 0 1

Федеральная налоговая служба  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Омега"

(полное фирменное наименование юридического лица с указанием организационно - правовой формы)

ООО "Омега"

(сокращенное фирменное наименование юридического лица)

10  
(дата)

марта  
(месяц прописью)

2011  
(год)

за основным государственным регистрационным номером

1 1 1 7 4 5 3 0 0 2 1 3 8

Инспекция Федеральной налоговой службы по Центральному району г.Челябинска  
(Наименование регистрирующего органа)

Должность уполномоченного  
лица регистрирующего органа

Зам.начальника инспекции



М.П.

Быкова Марина Николаевна

(подпись, Ф.И.О.)



серия 74 №005353960





Федеральная налоговая служба

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ  
ОРГАНЕ ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация  
**Общество с ограниченной ответственностью "Омега"**

*(полное наименование в соответствии с учредительными документами)*

ОГРН 

1	1	1	7	4	5	3	0	0	2	1	3	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с положениями  
Налогового кодекса Российской Федерации **10 марта 2011 г.**

*(число, месяц, год)*

в налоговом органе по месту нахождения **ИФНС России по Центральному  
району г. Челябинска**

7	4	5	3
---	---	---	---

*(наименование налогового органа и его код)*

и ей присвоен

ИНН/КПП 

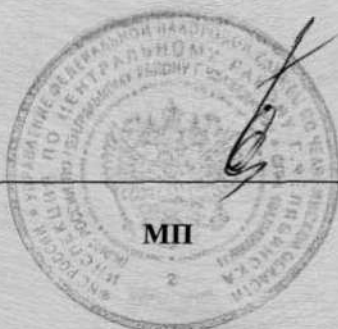
7	4	5	3	2	2	8	4	5	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 / 

7	4	5	3	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Свидетельство подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений.

Заместитель начальника  
инспекции



М.Н. Быкова

МП



серия 74 №005354306



Некоммерческое партнерство  
"Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"  
№ 0001 от "28" июня 2007 г. в едином государственном  
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

01 ноября 2008 года  
дата включения в реестр

2756  
№ согласно реестру

## Ульев Алексей Владимирович

Паспорт 7500 810161, выдан УВД г. Копейска Челябинской области 30.08.2001г.,  
код подразделения 742-015, зарегистрирован: Челябинская область, г. Копейск,  
пер. Учительский, д. 4

**является членом**

**Некоммерческого партнерства  
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»**

**КОПИЯ ВЕРНА**  
**Руководитель**  
**ОТДЕЛА ВЕДЕНИЯ РЕЕСТРА**  
**НП «СМАОС»**  
**ЮШИНА Т.Г.**

**Генеральный директор  
НП «СМАОС»**



**Ю.М. Федорова**

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 025770-1

« 22 » июля 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности


**«Оценка недвижимости»**

выдан **Ульеву Алексею Владимировичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » июля 20 21г. № 209

Директор

  
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 22 » июля 20 24 г.

**ДОГОВОР**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
**№ 433-747-006950/23**

«19» января 2023 г.

г. Челябинск

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Ульев Алексей Владимирович  
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 75 16 №821968 выдан Отделом УФМС России по Челябинской области в Ленинском районе гор. Челябинска 04.08.2016г.  
Адрес регистрации: 456920 Челябинская обл., Саткинский р-п, п. Сулея, ул. Кооперативная, д.4
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.  
Филиал СПАО "Ингосстрах" в Челябинской области 454090 г.Челябинск, ул.Труда, д.78
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ)/ РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 3.1. С «06» февраля 2023 г. по «04» августа 2024 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1 настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов рублей 00 копеек).  
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов рублей 00 копеек);  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч рублей 00 копеек).
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 5 000,00 (Пять тысяч рублей 00 копеек) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «20» февраля 2023 г.  
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015).  
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.  
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом, если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:		veronika.iriskina@ingos.ru
телефонная связь:	8 982 1033945	8 (351) 755-56-83

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Ульев Алексей Владимирович

От Страхователя:  Ульев А. В.

**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  Савыкина М.В.  
(Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах» в Челябинской области. Доверенность № 9852345-747 от 28.12.2022 г.)



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»  
Регистрационный номер №0014 в ЕФР СРО от «20» мая 2013г.

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«22» августа 2013г.

№ 366

Дата выдачи свидетельства

Номер свидетельства

## Специалист-оценщик

**ТОМИЛОВ СЕРГЕЙ МИХАЙЛОВИЧ**

Челябинская область, г. Челябинск, ул. 250 лет Челябинску, д. 16 "А", кв. 110  
Паспорт 75 00 №215511 выдан УВД Центрального района города Челябинска 28.06.2000г.

является членом Некоммерческого партнерства  
саморегулируемой организации  
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на  
осуществление оценочной деятельности на территории  
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



**А.В. Лебедев**

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 026530-1

« 28 » июля 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Томилову Сергею Михайловичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 28 » июля 20 21г. № 210

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 28 » июля 20 24 г.

г. Челябинск, Россия

«12» мая 2023 г.

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 8191R/776/500029/23**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 8191R/776/500029/23 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:** Томилов Сергей Михайлович  
Дата рождения: 25.06.1979 г.  
ИНН: 745303645731  
Паспорт: Серия 7500 номер 215511
2. **СТРАХОВЩИК:** Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».  
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001  
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.
3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**  
С 00:00 часов «30» мая 2023 г. по 24:00 часов «29» мая 2024 г. (Период страхования).
4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**  
5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**  
5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю  
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
6. **ФРАНШИЗА:**  
Не установлена.
7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**  
В соответствии с п. 2.1.1 Правил.
8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**  
8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**  
Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.
10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**  
Территория страхования: Российская Федерация.

**СТРАХОВЩИК**  
АО «АльфаСтрахование»

Заместитель директора, руководитель Блока АО  
«АльфаСтрахование»  
\_\_\_\_\_

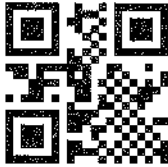
Константинов Иван Васильевич

Ф.И.О.

Доверенность №4873/22N от «23» мая 2022 г.

Договор  - первичный,  - пролонгация Договора № 8191R/776/500029/22

Менеджер договора со стороны Страховщика: Константинов Иван Васильевич  
Тел. (351)210-39-35\_746450 электронная почта: KonstantinovIV@alfastrah.ru



г. Челябинск, Россия

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «13» июня 2023 г.

**ПОЛИС-ОФЕРТА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ  
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 8191R/776/500032/23**

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

ООО «ОМЕГА»  
454080, ОБЛАСТЬ ЧЕЛЯБИНСКАЯ, Г. ЧЕЛЯБИНСК, ПР-КТ ЛЕНИНА, Д.89, КВ.208  
ИНН: 7453228454 КПП: 745301001

**2. СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 115182, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.«Б».  
ИНН: 7713056834 КПП: 772501001  
Расчетный счет: 40701810901850000371 в АО «АЛЬФА-БАНК»  
Корр. счет: 30101810200000000593  
БИК: 044525593  
Лицензия СИ № 2239 от «13» ноября 2017 г.

**3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

3.1. Настоящим Полисом-офертой Страховщик, в соответствии со ст.436 ГК РФ предлагает Страхователю заключить Договор страхования (далее – Договор) на следующих условиях: Страховщик обязуется за обусловленную Договором плату (страховую премию) возместить лицу, в пользу которого заключен Договор (Выгодоприобретателю), в пределах определенных Договором страховых сумм и лимитов ответственности убытки, причиненные в результате наступления предусмотренного Договором события (страхового случая). Договор заключен в соответствии с условиями страхования по Полису-оферте» (Приложение № 1) и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г. (далее – Правила или Правила страхования) (Приложение № 2). Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19ff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf> и являются его неотъемлемой частью.

3.2. Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя или доставкой на почтовый адрес Страхователя. На основании ст. 436, 438 ГК РФ, согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Полиса-оферты и его акцепта. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение Договора) считается оплата Страхователем страховой премии. Страхователь акцептует оферту путем оплаты страховой премии, указанной в настоящем Полисе-оферте и счете, в течение срока отведенного для акцепта настоящего Полиса-оферты. Настоящий Полис-оферта подлежит акцепту в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты направления Страховщиком Полиса-оферты на электронную почту, указанную Страхователем.

В случае неплаты страховой премии в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты направления Полиса-Оферты, период акцепта оферты истекает. В случае, если страховая премия уплачивается Страхователем после истечения периода акцепта настоящего полиса-оферты, Страховщик производит возврат поступившей страховой премии Страхователю, оферта считается не акцептованной, а Договор считается не заключенным. В случае уплаты Страхователем в течение периода акцепта настоящего полиса-оферты суммы меньшей, чем страховая премия по указанному Договору, Страховщик производит возврат поступившей страховой премии Страхователю, оферта считается не акцептованной, а Договор считается не заключенным.

3.3. Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- а) подтверждает, что Правила на сайте Страховщика получил, ознакомился и согласен с их положениями и положениями настоящего Полиса-оферты, Условий страхования по Полису-оферте; Страховщик разъяснил условия страхования;
- б) подтверждает отсутствия известных и заявленных событий в соответствии с п.2.3 Условий страхования по Полису-оферте;
- в) согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика. Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика.
- г) подтверждает достоверность данных, указанных в разделе 1 Страхователь;

**4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

4.1. С «10» июля 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «09» июля 2024 г. (Период страхования)

**5. СТРАХОВАЯ СУММА:**

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

**6. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

10% от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

**7. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**

- 7.1. 3 850,00 (Три тысячи восемьсот пятьдесят и 00/100) рублей
- 7.2. Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «07» июля 2023 г.

**8. ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

**9. ПРИЛОЖЕНИЯ:**

Приложение № 1. Условия страхования по Полису-оферте; Приложение № 2. Правила.

СТРАХОВЩИК  
АО «АльфаСтрахование»

\_\_\_\_\_  
Должность  
\_\_\_\_\_  
Ф.И.О.  
\_\_\_\_\_  
И.И.

