

ОТЧЕТ № 25/04/17

Определение рыночной стоимости квартиры общей площадью 35,5 кв. м, расположенной по адресу: 124252, Москва, Волоколамский район, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 29, кв. 89

Дата составления отчета: 25 апреля 2017 г.
Заказчик: Никольский Валерий Иванович

г. Москва 2017 г.

Проект "Оценщик PRO"
125319, г. Москва, ул.
Саратовская, д. 33, оф. 88

Адрес для посещений
и корреспонденции
125319, г. Москва, ул.
Саратовская, д. 33, оф. 88

Тел.: +7 (962) 622-33-88
Факс: +7 (962) 622-33-88
ocenka365.pro
info@ocenka365.pro

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором № 25/04/17 от 25 апреля 2017 г. Оценщик PRO произвело оценку рыночной стоимости объекта оценки: 1-комнатная квартира, общей площадью 35,5 кв. м., расположенная по адресу: 124252, Москва, Волоколамский район, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 29, кв. 89, кадастровый (условный) номер 77:77:00000000:0001.

Оценка имущества была произведена по состоянию на 25 апреля 2017 г.

Оценка объекта, исследования, анализ и расчеты производились с 25 апреля 2017 г. по 25 апреля 2017 г.

Квартира расположена на 7 этаже 16 - этажного дома, тип дома - Кирпичный

Год постройки дома: 1985

Физический износ жилого дома: 24% согласно расчетным данным.

Взвешенная стоимость 1 кв.м объекта оценки с округлением до целых составляет 180209 рублей

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, с учетом округлений на дату оценки составила:

6 397 000,00 (Шесть миллионов триста девяносто семь тысяч) рублей

Справочно

Итоговая величина ликвидационной стоимости объекта оценки на дату оценки составит:

4 797 000,00 (Четыре миллиона семьсот девяносто семь тысяч) рублей

Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями); Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297); Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 298); Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 299); Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611); Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. N 327); Федеральным стандартом оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО N 12)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 N 721); стандартами и правилами саморегулируемой организации, членом которой является выполнявший отчет оценщик.

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате деловых встреч, исследований рынка, профессиональных знаниях Оценщика.

Методика расчета и заключения приведены в соответствующих разделах отчета. Аудиторская или иная проверка информации, предоставленной Заказчиком, не проводилась.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по рассуждениям, приведенным в данном отчете, обращайтесь непосредственно к нам.

Адрес: 125319, г. Москва, ул. Саратовская, д. 33, оф. 88, тел. +7 (962) 622-33-88

e-mail: info@ocenka365.pro, ocenka365.pro

С уважением,

Руководитель

Оценщик PRO _____ Голышев А.В.

ОГЛАВЛЕНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
ОГЛАВЛЕНИЕ.....	4
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	5
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	5
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	5
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	7
3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
3.3. ИНФОРМАЦИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	7
3.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	8
3.5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА	8
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	8
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	9
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЕГО КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК	9
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
8.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	21
8.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	22
8.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	23
8.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	23
8.5. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	32
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВЫХ ВЕЛИЧИН РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	32
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	35
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ	39
ПРИЛОЖЕНИЯ	39
ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	40
ПРИЛОЖЕНИЕ №2. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В РАСЧЕТЕ	41
ПРИЛОЖЕНИЕ №3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....	44
ПРИЛОЖЕНИЕ №4. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА... ..	45

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Основание проведения оценки: договор № 25/04/17 от 25 апреля 2017 г.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки	1-комнатная квартира, общей площадью 35,5 кв. м., расположенная по адресу: 124252, Москва, Волоколамский район, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 29, кв. 89, кадастровый (условный) номер 77:77:00000000:0001
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Правообладатель	Никольский Валерий Иванович, паспортные данные: серия 1235 №125234, выдан Отделом внутренних дел района Мневники г. Москвы 16.07.2004г., код подразделения 234-522, зарегистрирован по адресу: г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 29, кв. 89,...
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Период проведения оценки	25 апреля 2017 г. - 25 апреля 2017 г.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	25 апреля 2017 г.

1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В процессе определения рыночной стоимости объекта оценки рассматривались три подхода: затратный, рыночный (сравнительный) и доходный. Была произведена оценка сравнительным подходом.

Рыночная стоимость, полученная в затратном подходе, руб.	Рыночная стоимость, полученная в сравнительном подходе, руб.	Рыночная стоимость, полученная в доходном подходе, руб.
не определялась (мотивированный отказ)	6 397 000,00 (Шесть миллионов триста девяносто семь тысяч)	не определялась (мотивированный отказ)

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки составляет:

6 397 000,00 (Шесть миллионов триста девяносто семь тысяч) рублей

Справочно

Итоговая величина ликвидационной стоимости объекта оценки на дату оценки составит:

4 797 000,00 (Четыре миллиона семьсот девяносто семь тысяч) рублей

1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Специальных ограничений и пределов применения итоговой стоимости, кроме установленных законодательством об оценочной деятельности и Заданием на оценку, не установлено.

Оценщик

_____ Старший А.С.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	1-комнатная квартира, общей площадью 35,5 кв. м., расположенная по адресу: 124252, Москва, Волоколамский район, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 29, кв. 89, кадастровый (условный) номер 77:77:00000000:0001
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Имущественные права на Объект оценки: Право собственности Существующие ограничения (обременения) права: Не зарегистрировано Правообладатель: Никольский Валерий Иванович, паспортные данные: серия 1235 №125234, выдан Отделом внутренних дел района Мневники г. Москвы 16.07.2004г., код подразделения 234-522, зарегистрирован по адресу: г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 29, кв. 89,...
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей ипотечной сделки Связанные с предполагаемым использованием результатов оценки ограничения: ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на проведение оценки и настоящим Заданием на оценку
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	25 апреля 2017 г.
Срок проведения оценки	25 апреля 2017 г. - 25 апреля 2017 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	- Оценка рыночной стоимости объекта оценки производится на основании правоустанавливающей и технической документации, предоставленной Заказчиком. Оценщик не проводил никаких инструментальных экспертиз и измерений физических параметров оцениваемого объекта и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. Сведения, указанные в документах, предоставленных Заказчиком, считаются достоверными. - Экспертиза юридических аспектов прав не проводилась. Права на объект оценки считаются свободными от всех претензий со стороны третьих лиц, за исключением оговоренных в отчете. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Оценщик не несет ответственности в случае их обнаружения. - В процессе проведения оценки использовалась общедоступная информация, размещенная открыто - например, в средствах массовой информации, в специализированных рекламных изданиях - печатных и/или размещенных в телекоммуникационной сети Интернет и т. д. За достоверность и точность публикуемых сведений Исполнитель и Оценщик ответственности не несут. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако Оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания источников. - Мнение Оценщика относительно величины полученной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки. - Прочие допущения и ограничения указываются Оценщиком по тексту в Отчете об оценке
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	В соответствии с п. 8 ФСО № 7
Состав объекта оценки с указанием сведений для идентификации каждой из его частей	Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей
Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки - Предварительный договор №12345 о заключении в будущем договора купли-продажи от 20.08.2010 - поэтажный план, экспликация - Свидетельство о государственной регистрации права 1234 №12355612
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитуты, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются.

Иные расчетные величины	Ликвидационная стоимость
Иное	В соответствии с ФСО № 9: Наличие у залогодержателя общедоступных специальных требований, предъявляемых к оценке в целях залога, не противоречащих законодательству РФ и требованиям ФСО - отсутствуют, Иные расчетные величины, выводы и рекомендации, кроме оговоренных настоящим Заданием на оценку - отсутствуют. Особенности проведения осмотра объекта оценки, основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, отсутствуют. Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации – все материалы информация предоставляется заказчиком на дату оценки. Необходимость привлечения отраслевых экспертов отсутствует. В соответствии с ФСО № 12: Срок экспозиции объекта оценки: согласно Анализа ликвидности объекта оценки и его пригодности для целей залога, примерный срок экспозиции объекта оценки на открытом конкурентном рынке может составить до 6 месяцев. Сведения об условиях продажи и предполагаемой форме организации проведения торгов отсутствуют. Иные расчетные величины – отсутствуют.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Заказчик	Никольский Валерий Иванович, паспортные данные: серия 1235 №125234, выдан Отделом внутренних дел района Мневники г. Москвы 16.07.2004г., код подразделения 234-522, зарегистрирован по адресу: г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 29, кв. 89,.
----------	---

3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Старший Администратор Системы	Полис страхования ответственности оценщика, выдан САК ВСК №00001-001. Дата выдачи 01.01.2016 г. Срок действия договора с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Стаж работы в оценочной деятельности – 10 полных лет. Диплом о профессиональной переподготовке ИП № 1 от 31.05.2005 г. по программе «Оценка стоимости предприятий (бизнеса) Свидетельство о повышении квалификации № 2, член организации АРМО, включен в реестр оценщиков за регистрационным номером №0001 от 26.12.2007. Номер контактного телефона: +7 (962) 622-33-88; почтовый адрес: 125319, г. Москва, ул. Саратовская, д. 33, оф. 88; место нахождение оценщика: 125319, г. Москва, ул. Саратовская, д. 33, оф. 88; адрес электронной почты оценщика: info@ocenka365.pro
-------------------------------	--

3.3. ИНФОРМАЦИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Полное наименование, организационно правовая форма	Проект "Оценщик PRO"
Местонахождение	125319, г. Москва, ул. Саратовская, д. 33, оф. 88
Контактные данные	тел. +7 (962) 622-33-88 e-mail: info@ocenka365.pro, ozenka365.pro
ОГРН	444444444444
Дата присвоения ОГРН	10.08.2011
Дополнительная ответственность	Договор страхования ответственности оценщиков, выдан АО «ЭНЕРГОГАРАНТ» №XXXXX, дата выдачи: 01.01.2017 г. Срок действия договора с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г. Страховая сумма 100 000 000 рублей.
Наличие в штате юридического лица не менее двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (статья 15.1)	Настоящим Проект "Оценщик PRO" подтверждает наличие в штате юридического лица не менее двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонних организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	нет
--	-----

3.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Настоящим Проект "Оценщик PRO" подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Проект "Оценщик PRO" 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.

3.5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим оценщик(и), указанные в п. 3.2. «Сведения об Оценщике» настоящего Отчета об оценке, подтверждает(ют) полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик(и) не является(ются) учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика (в случае, если Заказчик – юридическое лицо), не является(ются) аффилированным лицом Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик(и) не состоит(ят) с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик(и) не имеет(ют) в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является(ются) участником (членом) или кредитором Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ПРИНЯТЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими общими допущениями, если иное не указано по тексту в явном виде:

- Оценка рыночной стоимости объекта оценки производится на основании правоустанавливающей и технической документации, предоставленной Заказчиком. Оценщик не проводил никаких инструментальных экспертиз и измерений физических параметров оцениваемого объекта и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. Сведения, указанные в документах, предоставленных Заказчиком, считаются достоверными.
- Экспертиза юридических аспектов прав не проводилась. Права на объект оценки считаются свободными от всех претензий со стороны третьих лиц, за исключением оговоренных в отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Оценщик не несет ответственности в случае их обнаружения.
- В процессе проведения оценки использовалась общедоступная информация, размещенная открыто - например, в средствах массовой информации, в специализированных рекламных изданиях - печатных и/или размещенных в телекоммуникационной сети Интернет и т. д. За достоверность и точность публикуемых сведений Исполнитель и Оценщик ответственности не несут. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако Оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания источников.
- Мнение Оценщика относительно величины полученной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на проведение оценки. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчёта об оценке является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.

- Во избежание некорректного истолкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета об оценке, а также перевод отчета об оценке на иностранные языки без соответствующей редакции и разрешения Оценщика запрещены.
- Все графические (иллюстративные) материалы приводятся в настоящем Отчете об оценке исключительно в целях облегчения пользователю Отчета об оценке визуального восприятия информации.
- Полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на свободном рынке по цене, равной стоимости, полученной в рамках настоящей оценки.
- Согласно ст. 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ, в отчете об оценке должен быть указан «... перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения ...». В качестве такого «перечня» в настоящем отчете выступают рыночные данные, полученные при исследовании и анализе рынков, к которым принадлежит как объект оценки, так и его аналоги. Эти данные приводятся как в обзоре рынка, так и в других разделах исследовательской части Отчета. В качестве «источников» таких данных служат соответствующие ссылки на публичные источники (периодические источники, Интернет и др.) их получения, а также данные, предоставленные Заказчиком.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Все расчеты в рамках настоящего Отчета об оценке проводились с использованием встроенных средств программ Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчета приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа, итоговый результат определения рыночной стоимости - с точностью до 3-х значащих цифр слева), промежуточные расчеты выполнялись с округлением до одной целой (для стоимостных показателей), до сотых (для иных показателей) (если в тексте Отчета об оценке не указано другое).

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Законодательной основой оценки является Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 № 135-ФЗ.

Методология оценки недвижимого имущества и понятия основываются:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297).
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298).
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299).
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. N 327).
6. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО N 12)» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 N 721).

Федеральные стандарты оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3 являются обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности. ФСО № 7 является обязательным к применению при оценке недвижимости. ФСО №9 является обязательным к применению при оценке объектов оценки для целей залога, включая оценку для целей ипотечного кредитования. ФСО №12 применяется в случаях оценки имущества для целей залога с применением ФСО №9.

Дополнительно использовались стандарты и правила саморегулируемой организации, членом которой является выполнивший отчет оценщик, в части, не противоречащей ФСО.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЕГО КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК

1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки определены на основании документации, предоставленной Заказчиком:

- Предварительный договор №12345 о заключении в будущем договора купли-продажи от 20.08.2010
 - поэтажный план, экспликация
 - Свидетельство о государственной регистрации права 1234 №12355612
- Копии указанных документов приведены в приложениях.

Общие данные, характеризующие объект оценки

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Назначение / текущее использование
1	1-комнатная квартира, общей площадью 35,5 кв. м., расположенная по адресу: 124252, Москва, Волоколамский район, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 29, кв. 89, кадастровый (условный) номер 77:77:00000000:0001	35,5	жилое помещение/ используется по назначению

16 - этажный жилой дом имеет следующие конструктивные элементы: фундамент - Железобетонный; материал стен - Железобетонные панели, характеристика перегородок - Нет данных, перекрытия - Железобетонные, крыша - Протечек не обнаружено, полы - керамическая плитка, ламинат, окна - Деревянные рамы, стекло, двери - Деревянные, входная дверь – Металлическая. Система безопасности, обустройство двора – Благоустроен, имеется детская площадка.

Описание прилегающей территории

Показатель	Описание или характеристика показателя
Средняя стоимость 1 кв. м. в данном районе	
Населенный пункт	г. Москва
Тип района	Жилой район
Преобладающая застройка микрорайона	Здание является частью жилого квартала
Близость к скоростным магистралям	Ленинградское ш., 1.5 км
Транспортная доступность	Отличная
Расстояние от метро	м. Войковская, 1.5 км
Качество обустройства двора	Благоустроен, имеется детская площадка
Экологическая обстановка	Хорошая, в пешей доступности находится лесопарковая зона
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Отсутствуют
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	Аптека, Детский сад, Культурно-развлек. комплекс, Лесопарковая зона, Магазины, Магазины, Отделения банков, Парк, Поликлиника, Учебное заведение
Состояние прилегающей территории	Хорошее

Описание дома

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания	Многоквартирный Кирпичный дом
Год постройки	1985 (Источник: Сайт https://www.reformagkh.ru/)
Серия дома	Нет данных
Год капитального ремонта	Нет данных
Процент износа (здания)	24% согласно расчетным данным. Расчет износа произведен в таблице «Физический износ объекта недвижимости»
Количество этажей в доме	16
Тип фундамента	Железобетонный
Материал стен	Железобетонные панели
Характеристика перекрытий	Железобетонные
Характеристика перегородок	Нет данных
Состояние подъезда	Отличное
Внешний вид фасада дома	Кирпичный
Организованная стоянка личного а/т или подземные гаражи	Стихийная
Дополнительные улучшения	Грузовой лифт, Домофон, Металлическая дверь, Пассажирский лифт
Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Согласно визуальному осмотру, жилой дом не подлежит сносу, реконструкции или капитальному ремонту с отселением
Информация о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Согласно визуальному осмотру, жилой дом не подлежит сносу, реконструкции или капитальному ремонту с отселением
Информация об аварийном состоянии дома	В результате визуального осмотра Оценщик пришел к заключению о том, что состояние дома не является аварийным
Выводы об аварийности или признании	В результате проведенного осмотра здания, расположенного по адресу:

Показатель	Описание или характеристика показателя
ветхим	124252, Москва, Волоколамский район, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 29, кв. 89, оценщик пришел к выводу об отсутствии существенных дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования, которые могут привести впоследствии, к аварийности дома или признанию его ветхим.

Описание квартиры

Показатель	Описание или характеристика показателя	
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности	
Правообладатель	Никольский Валерий Иванович, паспортные данные: серия 1235 №125234, выдан Отделом внутренних дел района Мневники г. Москвы 16.07.2004г., код подразделения 234-522, зарегистрирован по адресу: г. Москва, ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 29, кв. 89,...	
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Отсутствуют	
Текущее использование	Жилое помещение, используется для постоянного проживания	
Этаж расположения	7 (Седьмой)	
Количество квартир на этаже	4 (Четыре)	
Площадь, кв. м: общая с учетом летних помещений	41,7	
Площадь, кв. м: общая без летних помещений	35,5	
Площадь жилая, кв.м.	24,3	
Кол-во комнат, их площадь, кв. м	Одна (24,3), Изолированная	
Площадь кухни, кв. м	7,5	
Санузел	Совмещенный	
Вспомогательные и подсобные помещения, кв.м.	Кухня (7,5), Совмещенный санузел (4,3), Прихожая (3), Лоджия/Балкон (2,6)	
Лоджия / балкон, кв.м.	Лоджия/Балкон (2,6)	
Высота потолков, м	3,5	
Вид из окон	На две стороны – во двор и на улицу	
Слаботочное обеспечение	ТВ антенна	
Дополнительные системы безопасности	Не обнаружено	
Состояние объекта (субъективная оценка)	Хорошее состояние	
Состояние кровли	Протечек не обнаружено	
Внутренняя отделка и оборудование помещений	Отделка стен:	краска, обои
	Отделка потолков:	побелка, потолочные плиты
	Полы:	керамическая плитка, ламинат
	Оконные проемы	Деревянные рамы, стекло
	Дверные проемы	Входная дверь – Металлическая, межкомнатные двери - Деревянные
	Прочее	нет
Необходимые ремонтные работы	Проведение ремонтных работ не требуется	
Объект подключен к системам: Горячее водоснабжение, Канализация, Холодное водоснабжение, Центральное отопление, Электроснабжение	Подключен	
Оборудование для вышеперечисленных систем	Установлено исправное оборудование	
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану БТИ	Квартира соответствует поэтажному плану БТИ	

Сводная таблица количественных и качественных характеристик объекта оценки (в соответствии с требованиями ПАО Сбербанк России»)

Показатель	Описание или характеристика показателя
Размер общей и жилой площади, площади кухни	Размер общей площади - 35,5 кв.м. Размер жилой площади - 24,3 кв.м. Размер площади кухни - 7,5 кв.м.
Наличие (либо отсутствие) балкона и/или лоджии, их количество, наличие/отсутствие	В соответствии с планом

Показатель	Описание или характеристика показателя												
остекления													
Высота потолков	3,5												
Состояние квартиры	Хорошее состояние Внутренняя отделка и оборудование помещений <table border="1"> <tr> <td>Отделка стен:</td><td>краска, обои</td></tr> <tr> <td>Отделка потолков:</td><td>побелка, потолочные плиты</td></tr> <tr> <td>Полы:</td><td>керамическая плитка, ламинат</td></tr> <tr> <td>Оконные проемы</td><td>Деревянные рамы, стекло</td></tr> <tr> <td>Дверные проемы</td><td>Входная дверь – Металлическая, межкомнатные двери - Деревянные</td></tr> <tr> <td>Прочее</td><td>нет</td></tr> </table>	Отделка стен:	краска, обои	Отделка потолков:	побелка, потолочные плиты	Полы:	керамическая плитка, ламинат	Оконные проемы	Деревянные рамы, стекло	Дверные проемы	Входная дверь – Металлическая, межкомнатные двери - Деревянные	Прочее	нет
Отделка стен:	краска, обои												
Отделка потолков:	побелка, потолочные плиты												
Полы:	керамическая плитка, ламинат												
Оконные проемы	Деревянные рамы, стекло												
Дверные проемы	Входная дверь – Металлическая, межкомнатные двери - Деревянные												
Прочее	нет												
Информация о виде из окна	На две стороны – во двор и на улицу												
Данные о соответствии планировки квартиры поэтажному плану, выданному органами технического учета и инвентаризации (БТИ)	Квартира соответствует поэтажному плану БТИ												
В случае выявления перепланировки и/или переоборудования - в чем она выражается - стоимость приведения квартиры в соответствие с планом БТИ -экспертное заключение о возможности/невозможности регистрации перепланировки и/или переоборудования в соответствии с требованиями действующего законодательства													
Данные о подключении квартиры к системе электро-, газоснабжения, холодному и горячему водоснабжению, канализации, а также о наличии/отсутствии соответствующего оборудования	Объект подключен к системам: Горячее водоснабжение, Канализация, Холодное водоснабжение, Центральное отопление, Электроснабжение - Подключен Соответствующее оборудование имеется. Качество оборудования: Установлено исправное оборудование												
Разрешенное и текущее использование квартиры	Жилое помещение, используется для постоянного проживания												
Наличие подземных этажей, парковки	Стихийная												
Год постройки дома	1985 (Источник: Сайт https://www.reformagkh.ru/)												
Материал стен дома	Железобетонные панели												
Характеристика (вид) перекрытий	Железобетонные												
Мнение Оценщика о необходимости/отсутствии необходимости в ремонтных работах квартиры	Проведение ремонтных работ не требуется												
Нахождение объекта оценки в домах, построенных до 1970 года	Нет												
Данные о состоянии подъезда	Отличное												
Данные о внешнем виде фасада дома	Кирпичный												
Данные о физическом износе дома	24% согласно расчетным данным. Расчет износа произведен в таблице «Физический износ объекта недвижимости»												
Схема проезда к Объекту оценки	Рисунок – местоположение объекта оценки												
Расстояние до метро (пешком, общественным транспортом)	м. Войковская, 1.5 км												
Средняя стоимость одного квадратного метра жилой площади в данном районе, тыс. руб.													
Качество обустройства двора (наличие зеленых насаждений, наличие детских площадок, наличие парковки (охраняемой/стихийной) для автомобилей, наличие расположенных рядом объектов, снижающих/повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом).	Качество обустройства двора: Благоустроен, имеется детская площадка Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона: Отсутствуют Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км): Аптека, Детский сад, Культурно-развлек. комплекс, Лесопарковая зона, Магазин, Магазины, Отделения банков, Парк, Поликлиника, Учебное заведение Экологическая обстановка - Хорошая, в пешей доступности находится лесопарковая зона												

Физический износ (И_{физ}) - снижение стоимости, связанное с частичной или полной потерей конструктивными элементами имущества и его оборудования свойств эксплуатационной пригодности в результате естественного старения, стихийных бедствий, аварий, неправильной эксплуатации, ошибок при проектировании или отступлении от требований и нормативов.

Физический износ представленного к оценке жилого дома произведем методом срока жизни по формуле:

$$И_{\text{физ}} = \frac{T_{\text{эфф}}}{T_{\text{фж}}} \times 100\%,$$

где $T_{\text{эфф}}$ – эффективный возраст, определяемый экспертом на основе технического состояния элементов или здания в целом;

$T_{\text{фж}}$ – типичный срок физической жизни.

Эффективный возраст рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Физическая жизнь здания – период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.). Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности зданий. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

Срок нормативной физической жизни здания – 125 лет для «Здания каменные, обыкновенные, фундаменты каменные, стены каменные (кирпичные) и крупноблочные, перекрытия железобетонные» [СРЕДНИЕ НОРМАТИВНЫЕ СРОКИ СЛУЖБЫ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ УЧРЕЖДЕНИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ СОСТОЯЩИХ НА ГОСУДАРСТВЕННОМ БЮДЖЕТЕ Утверждены ЦСУ СССР, Министерством финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР 28 февраля 1972 г. № 9.17.ИВ].

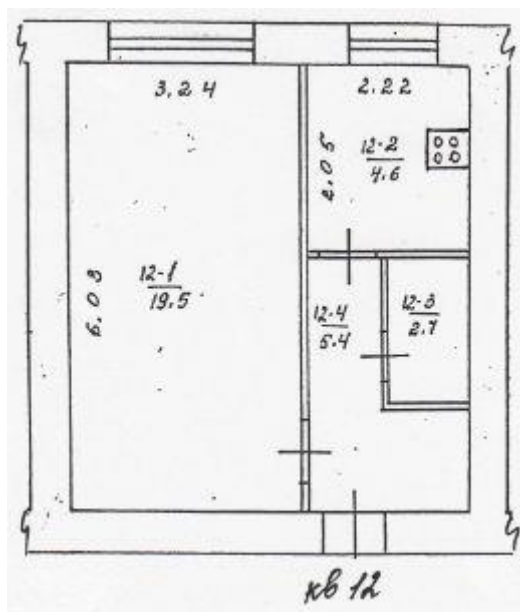
Год постройки определен согласно данным: Технический паспорт

Физический износ объекта недвижимости

Наименование	Год постройки	Возраст, лет	Нормативный срок службы, лет	Ифиз, %
Жилой дом	1985	32	120	24%

Схема объекта

Согласно данным БТИ



Экспликация квартиры:

Количество жилых комнат, их площадь, кв.м. - Одна (24,3), Изолированная

Вспомогательные и подсобные помещения, кв.м. - Кухня (7,5), Совмещенный санузел (4,3), Прихожая (3), Лоджия/Балкон (2,6)

Лоджия / балкон, кв.м. - Лоджия/Балкон (2,6)

Размер общей площади - 35,5 кв.м.

Размер жилой площади - 24,3 кв.м.

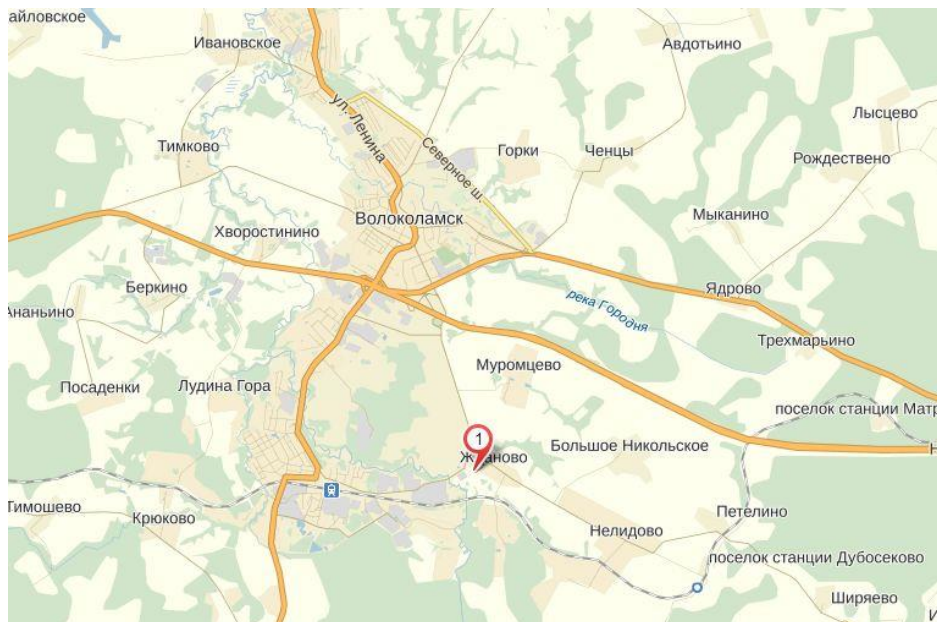
Внутренняя отделка: стены - краска, обои, потолки - побелка, потолочные плиты, полы - керамическая плитка, ламинат, оконные проемы - Деревянные рамы, стекло, входная дверь – Металлическая, межкомнатные двери - Деревянные. Состояние квартиры можно охарактеризовать как

«Хорошее состояние». Проведение ремонтных работ не требуется

Что касается земельного участка, то доля земельного участка, приходящаяся на объект оценки в настоящее время не выделена.

Транспортная доступность Отличная, м. Войковская, 1,5 км. В районе расположены: Аптека, Детский сад, Культурно-развлек. комплекс, Лесопарковая зона, Магазин, Магазины, Отделения банков, Парк, Поликлиника, Учебное заведение

Местоположение объекта оценки:



Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки:

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, отсутствуют.

Информация о текущем использовании объекта оценки:

Текущее использование – жилое помещение, используется для постоянного проживания.

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

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

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Индекс промышленного производства в 2016г. по сравнению с 2015г. составил 101,1%, в декабре 2016г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года - 103,2%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в 2016г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 5626 млрд.рублей, в декабре 2016г. - 230,1 млрд.рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в 2016г. составил 6184,4 млрд.рублей, или 95,7% (в сопоставимых ценах) к уровню 2015г., в декабре 2016г. - 890,3 млрд.рублей, или 94,6% к соответствующему периоду предыдущего года

Жилищное строительство. В 2016г. организациями всех форм собственности по-строено 1156,5 тыс. новых квартир, что на 1,1% меньше, чем в 2015 году. В декабре 2016г. по-строено 262,8 тыс. квартир.

Оборот розничной торговли в 2016г. составил 28137,1 млрд.рублей, что в сопоставимых ценах составляет 94,8% к 2015г., в декабре 2016г. - 2899,2 млрд.рублей, или 94,1% к соответствующему периоду предыдущего года.

В декабре 2016г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил

100,4%, в том числе на продовольственные товары - 100,6%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,3%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в декабре 2016г. составил 100,3%, с начала года - 106,0% (в декабре 2015г. - 100,6%, с начала года - 113,7%)

Источник: <http://www.gks.ru>

Москва

Индекс промышленного производства в январе-декабре 2016 г. по сравнению с январем-декабром 2015 г. составил 103,0%, в том числе по обрабатывающим производствам - 102,2%, по производству и распределению электроэнергии, газа и воды - 106,3%.

В январе-декабре 2016 г. индекс потребительских цен на товары и услуги в г. Москве составил 106,2%.

В январе-декабре 2016 г. по сравнению с январем-декабром 2015 г. денежные доходы населения с учетом роста потребительских цен уменьшились, по предварительным данным, на 8,1%. Номинальные среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения за январь-декабрь 2016 г. уменьшились на 1,4% и составили 59,0 тыс. рублей.

Реальные располагаемые денежные доходы населения (денежные доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) за январь-декабрь 2016 г., по предварительным данным, уменьшились на 8,5% по сравнению с январем-декабром 2015 года.

Среднемесячная заработная плата работников предприятий, учреждений и организаций всех форм собственности, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в январе-ноябре 2016 г. составила 83846 рублей и выросла по сравнению с соответствующим периодом 2015 г. на 10,4%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-декабре 2016 г. составил 699,8 млрд. рублей, или 104,5 % к уровню января-декабря 2015 года.

На территории г. Москвы в январе-декабре 2016 г. введены в действие жилые дома общей площадью 3361,8 тыс. кв. метров, что на 14,2 % меньше, чем в январе-декабре 2015 года.

В декабре 2016 г. по сравнению с декабрем 2015 г. стоимость 1 квадратного метра общей площади квартир на рынке жилья, реализуемого юридическими лицами, осуществляющими операции с недвижимостью, в г. Москве, по данным выборочного обследования, на первичном рынке выросла в среднем на 2,0%, на вторичном рынке - на 1,1%.

Источник: <http://moscow.gks.ru/>

Инвестиционный риск зависит от рейтинга региона, в котором расположен объект оценки. Данный рейтинг определяется оценщиком экспертно в зависимости от категории. Категории рисков определены согласно инвестиционной карте России (использована методика РА «Эксперт»). По информации «Эксперт РА», инвестиционный рейтинг региона:

Инвестиционный риск		Москва	
Инвестиционный потенциал	1A	2A	3B1
	1B	2B	3C1
	1C	2C	3B2
		3A	3C2
			3D
1A Высокий потенциал-минимальный риск 1B Высокий потенциал - умеренный риск 1C Высокий потенциал - высокий риск 2A Средний потенциал - минимальный риск 2B Средний потенциал - умеренный риск 2C Средний потенциал - высокий риск 3A Низкий потенциал-минимальный риск 3B1 Пониженный потенциал - умеренный риск 3C1 Пониженный потенциал - высокий риск 3B2 Незначительный потенциал - умеренный риск 3C2 Незначительный потенциал - высокий риск 3D Низкий потенциал - экстремальный риск		 Субъект: Москва Адрес в интернете: http://www.mos.ru Москва Дата основания Москвы — 1147 г. Географическое положение: Москва расположена в междуречье Оки и Волги, в центре Московской области. РЕЙТИНГИ РЕГИОНА 1B Инвестиционный рейтинг региона — 1B Высокий потенциал - умеренный риск Высокий потенциал - умеренный риск История присвоения рейтинга Рейтинговая шкала Рейтинг-сертификат A++ Предпринимательский климат городов России — A++ Максимально благоприятные условия для бизнеса. Предприниматели и инвесторы в полной мере используют преимущества благоприятных условий деятельности Максимально благоприятные условия для бизнеса. Предприниматели и инвесторы в полной мере используют преимущества благоприятных условий деятельности История присвоения рейтинга Рейтинговая шкала Рейтинг-сертификат ПОЗИЦИИ В РЭНКИНГАХ 40 Место в рейтинге Субъектов Федерации 40-е место за 2007 год	
http://www.raexpert.ru/ratings/regions/ratingclass		http://raexpert.ru/database/regions/folder_151/	

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В результате предварительного анализа качественных и количественных показателей, Оценщик принял решение определить рынок объекта оценки как: **рынок жилой недвижимости.**

Согласно <https://www.irn.ru/articles/39756.html>, вторичный рынок жилья московского региона продолжает стагнировать: по итогам I квартала 2017 г. московский Росреестр зарегистрировал на 16,6% меньше переходов прав на недвижимость, чем годом ранее. Причем в марте отставание от 2016 г.

увеличилось до 24%. Тем не менее первый месяц весны в плане спроса все же оказался лучше января и февраля – главным образом потому, что в нем было больше рабочих дней.

По итогам марта Росреестр зарегистрировал в Москве почти на 70% больше ДДУ (договоров долевого участия), чем в феврале, а в годовом выражении показатель вырос более чем в два раза. Однако предложение настолько велико, что даже рекордного спроса на всех не хватает – ряд крупных участников рынка зафиксировали падение продаж в своих проектах. (<https://www.irm.ru/articles/39760.html>).

Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

В марте официальная статистика спроса на первичном рынке Москвы поставила очередной рекорд: за месяц Росреестр зарегистрировал 5 418 договоров долевого участия в строительстве жилья (ДДУ) – на 66,6% больше, чем в феврале 2017 г., и на 102,2% - чем в марте 2016 г. В целом в I квартале показатель увеличился на 58% по сравнению с аналогичным периодом 2016 г.

«Метриум Групп» в марте реализовала на 98% квадратных метров больше, чем годом ранее. Относительно февраля 2017 г. рост составил 59,6%, января 2017 г. – 55,9%. При этом время принятия решения клиентами компании о сделке сократилось до месяца с примерно двух-трех в марте 2016-го. В агентстве «Бон Тон» количество сделок в московских проектах комфорткласса выросло почти в два раза, в подмосковных – в полтора. В «Азбуке Жилья» объем сделок с московскими настройками остался на февральском уровне, с подмосковными – увеличился на 11% к февралю, но упал на 7% по сравнению с мартом прошлого года. Количество обращений от потенциальных покупателей по всем проектам, реализуемым компанией, возросло на 14,4% в месячном исчислении, в годовом – не претерпело изменений.

В «Группе ЛСР» по итогам квартала объем реализации квартир в столичных проектах сократился на 54% в метрах и на 50% - в деньгах, следует из опубликованных компанией данных. В Est-a-Tet по итогам I квартала 2017 года суммарный реализованный спрос в Москве оказался на 31,8% ниже показателя предыдущего квартала, а по сравнению с I кварталом 2016 г. упал на 36,2%. Потенциальный спрос сократился, соответственно, на 7,7% и 36,4%.

О «существенном» росте количества ипотечных сделок сообщили в компании «МИЭЛЬ-Новостройки». При этом доля ипотеки в общем объеме сделок с новостройками московского региона в риелторских компаниях если и увеличилась, то незначительно. В «Миэль» - с 40% в феврале до 42% в марте. Год назад этот показатель также составлял 40%. В Est-a-Tet в марте 2017 г. доля ипотечных сделок в московских проектах равнялась 57%, в новомосковских – 55%, а в подмосковных - 65%. В феврале 2017 г. доли были следующие: Москва – 60%, Новая Москва – 65%, Подмоскovie – 65%. В прошлом году в Москве на ипотеку приходилось 43% сделок, в Новой Москве – 50%, в Подмоскovie – 71%. В «Метриум Групп» по итогам марта 2017 г. с привлечением кредитов продавалось 45% квартир в новостройках, в феврале 2017 г. – 49%, в марте 2016 г. - также 45%.

До кризиса, когда столичный рынок был дефицитным, рекордный спрос на новостройки непременно привел бы к существенному росту цен. Сейчас ничего подобного не происходит - цены предложения топчутся на месте. По данным «ИРН-Консалтинг», по итогам I квартала 2017 г. средняя цена метра в новостройках между Третьим транспортным кольцом и МКАД составила 203 900 руб., что лишь примерно на 1% больше, чем в I и IV кварталах 2016 г.

Средние бюджеты покупки квартир эконом- и бизнес-класса продолжают снижаться по причине увеличения в предложении доли маленьких квартир по минимальным ценам. В «комфорт» рост средних цен имеет место быть, но он объясняется вымыванием наиболее доступных лотов, с одной стороны, и повышением стадии готовности проектов – с другой.

Класс	«Старая» Москва			
	мар.17	мар. 2017 к фев. 2017	мар. 2017 к мар. 2016	фев.17
	млн. руб.	%	%	млн. руб.
Эконом	6.39	-2.0%	-8.5%	6.52
Комфорт	10.21	4.4%	7.0%	9.78
Бизнес	23.39	4.2%	-16.8%	22.45

Источник: «Азбука Жилья»

При этом, по словам Ирины Доброхотовой, в комфортклассе 38% покупателей в марте приобретали квартиры стоимостью 4-6 млн руб., 27% - с 6-8 млн руб., 9% клиентов укладывались в бюджет 2-4 млн руб.

В Новой Москве средневзвешенная цена квадратного метра в марте 2017 г. снизилась за месяц на 0,4% до 98 000 руб., по информации «МИЭЛЬ-Новостройки». Как объясняют специалисты компании, на рынок вышли новые объекты по стартовым ценам, а в строящихся проектах девелоперы стараются не повышать цены, чтобы удержать покупателей.

Аналогичную политику застройщики проводят и в Подмоскovie, где метр в среднем стоит 82 000 рублей. По словам Натальи Шаталиной, в части местных проектов разница в стоимости квадратного метра между «котлованом» и готовой новостройкой составляет всего 7-10%. Огромное предложение, отток спроса в Москву и высокая конкуренция сдерживают цены, поясняет Шаталина.

Похоже, единственным результатом весеннего всплеска спроса на московском рынке новостроек

стало некоторое снижение размера скидок, которые тем не менее остаются весьма щедрыми. По данным «Метриум Групп», в старых границах Москвы скидки в настоящее время предоставляются в 91,2% ЖК против 92,5% в январе-феврале. В 17,5% новостроек размер скидок не называется - застройщик предлагает обсудить их в индивидуальном порядке. В остальных проектах дисконты варьируются от 2% до 15%, тогда как в начале года максимальные скидки достигали 20%.

В Московской области, по данным «Миэль», скидки в марте также не превышали 15%, притом что в феврале даже крупные застройщики предлагали в своих проектах дисконты до 20%. Средний уровень скидок сократился в области до 12%, а в Москве – до 6%.

Источник: <https://www.irm.ru/articles/39760.html>

По данным компании «ИНКОМ-Недвижимость», объем предложения вторичного жилья в «старой» Москве в марте сократился на 8,7% относительно предыдущего месяца и на 14,8% - в годовом выражении. В «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости» зафиксировали более скромную динамику: -5% по сравнению с февралем. Доля нового предложения (впервые выставленного на продажу в марте) уменьшилась с 24 до 21%. По оценке «Азбуки Жилья», количество выставленных на продажу «старомосковских» квартир в марте увеличилось, но крайне незначительно – всего на 0,39% относительно февраля, а их суммарная площадь выросла на 0,32%. В годовом выражении показатели прибавили 0,8% и 1,8% соответственно.

В Подмоскovie, по данным «Миэль», предложение в марте увеличилось сразу на 11% к февралю. При этом, по словам управляющего партнера «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости» Татьяны Саксонцевой, увеличение объема предложения было неравномерным по поясам удаленности: в ближнем Подмоскovie рост составил 14%, в среднем – 8%, а в дальнем – 5%. В результате в общей структуре предложения доля квартир в ближнем поясе достигла 58%.

Похожие данные и у Корпорации риелторов «Мегаполис-Сервис». Явная тенденция затоваривания рынка, наметившаяся в феврале, в марте только усилилась, говорит президент корпорации Сергей Власенко: число новых лотов выросло за месяц на 19,8%, практически повторив февральские показатели (+22,7%). Общее количество объектов в продаже увеличилось на 6,3%. «Это даже больше, чем в феврале, когда общее количество лотов увеличилось на 4,1%. В этой связи ожидать в ближайшие несколько месяцев уменьшения общего объема предложения не приходится, даже если покупатели проявят свойственную для весны активность», - считает Власенко.

В марте 2017 г. управление Росреестра по Москве зарегистрировало 10 213 переходов прав на недвижимость. По сравнению с мартом прошлого года показатель просел на 23,6%, но вырос на 20,4% относительно февраля 2017-го.

Риелторы приводят похожую статистику. По данным Est-a-Tet, спрос на вторичные квартиры в Москве снизился на 15% по сравнению с мартом 2016 г. Число сделок, заключенных компанией «Азбука Жилья», увеличилось относительно февраля на 50%, но лишь на 4,7% - к марту прошлого года. Количество обращений от потенциальных покупателей выросло на 14,6% в месячном выражении, в годовом - сократилось на 10,1%. В «ИНКОМ-Недвижимости» нынешний март по количеству внесенных авансов был на 10% хуже аналогичного периода прошлого года, но лучше февраля на 20%, а января – на 35%.

По поводу положительной месячной динамики спроса в марте московские риелторы особо не обольщаются, связывая ее с количеством рабочих дней. В марте их было больше, чем в феврале и уж тем более в январе, поясняет Сергей Шлома, директор департамента вторичного рынка компании «ИНКОМ-Недвижимость».

Вторичный рынок столичного региона уже давно пребывает в стагнации, причем в последние месяцы ситуацию усугубляет укрепление курса рубля (см. «Квартиры в Москве и Подмоскovie: сильный рубль «съел» накопления потенциальных покупателей»). «Из-за ослабления доллара и евро потенциальные покупатели, хранящие сбережения в этих валютах, отказываются от сделок, так как боятся финансовых потерь из-за колебания курсов. Однако если курс рубля перестанет быть волатильным и будет оставаться стабильным на протяжении длительного периода – например, трех-пяти месяцев, – то покупатели привыкнут к цифрам в обменниках и, возможно, все-таки выйдут на рынок», - надеется Сергей Шлома.

В Подмоскovie, как и в Москве, активность покупателей «вторички» в марте достигла наивысших показателей с начала года, «однако, учитывая провальный для рынка февраль и короткий по числу рабочих дней январь, в целом уровень спроса не порадовал ни участников рынка, ни риелторов», говорит Сергей Власенко, президент некоммерческого партнерства «Корпорация риелторов «Мегаполис-Сервис».

«К примеру, по числу авансов март «вышел в плюс» на 6,5% по сравнению с февралем, а по числу проведенных сделок рост составил и вовсе 9,9%. Однако эти цифры могут впечатлить лишь при обзоре короткого временного отрезка в два-три месяца. Если же сравнивать показатели марта нынешнего и прошлого года, то становится очевидным, что за 12 месяцев спрос на вторичное жилье заметно просел. Так, число внесенных покупателями авансов в марте 2016 г. было больше на 14,4%, а количество сделок за год уменьшилось ровно на четверть», - отмечает эксперт.

По информации «Мегаполис-Сервиса», в начале апреля уровень спроса был выше, чем в марте, потому что, по словам Власенко, «хуже, чем в феврале и марте, ситуации, кажется, уже складываться некуда». Впрочем, в некоторых городах Подмоскovie действительно наметился всплеск покупательской активности. К примеру, количество авансов, переданных риелторам АН «Мегаполис-Сервис» г.

Электросталь в первые дни апреля, равнялось половине от общего числа авансов за весь март.

По данным аналитического центра www.irm.ru, в марте 2017 г. рублевый индекс стоимости жилья в Москве увеличился на символические 0,3%, оставшись чуть ниже 168 000 руб. за квадратный метр. То есть, фактически, цены топтались на месте, но и это неплохо, учитывая, что ранее они падали в течение нескольких месяцев подряд. (См. «Обзор рынка недвижимости по итогам марта 2017 года»).

При этом и средняя стоимость квартир в предложении, и чек сделки в марте ползли вниз. По данным компании «Азбука Жилья», по состоянию на конец марта 2017 г. средний бюджет покупки квартиры на вторичном рынке «старой» Москвы составил 19,9 млн. руб.: 7,77 млн руб. в экономклассе, 17,06 млн руб. в «комфорте» и 44,2 млн руб. в «бизнесе». Относительно февраля 2017 г. показатель в среднем по городу упал на 4%, в основном за счет комфорткласса, где стоимость выставленной на продажу квартиры уменьшилась на 4%, говорит Владимир Каширцев, генеральный директор компании «Азбука Жилья».

Средняя цена проданных квартир в старых границах Москвы сократилась в марте на 7% по сравнению с предыдущим месяцем - с 9,4 млн руб. в феврале до 8,7 млн руб. в марте, подсчитали специалисты компании «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости». «Уменьшение произошло в основном за счет трехкомнатных квартир: как за счет сокращения их доли в структуре продаж, так и за счет уменьшения средней цены продажи в этой категории (средняя цена продажи трехкомнатных квартир уменьшилась с 11,7 до 10,2 млн руб., а их доля в структуре продаж - с 18% до 13%)», - поясняет Татьяна Саксонцева, управляющий партнер «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости».

По сравнению с прошлым годом средний чек сделки, по оценке Est-a-Tet, снизился на 10%.

Впрочем, какие-то признаки начала делового сезона все же есть – и в Москве, и в Подмоскovie квартиры стали продаваться быстрее. По данным «Инкома», в «старой» Москве срок экспозиции квартир сейчас равен 77 дням – это на 6,1% меньше, чем в феврале, когда данный показатель достиг максимальной отметки за всю историю систематических наблюдений с 2012 г. – 100 дней. Год назад, в марте 2016 г., ликвидные московские квартиры продавались в среднем за 97 дней (+20,6%).

Средний срок экспозиции подмосковных вторичных квартир по итогам апреля сократился на два дня, до 60 дней в среднем. Этот показатель примерно соответствует уровню сентября 2016 г. При этом, предупреждает Сергей Власенко, те квартиры, чьи владельцы не соглашаются на дисконт, «зависают» на рынке много дольше.

«О реальном спросе, а не о праздном интересе со стороны покупателей можно говорить по-прежнему лишь тогда, когда собственники вторичного жилья готовы уступить в цене», - подчеркивает эксперт.

Впрочем, скидки на вторичные квартиры в марте немного сократились. В Москве чисто символически – с 9,2% в феврале до 9% в марте, по данным «ИНКОМ-Недвижимости». А доля жилья, проданного с дисконтом, чуть-чуть выросла – с 84% до 85%. В 2016 г. доля сделок с дисконтом была меньше – 79%, хотя средний размер скидки был примерно на том же уровне – 9,3%.

В Подмоскovie средний дисконт по итогам марта составил 5,8% - на 1,2 % меньше, чем в феврале, и на 0,2%, чем в январе. «Таким образом, за прошедший месяц можно было наблюдать наименьший уровень скидок с начала года. Однако на дальнейшее снижение скидок покупателям вторичной недвижимости рассчитывать не приходится. Уже в апреле мы можем наблюдать разворот в сторону увеличения уровня дисконта. Явный сигнал к этому в марте уже прозвучал – это усилившаяся тенденция затоваривания рынка. А значит, на быструю продажу вторичного жилья могут рассчитывать лишь те продавцы, которые готовы к дисконту», - говорит Сергей Власенко.

В целом, платежеспособность покупателей «вторички» остается крайне ограниченной. По словам заместителя директора департамента вторичной недвижимости Est-a-Tet Алексея Бернадского, доля альтернативных и ипотечных сделок на вторичном рынке по-прежнему стремится к 80-90%, доля «свободных» продаж минимальна – на уровне 20%.

В ближайшем будущем число и доля ипотеки в общем объеме сделок, скорее всего, еще увеличится на фоне снижения ставок рядом банков – см. «Обычная ипотека стала дешевле льготной». Например, 80% принятых в начале апреля компанией АН «Мегаполис-Сервис» г. Электросталь авансов внесли ипотечники - для данного сегмента рынка это нехарактерно, отмечает Сергей Власенко.

Источник: <https://www.irm.ru/articles/39756.html>

По данным <http://arn.ru/>, средняя цена по городу - 3200 \$ за 1 кв.м., ее изменение в % к предыдущему месяцу + 2,8%

Средняя стоимость жилья в Москве (\$/квадратный метр)

Тип дома	ЦАО	САО	СВАО	ВАО	ЮВАО	ЮАО	ЮЗАО	ЗАО	СЗАО	Цена данного типа дома	Изменение цены в % за месяц	Изменение цены в % за 12 месяцев
5-ти этажные П/Б дома	4036	2757	2923	2450	2368	2590	2886	2768	2844	2697	12,6	17,9
9-ти этажные П/Б дома	4093	2705	2650	2436	2444	2583	2777	2807	2868	2663	9,6	15,6
12-ти этажные П/Б дома	4236	2726	2764	2682	2506	2501	2803	3119	3050	2821	9,7	13,9
14-ти этажные П/Б дома	4547	2760	2772	2655	2507	2689	2585	2827	2811	2736	7,1	9,4
16-ти этажные П/Б дома	4263	2714	2956	2775	2570	2726	2865	3083	3072	2941	9,7	14,3
17-ти этажные П/Б дома	4493	2811	2988	2599	2393	2619	2851	3186	2787	2862	7,8	15,3
22-ух этажные П/Б дома	6252	3010	3164	2641	2527	2698	3245	3353	3002	3041	8,4	13,4
5-ти этажные К/М/С дома	4813	2995	2927	2690	2475	3267	3347	2972	2907	3328	3,3	10,4
6-8-и этажные К/М/С дома	5461	3711	3456	2905	2823	3713	4247	4656	3251	4517	-0,3	3,0
9-ти этажные К/М/С дома	5355	3508	3214	2767	2638	3354	4076	4584	3138	3900	3,6	18,0
10-12-ти этаж К/М/С дома	5959	3840	3119	3167	2634	3106	4276	4654	3082	4556	-2,7	4,6
15-ти и > этаж. К/М/С дома	4966	3670	3018	2932	2393	2720	3070	3824	3368	3346	-5,1	4,6
Средняя цена по округу	5038	3080	2866	2655	2475	2750	2990	3422	2995			
Изменение средней цены в % за месяц	-3,0	3,8	6,1	5,4	5,0	3,8	4,5	3,6	4,5			
Изменение средней цены в % за 12 месяцев	3,3	12,9	10,4	9,4	8,7	9,2	14,0	13,7	11,0			

Админ.	1-комнатные квартиры			2-комнатные квартиры			3-комнатные квартиры		
Округ	Февраль	Март	%	Февраль	Март	%	Февраль	Март	%
ЦАО	4614	4804	4,1	5085	5053	-0,6	5152	4978	-3,4
САО	2881	3093	7,3	2941	3119	6,1	3006	3039	1,1
СВАО	2718	2896	6,6	2757	2940	6,7	2647	2830	6,9
ВАО	2551	2730	7,0	2547	2679	5,2	2471	2623	6,1
ЮВАО	2445	2584	5,7	2341	2469	5,5	2334	2440	4,6
ЮАО	2605	2803	7,6	2646	2807	6,1	2579	2729	5,8
ЮЗАО	2713	2966	9,3	2853	3057	7,1	2802	2945	5,1
ЗАО	2996	3365	12,3	3203	3492	9,0	3290	3299	0,3
СЗАО	2865	3050	6,5	2891	3052	5,6	2809	2928	4,2
Город	2827	3073	8,7	3052	3207	5,1	3086	3153	2,2

Источник: <http://arn.ru/>

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

При покупке жилой недвижимости жители, больше ориентируются на бюджет, который существенно увеличивается по мере роста числа комнат (метража). Наиболее востребованными и быстрее

реализуемыми являются одно- и двухкомнатные квартиры. Общая стоимость квартиры в городе закономерно возрастает при увеличении количества комнат и общей площади, но в ситуации со стоимостью 1 кв.м. ситуация несколько иная. Цена 1 кв.м. снижается по мере прибавления комнат. Одно- и двухкомнатные квартиры предполагают, небольшой бюджет покупки и пользуются стабильно высоким спросом, что позволяет несколько поднять стоимость 1 кв.м. для них.

В ценообразовании на рынке первичного жилья немалую роль играет стадия проекта. Чем ближе срок сдачи дома, тем выше стоимость квадратного метра. Однако следует помнить, что льготное кредитование от застройщиков приводит к тому, что на завершающих этапах строительства дома (70-80% готовности) большая часть квартир (до 95%) уже выкуплены.

Как правило, основными факторами, влияющими на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости являются: передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав; условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия); условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия); условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия); вид использования и (или) зонирование; местоположение объекта; физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики; экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики); наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью; другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Обоснование применения корректировок и выбор значений корректировок приведены в комментариях к расчетным таблицам.

Вывод: В связи с развитием рынка жилых помещений и ростом спроса на них, объект оценки представляет собой актив с достаточно высоким коммерческим потенциалом, т.к. спрос на такие объекты недвижимости высокий. Возможность реализации объекта оценки в максимально короткие сроки и без существенных потерь по реальной рыночной цене говорит о его высокой ликвидности..

Анализ ликвидности объекта оценки и его пригодности для целей залога

Ликвидность - легкость реализации, продажи, превращения материальных или иных ценностей в денежные средства для покрытия текущих финансовых обязательств.

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. На практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Функциональная полезность такой градации заключается, прежде всего, в возможности сопоставления определенной степени ликвидности со значением ликвидационной скидки и последующим включением ее как составляющей в залоговый дисконт. Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта. Это обусловлено тем, что для более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество. Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества.

Факторы, влияющие на ликвидность

1. Эластичность спроса на данный вид имущества. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении объектов недвижимости на рынке относительно незначительное снижение цены приведет к увеличению количества желающих ее приобрести.

2. Состояние имущества. Как правило, старое и изношенное здание/помещение в меньшей степени ликвидно, чем относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление.

3. Соответствие современным используемым технологиям. Применительно к недвижимости можно отметить торговые объекты с соотношением торговых и вспомогательных площадей, не соответствующим современным технологиям, когда торговля производится практически «с колес».

4. Масштабность. Данный фактор характеризует снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений. [Источник: http://www.glossary.ru/cgi-bin/gl_des2.cgi?qqvapoo]

Таким образом, анализ объекта залога по вышеуказанным факторам, позволяет сделать вывод о ликвидности оцениваемого имущества.

В связи с отсутствием в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов единственным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка, т.е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов на рынке. Применительно к недвижимости - это риэлтерские компании.

В качестве показателей ликвидности для недвижимого имущества используют среднее время экспозиции в конкретном населенном пункте для объектов того же сегмента рынка, что и рассматриваемый, и схожих по основным характеристикам. Такие сведения можно получить у риэлтерских агентств и из публикуемых аналитических обзоров.

Степень ликвидности объекта оценки в зависимости от срока реализации

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-6	7-18

Источник: Методические рекомендации для Оценщиков, ПАО Сбербанк России

Примерный срок экспозиции объекта оценки на открытом конкурентном рынке может составить от 3 до 6 месяцев (ликвидность «средняя»). Потенциальными покупателями объекта оценки могут выступать физические лица.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Базой оценки (определяемым видом стоимости), как было отмечено в пункте 1.7 настоящего Отчета, принимается рыночная стоимость. Согласно Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ((с изменениями) и Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 298), под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями), Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297) Применены три подхода к оценке имущества (сравнительный, затратный и доходный).

В определении ФСО №1:

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

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

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости объекта устанавливается, исходя из того, какой подход (подходы) наиболее соответствуют оцениваемому объекту.

Этапы проведения оценочных работ

Процесс оценки – это последовательность действий, выполняемых в ходе определения стоимости. Он состоит из нескольких этапов.

На **первом этапе** осуществляется постановка задачи. Здесь идентифицируется объект оценки, подробно описывается, определяются связанные с ним юридические права. Устанавливается цель оценки – возможность использования заключения об оценочной стоимости (определение рыночной стоимости, инвестиционной стоимости, ликвидационной стоимости и т.д.), т.е. цель оценки обычно состоит в определении какой-либо оценочной стоимости, что необходимо клиенту для принятия решения. Устанавливается на этом этапе вид определяемой стоимости, и дата проведения оценки.

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

На **втором этапе** осуществляется составление плана работ.

На этом этапе:

- составляется график работ по оценке (план и календарный график);
- устанавливаются источники и способы сбора информации, а также затраты на сбор и обработку информации;
- разрабатывается оценочная методология, соответствующая цели оценки и виду оцениваемой стоимости исходя из имеющейся информации;
- определяется вознаграждение оценщика исходя из всех запланированных затрат с учетом объема и сложности работ.

На **третьем этапе** проводится сбор и обработка данных. Здесь осуществляется сбор как внутренней (непосредственно об объекте), так и внешней (окружающей среде, политических, экономических социальных факторах, влияющих на стоимость объекта) информации об объекте. Данные проверяются на полноту и достоверность. Недостоверные данные должны быть отсеяны.

На **четвертом этапе** осуществляется оценка стоимости объекта на основе трех общепринятых подходов: сравнительного, доходного и затратного.

На **пятом этапе** проводится согласование результатов.

Оно заключается в:

- проверке правильности всех математических расчетов;
- проверке данных, на которых основывается оценка;
- проверке обоснованности допущений, принятых во время определения стоимости;
- обобщении всей информации, проверке логических допущений и суждений, синтезе оценочных стоимостей, полученных с использованием трех подходов, в единое окончательное заключение об оценочной стоимости объекта – итоговую величину стоимости объекта.

На **шестом этапе** составляется отчет об оценке – готовый документ, предоставляемый оценщиком заказчику и содержащий заключение об оценочной стоимости объекта.

8.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ), применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем одновременно необходимы условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Определение наиболее эффективное использование объекта определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

1. Физическая возможность - физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.
2. Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положений зонирования.
3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
4. Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ НЭИ, позволяет определить из всего спектра физически возможных, законодательно разрешенных и экономически оправданных вариантов использования недвижимости тот, который обеспечивает её наибольшую стоимость. При этом в основу рассуждений должно быть положено понимание

факторов, образующих стоимость: анализ НЭИ призван указать вариант использования, существенный не только с точки зрения его полезности и доходности, воспринимаемых на основании существующих сделок, но и с точки зрения наличия на рынке реальной потребности в таком использовании, отраженной в определенной дефицитности аналогичных объектов и в наличии достаточного спроса на них. Цель анализа НЭИ – сформировать базу, на которой собственно и будут применены методы оценки стоимости объектов, причем НЭИ может отличаться от существующего использования объекта.

В контексте рыночной стоимости (наиболее вероятной цены продажи) НЭИ – наиболее вероятное использование недвижимости, явно следующее из анализа рынка, несмотря на то, что может существовать уникальный инвестиционный проект, не известный Оценщику, приносящий большую прибыль, чем НЭИ.

Принимая во внимание расположение и существующие ограничения и обременения, наиболее эффективным использованием объекта будет:

Физически возможно: на земельном участке возведен жилой многоэтажный дом, в котором расположен объект оценки - квартира

Юридически допустимо: объект оценки является жилой квартирой, а, следовательно, предназначен для проживания.

Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность: возможна только при использовании доходной недвижимости. Учитывая, что объектом оценки является квартира, предназначенная для жизни в нём собственника, критерий «финансовая целесообразность и максимальная эффективность» рассматриваться Оценщиком не будет.

Опираясь на рыночный спрос, потенциал местоположения, правовую объективность, Оценщик пришёл к выводу: НЭИ объекта является использование по текущему назначению – в качестве квартиры.

8.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает. В свою очередь, расчет по типовым сметам, СНиПам и т.д. с учетом всех дополнительных затрат, определение совокупного износа здания в целом и вычисление стоимости единицы площади комнаты приведет к большой погрешности. Согласно п. 19 ФСО №1 Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. Приобретение же одной квартиры в многоквартирном доме посредством ее строительства не представляется возможным. В связи с вышеизложенным, Оценщики отказываются от применения затратного подхода в настоящей оценке.

Закключение о величине рыночной стоимости единого объекта недвижимости, полученной затратным подходом.

В связи с вышеизложенным, Оценщики отказались от использования затратного подхода в настоящей оценке.

8.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

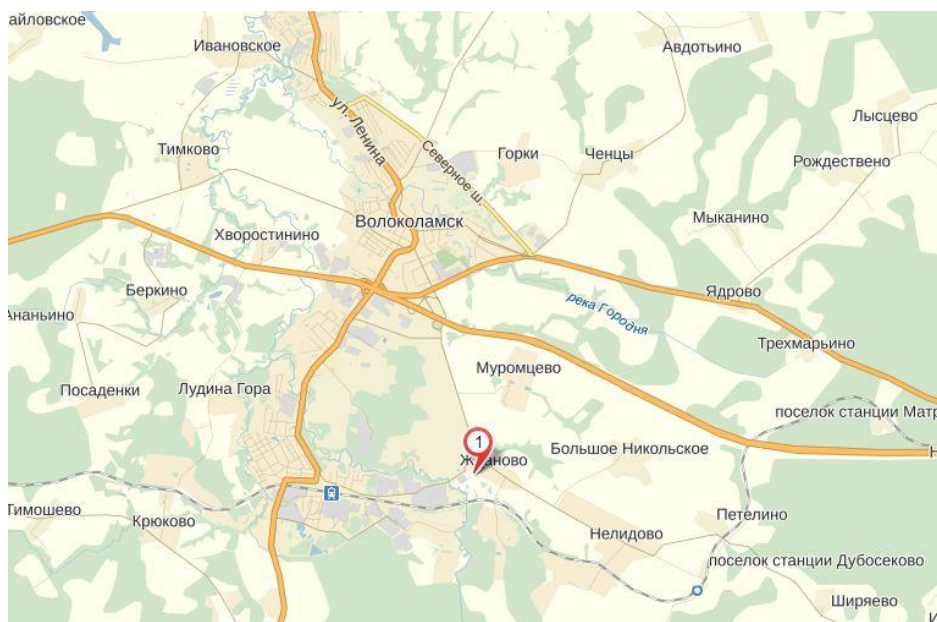
Согласно п. 13 ФСО №1 Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Теория оценки предоставляет достаточное количество методик расчета рыночной стоимости объекта при применении подхода с точки зрения сравнения продаж. В их числе метод парного сравнения продаж, корреляционно-регрессионный анализ и др.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах подобных объектов, метод сравнения продаж позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

В ходе анализа рынка квартир были выявлены аналоги, которые находятся поблизости от объекта оценки, и сходны с оцениваемым объектом по физическим и функциональным характеристикам. Для расчетов применялся метод сравнения продаж. В качестве единицы сравнения используется 1 кв.м. общей площади (поскольку данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка, и является общей для объекта оценки и объектов-аналогов).

Схема расположения объекта оценки и объектов аналогов:



Объект оценки



Объект-аналог

Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Элементы сравнения	Ед. измер.	Объекты сравнения				
		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес		г. москва, ул. зои и александра космодемьянских, д. 29, кв. 89	Москва, район Коптево, ул. Зои и Александра Космодемьянских, 29	Москва, район Коптево, ул. Приорова, 30	Москва, район Коптево, бул. Матроса Железняка, 3	Москва, район Коптево, ул. Приорова, 30
Источник			https://www.cian.ru/sale/flat/143632963	https://www.cian.ru/sale/flat/152678350	https://www.cian.ru/sale/flat/151481515	https://www.cian.ru/sale/flat/155077813
Контактный телефон			+7 916 322-84-30	+7 926 219-91-44, +7 910 404-04-42	+7 925 086-84-34, +7 926 236-32-36	+7 926 919-90-84
Цена, руб	руб.	0	7 750 000	7 200 000	7 500 000	6 999 000
Общая площадь	кв.м.	35,5	38,5	42	40	39
Цена за единицу	руб./кв.м.	0	201 299	171 429	187 500	179 462
Поправка на уторговывание						
Корректировка	%		-2%	-2%	-2%	-2%
Величина корректировки	руб./ед.		-4 026	-3 429	-3 750	-3 590
Скорректированная цена	руб./ед.		197 273	168 000	183 750	175 872
Условия сделки		чистая продажа	свободная	свободная	свободная	свободная
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./ед.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./ед.		197 273	168 000	183 750	175 872
Тип дома		кирпичный	вторичка	вторичка	вторичка	вторичка
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./ед.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./ед.		197 273	168 000	183 750	175 872
Местоположение объекта		г. москва	Москва	Москва	Москва	Москва
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./ед.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./ед.		197 273	168 000	183 750	175 872
Этаж квартиры		7	3	6	12	11
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./ед.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./ед.		197 273	168 000	183 750	175 872
Этажность дома		16	14	14	14	14
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. измер.	Объекты сравнения				
		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Величина корректировки	руб./ед.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./ед.		197 273	168 000	183 750	175 872
Площадь кухни		7.5	7.4	9	10	9
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./ед.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./ед.		197 273	168 000	183 750	175 872
Общая площадь		35.5	38.5	42	40	39
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./ед.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./ед.		197 273	168 000	183 750	175 872
Удаленность от метро, ж/д станции		м. войковская, 1.5 км				
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./ед.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./ед.		197 273	168 000	183 750	175 872
Санузел		совмещенный	совмещенный	раздельный	совмещенный	раздельный
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./ед.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./ед.		197 273	168 000	183 750	175 872
Вид из окна		на две стороны – во двор и на улицу	двор	двор	двор	двор
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./ед.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./ед.		197 273	168 000	183 750	175 872
Наличие смежных комнат		изолированная				
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./ед.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./ед.		197 273	168 000	183 750	175 872
Состояние объекта		хорошее состояние				
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./ед.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./ед.		197 273	168 000	183 750	175 872
Наличие балкона/лоджии		лоджия/балкон	1 балк.	2 лодж.	1 лодж.	1 балк.
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. измер.	Объекты сравнения				
		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Величина корректировки	руб./ед.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./ед.		197 273	168 000	183 750	175 872
Количество корректировок			1	1	1	1
Весовой коэффициент			0,2	0,2	0,2	0,2
Взвешенная стоимость	руб.		39 454,6	33 600	36 750	35 174,4
Согласованная стоимость	руб./ед.	180 209				
Всего в рублях	руб.	6 397 000				
Всего в долл. США	долл. США	113 597				

Примечания к таблице.

Согласно ФСО №7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Передаваемые имущественные права

Принятые к расчету передаваемые имущественные права для объекта оценки и для объектов-аналогов – права собственности, ограничения (обременения) этих прав отсутствуют. Корректировка не требуется.

Условия финансирования:

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. Корректировка не требуется, так как данные сравниваемые параметры у всех объектов аналогичны.

Условия финансирования

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

- продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

- платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В объявлениях о продаже аналогов не выявлены особые условия финансирования, Заданием на оценку такие условия для объекта оценки также не заданы, что позволяет Оценщику сделать вывод о сопоставимости объекта оценки и объектов-аналогов по параметру сравнения, следовательно-корректировка единиц сравнения не требуется.

Условия продажи

Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости. В объявлениях о продаже аналогов не выявлены особые условия продажи, Заданием на оценку такие условия для объекта оценки также не заданы, что позволяет Оценщику сделать вывод о сопоставимости объекта оценки и объектов-аналогов по параметру сравнения, следовательно-корректировка единиц сравнения не требуется.

Условия рынка

Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки.

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

Корректировка на изменение цен за период между датами предложений и оценки: анализ рынка объекта оценки показал, что цены предложений на рынке динамичны, и цены предложений, сделанных на

дату, отличную от даты оценки, нуждаются в корректировке. Причины изменения цен предложений на рынке различны: фактор сезонности, внешние макроэкономические факторы и т.д. Коэффициенты корректировки на дату предложения о продаже/аренде объектов-аналогов могут быть рассчитаны на основании статистических данных профильных рекламных интернет-ресурсов (ретроспективные данные могут быть получены с использованием The Wayback Machine – веб-сервис Архива <http://archive.org/>) или данных, полученных из рекламных печатных изданий.

Корректировка (поправка) на дату предложения по аналогам не требуется, поскольку дата использованных предложений по аналогам не выходит из временного интервала исследования рынка объекта оценки, определенного в соответствии с ликвидностью объекта оценки.

Иные условия рынка не отражены ни в Задании на оценку, ни в предложениях объектов-аналогов. Корректировка на иные условия не требуется.

Корректировка на возможность торга рассмотрена ниже.

Вид использования и (или) зонирование

Характеристики объектов-аналогов соответствуют объекту оценки, корректировка не требуется.

Местоположение объекта

Согласно данным Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том IV. Жилая недвижимость. Издание четвертое Лейфер Л.А. (актуализированное и расширенное). / Под ред. Лейфера А.Л. 384с. Нижний Новгород, 2016, местоположение объекта оценки характеризуется статусом населенного пункта, в котором находится объект, и локальными характеристиками местоположения объекта (местоположение в пределах города/населенного пункта, близость к остановкам общественного транспорта, наличие огороженной придомовой территории, наличие парковки у дома).

Характеристики объектов-аналогов соответствуют объекту оценки, корректировка не требуется.

Физические характеристики объекта

Любая недвижимость описывается конкретными физическими параметрами. В данном случае оценщик должен выбрать аналоги недвижимости, наиболее соответствующие по своим физическим параметрам тому сегменту рынка, которому соответствует объект оценки и соответственно эти физические параметры должны по своему содержанию соответствовать объекту оценки.

Доля земельного участка, приходящаяся на объект оценки в настоящее время не выделена, поэтому свойства земельного участка, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, не рассматриваются при оценке.

У объекта оценки и у объектов-аналогов отсутствуют существенные дефекты конструктивных элементов и инженерного оборудования, которые могут привести впоследствии к аварийности дома и/или признанию его ветхим, а также к возможности проведения капитального ремонта с отселением жильцов, поэтому корректировка на состояние объектов капитального строительства не производится.

В качестве иных характеристик при оценке квартир согласно данным Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том IV. Жилая недвижимость. Издание четвертое Лейфер Л.А. (актуализированное и расширенное). / Под ред. Лейфера А.Л. 384с. Нижний Новгород, 2016, использовались:

- общая площадь (фактор масштаба);
- материал стен;
- этаж расположения;
- видовые характеристики квартиры;
- физическое состояние;
- потребность в ремонте;
- тип отделки.

Корректировки, необходимые для используемых аналогов, рассмотрены ниже. Иные характеристики соответствуют объекту оценки, корректировки не требуется.

Экономические характеристики

Характеристики объектов-аналогов соответствуют объекту оценки, корректировка не требуется.

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

В качестве объекта оценки рассматривается квартира без учета элементов улучшения, характеристики объектов-аналогов соответствуют объекту оценки, корректировка не требуется.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Характеристики объектов-аналогов соответствуют объекту оценки, корректировка не требуется.

Таким образом, корректировка производится по следующим элементам:

Поправка на уторговывание

На первом этапе расчета рыночной и ликвидационной стоимостей оцениваемого объекта сравнительным подходом к заявленным продавцами стоимостям продажи применяется поправка (скидка) на уторговывание.

Рынок жилой недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. Стандартные скидки, описанные в теории оценки, составляют от 0% до 10 %, в зависимости от

конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый объект.

Поправку на уторговывание следует применять (или не применять) основываясь на проведенном анализе соответствующего сегмента жилой недвижимости.

Поправка на условия сделки

Представленные на рынке объекты недвижимости предлагаются на условиях чистой (прямой) продажи и альтернативной сделки, что более характерно для вторичного рынка недвижимости. Объекты-аналоги, представленные на условиях альтернативной сделки, обладают меньшей ликвидностью, значительно увеличиваются риски участников сделки.

По информации, полученной от представителей крупнейших агентств недвижимости, частных риэлторов и брокеров, среднее значение корректировки для объектов недвижимости, представленных на условиях альтернативной сделки составляет 5%.

Поправка на тип дома

В данный момент на рынке жилья более высоким спросом пользуются квартиры в кирпичных домах, затем в монолитных, и в последнюю очередь в панельных и блочных.

Данная поправка не применялась, так как объект оценки и все объекты – аналоги расположены в домах одного и того же типа.

Поправка на местоположение

Данная поправка не применялась, так как объект оценки и аналоги находятся в одном районе, в непосредственной близости друг от друга.

Поправка на этаж

Обычно спрос на квартиры в домах, не являющихся новостройкой, находящиеся на первых и последних этажах ниже, чем на квартиры, расположенные на средних этажах дома. Квартиры на первом этаже потенциальный покупатель избегает из соображений безопасности, из-за нежелания слушать больше посторонних шумов, чем на верхних этажах и т.д., а квартиры на последнем – из-за опасений возможных протечек с крыши, причем более предпочтительными считаются квартиры на последнем этаже, нежели на первом.

Данная поправка рассчитывается следующим образом:

- Средний этаж – 0%;
- Первый этаж – 5%;
- Последний этаж – 2%.

Поправка на площадь кухни

Данная поправка вносится, если площадь кухни оцениваемого объекта отклоняется от стоимости кухни аналога более чем на 1 кв.м.

Величина данной поправки составляет 0,5% за каждый метр превышения площади кухни объекта оценки над соответствующим показателем объекта-аналога или наоборот.

Поправка на общую площадь объекта

При прочих равных условиях, меньшие по площади помещения имеют более высокую в пересчете на единицу цену. Таким образом, чтобы привести цены сравнимых аналогов по данной характеристике к оцениваемому объекту, в их стоимость вносилась поправка на масштаб объекта. Данная поправка вносится, если площадь объекта оценки отклоняется от площади аналога более, чем на 10 м.

Величина данной поправки рассчитывается на основании соотношения цен недвижимости больших и меньших площадей по аналогичным объектам и составляет 1-4%. Расчет величины корректировки произведен по формуле:

$$П_{масшт} = \Delta S \times (-0,1) / 100\%$$

Поправка на удаленность от станции метро (ж/д станции)

Поправка на удаленность от станции метро (ж/д станции) вносится, на разницу во времени, требуемом для преодоления данного расстояния, между объектом – аналогом и объектом оценки пешком или общественным транспортом.

Величина данной поправки составляет 0,25% за каждую минуту превышения времени.

Поправка на расположение санузла

Раздельный санузел считается лучше, чем совмещенный. Поправка на отличие раздельного санузла от совмещенного составляет 1%. За каждый дополнительный санузел поправка составляет 1%.

Состояние и уровень отделки квартиры

Величина данной поправки определяется на основе сложившихся на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Для определения стоимости затрат на отделочные работы были проанализированы цены различных строительных фирм, имеющих лицензию на отделку и ремонт помещений:

Группа компаний «Вира» - тел. 730-01-98 (www.vira.ru);

Группа компаний «СРК» – тел. 101-3321 (многокан.), 676-56-32 (www.cpk.ru);

ООО «Паласстрой» – тел. 502-23-90, 338-15-10;

ЗАО «Пионер Строй» – тел. 741-20-53, 483-11-69, 485-11-11;
 ООО «РАСС ИН» - тел. 778-81-56, 127-46-08 (www.otremontiruem.ru);
 ООО «Новые Русские Мастера» - тел. 221-19-45, 189-01-17 (www.rmastera.ru);
 ЗАО «Джет Строй» - тел. 974-21-45, 974-24-13 (www.jetstroj.ru).

Итоговая величина данной поправки определяется исходя из объема работ, которые необходимо выполнить в каждом конкретном случае.

Аналог \ Объект оценки	без отделки	под чистовую отделку	требует ремонта	требует косметического ремонта	хорошее	отличное	евроремонт	эксклюзивный евроремонт
без отделки	0	1800	3000	3500	6400	9000	12000	15000
под чистовую отделку	-1800	0	1200	1700	4600	7200	10200	13200
требует ремонта	-3000	-1200	0	500	3400	6000	9000	12000
требует косметического ремонта	-3500	-1700	-500	0	2900	5500	8500	11500
хорошее	-6400	-4600	-3400	-2900	0	2600	5600	8600
отличное	-9000	-7200	-6000	-5500	-2600	0	3000	6000
евроремонт	-12000	-10200	-9000	-8500	-5600	-3000	0	3000
эксклюзивный евроремонт	-15000	-13200	-12000	-11500	-8600	-6000	-3000	0

Поправка на расположение окон

Расположение окон квартиры является существенным фактором, влияющим на ее стоимость. Наилучшим вариантом являются квартиры, у которых панорамный вид из окон, либо вид на памятники культуры. Далее идут квартиры, у которых окна выходят во двор. Далее - «распашонки», т.е. квартиры, чьи окна выходят на улицу или оживленную магистраль. В результате общения с риэлторами, было выявлено, что величина данной поправки составляет 1-4%.

Данная поправка рассчитывается следующим образом:

Аналог \ Объект оценки	на улицу	во двор	во двор и на улицу	на две во двор	на две на улицу	панорамный
на улицу	0	1	1	1	0	4
во двор	-1	0	-1	0	-1	2
во двор и на улицу	-1	1	0	1	-1	3
на две во двор	-1	0	-1	0	-1	2
на две на улицу	0	1	1	1	0	4
панорамный	-4	-2	-3	-2	-4	0

При применении поправки на панорамный вид могут вноситься изменения в величину корректировки. Это зависит от этажа, на к-м расположена квартира (для высотных зданий), от класса недвижимости (для элитных квартир данная корректировка выше), от наличия вида на исторические и культурные памятники.

Поправка на смежные комнаты

Данная поправка рассчитывается следующим образом:

- если в квартире комнаты смежно-изолированные (3 и более комнат) то по отношению к квартире с изолированными комнатами ее стоимость будет ниже на 1%;
- если в квартире комнаты смежные (двухкомнатные квартиры) то по отношению к квартире с изолированными комнатами ее стоимость будет ниже на 2%.

Аналоги сопоставимы с объектом оценки, корректировка не проводилась.

Присвоение весов аналогам осуществлялось исходя из количества корректировок данного аналога. Аналогу с наименьшим количеством корректировок присваивался больший вес, с наибольшим – меньший. Расчетная таблица представлена в Приложении к отчету об оценке.

Поскольку полученные скорректированные цены аналогов различаются между собой применение средней величины для определения цены объекта оценки не корректно. Специалист-оценщик принял решение определить цену объекта оценки как средневзвешенную скорректированных цен аналогов, т.е. чем меньше величину поправки имеет аналог, тем больший вес ему придавался.

Заключение о величине рыночной стоимости, полученной сравнительным подходом:

Величина рыночной стоимости объекта оценки, полученная сравнительным подходом, на дату оценки составит с учетом округлений:

6 397 000,00 (Шесть миллионов триста девяносто семь тысяч) рублей

8.5. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Согласно п. 16 ФСО №1 Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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 объект приобретается не как «объект для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи. Т.е. на рынке жилья одним из устойчивых мотивов для участников должен быть мотив инвестиционный.

Регулярно проводя опрос о мотивах приобретения жилья (среди Заказчиков и риэлторов) было выявлено, что основными мотивами покупки являются приобретение собственного жилья или улучшение жилищных условий. Приобретение домовладений или квартир в многоквартирных жилых домах для получения дохода от сдачи в аренду встречается крайне редко. При этом подобные объекты представляют собой выведенные в нежилой фонд квартиры первых этажей жилых домов, расположенных по «красной линии».

Существующий рынок аренды жилья, формируется за счет «вынужденной» аренды (необходимость в средствах, временный выезд собственника за пределы области, приобретение нового жилья и сохранение старого для детей и т.п.), при этом он продолжает оставаться «серым». 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.

Учитывая выше приведенные аргументы и то, что по информации, полученной от Заказчика, данная квартира использовалась, и будет использоваться исключительно для целей проживания, т.е. будущий собственник не планирует сдавать её в аренду с целью извлечения дохода, Оценщик отказался от использования доходного подхода в настоящей оценке.

Заключение о величине рыночной стоимости, полученной доходным подходом.

В силу описанных причин, доходный подход в настоящей оценке не применим.

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВЫХ ВЕЛИЧИН РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В ходе проведенной оценки были получены следующие результаты:

Результаты в рамках подходов

Рыночная стоимость, полученная в затратном подходе, руб.	Рыночная стоимость, полученная в сравнительном подходе, руб.	Рыночная стоимость, полученная в доходном подходе, руб.
не определялась (мотивированный отказ)	6 397 000,00 (Шесть миллионов триста девяносто семь тысяч)	не определялась (мотивированный отказ)

Анализируя применимость каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта, Оценщик пришёл к следующим выводам:

1. Затратный подход явным образом не учитывает такие параметры квартир (комнат) как место

расположения, этаж, тип планировки. Сложной, до конца не решенной проблемой затратного подхода при оценке квартир (комнат), остается проблема оценки стоимости прав на земельный участок, в то время как в сравнительном подходе стоимость таких прав учитывается автоматически. Также необходимо отметить, что приобретение же одной квартиры (комнаты) в многоквартирном доме посредством ее строительства не представляется возможным. В связи с вышеизложенным, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в настоящей оценке.

2. Получить наиболее точные результаты оценки на развитом рынке жилья позволяет сравнительный подход. Метод рыночных сравнений при наличии достаточного количества данных позволяет получить хорошие и, что очень важно, легко объяснимые результаты оценки стоимости.
3. Слабостью доходного подхода в значительной степени является отсутствие четкой зависимости арендных ставок сдаваемого в аренду жилья от его качества. Существующий рынок аренды жилья, формируется за счет «вынужденной» аренды (необходимость в средствах, временный выезд собственника за пределы области, приобретение нового жилья и сохранение старого для детей и т.п.), при этом он продолжает оставаться «серым». 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. В связи с чем, Оценщик отказался от использования доходного подхода в настоящей оценке.

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки составит:

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Наименование подхода	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость, руб.
Затратный	не определялась (мотивированный отказ)	0%	0
Сравнительный	6 397 000,00	100%	6 397 000,00
Доходный	не определялась (мотивированный отказ)	0%	0
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.			6 397 000,00

6 397 000,00 (Шесть миллионов триста девяносто семь тысяч) рублей

Расчет ликвидационной стоимости

В случае реализации объекта залога, определение ликвидационной стоимости необходимо для обоснования нижней границы кредита, обеспечением которого является заложенное имущество, и речь не идет о реальном факте реализации объекта. Однако для предоставления ссуды кредитору необходимо знать, по какой цене будет возможно реализовать предмет залога в сжатые сроки при невозврате выданного кредита.

Согласно п. 9 Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 255: «При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих «рыночным».

Расчет ликвидационной стоимости производился на основе статьи «Определение ликвидационной стоимости объектов недвижимости в АПК» авторов Цымбаленко С.В., Цымбаленко Т.Т., Погорелов В.Н. («Оценочная деятельность» №1/2008, http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_56-59.pdf). Согласно статьи, ликвидационная стоимость объекта рассчитывается на основе его рыночной стоимости по формуле:

$$V_L = V_m \times k_L = V_m \times \frac{K_e}{(1 + i/m)^{t_d \times m}}$$

Где:

V_L – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции (t_L), который короче разумно долгого периода экспозиции;

V_m – рыночная стоимость объекта оценки;

k_L – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;

t_d – период дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

i – годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (выраженная как

десятичная дробь);

K_e – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Определение ликвидационной стоимости рекомендуется осуществлять поэтапно следующим образом.

Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение рыночной стоимости этого объекта (V_m).

Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение разумно долгого периода экспозиции этого объекта. Разумно долгий период экспозиции объекта оценки (t_r) определен при анализе ликвидности объекта оценки.

Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление фиксированного периода экспозиции этого объекта (t_f).

Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является вычисление периода дисконтирования (t_d) по формуле: $t_d = t_r - t_f$, где t_r – разумно долгий период экспозиции объекта оценки (лет); t_f – фиксированный период экспозиции объекта оценки (лет).

Пятым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости. В данном случае объект оценки будет являться объектом залога, залогодержателем выступает банк, годовая ставка дисконта (i), используемая при расчете ликвидационной стоимости, принимается на уровне средневзвешенной ставки по кредитам, выданным с начала года, предоставленных кредитными организациями физическим лицам – резидентам, и приобретенных правах требования по ипотечным жилищным кредитам за последний месяц («Статистический бюллетень Банка России», № 3, 2017, стр. 135, <http://www.cbr.ru/publ/BBS/Bbs1703r.pdf>)

Таблица 4.3.9

Жилищные кредиты, предоставленные физическим лицам – резидентам

	В рублях							
	количество предоставленных кредитов, единиц	объем предоставленных кредитов, млн руб.	задолженность по предоставленным кредитам, млн руб.		средневзвешенный срок кредитования, месяцев		средневзвешенная ставка, %	
			всего	в том числе просроченная	по кредитам, выданным с начала года	по кредитам, выданным в течение месяца	по кредитам, выданным с начала года	по кредитам, выданным в течение месяца
2016 год								
01.01	710 450	1 169 240	3 912 845	44 226	175,2	181,5	13,36	12,89
01.02	37 509	62 266	3 922 378	45 617	179,4	179,4	12,51	12,51
01.03	118 440	205 458	3 993 916	46 740	180,8	181,3	12,24	12,12
01.04	190 445	325 520	4 036 170	47 921	180,6	180,2	12,48	12,90
01.05	264 103	449 603	4 076 525	48 698	181,0	182,0	12,60	12,92
01.06	326 454	554 134	4 108 087	50 234	181,6	184,3	12,70	13,09
01.07	394 669	668 986	4 140 820	50 699	181,6	181,8	12,74	12,94
01.08	460 477	780 382	4 181 427	51 613	181,6	181,7	12,75	12,84
01.09	534 002	905 691	4 232 347	52 514	181,5	180,4	12,74	12,67
01.10	608 676	1 032 874	4 280 103	52 264	181,6	182,2	12,71	12,52
01.11	681 230	1 158 638	4 329 872	52 719	181,7	183,2	12,68	12,41
01.12	759 874	1 296 174	4 389 056	53 248	182,0	184,2	12,62	12,16
2017 год								
01.01	863 755	1 481 007	4 464 453	52 837	182,2	183,7	12,49	11,56
01.02	40 234	71 388	4 451 439	53 690	185,9	185,9	11,84	11,84
01.03	98 390	174 984	4 474 444	54 391	184,8	184,0	11,90	11,95

Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение количества периодов начисления процентов в течение года (m), которое для унификации расчетов принимается равным 12.

Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Для определения коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта (K_e), используется следующая таблица:

Влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента K_e
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16

	Значительная	Абсолютно неэластичный	*
* Для этой ситуации в соответствии с поправкой Я.И. Маркуса и А.А. Петрищева невозможно определение коэффициента K_e , поскольку имеющиеся экономические условия не соответствуют условиям, согласно которым может определяться рыночная стоимость			

Применительно к объекту оценки подтип спроса можно определить как слабо-эластичный.

Восьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта (k_L) по формуле:

$$k_L = \frac{K_e}{(1 + i/m)^{t_d \times m}}$$

Заключительным этапом определения ликвидационной стоимости объекта является непосредственное вычисление его ликвидационной стоимости. Вычисление ликвидационной стоимости объекта осуществляется умножением рыночной стоимости объекта (V_m) на коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта (k_L).

Расчет ликвидационной стоимости

Показатель	Обозначение	Значения
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	V_m	6 397 000,00
Годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (выраженная как десятичная дробь)	i	0,1190
Разумно долгий период экспозиции объекта оценки, лет	t_r	0,25
Фиксированный период экспозиции объекта оценки, лет	t_f	0,08
Период дисконтирования, лет	t_d	0,17
Количество периодов начисления процентов в течение года	m	12
Коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки	K_e	0,85
Коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта	k_L	0,83
Ликвидационная стоимость объекта оценки, руб.	V_l	4 797 000,00
Официальный курс доллара США, установленный ЦБ РФ на дату оценки, руб.	-	56,3131
Ликвидационная стоимость объекта оценки, долл. США	-	85 184,00

В результате произведенных расчетов, ликвидационная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:

4 797 000,00 (Четыре миллиона семьсот девяносто семь тысяч) рублей

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с требованиями п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчёте об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит своё суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

В соответствии с требованиями ФСО № 1 п. 26, «После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчёте об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить своё суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

Очевидно, что, чем сложнее объект оценки с точки зрения количества и влияния ценообразующих факторов, формирующих его стоимость, тем выше вариативность формирования рыночной стоимости, которая складывается из совокупности отдельных ценообразующих элементов. Разброс стоимостей будет выше для объектов, имеющих большее количество ценообразующих факторов, имеющих более сложную зависимость стоимости от значений фактора и представленных в меньшем количестве.

Таким образом, разброс цен с точки зрения особенностей объекта оценки, может быть охарактеризован интегральным показателем из:

- количества ценообразующих факторов;
- сложности влияния ценообразующих факторов на стоимость;
- распространенности подобных объектов на рынке.

Разброса цен также обусловлен и рыночными факторами такими как: соотношение спроса и предложения, непрозрачность рынка, ожидания, возможности и стратегии участников рынка и т. д.

Следовательно, итоговый результат определения стоимости объекта оценки подвержен влиянию погрешности в силу объективных причин разброса цен на рынке объекта оценки, поэтому и возникает необходимость определения интервала стоимости объекта оценки, как результата погрешности оценки.



Природа рыночной волатильности с позиции продавца

Погрешность определения стоимости объекта оценки обуславливается следующими составляющими:

- погрешность исходных данных;
- погрешность методов расчёта;
- субъективная погрешность, вносимая Оценщиком.

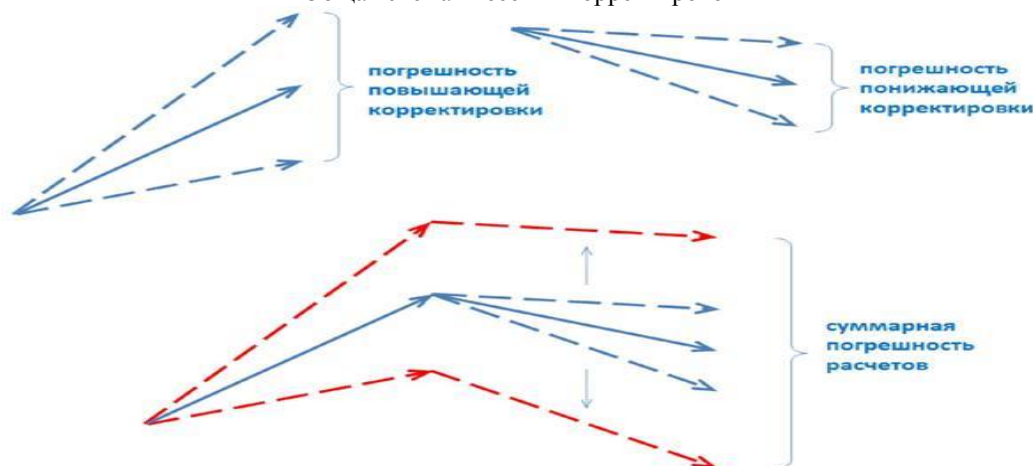
Погрешность исходных значений – исходные данные, используемые в расчётах, имеют рассеивание параметров, обусловленные указанными выше объективными и рыночными составляющими.

Погрешность методов расчёта – каждая методика расчёта привносит в итоговый результат свою собственную погрешность (ошибку).

Графически процесс формирования погрешности на примере метода сравнения продаж в сравнительном подходе к оценке показан на рисунках



Общая схема внесения корректировок



Погрешность корректировок и суммарная погрешность расчёта при двух корректировках

С некоторым упрощением суммарная погрешность расчётов может быть определена по следующей формуле:

$$p = \sum_{i=1}^n K_i \times D_{Ki}$$

где: p – суммарная погрешность расчета, %;

K_i – размер i – ой корректировки, %;

D_{ki} – погрешность внесения i – ой корректировки.

Итоговая взаимосвязь указанных критериев и диапазона стоимости объектов недвижимости может быть представлена в виде трехмерной матрицы

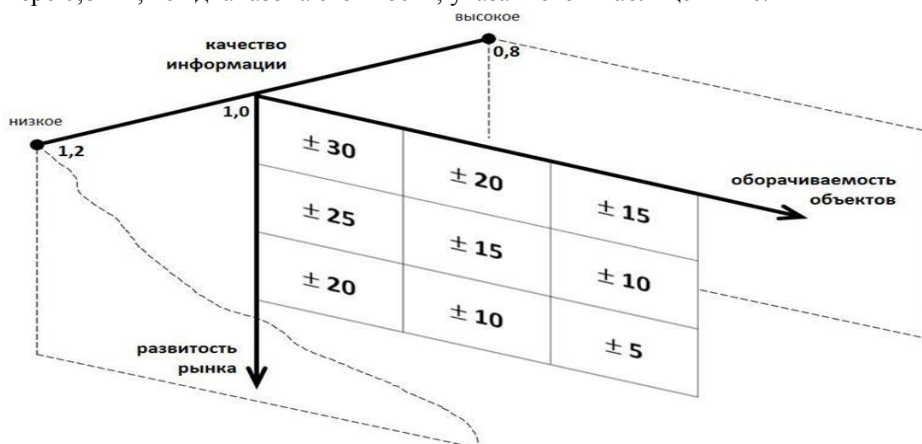
Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учёт двух из трёх критериев)

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		Низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	Средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	Высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	Низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	Средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	Высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

Методические материалы НП «СРОО «Экспертный совет», <http://srosov.ru/activities/Metod/>

Дополнительным критерием является качество (детализация) информации, использованной при проведении оценки. В соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности Оценщик обязан проводить анализ используемой информации на соответствие требованиям достаточности (существенности) и достоверности.

На основе имитационного моделирования влияние качества (детализации) информации можно оценить в размере 0,8 – 1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше.



3D - матрица интервалов стоимости

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

$$i = i_{1,2} * k_3$$

где:

i – итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$ – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

k_3 – значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2)

Объект оценки расположен в г. Москва, развитость рынка была принята в соответствии с вышеуказанной таблицей. Объект оценки является квартирой, для которых характерна высокая оборачиваемость объектов (частота сделок с объектами).

Согласно рисунку для таких объектов границы интервала, в которых может находиться стоимость, определяются диапазоном $\pm 5\%$.

Качество информации, использованной при проведении оценки, может быть охарактеризовано как «среднее».

В соответствии с данными таблицы «Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, %» и рисунка «3D - матрица интервалов стоимости» приняты:

ширина интервала = $\pm 5\% \cdot 1 = \pm 5\%$;

нижняя и верхняя границы интервала, составят:

Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.	Нижняя граница величины рыночной стоимости, руб.	Верхняя граница величины рыночной стоимости, руб.
Объект оценки	6397000	6077150	6716850

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. ВСН 53-86(р). Ведомственные строительные нормы «Правила оценки физического износа жилых зданий».
2. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том IV. Жилая недвижимость. Издание четвертое Лейфер Л.А. (актуализированное и расширенное). / Под ред. Лейфера А.Л. 384с. Нижний Новгород, 2016.
3. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости 2014. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Третье издание (актуализированное и расширенное). 258с. Нижний Новгород, 2014.
4. Методики определения физического износа гражданских зданий (утв. приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. №404
5. Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.: Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X.
6. Оценка для целей залога / Федотова, Рослов, Щербакова, Мышанов, М, Фин и стат, 2008 -384с.
7. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2006. – 496с.
8. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003 – 704с.
9. Оценка стоимости недвижимости, Иванова Е.Н.: учебное пособие / Е.Н. Иванова, под ред. д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007. – 344с.
10. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007.
11. Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете, утверждены ЦСУ СССР, Министерством финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР 28 февраля 1972 г. № 9.17.ИВ
12. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости, Санкт-Петербург, 1995г.
13. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГТУ, 1997. — 422 с. — ISBN 5-7422-0024-2.
14. Тэпман Л. Н. «Оценка недвижимости: Учебное пособие для вузов» — М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2004. — 303 с. — ISBN 5-901-810-04-X.
15. Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Пер. с англ. — М.: Дело, 1997. — 480 с. — ISBN 5-7749-0045-2.
16. Интернет-ресурсы: Федеральной службы государственной статистики www.gks.ru, официальный сайт Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>, Электронный справочник оценщика (<http://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook/groups/894>, Сайт ЦБ РФ: <http://www.cbr.ru>, РА "Эксперт": <http://www.raexpert.ru>, Яндекс. Народные карты <http://n.maps.yandex.ru/>, Википедия: <http://ru.wikipedia.org/wiki>, бизнес- порталы и рекламные ресурсы <http://www.avito.ru/>, <http://www.cian.ru/>, <http://www.domofond.ru/>, и другие.
17. Архив Оценщика.

ПРИЛОЖЕНИЯ

- Приложение №1. Фотографии объекта оценки;
Приложение №2. Информация, используемая в расчете;
Приложение №3. Документы, предоставленные Заказчиком;
Приложение №4. Документы, регламентирующие деятельность Оценщика

ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фото 1. Дверь в подъезд



Фото 2. Фасад дома



Фото 3. Подъезд



Фото 4. Жилая №1

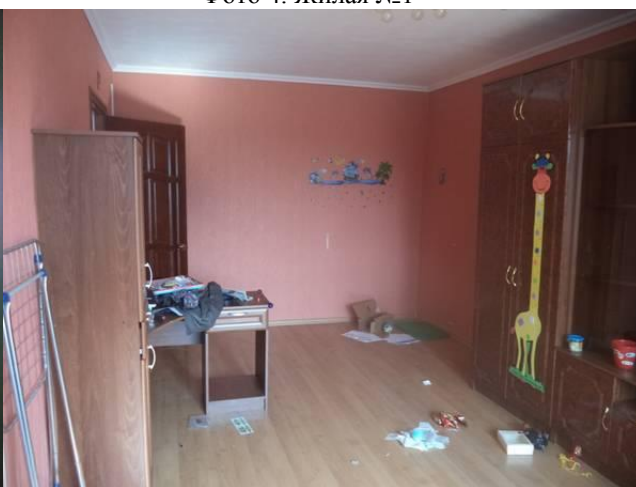


Фото 5. Ванная №3



Фото 6. Кухня №2



ПРИЛОЖЕНИЕ №2. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В РАСЧЕТЕ

<https://www.cian.ru/sale/flat/143632963>

7 750 000 руб.

Виталий Старченков
+7 916 322-84-30

1-комн. кв.
Москва, район Коптево, ул. Зои и Александра Космодемьянских, 29 Показать на карте
▲ Войковская, 15 мин. пешком

7 750 000 руб.
201 299 руб за м²

Следить за изменением цены

+7 916 322-84-30

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Общая информация:

Этаж: 3 / 14

Тип дома: вторичка

Год постройки: 2001

Высота потолков: 2,74 м

Тип продажи: свободная

Общая площадь: 38,5 м²

Площадь комнат: 19 м²

Жилая площадь: 19 м²

Площадь кухни: 7,4 м²

Совмещенных санузлов: 1

Балкон: 1 балк.

Лифт: 1 пасс. + 1 груз.

Телефон: да

Вид из окна: двор

Ремонт: косметический

Продается уютная 1-ая квартира, третий этаж, окна выходят на спокойную зеленую тихую улицу. Квартира светлая чистая, требует небольшого ремонта, просторная комната с большой лоджией, светлая кухня и широкая прихожая. Новые стеклопакеты. Рядом магазины, школы, детские сады и поликлиника станция метро Войковская в шаговой доступности 15 мин. Удобная транспортная развязка. Чистый район, удобное место для постоянного проживания. Свободная продажа, один собственник, более 3 лет. Торга нет

Виталий Старченков

Ежемесячный платеж от 68 690 Р

* Прикладной расчет. Заполните заявку на ипотеку сейчас!

Просмотров: всего 1366, за сегодня 4

Платное

вчера, 13:08

ЦИАН ID 60081

РЕКЛАМА

Город-курорт Митино ОЗ!

Всего от 2 млн руб! 17 видов дизайнерских отделок! 10 мин от м. Петликовское шоссе.

Тел.: (495) 151-21-03

Прекрасная декларация на официальном сайте

РЕКЛАМА

Премиум-апартаменты Jazz

Комфорт в деталях. Абсолютный комфорт в ощущениях. От 8,8 млн руб!

Тел.: (495) 374-76-20

Прекрасная декларация на официальном сайте

<https://www.cian.ru/sale/flat/152678350>

7 200 000 руб.

ID-1301326
+7 926 219-91-44, +7 910 404-04-42

1-комн. кв.
Москва, район Коптево, ул. Приорова, 30 Показать на карте
▲ Войковская, 12 мин. пешком

7 200 000 руб.
171 429 руб за м²

Следить за изменением цены

+7 926 219-91-44, +7 910 404-04-42

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Общая информация:

Этаж: 6 / 14

Тип дома: вторичка

Год постройки: 1994

Высота потолков: 2,75 м

Тип продажи: свободная

Общая площадь: 42 м²

Площадь комнат: 21 м²

Жилая площадь: 21 м²

Площадь кухни: 9 м²

Раздельных санузлов: 1

Балкон: 2 лодж.

Лифт: 2 пасс.

Парковка: наземная

Телефон: да

Вид из окна: двор

Ремонт: евроремонт

Продается великолепная по планировочному решению и месторасположению квартира в доме серии П-47. Общая площадь квартиры по документам БТИ с учетом лоджий 42 кв.м., без учета лоджий 39 кв.м., площадь комнаты 21 кв.м., кухня 9 кв.м. Две остекленные лоджии (выход на лоджии из кухни и из комнаты), хорошие стеклопакеты, санузел раздельный, большая ванная комната. Пол паркет и плитка, на кухне пол с подогревом. Встроенная кухня с варочной панелью, духовкой и вытяжкой. Кухонный гарнитур с бытовой техникой входит в стоимость квартиры. Окна во двор. Во дворе всегда достаточно мест для парковки авто. До м. Войковская 12 мин. пешком, рядом с домом север, в пешей доступности Тимирязевский лесопарк с прудами и местами для отдыха и купания. Свободная продажа. Более 10-ти лет в собственности, ДКП 2004 года. Один взрослый

открытие БАНК

Ежемесячный платеж от 63 815 Р

* Прикладной расчет. Заполните заявку на ипотеку сейчас!

Просмотров: всего 833, за сегодня 5

Платное

25 апр, 00:07

ЦИАН ID 1301326

РЕКЛАМА

Квартиры в небоскребах в ЦАО

Панорамные виды на Москву-Сити. Премиальная отделка. От 160 тыс.руб./м²

Тел.: (495) 162-69-43

Прекрасная декларация на официальном сайте

РЕКЛАМА

Город-событие на Рублевке!

15 мин от метро Славянский 6-р. 500 объектов инф-ры! Больше времени на сон!

Тел.: (495) 432-04-99

Прекрасная декларация на официальном сайте

Наталья Полякова
+7 925 086-84-34, +7 926 236-32-36

Москва, район Коптево, бул. Матроса Железняка, 3

Показать на карте
Войковская, 20 мин. пешком

7 500 000 руб.
187 500 руб за м²

Следить за изменением цены

+7 925 086-84-34, +7 926 236-32-36

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Общая информация:

Этаж: 12 / 14

Тип дома: вторичка

Год постройки: 1977

Высота потолков: 2,69 м

Тип продажи: свободная

Общая площадь: 40 м²

Площадь комнат: 20 м²

Жилая площадь: 20 м²

Площадь кухни: 10 м²

Совмещенных санузлов: 1

Балкон: 1 лодж.

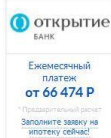
Лифт: 2 пасс.

Парковка: наземная

Телефон: да

Вид из окна: двор

Ремонт: евроремонт



РЕКЛАМА
«Мой адрес На Дмитровском 169»
Готовые дома с инфраструктурой. Метро «Алтуфьево» рядом. Ипотека от 10,35%!
Тел.: (495) 320-07-74

Проектная декларация на реконструкцию сайта



РЕКЛАМА
Город-событие на Рублевке!
15 мин от метро Славянский 6-р. 500 объектов инф-ры! Больше времени на семью!
Тел.: (495) 432-04-99

Проектная декларация на реконструкцию сайта



РЕКЛАМА
ЖК SREDА: ипотека - 6,99%

Лигант
+7 926 919-90-84

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа 1-комнатных квартир в Москве > САО > Коптево > метро Войковская > улица Приорова

Новый поиск

1-комн. кв.

Москва, район Коптево, ул. Приорова, 30

Войковская, 24 мин. пешком

6 999 000 руб.
179 462 руб за м²

Следить за изменением цены

+7 926 919-90-84

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Общая информация:

Этаж: 11 / 14

Тип дома: вторичка

Год постройки: 1994

Тип продажи: свободная

Общая площадь: 39 м²

Площадь комнат: 21 м²

Жилая площадь: 21 м²

Площадь кухни: 9 м²

Раздельных санузлов: 1

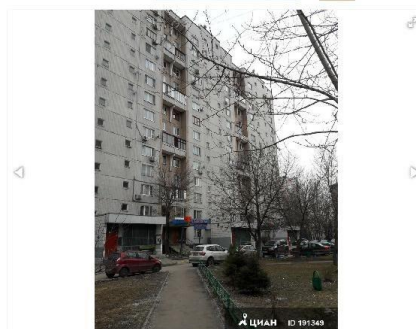
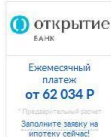
Балкон: 1 балк.

Лифт: -

Телефон: да

Вид из окна: двор

Ремонт: косметический



РЕКЛАМА
Квартиры в ЖК «Новокуркино»
Квартиры от 2,7 млн руб. Развитая инфраструктура. Рассрочка! Ипотека 10%. Подробности по телефону!
Тел.: (495) 134-84-05

Проектная декларация на реконструкцию сайта



РЕКЛАМА
Квартиры в ЖК «Путинково»
Квартиры от 2,1 млн руб. Своя инфраструктура на территории. Всего 500 м от МКАД. Скидка до 5%. Подробности по телефону!

ID:7215196
+7 964 527-79-79, +7 985 772-75-57

1-комн. кв.

Москва, район Коптево, ул. Зои и Александра
Космодемьянских, 34А [Показать на карте](#)

▲ Войковская, 25 мин. пешком

7 190 000 руб.
179 750 руб за м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 964 527-79-79, +7 985 772-75-57

Пожалуйста, смотрите, что вышло это объявление на ЦИАН!

Общая информация:

Этаж: 5 / 14
Тип дома: вторичка
Год постройки: 1975
Тип продажи: свободная
Общая площадь: 40 м²
Площадь комнат: 20 м²
Жилая площадь: 20 м²
Площадь кухни: 9 м²
Раздельных санузлов: 1
Балкон: 1 лодж.
Лифт: -
Вид из окна: двор
Ремонт: косметический

Продается квартира в качественном кирпичном доме, «брежневская элита», башня Вулыка. Большая комната с альковом 20 кв.м., кухня 9, раздельный санузел, лоджия 6 кв.м. на комнату и кухню. Состояние обычное, квартира чистая, аккуратная, установлены стеклопакеты, в комнате - хороший дубовый паркет. Окна выходят во двор, на юго-запад. Ухоженная, отремонтированная входная группа с цветными и картинками, две лифта - пассажирский и грузопассажирский. Тихо, зелено, клубы с розами. Около дома - две большие парковки, детская площадка, супермаркет, Коптевские бани. В шаговой доступности большой лесопарк Тимирязевской академии, зона отдыха Академические пруды с прекрасными оборудованными официальными пляжами, спортивный комплекс Наука. В пешей доступности (около 15 минут пешком) метро (Войковская), МЦК (Коптево), железная дорога (станция Красный Балтиец, Ленинградский ж/д, 10 мин. транспортом метро Петовско-Разумовская, станция Окошская Савеловской ж/д. Для владельцев

открытие
БАНК

Ежемесячный
платеж
от 63 726 Р

* Первоначальный взнос
Заполните заявку на
ипотеку сейчас!

+ Просмотр: всего 234, за сегодня 0 **Платное** 24 ноя, 00:07



ЦИАН ID 7215196



Дом Серебряный Бор

РЕКЛАМА

Уникальный дом бизнес-класса. Квартиры с панорамным видом, река и лес за окном. 100% оплата - скидка 4%. Одобрена ипотека - скидка 3%.
Тел.: (495) 104-95-06

[Проектная декларация на рекомендованном сайте](#)



ЖК SREDA: ипотека - 6.99%

РЕКЛАМА

Покупка квартиры с рассрочкой 0%. Квартиры от 22 кв.м. Рядом метро Нижегородская. 7.5 га парков и озелен. Внос по ипотеке - 0%.
Тел.: (495) 104-36-61

[Проектная декларация на рекомендованном сайте](#)

II. Экспликация площади квартиры

№ п/п	Этаж	№ по плану	Назначение частей помещений	Формула подсчета площади помещений	Площадь всех частей здания	в том числе			Высота	Самостоятельно переоборудовано	
						Общая площадь жилого помещения	из нее				Площадь вспомогат. назначения
1	2	3	4	4	5	6	7	8	9	10	11
A	2	1	жилая		19,5	19,5	19,5			2,80	
A	2	2	кухня		4,6	4,6		4,6			
A	2	3	санузел		2,7	2,7		2,7			
A	2	4	коридор		5,4	5,4		5,4			
			Итого:		32,2	32,2	19,5	12,7			

Примечание:

Кроме того:

[illegible]

ПРИЛОЖЕНИЕ №4. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

_____ № _____
Дата *Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

Паспорт _____
(Ф.И.О. человека)

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональной подготовке)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

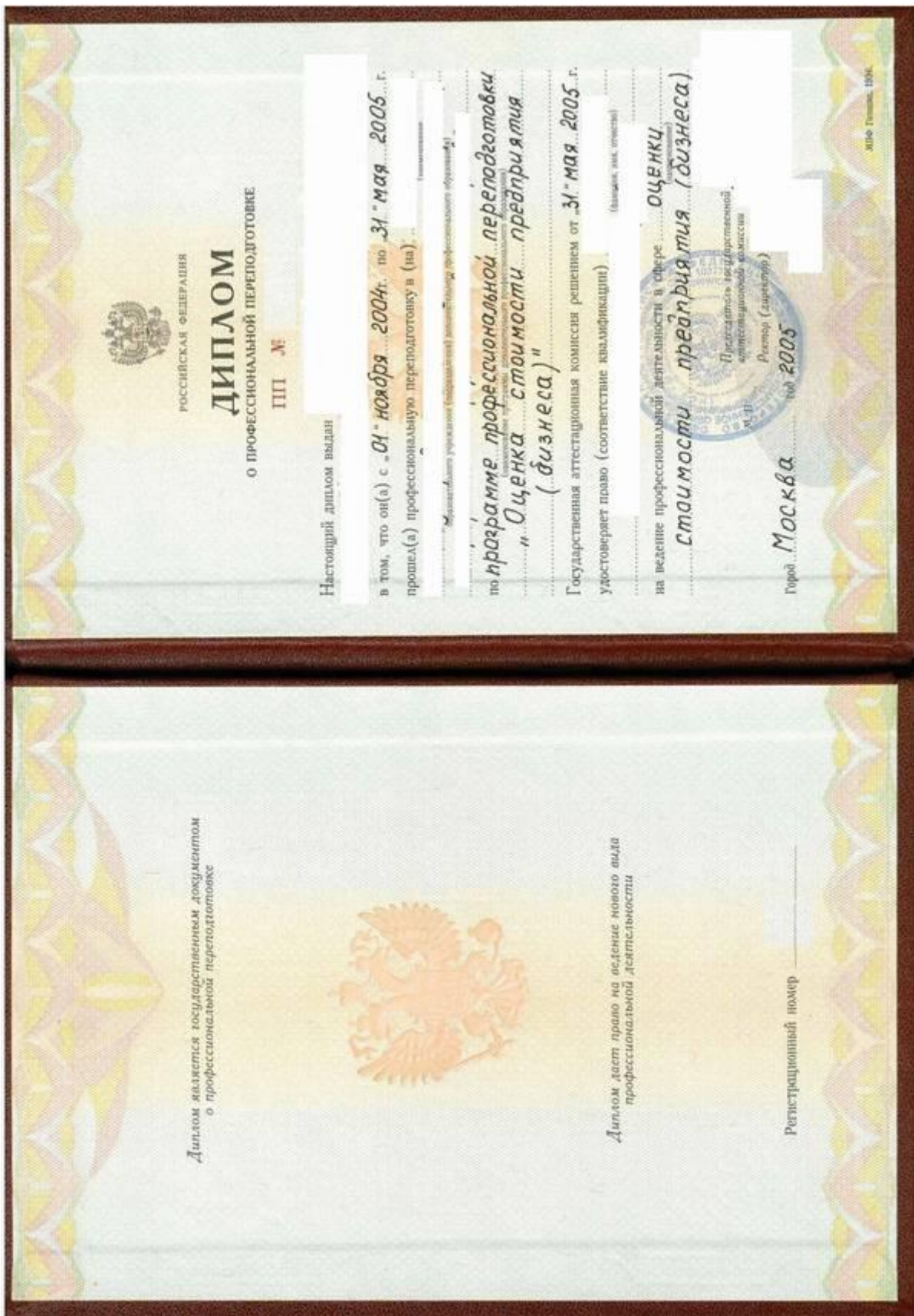
№ по реестру _____ от « _____ » _____ года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феле-
ральным законодательством.



*Исполнительный
директор НП АРМО*
Должность уполномоченного лица

Москва



Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

с 01 мая 2014 г. по 31 мая 2014 г.

прошел(а) повышение квалификации в (на)

Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования

по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" в объеме 108 часов

за время обучения сдав(а) экзамены и зачеты по основным дисциплинам программы

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Документ о квалификации

Регистрационный номер

Город

Дата выдачи

Итоговая работа на тему:

Руководитель

Наименование	Объем	Оценка
Базовые дисциплины	28	зачет
Дисциплины специальности	64	зачет
Курс по выбору	16	зачет



СТРАХОВОЙ ПОЛИС

№

INSURANCE POLICY

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ****СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК -**

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).

Страховая сумма**Страховая премия****СТРАХОВОЙ ТАРИФ***(в % от страховой суммы)***ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ
СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**

единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее

**СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ:**

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:**Страховое акционерное общество «ВСК»**

Место нахождения:

От имени Страховщика:

Дата выдачи: .

А/17030119/045000/040226 АИР 044425725 ОАГО Страховое общество «ВСК»
17030119/045000/040226 17030119/045000/040226 17030119/045000/040226 17030119/045000/040226 17030119/045000/040226 17030119/045000/040226 17030119/045000/040226 17030119/045000/040226 17030119/045000/040226 17030119/045000/040226



Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ
Новые энергеты для вашего комфорта

ПОЛИС № _____
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ
ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

--

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.

Порядок и сроки уплаты страховой премии: одновременно
Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в течение 3 банковских дней с момента подписания Договора страхования № _____

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора № _____ обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 00 часов _____ по: _____

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является Договор № _____ обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: