«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр «ИННОВАЦИЯ»

_____ **Бацман Д.В.**

ООО «ЦЕНТР «ИННОВАЦИЯ»

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 6437-01/2017 от 26.01.2017 г.
РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
140013, Московская область, Люберецкий муниципальный район, городское поселение Люберцы, ул. Вертолетная, д. 24, кв. XXX

Дата проведения осмотра: 09.11.2016
Дата составления отчета: 26.01.2017

ЗАКАЗЧИК: XXX

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ЦЕНТР «ИННОВАЦИЯ» ИНН: 7736576798

М О С К В А
26.01.2017

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

(на основании Отчета об оценке №6437-01/2017 от 26.01.2017)

В соответствии с Договором № О-6437/17 от 26.01.2017 г., эксперты-оценщики ООО «Центр «ИННОВАЦИЯ» (Юридический адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского 11-51, ИНН: 7736576798 КПП 773601001, ОГРН: 1087746560725 от 25.04.2008 г. р/с: 40702810000000010207 в ВТБ 24 (ПАО) г. Москва, к/с: 30101810100000000716 БИК 044525716, Телефон: (495) 698-60-37, 506-52-21, (495) 506-15-30), произвел оценку объекта недвижимости:

Наименование объекта: Однокомнатная квартира, общей площадью 29,8 кв. м, расположенная на 7 этаже 17-этажного дома по адресу: 140013, Московская область, Люберецкий муниципальный район, городское поселение Люберцы, ул. Вертолетная, д. 24, кв. XXX

Субъект права:
XXX (Договор участия в долевом строительстве XXX, Акт приема-передачи объекта долевого строительства XXX)

Цель проведения оценки: определение стоимости объекта оценки для регистрационных действий, по состоянию на 26.01.2017, предполагаемое использование результатов оценки: предоставление в банк. Оценка выполнена в соответствии с требованиями закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. и Федеральных стандартов оценки №1, №2, №3, №7, №9 утвержденных приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации.

Содержащиеся в настоящем отчете об оценке выводы основаны на информации, полученной в результате исследования состояния рынка на дату оценки, анализе качественных и количественных характеристик объекта оценки, а также опыте и профессиональных знаниях оценщика.

Исходная информация, расчеты, характеристика объекта оценки, анализ рынка, копии документов представлены в соответствующих разделах отчета об оценке №6437-01/2017 от 26.01.2017, отдельные части которого не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что стоимость объекта оценки по состоянию на 26.01.2017, составляет:

Вид стоимости	Сумма в рублях	Сумма в долл. США по курсу 59,1489 руб./долл. США, на 26.01.2017
Рыночная	3079472 руб. (три миллиона семьдесят девять тысяч четыреста семьдесят два) руб.	52063 долл. США (пятьдесят две тысячи шестьдесят три) долл. США
Ликвидационная	2045078 руб. (два миллиона сорок пять тысяч семьдесят восемь) руб.	34575 долл. США (тридцать четыре тысячи пятьсот семьдесят пять) долл. США

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за возможность оказать Вам услугу.

Оценщик ООО «Центр «ИННОВАЦИЯ»
Максимова А.В.

Генеральный директор ООО «Центр «ИННОВАЦИЯ»
Бацман Д.В.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ **4**

1.1 Сведения о заказчике оценки: 4
1.2 Сведения об оценщиках и юр. лице, с которым оценщик заключил трудовой договор: .. 4
1.3 Общая информация, идентифицирующая объект оценки: 5
1.4 Задание на оценку: 5
1.5 Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке: 6
1.6 Основные факты и выводы: 6
1.7 Применяемые стандарты оценочной деятельности: 8
1.8 Общие понятия оценки, подходы к оценке: 8

2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ **10**

3. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ **13**

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ **14**

5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ **15**

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ **19**

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ **30**

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ **35**

9. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ **36**

10. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ **36**

11. ПРИЛОЖЕНИЯ **36**

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Сведения о заказчике оценки:

Фамилия, имя, отчество:	XXX
Серия и номер документа, удостоверяющего личность. Дата выдачи и орган, выдавший указанный документ	XXX
Адрес места регистрации:	XXX

1.2 Сведения об оценщиках и юр. лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр «ИННОВАЦИЯ» (ООО «Центр «ИННОВАЦИЯ») Юридический адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского 11-51 Местонахождение юридического лица (фактический адрес): 109052, г. Москва, ул. Нижегородская, д. 29/33, стр. 15, офис 424 ИНН: 7736576798 КПП 773601001 ОГРН: 1087746560725 от 25.04.2008 р/с: 40702810000000010207 в ВТБ 24 (ПАО) г. Москва к/с: 30101810100000000716 БИК 044525716 Телефон: (495) 698-60-37, info@centr-i.ru Страховой полис СОАО «ВСК» № 160D0B40R1260-0002 на сумму 300 млн. рублей. Срок действия: с 18.10.2016 по 26.10.2017.	
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр«ИННОВАЦИЯ» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). Общество с ограниченной ответственностью «Центр «ИННОВАЦИЯ» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.	
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.	
Сведения об оценщике/оценщиках юридического лица, с которым заключены трудовые договора (специалисты, принимающие участие в работе над данным отчетом указаны в разделе "Заключение" настоящего отчета об оценке).	Максимова Анна Владимировна	Профессиональный оценщик (АНХ при правительстве РФ, диплом ДВС №0861636 от 28.06.2001 г., ГОУ ДПО Межотраслевой институт повышения квалификации специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова, удост. о повышении квалификации МФЮА Регистрационный номер №0138 от 30.09.2015 г.) Член Общероссийской Общественной Организации «Российское Общество Оценщиков». Регистрационный номер №002980. Страховой полис СОАО «ВСК» №160D0B40R1261-0001 на сумму 30 млн. руб., срок действия: с 06.10.2016 по 24.10.2017. Стаж работы в оценочной деятельности с 03.2002 г. Адрес: 109052, г. Москва, ул. Нижегородская, д. 29/33, стр. 15, оф. 424 E-mail: info@centr-i.ru Тел.: +7 495 698-60-37
	Семенова Марина Викторовна	Профессиональный оценщик (НОУ ВПО «МФПА» Диплом ПП №984804 от 26.09.2008 г. Удостоверение о повышении квалификации НОЧУВО "МФПУ"Синергия" Регистр. номер №0267 от 15.08.2016 г.) Член Общероссийской Общественной Организации «Российское общество оценщиков», Регистрационный номер – 006103, Страховой полис СОАО «ВСК» №160D0B40R1262-0001 на сумму 30 млн. руб., срок действия: с 06.10.2016 по 24.10.2017. Стаж работы в оценочной деятельности с 11.2008 г. Адрес: 109052, г. Москва, ул. Нижегородская, д. 29/33, стр. 15, оф. 424 E-mail: info@centr-i.ru Тел.: +7 495 698-60-37

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки организациях и специалистах	Иные организации и специалисты не привлекались

1.3 Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Объект права:	Однокомнатная квартира, расположенная по адресу: 140013, Московская область, Люберецкий муниципальный район, городское поселение Люберцы, ул. Вертолетная, д. 24, кв. XXX общей площадью 29,8 кв. м
Кадастровый/условный номер	50:22:0010105:XXX
Вид права	Право требования
Существ. ограничения права:	Ипотека в силу закона

1.4 Задание на оценку:

Объект оценки:	Однокомнатная квартира, расположенная по адресу: 140013, Московская область, Люберецкий муниципальный район, городское поселение Люберцы, ул. Вертолетная, д. 24, кв. XXX
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Однокомнатная квартира, расположенная по адресу: 140013, Московская область, Люберецкий муниципальный район, городское поселение Люберцы, ул. Вертолетная, д. 24, кв. XXX Площадь общая: 29,8 кв.м, жилая: 15,5 кв.м. . Этаж расположения: 7.
Хар-ки объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Технические характеристики объекта оценки представлены в следующих документах: технический паспорт, кадастровый паспорт
Вид права	Право требования
Существ. ограничения права:	Ипотека в силу закона
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	Право требования XXX (Договор участия в долевом строительстве XXX, Акт приема-передачи объекта долевого строительства XXX)
Цель оценки:	Определение стоимости объекта оценки для регистрационных действий
Задача оценки:	Предоставить Заказчику сведения о рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Предоставление в банк
Вид стоимости	Рыночная, ликвидационная
Дата оценки:	26.01.2017
Дата проведения осмотра:	09.11.2016
Дата составления отчета:	26.01.2017
Основание провед. оценки:	Договор № О-6437/17 от 26.01.2017
Курс доллара США на 26.01.2017:	59,1489
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта оценки	Осмотр объекта оценки производился по типовым признакам для соответствующего типа недвижимости. Особенности проведения осмотра объекта оценки отсутствуют.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимой для проведения оценки информации	Заказчик передает копии документов в офисе компании, сотруднику компании при осмотре, либо по электронной почте на электронный ящик исполнителя (doc@centr-i.ru). Срок предоставления информации: не позднее 26.01.2017.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Не привлекались
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:	Оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих/правоподтверждающих документов на объект оценки. Оценка производится без проведения специальных видов экспертиз: юридической, правовой, технической, технологической и экологической.

	При проведении проверки составных частей, оценщик не проводит обмеры объекта оценки и основывается на данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.
	Исходные данные, используемые оценщиком при подготовке отчета об оценке, были получены из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться, как его собственные утверждения.
	При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, как путем технических испытаний или лабораторных исследований, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов.
	Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в данном отчете об оценке. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
	Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете об оценке стоимости.
	Чертежи, фотографии или схемы, приведенные в отчете об оценке призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях. Оценщики не производили обмер объекта оценки, здания, сооружений и земельного участка, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной заказчиком.
	От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме, как на основании договора с заказчиком или официального вызова из суда.
	Настоящий отчет об оценке достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части которого не могут являться самостоятельными документами. Выдержки из отчета об оценке или сам отчет не могут копироваться без ссылки на данный отчет.
	Применяемые в оценке прогнозы и перспективы развития объекта оценки обоснованы и соответствуют рыночным данным и тенденциям.
	Заказчиком не предоставлены документы относительно экологического загрязнения объекта оценки, соответственно, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии экологического загрязнения.
Информация, касающаяся особенностей непосредственно оцениваемого имущества	особенности отсутствуют
Срок экспозиции объекта, мес.	5 (рассчитан в соответствии с метод. рекомендациями НАОК, от 26 июля 2016 года)
Иная информация, предусмотренная ФСО	Иная информация отсутствует.

1.5 Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке:

Затратный подход	Обоснованно не применялся
Сравнительный подход	3079472 руб./52063 долл. США
Доходный подход	Обоснованно не применялся
Рыночная стоимость:	3079472 руб./52063 долл. США
Ликвидационная стоимость:	2045078 руб./34575 долл. США

1.6 Основные факты и выводы:

Основание для проведения оценки:	Договор № О-6437/17 от 26.01.2017 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Однокомнатная квартира, расположенная по адресу: 140013, Московская область, Люберецкий муниципальный район, городское поселение Люберцы, ул. Вертолетная, д. 24, кв. ХХХ
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход: обоснованно не применялся Сравнительный подход: 3079472 руб./52063 долл. США Доходный подход: обоснованно не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки	3079472 руб./52063 долл. США
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в данном отчете об оценке. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете об оценке стоимости.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ *№ 6437-01/2017 от 26.01.2017 г.* *г. Москва*

Описание объекта оценки	**Тип помещения:**	**Кол-во комнат**	**Этаж**	**Общая площадь, кв. м**	**Жилая площадь, кв. м**	**Площадь кухни, кв.м.**
	квартира	*1*	*7*	*29,8*	*15,5 кв.м.*	*7,5*
	Наличие неутвержденной перепланировки		**Наличие обременений**	**Характер обременений**		
	нет		*есть*	*Ипотека в силу закона*		
Описание здания	**Тип/серия дома**	**Этажность**	**Год ввода в эксплуатацию**	**Год капитального ремонта**	**Физический износ здания, %**	
	монолит-кирпич	*17*	*2016*	**-**	1	
Адрес объекта оценки	**Субъект РФ**	**Район**	**Населенный пункт**	**Улица , № дома, № корпуса (строения), № кв**		
	Московская область	*Люберецкий муниципальный район*	*городское поселение Люберцы*	*ул. Вертолетная, д. 24, кв. ХХХ*		
Цель оценки	*определение рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки*					
Заказчик оценки	*ХХХ*					
Основание оценки	*Договор № О-6437/17 от 26.01.2017*					
Исполнитель оценки	**Форма**	**Наименование / Ф.И.О. (для ИП)**	**Место нахождения, контактная информация**		**ОГРН, дата присвоения ОГРН**	
	ООО	*«Центр «ИННОВАЦИЯ»*	*109052, г. Москва, ул. Нижегородская, д. 29/33, стр. 15, оф. 424 (495) 698-60-37*		*1087746560725 дата присвоения 25.04.2008 г.*	
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	**Стаж работы (кол-во лет)**	**Номер в реестре членов СРОО**	**Краткое наименование СРОО**	**Реквизиты документов оценщика:**		
				о членстве в СРОО	**полиса обязательного страхования гражданской ответственности**	**о получении профессиональных знаний**
Максимова Анна Владимировна *Паспорт 45 03 574407 выдан 02.08.2002 ОВД «Гагаринский» г. Москвы*	*14*	*002980*	*ООО «РОО»*	*Свидетельство №0023099 от 19 января 2017 года*	*Страховой полис СОАО «ВСК» №160D0B40R1261-0001 на сумму 30 млн. руб., срок действия: с 06.10.2016 по 24.10.2017.*	*- ДВС №0861636 от 28.06.2001 г., ГОУ ДПО Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова* *- Удостоверение о повышении квалификации МФЮА Регистрационный номер №0138 от 30.09.2015 г.*
Даты	**Осмотра объекта**	**Оценки**		**Составления отчета**		
	09.11.2016	*26.01.2017*		*26.01.2017*		
Результаты расчета рыночной стоимости при применении	**Сравнительного подхода (в рублях)**	**Доходного подхода (в рублях)**		**Затратного подхода (в рублях)**		
	3079472	*-*		*-*		
Итоговое значение стоимости	**Рыночная стоимость (в рублях)**			**Ликвидационная стоимость (в рублях)**		
	3079472			*2045078*		

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик: _____ **(Максимова А.В.**

Отчет утвердил руководитель:

_____ **(Бацман Д.В.)**

м.п

1.7 Применяемые стандарты оценочной деятельности:

Федеральные стандарты и законы, стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Общероссийской общественной организацией	1. Федеральный Закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции Федеральных законов со всеми изменениями и дополнениями на дату оценки). 2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297. 3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298. 4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299. 5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611. 6. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО № 9), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327. 7. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО № 12), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. №721. 8. Свод стандартов и правил РОО 2015.

1.8 Общие понятия оценки, подходы к оценке:

В настоящем Отчете об оценке рассчитывается рыночная и ликвидационная стоимости объекта оценки.

Оценка проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО).

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

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

Также при написании настоящего отчёта об оценке было использовано следующее определение ликвидационной стоимости, содержащееся в ФСО №2:

"… Ликвидационная стоимость – это 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."

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Оценка - деятельность эксперта, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики оценщика.

Объект оценки - материальные (вещи) и иные объекты, а также права собственности и иные вещные права на эти объекты.

Отчет об оценке - документ установленной формы, представляемый профессиональным оценщиком заказчику, в котором обосновывается проведенная оценка стоимости заказанного объекта недвижимости.

Недвижимое имущество (недвижимость) – строения и их части, земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно: здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Срок экспозиции рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним

При определении рыночной стоимости обычно используют три основных подхода:

1. Затратный подход.
2. Сравнительный подход.
3. Доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную стоимость объекта собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

Требования к проведению оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости, определяются по следующим критериям:

- Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ;
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как использование, потенциальная доходность.

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и на ценность рассматриваемого объекта недвижимости.

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов, и сведение полученных оценок к единой стоимости объекта на основе достоинств и недостатков каждого подхода, того насколько они существенно влияют при оценке объекта на реальное отражение рынка.

2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки: технический паспорт, кадастровый паспорт

Таблица 2.1. Характеристика жилого дома

Параметры	**Описание**
Адрес и местоположение	140013, Московская область, Люберецкий муниципальный район, городское поселение Люберцы, ул. Вертолетная, д. 24, кв. XXX
Район	Московская область, Люберецкий район (ЖК Люберцы 2015, 2016)
Тип здания	17 – этажный, многоквартирный жилой дом. Материал стен – монолит-кирпич. Перекрытия - ж/бетонные. Особенности конструктивных элементов здания (ул. Вертолетная, д. 24): Фундамент - монолитная ж/б плита (ростверк) на естественном основании. Стены - каркас из железобетонных стен и пилонов, газобетонные блоки из ячеистого бетона, минераловатные плиты, облицовочный кирпич. Перекрытия - монолитные железобетонные. Кровля (плоская по монолитной ж/б плите с гидроизоляцией, материал Унифлекс).
Экологическое состояние района	среднеблагоприятное (данные центра по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды)
Престижность района	средняя
Типичное использование окружающей недвижимости	жилая застройка
Группа ликвидности объекта оценки	Выше средней (в соответствии с методикой НАОК п.5 от 26/08/2016)
Вид общественного транспорта	маршрутное такси, автобус, электричка
Удаленность от метро, ж/д станции	15 мин общественным транспортом от ж/д станции Люберцы-1
Транспортная доступность микрорайона в часы «пик»	неудовлетворительная, в часы «пик» наблюдается высокая загруженность ближайших скоростных магистралей
Ближайшие скоростные магистрали	МКАД - 13 км, Октябрьский проспект - 9 км
Близость к ж/д станции	ст. Люберцы - 1 (7 км) - Казанское направление
Наличие в непосредственной близости лесных насаждений, водоемов	озеро Чёрное - 550 м, р. Пехорка - 300 м, Салтыковский лесопарк - 4 км
Наличие зеленых насаждений во дворе	деревья, кустарники
Наличие детской площадки	есть, до 50 м
Наличие организованной парковки для автомобилей	стихийная, во дворе и на улице
Состояние прилегающей территории	хорошее
Уличное освещение	имеется, в исправном состоянии
Наличие охраны, консьержа в подъезде	консьерж
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона	Магазины расположены в 5-10 минутах ходьбы. Общеобразовательная школа расположена в 5-ти минутах общественным транспортом. Детский сад расположен в 5-ти минутах ходьбы. Банк расположен в 10-ти минутах общественным транспортом. Поликлиника расположена в 15-ти минутах общественным транспортом.
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры	удовлетворительная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	нет
Год постройки	2016
Физический износ здания, рассчитанный оценщиком, %	1 % Физический износ здания рассчитывается методом срока жизни. В рамках данного метода физический износ рассчитывается по следующей формуле И (%) = ЭВ/ЭЖ х 100, где: ЭВ – эффективный возраст на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону. В случае нормальной эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому; ЭЖ – типичный срок экономической жизни объекта, который определяется по методике Кузина Н.Я. (2017-2016)/125*100 = 1 %
Наличие лифта	есть
Наличие мусоропровода	есть
Состояние фасада дома	хорошее
Информация о планах на снос,	Оценщик не располагает информацией о планах на снос жилого дома, его

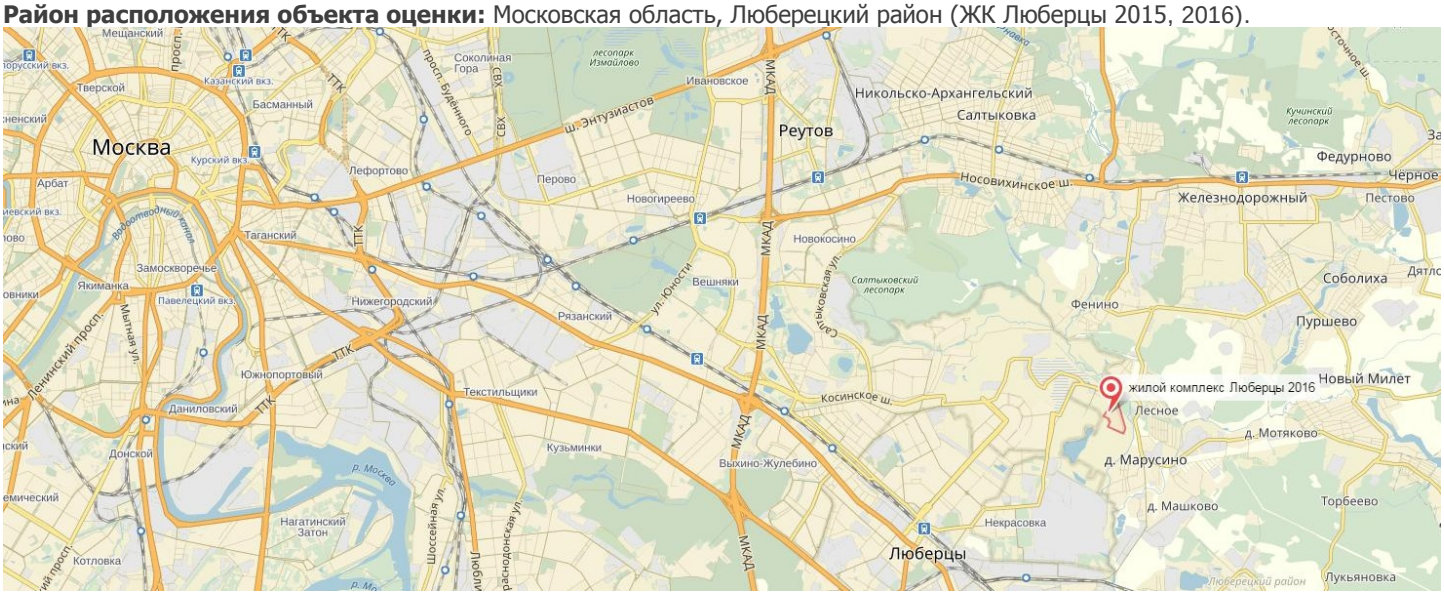
реконструкцию и капитальный ремонт	реконструкцию или капитальный ремонт с отселением.	
Информация об аварийном состоянии дома	В результате визуального осмотра дома, оценщик пришел к выводу о том, что здание не требует ремонта.	
	Фундамент, стены, перекрытия, кровля	Дефектов не выявлено
Коммуникации	электроснабжение, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, канализация, – центральные	
Состояние подъезда	хорошее	
Наличие подвала	есть	
Наличие мансарды	технический этаж	
Социальный состав жильцов	разнородный	

Таблица 2.2. Характеристика квартиры

Параметры	**Описание**
Площадь общая квартиры (без учета летних), кв.м.	29,8
Площадь общая квартиры (с учетом летних), кв.м.	33,1
Жилая, кв.м.	15,5 кв.м.
Вспомогательная, кв.м.	14,3
Балансовая стоимость, руб.	-
Тип комнат	изолированная комната
Площадь кухни, кв.м.	7,5
Высота потолков, м	2,78
Количество комнат	1
Этаж расположения	7
С/у	1 совмещенный (3,9 кв.м)
Вид из окна	панорамный
Наличие/отсутствие балкона/лоджии	лоджия (3,3 кв.м)
Отделка	простая
Полы	ламинат, плитка
Стены	покраска, обои, плитка
Потолки	покраска
Проемы	окна пластиковые, межкомнатные двери деревянные
Общее состояние квартиры	хорошее
Необходимость ремонта	ремонт не требуется
Видимые дефекты внутренней отделки	отсутствуют
Наличие перепланировки	нет
Соответствие планировки поэтажному плану БТИ	Планировка квартиры соответствует плану БТИ
Особенности квартиры, описание перепланировки (если имеется)	особенности отсутствуют
Объект подключен к системам электроснабжения, отопления, холодному и горячему водоснабжению, канализации	да
Слаботочное обеспечение	слаботочное обеспечение доведено до электрощита
Дополнительные системы безопасности	металлическая дверь в квартиру, домофон в подъезде
Текущее использование объекта	квартира не используется
Наличие отдельных от других квартир кухни и санузла	да
Оборудование помещений	да
Оборудование для вышеперечисленных систем	имеется

По состоянию на дату проведения оценки, квартира имеет состояние: хорошее, текущее использование: квартира не используется. Планировка соответствует поэтажному плану БТИ. Регистрация по месту жительства в данном доме возможна. Качественные характеристики объекта оценки были получены на основании визуального осмотра специалистом.

Район расположения объекта оценки: Московская область, Люберецкий район (ЖК Люберцы 2015, 2016).



Люберецкий район - административно-территориальная единица в центре Московской области Российской Федерации, в 18 км к юго-востоку от центра Москвы. Ему соответствует муниципальное образование городской округ Люберцы.

В состав Люберецкого района входят следующие городские поселения (являющиеся муниципальными образованиями): Красково; Люберцы; Малаховка; Октябрьский; Томилино.

Самостоятельные муниципальные образования в Люберецком районе: г. Котельники, г. Лыткарино.

Кроме них в состав района входят также 17 деревень: Марусино; Токарёво; Чкалово; Кирилловка; Мирный; Пехорка; Жилино-1; Жилино-2; Егорово; Часовня; Мотяково; Машково; Торбеево; Балластный Карьер; Лукьяновка; Сосновка; Хлыстово.

Городское поселение Люберцы Люберецкого района Московской области образовано Законом Московской области от 28.02.2005 N 81/2005-ОЗ "О статусе и границах Люберецкого муниципального района, вновь образованного в его составе городского поселения и существующих на территории Люберецкого района Московской области муниципальных образований". В границах поселения Люберцы находится населенный пункт - город Люберцы.

Транспортная доступность и планы развития метро:

Люберецкий район пересекается автомагистралями: М5, Рязанским проспектом (переходящим в Октябрьский проспект города Люберцы) и другими.

В городе Люберцы расположен железнодорожный узел. На станции Люберцы-1 имеется разветвление железной дороги на 2 направления - Казанское и Рязанское.

В 2018 году столичные власти планируют запустить Кожуховскую линию метро. Две станции ветки – Некрасовка и Лухмановская - будут расположены в непосредственной близости от Люберец.

Объект оценки находится в ЖК «Люберцы 2016», квартал 2.

ЖК расположен в северо-восточной части г. Люберцы. Это второй комплекс масштабной застройки (площадь 10,7 Га) компанией «Самолёт Девелопмент» северо-восточной части Люберец. Фаза состоит из 13 корпусов комфорт-класса, общей площадью жилья 204,0 тыс. кв. м (5 212 квартир). Дома 17-этажные, монолитно-кирпичные, с высокой площадью остекления. Продажа квартир от застройщика возможна по ДДУ.

Инфраструктура:

В перспективе развития «Люберцы 2015, 2016» ввод в эксплуатацию 2 школ с бассейном для 2 200 воспитанников, 2 детских садов на 500 малышей, многоуровневый автопаркинг на 1 500 мест.

Рекреационная зона:

С восточной стороны к комплексу примыкает территория парка бывшей усадьбы «Зенино», через который протекает река Пехорка. Южнее находятся два водоёма: озеро Чёрное и пруд Щучка – для купания непригодны. Сразу за ними огромная территория люберецких очистных сооружений «Мосводоканала» – 1,5 км от новостроек. На таком же расстоянии, только западней домов первой очереди – промзона №69 («Руднёво») с мусоросжигательным заводом №4.

Соседи:

По соседству, в примыкающем с запада районе Москвы, идёт активная стройка: ЖК «Некрасовка», ЖК «Некрасовка Парк». Возможно, со временем, по мере застройки этих микрорайонов, они сольются в агломерацию с единой развитой транспортной сетью.

Транспорт:

В отличие от соседнего района "Некрасовка" Люберцы 2015 и 2016 находится в отдалении от перегруженных транзитных магистралей. Основные шоссе (км от МКАД): Косинское ш. (10 км), Новоухтомское ш. (10 км), Н. Старостина ул. (12 км), Лермонтовский проспект (13 км), Новорязанское ш. (13 км), Носовихинское ш. (13 км). Путь на авто до МКАД составит 9,2–13 км.

Путь от метро (без пересадок): м. Новокосино (37 мин., маршрутным такси № 527), м. Котельники (27 мин., маршрутным такси № 40), м. Лермонтовский проспект (18 мин., маршрутным такси № 1179). Путь до центра Москвы на метро составляет около 35 минут.

В 2017-2018 году планируется открытие станции метро "Некрасовка" в 2 км «по прямой», и в 5–10 минутах наземным транспортом от ЖК. (http://ometre.ru/novostroyki/zhk-lyubercy-2016/)

Путь от ж/д станций Люберцы-1 или Выхино: маршрутное такси № 31Б, 47, 31. Путь до Казанского вокзала занимает 32 мин.

Источники информации: (http://www.luberadm.ru/ ; http://www.lubreg.ru/)

3. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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. Предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т. е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершения сделки.

Рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению ликвидности, разработанными Национальной ассоциацией оценочных компаний финансовых рынков (НАОК), от 26 июля 2016 года, предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации по рыночной стоимости:

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализ., дн.	менее 2/5*270	менее 3/5*270	менее 4/5*270	менее 5/5*270	более 5/5*270

Основными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

- Местоположение. Объекты, имеющие выгодное месторасположение, имеют более высокий уровень ликвидности. На ликвидность в данном случае влияет близость к остановкам транспорта, экологическая ситуация в районе и др.
- Эластичность спроса на данный вид имущества. Эластичность спроса позволяет измерить степень реакции покупателя на изменение цен, уровня доходов или других факторов. Рассчитывается через коэффициент эластичности. Например, жилые помещения. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении жилья на рынке относительно небольшое снижение цены приведет к увеличению количества желающих приобрести жилую недвижимость.
- Состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения). Как правило, имущество в хорошем состоянии, недавно построенные объекты, завершенные строительством имеют более высокую ликвидность, нежели объекты требующие больших затрат на восстановление или объекты, незавершенные строительством.
- Наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам.
- Масштабность и количество объектов. Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений. Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда количество объектов превышает емкость рынка.
- Потенциальные покупатели. В зависимости от всех вышеуказанных факторов количество потенциальных покупателей объекта может значительно варьироваться. Соответственно, чем большее количество потенциальных покупателей у объекта, тем выше его ликвидность.

Вывод: объект оценки имеет степень ликвидности выше средней, срок экспозиции - 5 месяцев.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям.

Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования объекта является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объекта мы применяли четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность – вариант использования должен быть осуществим на конкретном участке.
2. Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника, и положениям зонирования.
3. Финансовая оправданность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику объекта недвижимости.
4. Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового наиболее эффективное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

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

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

5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Основные показатели развития экономики, % г/г

	2015		2016		
	окт.	янв.-окт.	сент.	окт. м/м	янв.-окт.
ВВП	-3,6	-3,7	-0,7	-0,5 0,0	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода	0,7	11,2	0,2	0,4	4,5
Промышленное производство	-3,6	-3,3	-0,8	-0,2	0,3 0,3
Обрабатывающие производства	-5,9	-5,3	-1,6	-0,8	0,5 -0,9
Производство продукции сельского хозяйства	7	2,7	1,7	2,4	0,1 2,9
Объёмы работ по виду деятельности	-4,9	-5,1	-6,8	-0,8	1,6 -5,0
«Строительство»					
Ввод в действие жилых домов	-12,3	5	-3,6	-13	-10,3
Реальные располагаемые денежные доходы населения	-6,8	-4,5	-1,5	-5,9	-6
Реальная заработная плата работников организаций	-10,5	-9,2	1,9	2,0	0,1 0,5
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	33357	33107	35843	36200	35770
Уровень безработицы	5,5		5,2	5,4	5,5
Оборот розничной торговли	-11,3	-9,2	-3,6	-4,4	-5,8
Объём платных услуг населению	-2,4	-1,8	-0,6	-2,1	-1,2
Экспорт товаров, млрд. долл. США	27	287,3	25,5	26,5	226
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,9	159	18,2	18,1	154,5
Средняя цена за нефть Ural	46,8	53,6	44,2	47,7	40,5

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

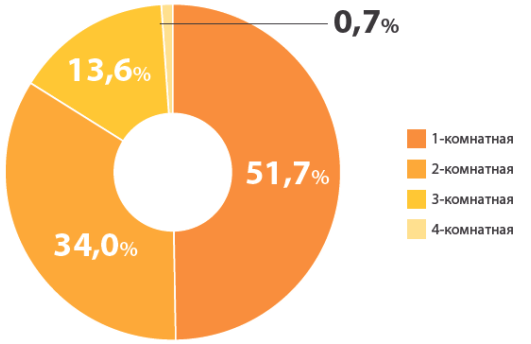
III квартал 2016

ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЙ

По сравнению со 2 кварталом 2016 первичный рынок новостроек пополнился преимущественно жильем в комфорт-классе. Количество объектов новостроек на рынке уменьшилось на 12,5% и составило 316 объектов (1078 корпусов). Объем предложения в количестве квартир показал снижение на 2,2%, на данный момент предложение составляет порядка 63,9 тыс. квартир. Меньший темп снижения количества квартир в реализации относительно темпа снижения количества корпусов объясняется завершением продаж в ряде проектов с малыми остатками квартир в экспозиции.

Наименьшую долю рынка занимают четырехкомнатные и трехкомнатные квартиры соответственно 0,7% и 13,6%, далее двухкомнатные 34,0%, на долю однокомнатных квартир приходится 51,7%.

Распределение предложения по типам квартир



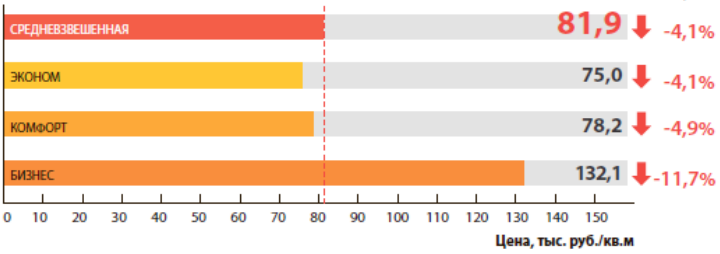
Изменение объёма предложения, кв.м

ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

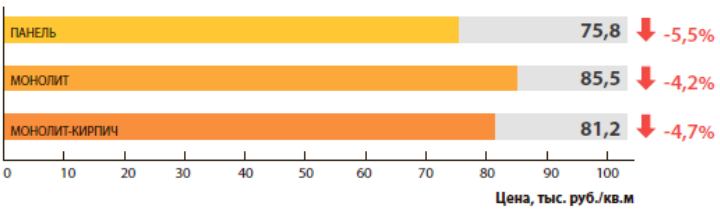
Средневзвешенная цена предложения в 3 кв. 2016г. составила 81,9 тыс. руб./кв. м (-4,1% относительно 2 кв. 2016г.), что соответствует 1 307,9 $/ кв. м. При этом прослеживается общая тенденция незначительного снижения цен во всех сегментах. Снижение цен составило 4,1% в сегменте эконом, 4,9% в сегменте комфорте и 11,7% в сегменте бизнес соответственно. Такая тенденция обусловлена сокращением покупательской способности из-за снижения располагаемых доходов и роста инфляции. Ситуация на рынке вынудила застройщиков пойти на корректирование цен для сохранения инвестиционной привлекательности новостроек для населения. Традиционно наиболее высокая средняя цена квадратного метра наблюдается в локации до 5 км от МКАД – 98,1 тыс. руб./кв. м, в пределах 5-10 км от МКАД – 82,1 тыс. руб./кв. м, 10-20 км цена сохранилась и составляла 68,9 тыс. руб./кв. м, 20-30 км от МКАД составляет в среднем 60,4 тыс. руб./кв. м.

В зависимости от технологии домостроения средневзвешенная цена предложения показала следующую динамику: в новостройках, возводимых по монолитной технологии цена снизилась и составила 85,5 тыс. руб. за кв.м (-4,2% по сравнению со 2 кв. 2016 года); в домах, возводимых по монолитно-кирпичной технологии, отмечено также снижение средневзвешенной цены до 81,2 тыс. руб. за кв.м (-4,7%); в панельных домах средневзвешенная цена составила 75,8 тыс. руб. за кв.м. (-5,5%).

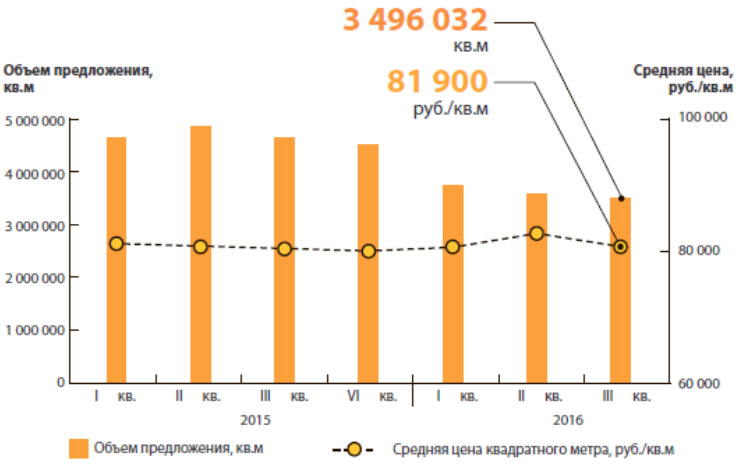
Цена предложения, тыс. руб./кв.м



Распределение цен в зависимости от технологии строительства, тыс. руб./кв.м



Динамика изменения объёма предложения и средней цены квадратного метра



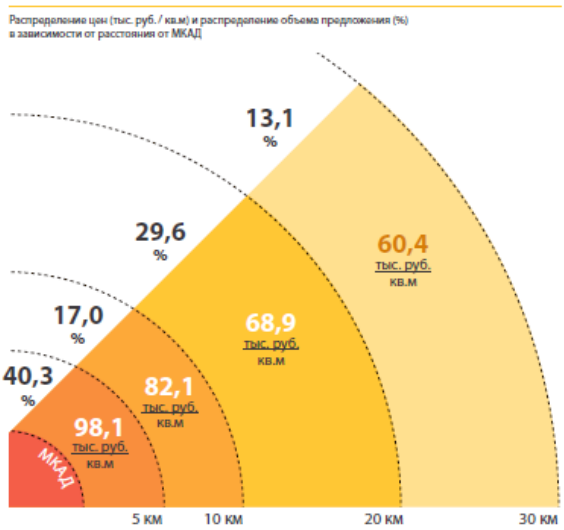
ВЫВОДЫ

В настоящее время в Московской области продолжает сохраняться средняя покупательская активность, основная доля продаж принадлежит крупным проектам комплексного освоения территорий, в которых продается по 120-150 квартир в месяц. Для остальных проектов активность клиентов выражается в среднем в 35-50 сделках в месяц.

На спрос продолжают действовать как переменные факторы — разнообразные акции и дисконты, так и постоянные — пока действующая программа льготной ипотеки и наличие большого объема предложения с достаточно доступным бюджетом покупки (во многих комплексах были обновлены исторические минимумы цен).

Девелоперы по-прежнему проводят интенсивные маркетинговые мероприятия с целью привлечения покупателей – многими были запущены акции и скидки в пределах 10-12% в зависимости от стадии готовности объекта и пула предложений в реализации.

Также популярны акции на покупку машиномест, кладовых и нежилых помещений. Плановые повышения цен по мере роста стадии готовности составляют в среднем 2-3% на определенные типы квартир, и в активно возводимых проектах «смягчение» идет скидками на выделенные пулы квартир в определенных корпусах и этажах .



Цены на квартиры в новостройках в Люберцах

РЕГИОН: Московская область | ТИП НЕДВИЖИМОСТИ: Квартиры в новостройках | ГОРОД: Люберцы (1378) | ПОКАЗАТЬ

Красногорск (5312) Мытищи (4099) Химки (2851) Одинцово (2224) Лобня (1824) Видное (1721) Королев (1487)

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА ОБЪЕКТ 5 035 441 РУБ.
ЗА НЕДЕЛЮ 472 РУБ. (0.01 %)

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА М² 93 156 РУБ.
ЗА НЕДЕЛЮ 1 РУБ. (0.00 %)

Период: Недели | Месяцы | Кварталы

Средние цены на Квартиры в новостройках

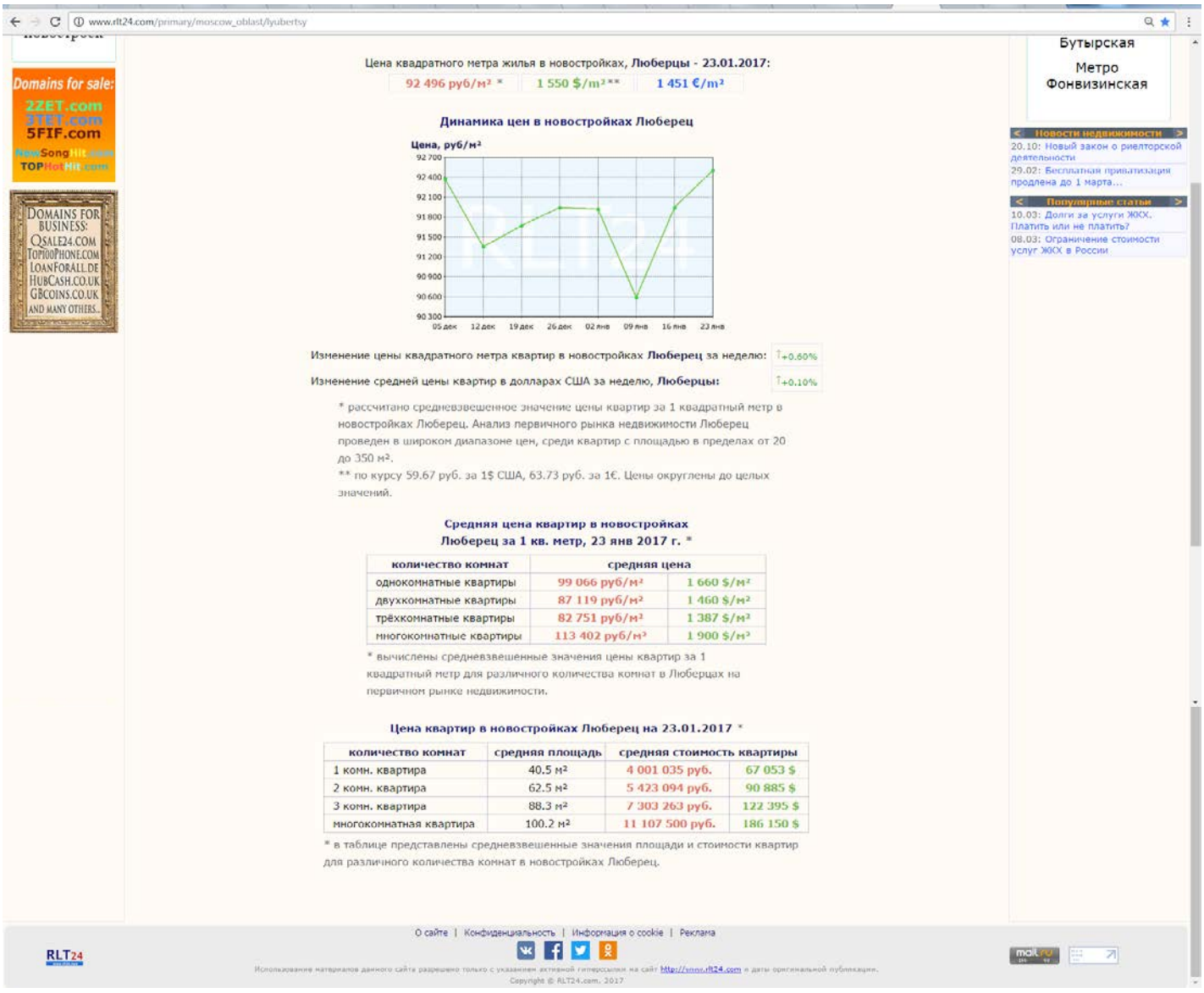
Московская область, г. Люберцы, изменение за неделю

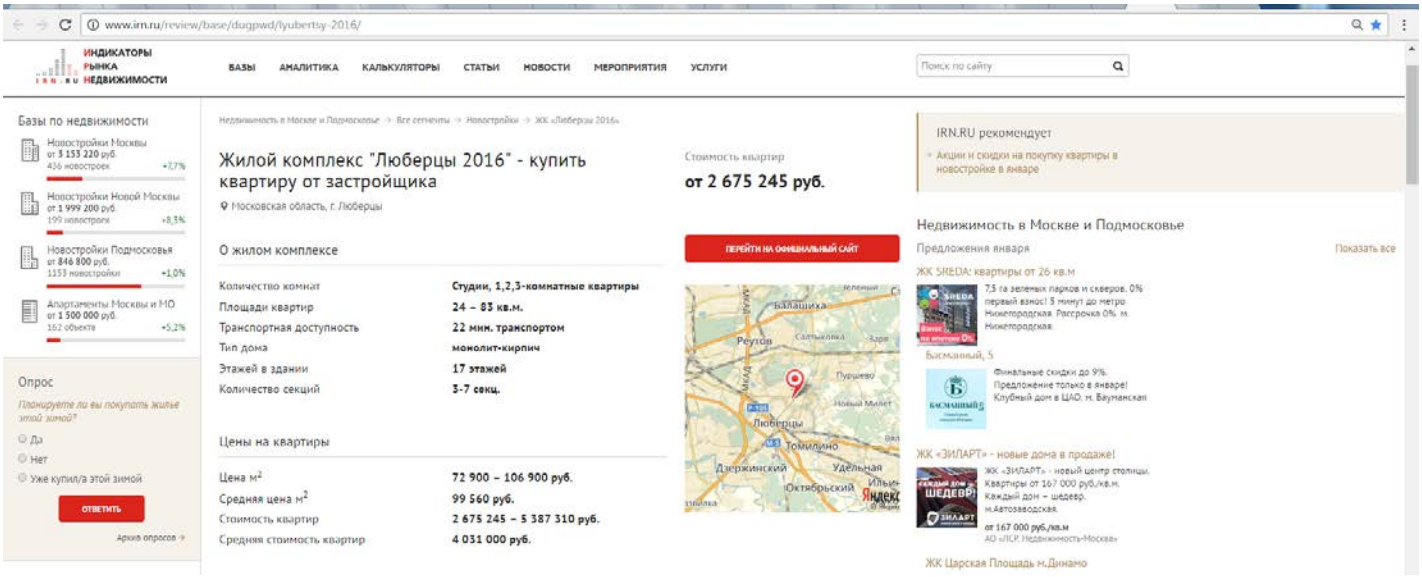
1 комн. квартира.	4 070 343 руб.	(0.02%)
2 комн. квартира.	5 375 786 руб.	(0.01%)
3 комн. квартира.	7 529 079 руб.	(0.00%)
4+ комн. квартира.	4 697 500 руб.	(0.00%)

Средние цены за м²

Московская область, г. Люберцы, изменение за неделю

1 комн. квартира.	100 598 руб.	(0.01%)
2 комн. квартира.	86 100 руб.	(0.01%)
3 комн. квартира.	83 133 руб.	(0.00%)
4+ комн. квартира.	105 089 руб.	(0.00%)





Согласно приведенным данным средневзвешенное значение стоимости 1 квадратного метра в новостройках Люберец может варьироваться от 72900 руб./м² до 106900 руб./м².

Несмотря на введение поправок, связанных с использованием в расчете только типовых объектов недвижимости расчетная величина стоимости 1 кв.м. жилой недвижимости может в значительной мере отличаться от среднерыночной, вследствие достаточно высокого разброса цен на типовые объекты недвижимости.

Источники данных: www.economy.gov.ru, www.realty.dmir.ru, www.irn.ru, www.rlt24.com, www.azbuka.ru, www.new.miel.ru

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Затратный подход:

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Данный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что покупатель, проявляя должную благоразумность, 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. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при непременном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход учитывает затраты на восстановление объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли. Подход рекомендуется применять для оценки таких объектов, как: земельный участок, объект капитального строительства (но не их частей, например жилых и нежилых помещений).

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
2. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
3. Определение прибыли предпринимателя;
4. Определение износа и устаревания;
5. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устаревания;
6. Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Сравнительный подход:

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Данный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В качестве объектов-аналогов используются объекты, относящиеся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимые с ним по ценообразующим факторам.

Подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. Сравнительный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.
4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведению их к одному стоимостному показателю или группе показателей. В условиях недостатка или низкой достоверности информации о рынке вместо стоимостной оценки объекта, выходные данные могут быть представлены в виде группы показателей.

Доходный подход:

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем.

Подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой.
2. Оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики (трендов) применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержках на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.
4. Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость объекта рядом способов. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации о рынке.

Рыночная стоимость объекта оценки определялась методом сравнения продаж

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для объекта оценки тем же образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа продаж. Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

Основные этапы процедуры оценки при использовании метода сравнительного анализа продаж:

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимого имущества аналогичных объекту оценки.
- Отбор информации с целью повышения ее достоверности, и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
- Сопоставление объекта оценки и отобранных для сравнения объектов-аналогов по отдельным критериям.
- Определение итоговой стоимости объекта оценки, путем анализа сравнительных характеристик объекта оценки и объектов-аналогов, корректировки единиц сравнения, и сведения их к одному стоимостному показателю.

В качестве элементов сравнения обычно используются следующие параметры:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи и условия рынка;
- вид использования и (или) зонирования;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт (ст. 435 и 437 ГК РФ - «оферта», «публичная оферта») наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что лицо, сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом которым будет принято предложение, а потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке недвижимого имущества, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все ее достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

Обоснование отказа от использования затратного и доходного подходов

Согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденному Приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 (297), оценщик обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Использование трёх подходов приводит к получению трёх величин стоимости одного и того же объекта. Заключительным этапом процесса оценки является согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. При расчете итоговой стоимости объекта оценки оценщик учитывает преимущества и недостатки каждого из примененных подходов.

Выбор того или иного подхода к оценке осуществляется исходя из особенностей конкретного рынка, специфики объекта оценки, и состава сведений, содержащихся в представленной информации. Ниже приведены факторы, исходя из которых оценщик принимал решение об использовании того или иного подхода для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на открытом рынке. Оцениваемый объект сравнивается с аналогами. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект. Скорректированная цена позволяет сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи аналогичных объектов отражает рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Объектом оценки является недвижимое имущество - квартира. Рынок купли-продажи квартир в Москве и Московской области достаточно развит и диверсифицирован, в связи с чем, оценщик располагает достаточной по количеству и качеству информацией о сделках купли-продажи (о предложениях к продаже) квартир аналогичных оцениваемой, а также аналитической информацией о состоянии и тенденциях развития данного сегмента рынка недвижимости. Возможность формирования репрезентативной выборки позволяет с высокой степенью достоверности определить поправки к ценообразующим характеристикам объекта оценки и объектов-аналогов.

Доходный подход. В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении доходного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у оценщика имелось несколько аргументов:

- Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «квартира для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи. При этом, в настоящее время, в условиях сложности предсказания темпа роста на рынке жилой недвижимости, невозможно с необходимой точностью определить доход от владения квартирой, включающий в себя величину ставки арендной платы, а также прирост стоимости квартиры за рассматриваемый период.
- Величины ставок арендной платы меняются не континуально, а дискретно. То есть в отличие от цен предложения квартир, ставки арендной платы меняются более резкими скачками, в больший интервал времени, в связи с чем, использование доходного подхода может привести к существенной погрешности.
- В большинстве случаев ставка арендной платы не зависит от общей площади квартиры, а зависит от количества комнат в квартире. Таким образом, при расчете стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода, оценщик не учитывает фактор, играющий существенную роль при ценообразовании на рынке жилья - общую площадь квартиры.

Перечисленные выше обстоятельства, не позволяют оценщику применить доходный подход для расчета стоимости объекта оценки.

Затратный подход. Стоимость строительства аналогичных объектов (жилых квартир) не является основным ценообразующим параметром на рынке недвижимости, так как представляет собой лишь долю в рыночной стоимости, величина которой зачастую в большей степени зависит от других экономических факторов (баланса спроса и предложения, местоположения, условий и времени продажи, физических характеристик и т.п.).

В соответствии с ФСО-7 Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений, а также Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка.

Объектом оценки является не здание, а встроенное жилое помещение, во избежание больших погрешностей при расчете и выделении доли в общих затратах, приходящейся на оцениваемый объект, затратный подход не применялся.

Таким образом, использование сравнительного подхода в данном случае является оптимальным и позволяет выполнить наиболее точный расчет рыночной стоимости объекта оценки.

В связи с вышесказанным, для расчетов оценщик использовал данные по ценам предложений объектов-аналогов взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, состояния объекта.

На этапе сбора информации об объектах-аналогах, оценщик общался по телефону с собственниками и риэлторами, в ходе бесед с которыми уточнялась и проверялась информация, указанная в объявлениях о продаже объектов-аналогов. В процессе переговоров с продавцами, проверялись указанные в объявлениях ценообразующие параметры квартир.

В случае обнаружения расхождений в данных полученных из бесед с продавцами с данными указанными в объявлениях о продаже квартир, оценщик использовал для расчетов уточненную в ходе бесед с продавцами информацию. Данное решение объясняется тем, что в объявлениях о продаже встречаются ошибки и опечатки, к тому же, на дату переговоров, которая зачастую расходится с датой выхода объявления о продаже, продавец владеет более точной информацией о цене объекта-аналога.

Данные об аналогах проанализированы оценщиком и сведены в расчётную таблицу, которая приведена ниже. При расчетах, в качестве единицы сравнения использовалась стоимость одного квадратного метра квартир.

В результате анализа рынка жилой недвижимости были подобраны несколько аналогичных объектов, являющихся наиболее сопоставимыми с объектом оценки (см. табл. 6.1).

Таблица 6.1. Характеристика объектов, аналогичных оцениваемому

Характеристика	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Наименование объекта	однокомнатная квартира	однокомнатная квартира	однокомнатная квартира	однокомнатная квартира	однокомнатная квартира
Местоположение	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, ул. Барыкина, 2с1	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, ул. Вертолетная, 4к1	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, ул. Вертолетная, д. 18	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, ул. Барыкина, 10/2	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, ул. Вертолетная, 14к1
Удаленность от метро, ж/д станции	15 мин общественным транспортом от ж/д станции Люберцы-1	15 мин общественным транспортом от ж/д станции Люберцы-1	15 мин общественным транспортом от ж/д станции Люберцы-1	15 мин общественным транспортом от ж/д станции Люберцы-1	15 мин общественным транспортом от ж/д станции Люберцы-1
Стоимость, руб.	3700000	3600000	3500000	3500000	3500000
Общая площадь, кв. м	32,5	32,6	32,5	33,0	31,7
Стоимость, руб./кв. м	113846	110429	107692	106061	110410
Описание	Этаж/этажность здания: 14/17	Этаж/этажность здания: 12/17	Этаж/этажность здания: 8/17	Этаж/этажность здания: 3/17	Этаж/этажность здания: 3/17
	Тип стен здания: монолит-кирпич	Тип стен здания: монолит-кирпич	Тип стен здания: монолит-кирпич	Тип стен здания: монолит-кирпич	Тип стен здания: монолит-кирпич
	Общая пл., кв.м: 32,5	Общая пл., кв.м: 32,6	Общая пл., кв.м: 32,5	Общая пл., кв.м: 33,0	Общая пл., кв.м: 31,7
	Кухня, кв.м: 9,0	Кухня, кв.м: 8,5	Кухня, кв.м: 9,4	Кухня, кв.м: 10,0	Кухня, кв.м: 10,0
	Санузел: 1 совмещенный	Санузел: 1 совмещенный	Санузел: 1 совмещенный	Санузел: 1 совмещенный	Санузел: 1 совмещенный
	Тип отделки: простая	Тип отделки: простая	Тип отделки: простая	Тип отделки: простая	Тип отделки: простая
	Состояние квартиры: ремонт не требуется	Состояние квартиры: ремонт не требуется	Состояние квартиры: ремонт не требуется	Состояние квартиры: ремонт не требуется	Состояние квартиры: ремонт не требуется
	Вид из окон: во двор	Вид из окон: во двор	Вид из окон: во двор	Вид из окон: во двор	Вид из окон: во двор
	Отопление: есть	Отопление: есть	Отопление: есть	Отопление: есть	Отопление: есть
	Канализация: есть	Канализация: есть	Канализация: есть	Канализация: есть	Канализация: есть
	Водоснабжение: есть	Водоснабжение: есть	Водоснабжение: есть	Водоснабжение: есть	Водоснабжение: есть
	Электроснабжение: есть	Электроснабжение: есть	Электроснабжение: есть	Электроснабжение: есть	Электроснабжение: есть
	Наличие балкона и/или лоджии: лоджия	Наличие балкона и/или лоджии: балкон	Наличие балкона и/или лоджии: лоджия	Наличие балкона и/или лоджии: лоджия	Наличие балкона и/или лоджии: балкон
	Вид права: право собственности	Вид права: право собственности	Вид права: право собственности	Вид права: право собственности	Вид права: право требования
	Вид сделки: свободная продажа	Вид сделки: свободная продажа	Вид сделки: свободная продажа	Вид сделки: свободная продажа	Вид сделки: свободная продажа
Источник информации	https://lyubertsy.cian.ru/sale/flat/152113814/	https://lyubertsy.cian.ru/sale/flat/152330390/	https://lyubertsy.cian.ru/sale/flat/152743696/	http://lyubertsy.cian.ru/sale/flat/151116663/	https://lyubertsy.cian.ru/sale/flat/152697851/
Дата публикации	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки

Таблица 6.2. Расчет рыночной стоимости квартиры

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
1	2	3	4	5	6	7	8
Цена продажи (предложения)	руб.		3 700 000	3 600 000	3 500 000	3 500 000	3 500 000
Тип объекта		Однокомнатная квартира	однокомнатная квартира	однокомнатная квартира	однокомнатная квартира	однокомнатная квартира	однокомнатная квартира
Площадь	кв. м	29,80	32,5	32,6	32,5	33	31,7
Цена за единицу площади	руб./кв.м.		113 846,00	110 429,00	107 692,00	106 061,00	110 410,00
Разница между ценой предложения и ценой сделки							
Корректировка	%	-	-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%
	руб.	-	-4 553,84	-4 417,16	-4 307,68	-4 242,44	-4 416,40
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	109 292,16	106 011,84	103 384,32	101 818,56	105 993,60
Вид права		Право требования	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право требования
Корректировка	%	-	-1,0%	-1,0%	-1,0%	-1,0%	0,0%
	руб.	-	-1092,92	-1060,12	-1033,84	-1018,19	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	108 199,24	104 951,72	102 350,48	100 800,37	105 993,60
Вид сделки		свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	108 199,24	104 951,72	102 350,48	100 800,37	105 993,60
Дата предложения		26.01.2017	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	108 199,24	104 951,72	102 350,48	100 800,37	105 993,60
Местоположение		140013, Московская область, Люберецкий муниципальный район, городское поселение Люберцы, ул. Вертолетная, д. 24, кв. XXX	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, ул. Барыкина, 2с1	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, ул. Вертолетная, 4к1	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, ул. Вертолетная, д. 18	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, ул. Барыкина, 10/2	Московская область, Люберецкий район, Люберцы, ул. Вертолетная, 14к1
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	108 199,24	104 951,72	102 350,48	100 800,37	105 993,60
Удаленность от метро, ж/д станции		15 мин общественным транспортом от ж/д станции Люберцы-1	15 мин общественным транспортом от ж/д станции Люберцы-1	15 мин общественным транспортом от ж/д станции Люберцы-1	15 мин общественным транспортом от ж/д станции Люберцы-1	15 мин общественным транспортом от ж/д станции Люберцы-1	15 мин общественным транспортом от ж/д станции Люберцы-1
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	108199	104952	102350	100800	105994
Физические характеристики:							
Площадь		29,8	32,50	32,60	32,50	33,00	31,70
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	108 199,24	104 951,72	102 350,48	100 800,37	105 993,60
Площадь кухни		7,5	9	8,5	9,4	10	10
Корректировка	%	-	-1,0%	-0,5%	-1,0%	-1,5%	-1,5%
	руб.	-	-1081,99	-524,76	-1023,50	-1512,01	-1589,90
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	107 117,25	104 426,96	101 326,97	99 288,37	104 403,70
Материал стен		монолит-кирпич	монолит-кирпич	монолит-кирпич	монолит-кирпич	монолит-кирпич	монолит-кирпич
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	107 117,25	104 426,96	101 326,97	99 288,37	104 403,70
Санузел		1 совмещенный (3,9 кв.м)	1 совмещенный	1 совмещенный	1 совмещенный	1 совмещенный	1 совмещенный
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	107 117,25	104 426,96	101 326,97	99 288,37	104 403,70
Вид из окон		панорамный	во двор	во двор	во двор	во двор	во двор
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	107 117,25	104 426,96	101 326,97	99 288,37	104 403,70
Этаж расположения		7 (этажность - 17)	14 (этажность - 17)	12 (этажность - 17)	8 (этажность - 17)	3 (этажность - 17)	3 (этажность - 17)
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	107 117,25	104 426,96	101 326,97	99 288,37	104 403,70
Наличие балкона		лоджия (3,3 кв.м)	лоджия	балкон	лоджия	лоджия	балкон
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	107 117,25	104 426,96	101 326,97	99 288,37	104 403,70
Соответствие планировки БТИ		соответствует	соотв.	соотв.	соотв.	соотв.	соотв.
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	107 117,25	104 426,96	101 326,97	99 288,37	104 403,70
Суммарная поправка	%	-	-6,0%	-5,5%	-6,0%	-6,5%	-5,5%
Общая корректировка по модулю	%	-	6,0%	5,5%	6,0%	6,5%	5,5%
Состояние отделки		простая, ремонт не требуется	простая, ремонт не требуется	простая, ремонт не требуется	простая, ремонт не требуется	простая, ремонт не требуется	простая, ремонт не требуется
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв.м.	-	107 117,25	104 426,96	101 326,97	99 288,37	104 403,70
Коррекция от цены продажи, %		-	5,91%	5,44%	5,91%	6,39%	5,44%
Весовой коэффициент		-	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Средневзвешенная цена	руб./кв.м.	103338					
Рыночная стоимость	руб.	**3 079 472**					
Рыночная стоимость	USD	**52 063**					

Обоснование вносимых корректировок

В ходе анализа ценообразующих характеристик объектов-аналогов были выявлены различия с характеристиками объекта оценки, в связи с чем, в цены объектов-аналогов были внесены корректировки учитывающие выявленные различия. В общем случае отрицательная корректировка вносится, если по рассматриваемому показателю объект-аналог превосходит объект оценки, а положительная - если объект-аналог уступает объекту оценки.

При расчёте оценщик учел следующие виды корректировок:

На торг. Разница между ценой предложения и ценой сделки. Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на рынке, которые, как правило, осуществляются по более низким ценам. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты. Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию.

В связи с этим для расчета данной поправки нами была предпринята попытка использования экспертного метода.

Порядок проведения анализа. В результате анализа различных исследований рынков недвижимости и проведения консультации с профессиональными участниками рынка было выявлено, что наиболее доступными и компетентными источниками информации по данному вопросу являются специалисты риэлторских организаций. Для сбора информации был подготовлен специальный опросный лист, а само интервью проводили профессиональные оценщики.

Были опрошены специалисты 77 агентств недвижимости в 18 городах различных субъектов РФ:

Архангельск; Барнаул; Волгодонск; Воронеж; Екатеринбург; Киров; Москва; Находка; Омск; Пенза; Псков; Ростов-на-Дону; Санкт-Петербург; Саратов; Смоленск; Сызрань; Тверь; Ярославль.

В ходе опроса были заданы вопросы о возможных скидках на торг при совершении следующих сделок: купля-продажа жилых объектов; аренда жилых объектов; купля-продажа объектов коммерческой недвижимости; аренда объектов коммерческой недвижимости; купля-продажа промышленной и складской недвижимости; аренда промышленной и складской недвижимости; купля-продажа земельных участков.

Собранная информация консолидировалась и подвергалась статистической обработке.

Результаты анализа. Общее количество наблюдений составило более 250. Большинство опрошенных экспертов называли величину скидки на недвижимость до 10% (жилая), при этом по отдельным сегментам были названы значительно большие значения — до 50 %.

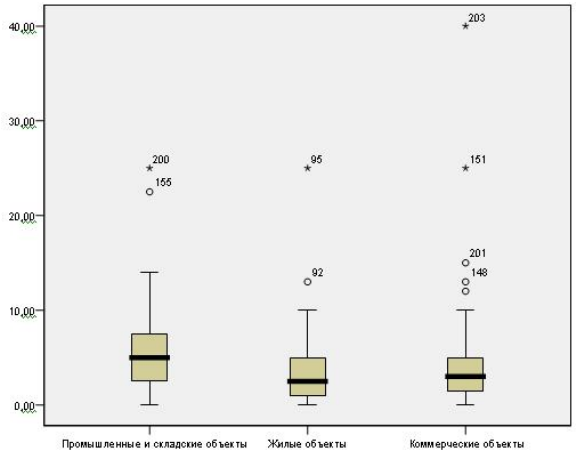
Максимальные значения, которые были названы экспертами, приведены в таблице:

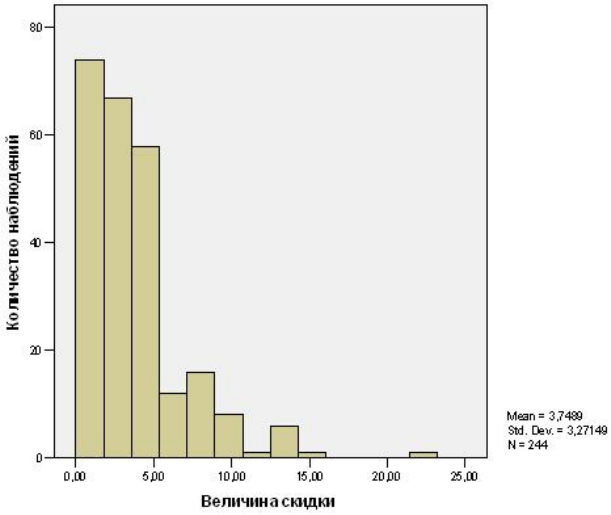
Максимальные значения, отмеченные экспертами, %

Сегмент рынка	Купля-продажа	Аренда
Жилая недвижимость	10	10
Коммерческая недвижимость	15	50
Промышленная и складская недвижимость	30	50
Земельные участки	20	—

Источник: анализ ООО «ФБК».

Статистическая обработка полученных результатов проводилась в пакете SPSS. Для устранения влияния так называемых выбросов и нехарактерных значений применялась процедура «Box Plot», известная также как «ящичковая диаграмма». После исключения нехарактерных значений (рис. 1 и 2), среднее значение составило 3,7 %.
Диаграмма разброса и характеристики среднего значения:





«Ящичковая» диаграмма в разрезе сегментов рынка

Характеристика среднего значения скидки на торг:

Показатель		**Статистика**	**Стандартная ошибка**
Среднее		3,7489	0,2094
95 % доверительный интервал для среднего	Нижняя граница	3,3364	—
	Верхняя граница	4,1615	—
5 % усеченное среднее		3,4414	—
Медиана		3	—
Дисперсия		10,7027	—
Стандартное отклонение		3,2715	—
Минимум		0	—
Максимум		22,5	—
Размах		22,5	—
Межквартильный размах		3,5	—
Асимметрия		1,6634	0,1559
Эксцесс		4,8112	0,3105

Источник: анализ ООО «ФБК»

В ходе анализа были отмечены следующие особенности:

1. Для активных рынков эксперты называли меньшие скидки на торг. Это связано с тем, что активные, развитые рынки характеризуются соответствующей информационной инфраструктурой, которая позволяет потенциальным продавцам точно назначать цену предложения объекта. Кроме того, число потенциальных покупателей увеличивается с ростом размера рынка и его активности. Поэтому отказ одному покупателю не приводит к существенному увеличению сроков продажи объекта или к увеличению маркетинговых затрат.

Данная особенность отмечена как в разрезе разных регионов (скидки на торг в крупных городах меньше по сравнению с городами с малой численностью населения), так и для различных сегментов (скидки на торг для жилой недвижимости существенно меньше соответствующих значений для коммерческой или промышленной недвижимости). Некоторым исключением можно считать земельные участки. Несмотря на то, что в большинстве регионов рынок земельных участков находится в стадии становления, эксперты отмечали несколько меньшие или сопоставимые значения скидок по сравнению, например, с промышленными объектами. По мнению автора, это связано с тем, что земельный участок — менее «изменчивый» объект по сравнению со зданием (описывается меньшим количеством параметров). Поэтому для информационного наполнения рынка достаточно меньшего количества объектов.

2. В период быстрого роста цен скидки на торг существенно уменьшаются или пропадают совсем. Эксперты отмечали, что в период значительного роста цен на недвижимость (особенно в сегменте жилой недвижимости) какие-либо скидки на торг были нехарактерны для рынка. После стабилизации цен практика предоставления скидок вернулась. По-видимому, такая практика объясняется тем, что дополнительные маркетинговые затраты, связанные с отказом какому-либо покупателю, с лихвой компенсируются ростом цен за период поиска нового потенциального покупателя.

3. Скидки на торг менее характерны для рынка аренды. Скидки на торг для сделок аренды являются менее типичными по сравнению со сделками купли-продажи (среднее значение скидки для сделок купли-продажи составило 3,9 %, для сделок аренды — 3,2 %).

Полагаем, что данный факт также объясняется большей развитостью рынка аренды. Кроме того, наиболее частый срок аренды в РФ составляет 11 месяцев. В условиях заключения краткосрочных договоров аренды арендодатель менее заинтересован в предоставлении каких-либо скидок.

Выводы:

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Но в большинстве случаев она не превышает 10 % для жилых объектов и 15…20 % для объектов коммерческой и промышленной недвижимости и земельных участков.

При оценке квартир сравнительным подходом рекомендуется использовать значения скидки на торг, приведенные в таблице.

Рекомендуемые значения скидки на торг, % :

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Жилая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Промышленная и складская недвижимость	Земельные участки
До 250	4-7	6-8	8-10	6-8
Свыше 250 до 500	3-5	4-6	6-8	4-6
Свыше 500	1-3	2-4	4-6	2-4

Источник: анализ ООО «ФБК»

На дату предложения. Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с течением времени. Дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта (26.01.2017) и дата публикации аналогов, используемых в расчете, соответствуют одному периоду времени, поэтому корректировка в стоимость аналогов не вводилась.

На вид права. Поправка на вид права в размере 1-2%, применяется в случае отсутствия оформленного права собственности у объекта оценки, в отличии от объекта-аналога, и наоборот. Размер корректировки определялся исходя из консультации с представителями ведущих риэлтерских компаний «Миэль», тел. 797-42-77; «Инком», тел. 363-19-74.

На условия сделки. Альтернативная продажа означает необходимость поиска иного жилья, взамен того, которое продается. Чистая продажа - стороны не связаны ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого. В случае необходимости подбора альтернативного жилья при осуществлении сделки купли-продажи, поправка принимается из расчета 150 тыс. руб. для Москвы, или 30–90 тыс. руб. для Подмосковья. Размер данной поправки определяется экспертным методом, на основании данных, полученных из бесед с риэлторами. При расчетах оценщики стараются не использовать информацию по квартирам, выставляемым на условиях альтернативной продажи.

На местоположение объекта. Корректировка не применялась к аналогам, так как объект оценки и аналоги расположены недалеко друг от друга, стоимость квадратного метра жилья находится в одной ценовой категории, согласно анализу тенденций ценообразования на рынке жилой недвижимости и информации, полученной по результатам бесед с представителями местных агентств недвижимости.

На удаленность от метро, ж/д станции. Данная поправка обязательна в тех случаях, когда удаленность объектов-аналогов от близлежащих пересадочных узлов городского наземного и подземного транспорта, а также расстояние до близлежащих основных магистралей города, различаются, что является существенным ценообразующим фактором. Величина поправки определяется экспертным методом, и зависит от удаленности объектов от МКАД, либо от крупного транспортного узла (ж/д станция, автостанция и т.д.) и меняется в диапазоне от 0 до 10 %.

На общую площадь (масштабность). В общем случае поправка вводится исходя из разницы общей площади объекта оценки и общей площади аналога (за минусом площадей кухонь, что позволяет при больших расхождениях в площадях кухонь исключить введение двойной поправки). В данном случае учитывалось общепринятое правило - при увеличении площади стоимость кв. м уменьшается, и наоборот. Поправка вводится в стоимости тех аналогов, площадь которых существенным образом отличается от площади объекта оценки. Если площадь аналога отличается от площади объекта оценки менее чем на 5 кв. м, то поправка не вводится. Размер данной поправки определялся на основании информации, полученной по результатам бесед с представителями местных агентств недвижимости.

№ п/п	Наименование компании, контактная информация	Расхождения в стоимости квартир площади которых различаются менее чем на 5кв. м	Расхождения в стоимости квартир площади которых различаются более чем на 5кв.м	Расхождения в стоимости квартир, площадью менее 30 кв. м или более 100 кв. м
1	www.incom.ru, "ИНКОМ Недвижимость", тел. 363-19-74	не влияет	**1% / 5 кв. м**	**индивидуально**
2	www.miel.ru, "МИЭЛЬ", тел. 797-42-77	не влияет	**1% / 5 кв. м**	**индивидуально**
3	www.mian.ru, "МИАН", тел. 974-6222	не влияет	**1% / 5 кв. м**	**индивидуально**
4	www.best-realty.ru, недвижимость", тел. 925-39-49	не влияет	**1% / 5 кв. м**	**индивидуально**
5	www.naprostore.ru, АН «Простор» тел 921-48-47	не влияет	**1% / 5 кв. м**	**индивидуально**
Итого:		**не влияет**	**1% / 5 кв. м**	**индивидуально**

На площадь кухни, Данная корректировка отражает влияние площади кухни на стоимость квартиры. Поправка зависит от масштабов кухни, а также от разницы размеров кухни аналога и объекта оценки. Если площадь кухни аналога менее 8 кв.м, и отличается от площади кухни объекта оценки менее чем на 0,5 кв. м, или площадь кухни аналога от 8 до 15 кв.м и отличается от площади кухни объекта оценки менее чем на 1 кв.м то поправка не вводится. Размер поправки определялся на основании экспертного метода.

№ п/п	Наименование компании, контактная информации	Расхождения в стоимости квартир, площади кухонь которых составляют менее 8 кв. м	Расхождения в стоимости квартир, площади кухонь которых составляют от 8 до 15 кв. м	Расхождения в стоимости квартир, площади кухонь которых превышают 15 кв. м
1	www.incom.ru, "ИНКОМ Недвижимость", тел. 363-19-74	0,5%/0,5 кв.м	0,5%/1 кв. м	не влияет
2	www.miel.ru, "МИЭЛЬ", тел. 797-42-77	0,5%/0,5 кв.м	0,5%/1 кв. м	не влияет
3	www.mian.ru, "МИАН", тел. 974-6222	0,5%/0,5 кв.м	0,5%/1 кв. м	не влияет
4	www.best-realty.ru, "Бест-недвижимость", тел. 925-39-49	0,5%/0,5 кв.м	0,5%/1 кв. м	не влияет
5	www.naprostore.ru, АН "Простор", тел. 921-48-47	0,5%/0,5 кв.м	0,5%/1 кв. м	не влияет
Итого:		**0,5 % / 0,5 кв.м**	**0,5 % / 1 кв. м**	**не влияет**

На тип отделки. Данная поправка определяется на основе стоимости проведения ремонтных работ по доведению состояния аналога/объекта до состояния объекта/аналога. Величина данной поправки определяется на основе данных, полученных из бесед с представителями строительных (ООО "Строй-Так" 8 (905) 719-01-14 www.stroy-tak.ru, Ремонтная Лаборатория (495) 544-88-24 www.remontlab.ru, www.remont-sdelaem.ru 8-963-965-4251, ООО "Стройсити" remka.ru (495) 540-50-30) и риэлтерских компаний.

	Требуется капитальный ремонт	Требуется косметический ремонт	Без отделки	Под чистовую отделку	Простая	Улучшенная	Высококачественная
Требуется капитальный ремонт		7500	0	7500	15000	19500	от 24000
Требуется косметический ремонт	7500		7500	0	7500	12000	от 16500
Без отделки	0	7500		7500	15000	19500	от 24000
Под чистовую отделку	7500	0	7500		7500	12000	от 16500
Простая	15000	7500	15000	7500		4500	от 9000
Улучшенная	19500	12000	19500	12000	4500		от 4500
Высококачественная	от 24000	от 16500	от 24000	от 16500	от 9000	от 4500	

«Высококачественная отделка» - высококвалифицированный ремонт жилых помещений, согласно требованиям современных стандартов с использованием новейших строительных технологий, отделочных материалов, включающий комплекс работ по доведению всех поверхностей до идеально ровного состояния, замены электропроводки, труб водоснабжения и канализации, с возможной перепланировкой квартиры с использованием дизайн-проекта, изготовлением и монтажом конструкций сложной конфигурации. Проведения косметического ремонта не требуется.

«Простая отделка» - внутренняя отделка помещений квартиры представляет собой побелку или оклейку обоями потолков, оклейку обоями стен, линолеум, плитка или паркетная доска на полу, плитка на стенах и необходимая сантехника в санузле и на кухне - стоимость отделочных материалов соответствует среднерыночным на момент проведения оценки. Проведения косметического ремонта не требуется.

«Без отделки» - стены, полы и потолки, без отделки; оконные блоки присутствуют; дверей нет.

На этаж расположения. Корректировка на этаж отражает влияние на конечную стоимость расположения квартиры на 1-м или последнем этажах. В случае расположения квартиры на средних этажах, корректировка принимается равной нулю, ввиду незначительного влияния на стоимость.

Расположение квартиры на 1 этаже в большинстве случаев оказывает отрицательное влияние на ее стоимость, за исключением случаев, когда объекты расположенные на первом этаже находятся на оживленных магистралях и подходят для перевода в нежилой фонд, в таком случае стоимость квартиры может превысить среднерыночную. В случае расположения квартиры на последнем этаже и возможности получения дополнительной площади путем покупки части технического этажа, или при покупке элитной недвижимости, последние этажи так же могут быть предпочтительнее средних и первых.

Первый этаж — от -10 до +10%;

последний этаж — от -2 до +10%

Наличие балкона, лоджии. Данная корректировка отражает наличие балкона или лоджии, а так же их количество. В зависимости от места расположения объекта корректировка варьируется в пределах от 30 до 150 тыс. руб. (до 5%). Размер поправки определяется на основании анализа рынка и бесед с риэлторами (экспертным методом). В случае отсутствия лоджии или балкона у объекта оценки/аналога, поправка принимается из расчета 150 тыс. руб. для Москвы, или 30-90 тыс. руб. для Подмосковья, в зависимости от типа жилья и удаленности от МКАД. В случае наличия дополнительного балкона или лоджии, поправка принимается исходя из 30 тыс. руб. на наличие одного дополнительного балкона или лоджии.

На наличие лифта. Наличие в доме лифта является дополнительным улучшением, предпочтительным для квартиры. Размер корректировки определяется исходя из бесед с риэлторами (экспертным методом), и варьируется в пределах от 0 до 2%.

На дополнительные улучшения. Поправка отражает влияние таких характеристик, как наличие встроенной кухни, системы кондиционирования, и т.п. Анализ рынка показывает, что при прочих равных условиях, при наличии в квартире встроенной кухни, системы кондиционирования, душевых кабин и джакузи, размер поправки определяется исходя из 30-50% среднерыночной стоимости дополнительных улучшений.

Характеристика строения. Материал стен жилого дома, в котором расположена оцениваемая квартира или квартира-аналог, оказывает влияние на стоимость. Квартиры в блочных, панельных домах, при прочих равных условиях дешевле, чем в кирпичных, кирпично-монолитных. Данная корректировка вводится в случаях неразвитости рынка жилья в рассматриваемом районе, когда невозможно найти достаточное количество аналогов с одинаковой характеристикой строения. Размер поправки определяется исходя из анализа парных продаж и информации, полученной в ходе бесед с риэлторами, и составляет от 5 до 10%.

Наличие охраны, организованной парковки. Парковка во дворе жилого дома, наличие охраняемой придомовой территории, шлагбаум, ограждение и другие характеристики придомовой территории отражаются корректировкой дополнительных улучшений. Так как наличие консьержа не обеспечивает сохранность имущества, то корректировка только исходя из данного фактора не производится. Анализ рынка показывает, что при прочих равных условиях, при наличии в здании консьержа стоимость квартиры увеличивается на 1%. Наличие придомовой охраняемой территории увеличивает стоимость квартиры на 2%.

На тип санузла. Данная поправка отражает наличие совмещенного или раздельного санузла, а так же их количество. Чаще всего поправка вносится в случае оборудования квартиры двумя и более санузлами. Размер поправки 0-2%.

При определении величины данной корректировки оценщик опирался на обзоры рынка, публикуемые в СМИ, и информацию, полученную в ходе бесед с представителями ведущих агентств недвижимости: АН «МИЭЛЬ-Недвижимость» тел. (495) 777-33-77, АН «ИНКОМ-Недвижимость» тел. (495) 363-10-38, 363-10-10, АН «МИАН» (495) 974-62-62 и др.

На вид из окна. Вид из окна существенно влияет на стоимость квартиры, поскольку наличие транспортного потока под окном обычно пользуется меньшим спросом. Соответственно, квартиры с видом на улицу и стоят дешевле. При определении величин корректировок (поправок), помимо собственных расчетов оценщик опирался на обзоры рынка, публикуемые в СМИ, и информацию, полученную в ходе бесед с представителями ведущих агентств недвижимости: АН «МИЭЛЬ-Недвижимость» тел. (495) 777-33-77, АН «ИНКОМ-Недвижимость» тел. (495) 363-10-38, 363-10-10, АН «МИАН» (495) 974-62-62 и др. и пришел к выводу, что корректировка на вид из окна на улицу (не оживленную магистраль) составляет 2%, если окна выходят на две стороны, то 1%.

На необходимость согласования перепланировки. По данным компании «Проектный эксперт» (www.project-expert.ru) стоимость согласования перепланировки квартиры варьируется в пределах от 20 до 100 тысяч рублей, в зависимости от особенностей здания и характера самой перепланировки. Назначается экспертно.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения, стоимости единицы площади оцениваемого объекта недвижимости, определялись исходя из величины общей валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, полученная на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на 26.01.2017 г. составляет округленно:

3079472 руб.
(три миллиона семьдесят девять тысяч четыреста семьдесят два) руб.

что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет:

52063 долл. США
(пятьдесят две тысячи шестьдесят три) долл. США

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидационная стоимость – это 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.

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.

Основным вопросом, возникающим при расчете ликвидационной стоимости, остается вопрос перехода от рыночной стоимости имущества к ликвидационной.

В общем случае, ликвидационная стоимость может быть рассчитана двумя методами:

- прямой метод основывается исключительно на сравнительном подходе. Применение данного метода реализуется либо путем прямого сравнения с аналогами, либо через статистическое моделирование (корреляционно-регрессионный анализ). Однако информация о ценах сделок в условиях вынужденной продажи труднодоступна, что обуславливает крайнюю ограниченность возможности применения данного метода. Хотя в случае наличия необходимой информации он обладает высокой степенью объективности.
- косвенный метод основывается на расчете ликвидационной стоимости объекта, исходя из величины его рыночной стоимости. Расчет ликвидационной стоимости объекта имущества при использовании косвенного метода выглядит следующим образом: рыночная стоимость объекта, за минусом скидки на факт вынужденности продажи. Таким образом, основной методологической проблемой в данном случае является определение скидки на факт вынужденности продажи (поправки, отражающей условия продажи).

Для того чтобы перейти от рыночной стоимости объекта оценки к ликвидационной стоимости, необходимо учесть два фактора:

1. Фактор стоимости денег во времени;
2. Фактор эластичности спроса по цене.

Учет фактора стоимости денег во времени

Учет фактора стоимости денег во времени базируется на принципе безубыточности реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости. Суть принципа заключается в следующем: убытки, возникающие при реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости, должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации этого объекта в меньшем объеме, но ранее.

Доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта, рассчитывается по следующей формуле:

$$Д = Су * ((1 + R)^{t} - 1), \text{ где}$$

Д – доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта;

Су – денежная сумма, полученная в результате ускоренной реализации;

R – требуемая доходность инвестирования в объект оценки;

t – период времени, равный разнице между сроком реализации объекта по рыночной и по ликвидационной стоимости.

Поскольку доход равен разнице между денежной суммой, полученной от реализации объекта в течение среднерыночного периода экспозиции, и денежной суммой, полученной в результате ускореннойреализации объекта, то денежная сумма, полученная от реализации объекта в течение среднерыночного периода экспозиции (Ср) равна:

$$Ср = Су + Д = Су + Су * ((1 + R)^{t} - 1) = Су * (1 + R)^{t}$$

Из этой формулы мы можем вычислить коэффициент, учитывающий фактор стоимости денег во времени, как отношение денежной суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта, к денежной сумме, полученной от реализации объекта в течение среднерыночного периода экспозиции:

$Ксдв = 1/ (1+R)^{t}$, где:

$t = t_{Р} – t_{Л}$

$t_{Р}$ - срок реализации объекта по рыночной стоимости, который равен среднему периоду экспозиции объектов, схожих с объектом оценки на сегодняшний день;

$t_{Л}$ - срок реализации объекта по ликвидационной стоимости.

Требуемая доходность инвестирования в объект оценки

Ставка дисконтирования – требуемая инвесторами ставка дохода на инвестиции в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования.

Для расчета ставки дисконтирования был использован метод кумулятивного построения. Данный метод предусматривает построение ставки дисконтирования с использованием безрисковой ставки в качестве базовой.

Ставка дисконтирования рассчитывается путем добавления к безрисковой ставке поправок на риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка, на низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент. Под риском понимается степень оправданности ожиданий получения будущих доходов.

Наиболее распространенным и адекватным выбором безрисковой ставки, является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Государственные ценные бумаги являются высоколиквидными, с наиболее низким уровнем риска инвестирования. Однако наличие целого ряд государственных ценных бумаг ставит Оценщика перед выбором среди этих бумаг, поскольку государственные ценные бумаги имеют различные сроки погашения, а также различные текущие значения доходности к погашению.

При выборе безрисковой ставки, Оценщик исходит из следующих аргументов:

- При прочих равных условиях, чем более длительный срок погашения имеет ценная бумага, тем ниже волатильность ее доходности.
- Для обеспечения постоянной величины ставки дисконтирования на протяжении всего горизонта прогноза преимущество имеет выбор той ценной бумаги, срок погашения которой совпадает или дольше горизонта прогноза. Ценная бумага должна быть номинирована в рублях.
- По мнению Оценщика, наиболее безрисковым вложением средств являются вклады физических лиц в депозиты особо надежных Банков РФ. То есть, в качестве безрисковой ставки Оценщик принял среднерыночную процентную ставку по рублевым вкладам.

Ниже представлен расчет среднерыночной процентной ставки по рублевым вкладам:

Таблица 7.1.

№ п/п	Наименование банка	Процентные ставки, % годовых (срок 1 год)		Среднее значение, %
		min	max	
1	Альфа-Банк	6,9	9,5	8,2
2	Банк Москвы	7,2	9,8	8,5
3	Связьбанк	7,65	10,4	9,025
4	Возрождение	8,5	9,5	9
5	ВТБ-24	6,5	8,5	7,5
6	Райффайзенбанк	7,2	9,7	8,45
7	Росбанк	4,40	6,20	5,3
8	Россельхозбанк	7,03	9,25	8,14
9	Сбербанк	6,2	8,1	7,15
10	Уралсиб	5,30	7,70	6,5
11	Транскапиталбанк	9,5	9,5	9,5
12	ЮниКредит Банк	7,5	9,5	8,5
Среднерыночная процентная ставка по рублевым вкладам, % годовых				**7,98**

Данные предоставлены порталом www.banki.ru (февраль 2016)

Риски вложения в объект недвижимого имущества подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

Систематический риск связывают с появлением излишнего числа конкурирующих объектов, изменением законодательства в худшую для инвестора сторону и т.п.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и не зависимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. К примеру, ухудшение физического состояния здания, неуплата арендных платежей, криминогенные факторы и т.п.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховую компанию. Размер поправки за статичный риск определяется как размер страховых отчислений за полный пакет страховки недвижимости.

Динамический риск может быть определен как прибыль или потеря определенных выгод вследствие конкуренции.

В следующей таблице представлен расчет **премии за риск вложений** в объект оценки.

Таблица 7.2.

Вид и наименование риска	Категория риска	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный								1			
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный								1			
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный				1							
Несистематический риск												
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный			1								
Ускоренный износ объекта оценки	статичный		1									
Неполучение арендных платежей	динамичный	1										
Неэффективный менеджмент	динамичный				1							
Криминогенные факторы	динамичный				1							
Финансовые проверки	динамичный	1										
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1										
Количество наблюдений		0	1	1	3	0	0	0	2	0	0	0
Взвешенный итог		0	1	2	9	0	0	0	14	0	0	0
Сумма	26											
Количество факторов	10											
Поправка на риск вложений в объект недвижимости	**2,6**											

Компенсация за среднюю ликвидность определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов-аналогов. При расчете компенсации на среднюю ликвидность оценщик использовал данные, предоставленные агентствами недвижимости. В соответствии с предоставленной информацией, типичный срок экспозиции квартир составляет в среднем 3-6 месяцев.

Премия за риск инвестиционного менеджмента представляет собой компенсацию за риски, связанные с управлением «портфелем инвестиций». Для одних видов инвестиций необходим незначительный менеджмент, тогда как для других - большие управленческие усилия. Инвестиционный менеджмент включает выбор среди различных вариантов финансирования и принятие решения о сохранении или продаже активов, и требует дополнительной поправки к уровню дохода.

В зависимости от объекта инвестиций, общепринятая величина поправки на инвестиционный менеджмент составляет 1-3%. При определении составляющей, отражающей значимость инвестиционного менеджмента при инвестициях в недвижимость, Оценщик учитывал назначение и площадь объекта оценки. Объектом оценки является квартира. Квартира, как объект недвижимого имущества, не подразумевает необходимости значительных усилий направленных на обеспечение ее эксплуатации, в связи с чем, Оценщик определил размер премии за риск инвестиционного менеджмента в размере 1%.

Далее представлен подробный расчет ставки дисконтирования.

Таблица 7.3.

№ п/п	Наименование показателя	Значения
1	Безрисковая ставка, % Среднерыночная процентная ставка по рублевым вкладам, % годовых	**7.98%**
2	Компенсация за риск вложений в недвижимость, % Дополнительный риск вложения в оцениваемый объект недвижимости по сравнению с государственными облигациями	2,60%
3	Компенсация за среднюю ликвидность, % Определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому, который составляет в среднем 4 месяца (по данным агентств недвижимости «МИАН», «Миэль-недвижимость», «Инком-недвижимость»), %	2,66%
4	Инвестиционный менеджмент при инвестициях в недвижимость требует усилий, составляющую примем равной, %	1,00%
	Требуемая доходность инвестирования в объект оценки (стр.1+стр.2+стр.3+стр.4), %	**14,24%**

Учет фактора эластичности спроса по цене

Для учета влияния на ликвидационную стоимость объекта оценки фактора эластичности спроса по цене, целесообразно рассмотреть реализацию объекта как процесс:

1. Продавец снижает цену реализуемого объекта. При этом необходимо, чтобы потенциальные покупатели были проинформированы о снижении цены объекта.
2. Под воздействием снижения цены реализуемого объекта, как правило, происходит повышение величины спроса на этот объект.
3. Повышение величины спроса, при прочих равных условиях, сокращает период экспозиции объекта на рынке.

Тесноту взаимосвязи экономических параметров «цена» - «спрос» можно оценивать при помощи коэффициента эластичности спроса по цене. Причем, чем выше значение показателя эластичность, тем выше теснота связи показателей, и тем незначительнее величина ликвидационной стоимости будет отличаться от рыночной стоимости.

В этой связи представляется целесообразным учесть влияние фактора эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость путем введения в формулу для ее расчета поправочного коэффициента, учитывающего эластичность спроса по цене Кэ:

С учетом характера влияния эластичности спроса по цене на величину ликвидационной стоимости объекта, представляется возможным аналитически задать зависимость значения поправочного коэффициента Кэ от величины коэффициента эластичности спроса по цене Е следующим выражением:

$$Кэ = \frac{e^{/E/} - e^{-/E/}}{e^{/E/} + e^{-/E/}}$$

где e = 2,71828 (const).

Рассчитаем ликвидационную стоимость объекта оценки, используя вышеприведенные формулы.

Основные факторы, влияющие на эластичность спроса по цене: количество потенциальных покупателей объекта и степень специализации объекта оценки. Чем большее число потенциальных покупателей, тем выше потенциальная реакция на изменение цены данного объекта, и тем выше эластичность спроса по цене. Чем выше степень специализации объекта, тем сложнее его перепрофилировать, и тем ниже эластичность спроса по цене.

Зависимость типа спроса от перечисленных факторов показана в следующей таблице.

Таблица 7.4.

Количество потенциальных покупателей объекта	**Степень специализации объекта**	**Подтип спроса**
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный
Значительное	Средняя	Сильно-эластичный
Значительное	Значительная	Средне-эластичный
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный
Среднее	Средняя	С единичной эластичностью
Среднее	**Значительная**	**Слабо-неэластичный**
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный
Незначительное	Средняя	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительная	Абсолютно неэластичный

Применительно к объекту оценки, исходные параметры для расчета скидки на ликвидность можно определить следующим образом:

Таблица 7.5.

	Количество потенциальных покупателей объекта	**Степень специализации объекта**
Значительное	-	+
Среднее	+	-
Незначительное	-	-

Далее приведены зависимости коэффициента эластичности спроса по цене, а также поправочного коэффициента, учитывающего эластичность.

Таблица 7.6.

Подтип спроса	**Коэффициент эластичности спроса по цене**	**Коэффициент, учитывающий эластичность**
Абсолютно эластичный	бесконечность	1
Сильно-эластичный	3	1
Средне-эластичный	1,75	0,94
Слабо-эластичный	1,25	0,85
С единичной эластичностью	1	0,76
Слабо-неэластичный	**0,83**	**0,68**
Средне-неэластичный	0,5	0,46
Сильно-неэластичный	0,16	0,16
Абсолютно неэластичный	0	0

Далее приведены зависимости коэффициента эластичности спроса по цене, а также поправочного коэффициента, учитывающего эластичность.

Расчет ликвидационной стоимости

Ликвидационная стоимость объекта оценки рассчитывается по формуле:

Л = Р х Ксдв х Кэ, где:

Л – ликвидационная стоимость объекта оценки;
Р – рыночная стоимость объекта оценки;
Ксдв – коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени;
Кэ – коэффициент, учитывающий эластичность.

Градация ликвидности в зависимости от сроков реализации объекта оценки по рыночной стоимости:

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализ., дн.	менее 2/5*270	менее 3/5*270	менее 4/5*270	менее 5/5*270	более 5/5*270

Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки:

Показатель	Обозначение	Значения
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Р	**3079472**
Требуемая доходность инвестирования в объект оценки в годовом исчислении, %		14,24%
Требуемая доходность инвестирования в объект оценки в месячном исчислении, %	R	1,19%
Срок реализации объекта оценки по ликвидационной стоимости, мес.	t л	1
Срок реализации объекта оценки по рыночной стоимости, мес.	t р	5*
Коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени	К сдв	0,991
Эластичность спроса по цене (по модулю)	|E|	0.830
Коэффициент, учитывающий эластичность	К э	0.680
Ликвидационная стоимость объекта оценки, руб.	Л	**2045078**
Официальный курс доллара США, установленный ЦБ РФ на дату оценки, руб.	-	59,1489
Ликвидационная стоимость объекта оценки, долл. США	-	**34575**

*Срок реализации объекта оценки по рыночной стоимости рассчитан в соответствии с методическими рекомендациями по определению ликвидности, разработанными Национальной ассоциацией оценочных компаний финансовых рынков (НАОК), от 26 июля 2016 года.

Таким образом, ликвидационная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

2045078 руб.

(два миллиона сорок пять тысяч семьдесят восемь) руб.

что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет:

34575 долл. США

(тридцать четыре тысячи пятьсот семьдесят пять) долл. США

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

Согласование полученных результатов:

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	–	–
Сравнительный подход	3079472	1,00	3079472
Доходный подход	Не применялся	–	–
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.:			**3079472**
Рыночная стоимость объекта оценки по курсу ЦБ РФ 59,1489 руб. на 26.01.2017 составляет, долл. США:			**52063**
Ликвидационная стоимость объекта, руб.:			**2045078**
Ликвидационная стоимость объекта оценки по курсу ЦБ РФ 59,1489 руб. на 26.01.2017 составляет, долл. США:			**34575**

9. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщики, подписавшие данный отчет об оценке, настоящим удостоверяют, что:

1. Изложенные в отчете факты правильны и соответствуют действительности.
2. Сделанный анализ, высказанные мнения, полученные выводы и результаты расчетов действительны исключительно в пределах указанных в отчете допущений и ограничивающих условий и являются следствием как непредвзятого анализа исходных данных, так и персональной профессиональной практики.
3. Полученная итоговая величина рыночной стоимости носит ориентировочный характер в связи со сделанными допущениями и ограничивающими условиями, указанными в пункте 1.4.
4. У оценщиков нет личной заинтересованности - ни настоящей, ни будущей относительно оцениваемого объекта или какой-либо предвзятости в отношении вовлеченных сторон.
5. Вознаграждение оценщиков не связано с итоговой величиной стоимости объекта оценки или какими-либо другими причинами, кроме как выполнением работ по данному отчету об оценке, а также не зависит от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете об оценке.
6. Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной/максимальной или оговоренной стоимости.
7. Ни одно лицо не оказывало профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет об оценке.
8. Квалификация оценщика, участвовавшего в выполнении отчета об оценке, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик.
9. Оценщиком была произведена персональная инспекция оцениваемого объекта.
10. Оценщик, выполнивший оценку объекта оценки и подготовивший данный отчёт, является полномочным представителем оценочной компании - исполнителя, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.
11. ООО «Центр «ИННОВАЦИЯ» в соответствии с законодательством РФ имеет право на оказание услуг в области оценочной деятельности и выполнение настоящей оценки, т.к. имеет в штате по основному месту работы не менее 2 лиц, являющихся оценщиками и соответствующих требованиям ст.24 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

10. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

1. Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ от 29.07.98 г.
2. Федеральные стандарты оценки №1, №2, №3, №7, №9, №12 утвержденные приказом Министерства экономического развития Российской Федерации.
3. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Фридман Дж., Ордуэй Ник. – М. Дело, 1998г.
4. Rway. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости. 2015-2017 г.
5. Информационные ресурсы сети Интернет.
6. «Оценка рыночной стоимости недвижимости»; под редакцией В. М. Рутгайзера, М.: «Дело», 1998.
7. «Методологические основы оценки стоимости имущества». Г. И. Микерин, В. Г. Гребенщиков, Е. И. Нейман. М.: «ИНТЕРРЕКЛАМА», 2003
8. «Оценка недвижимости»: учебное пособие для вузов/под ред. Проф. В.А. Швандара. – М.: Юнити-Дана, 2005.
9. Основы оценки стоимости недвижимости. Учебное и практическое пособие. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004 г.
10. Ведомственные строительные нормативы «Правила оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86(р)
11. Кузин Н.Я. Рыночный подход к оценке стоимости зданий и сооружений. М.: Издательство ассоциация строительных вузов, 1998 г.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1.	Фотографии объекта оценки
Приложение 2.	Документы оценщика и оценочной компании: • Полис страхования гражданской ответственности компании • Полис страхования гражданской ответственности оценщика • Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков • Документ, подтверждающий образование оценщика
Приложение 3.	Копии материалов по объектам-аналогам
Приложение 4.	• Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы. • Информация о заказчике оценки. • Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Приложение 1. Фотографии объекта оценки

№ 160D0B40R1261-0001

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС ВЫДАН СТРАХОВАТЕЛЮ НА ОСНОВАНИИ ЗАЯВЛЕНИЯ НА СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОТ 05.10.2016Г. (ПРИЛОЖЕНИЕ № 1), И УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА (ПРИЛОЖЕНИЕ № 2; ДАЛЕЕ ТАКЖЕ ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Максимова Анна Владимировна

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

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 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.

Страховая сумма	Страховая премия
По застрахованной деятельности, осуществляемой Страхователем с «25» марта 2016 года по «05» октября 2016 года, страховая сумма установлена в размере **3 000 000 руб. 00 коп. (Три миллиона рублей 00 копеек)** По застрахованной деятельности, осуществляемой Страхователем с «06» октября 2016 года по «24» октября 2017 года страховая сумма установлена в размере **30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)**	**20 900 руб. 00 коп. (Двадцать тысяч девятьсот рублей 00 копеек)**

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

☑ **безналичным платежом** в срок до 21.10.2016г.

Срок действия Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса:	с «25» марта 2016 г. по «24» октября 2017 г. Договор страхования, заключенный в форме настоящего Страхового полиса, вступает в силу с 00 часов «25» марта 2016 г. при условии поступления страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, указанные в Разделе «Порядок и сроки уплаты страховой премии» настоящего Страхового полиса. В случае неуплаты Страхователем страховой премии в размере и сроки, определенные в Разделе «Порядок и сроки уплаты страховой премии» настоящего Страхового полиса, Договор страхования, заключенный в форме настоящего Страхового полиса, считается не вступившим в силу и никакие выплаты по нему не производятся.

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 3% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.
Требования Выгодоприобретателей о возмещении убытков (ущерба, вреда), могут быть предъявлены к Страхователю в течение срока действия договора страхования и (или) в течение срока исковой давности.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 160D0B40R1260-0002

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): Общество с ограниченной ответственностью «Центр «ИННОВАЦИЯ»

Адрес места нахождения на основании Устава: 119311, г.Москва, проспект Вернадского, д.11-51

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, 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): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма	Страховая премия
По застрахованной деятельности, осуществляемой Страхователем с «27» марта 2016года по «05» октября 2016 года, страховая сумма установлена в размере **20 000 000 руб. 00 коп. (Двадцать миллионов рублей 00 копеек).** По застрахованной деятельности, осуществляемой Страхователем с «06» октября 2016года по «17» октября 2016 года, страховая сумма установлена в размере **100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек.** По застрахованной деятельности, осуществляемой Страхователем с «18» октября 2016 года по «26» октября 2017 года страховая сумма установлена в размере **300 000 000 руб. 00 коп. (Триста миллионов рублей 00 копеек)**	Часть страховой премии, подлежащая к оплате: **54 500 руб. 00 коп. (Пятьдесят четыре тысячи пятьсот рублей 00 копеек)**

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее **«28» октября 2016 г.**	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «27» марта 2016 г.**	**по «26» октября 2017 г.**

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 0,33% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.
Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 5.1.2. - 5.1.4. Договора страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 5% от страховой суммы, установленной в п. 3.1. Договора страхования.

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС ВЫДАН ВЗАМЕН ВЫДАННОМУ СТРАХОВОМУ ПОЛИСУ № 160D0B40R1260-0001 ОТ «06» ОКТЯБРЯ 2016 Г.

СТРАХОВЩИК: Западное городское отделение САО «ВСК»;
Место нахождения: 121087, г. Москва, Багратионовский проезд, д.7, корп.20В.

От имени Страховщика: _____ /Д.Г. Старостин/

М.П.

Дата выдачи Страхового полиса: «18» октября 2016 г. *Место выдачи Страхового полиса: г. Москва*

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик: Максимова Анна Владимировна
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4503 № 574407, выдан 02.08.2002г.
ОВД "Тагаринский" г. Москвы
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 17 » января 2008г., регистрационный № 002980

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 19 » января 2017 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0028099

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Аккредитованное образовательное частное учреждение высшего образования «Московский финансово-юридический университет МФЮА»

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

772400919806

Документ о квалификации

Регистрационный номер
0138
Город
Москва
Дата выдачи
30.09.2015

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

Максимова

Анна Владимировна

в период с 24.08.2015 по 30.09.2015
прошел(а) повышение квалификации в (на)

Аккредитованном образовательном частном учреждении высшего образования "Московский финансово-юридический университет МФЮА"

по программе "Оценочная деятельность"

в объеме 112 часов
за время обучения сдал(а) экзамены и зачеты по основным дисциплинам программы

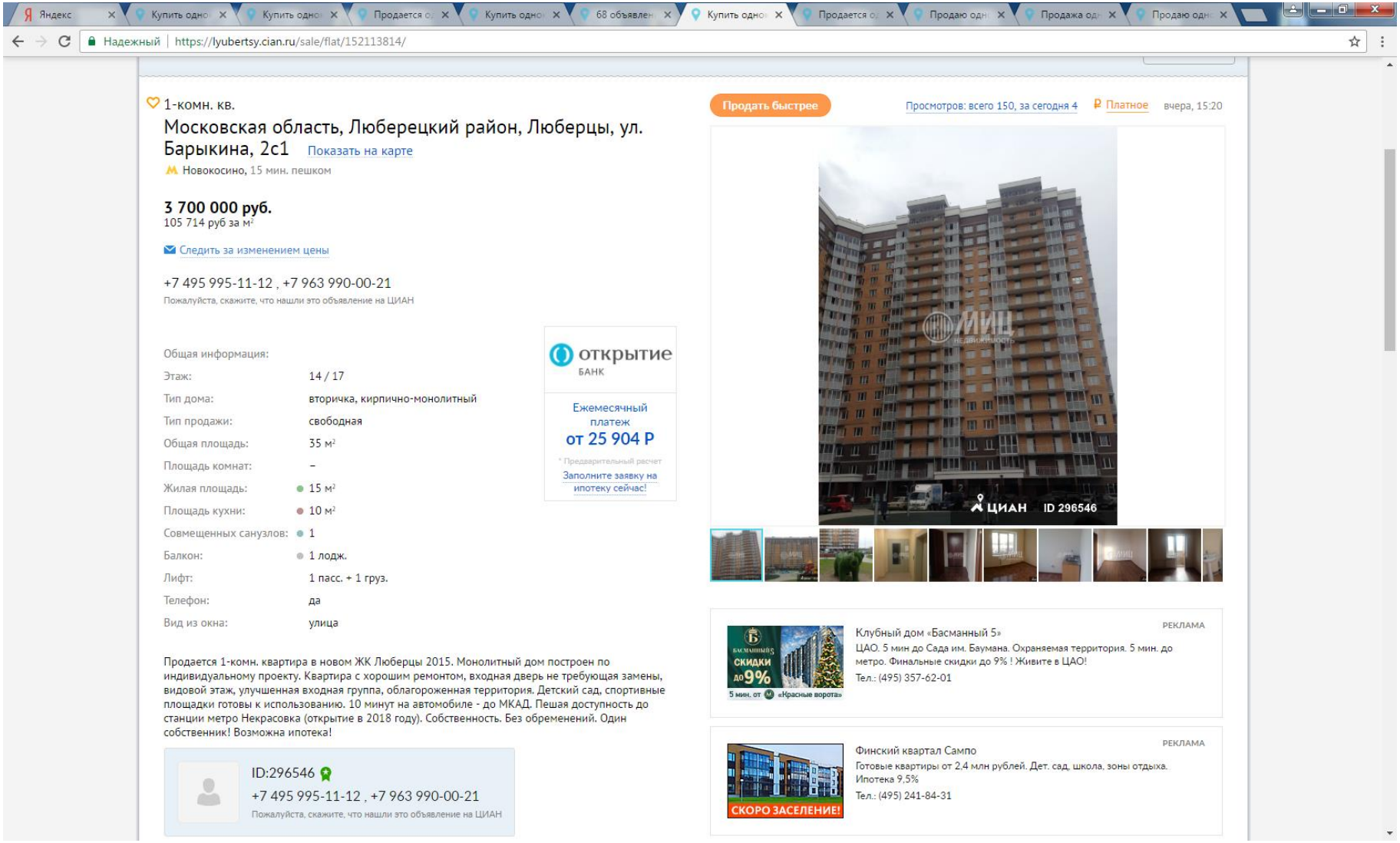
Наименование	Объем	Оценка
Правовое регулирование оценочной деятельности	*16*	*хорошо*
Стандарты оценки и практика их применения	*24*	*зачтено*
Особенности оценки стоимости предприятия (бизнеса)	*32*	*хорошо*
Современные модели, методы и методики оценки	*36*	*зачтено*
Итоговая аттестация	*4*	*хорошо*

Итоговая работа на тему:
не предусмотрено

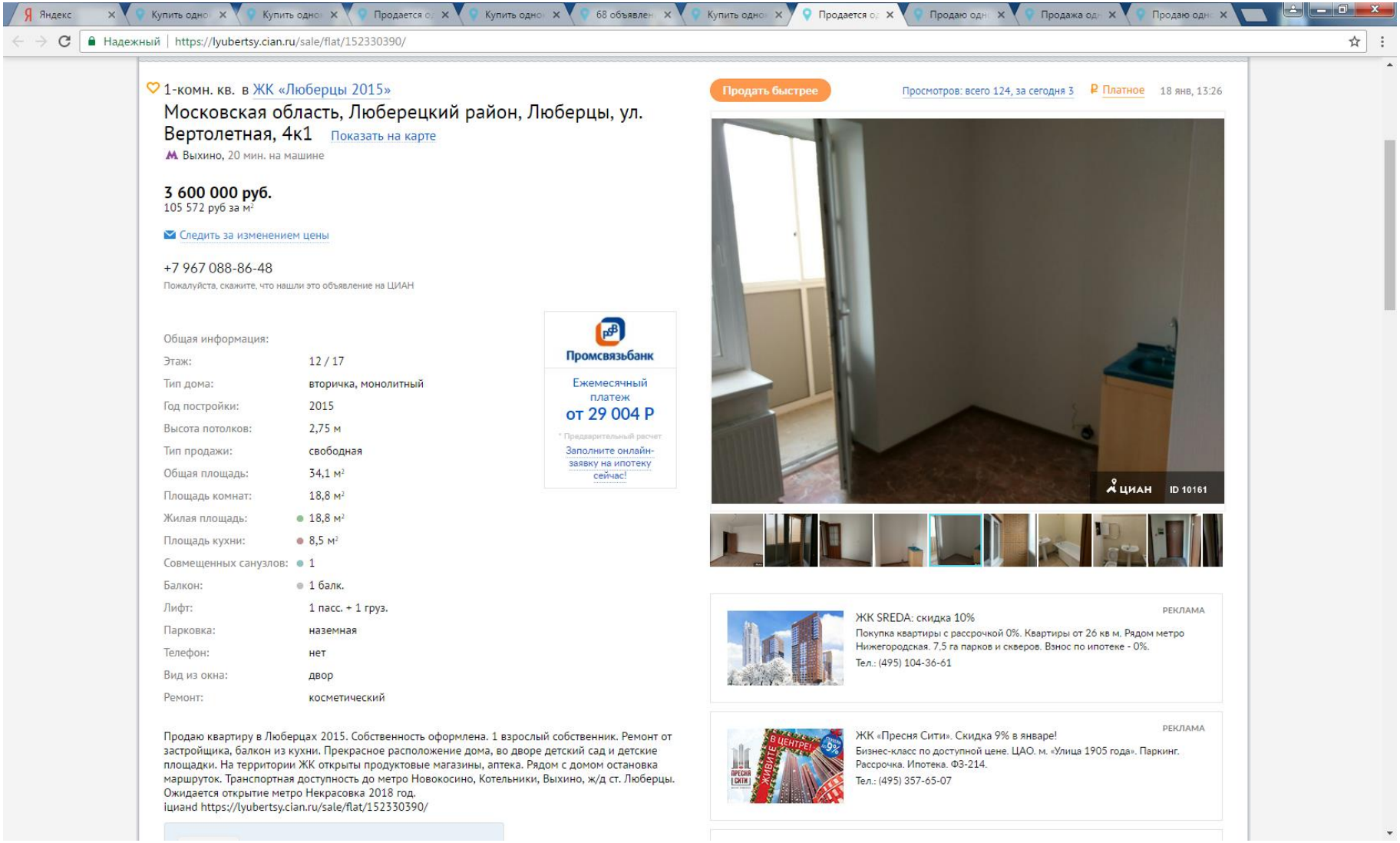
М.П.

Руководитель *А.Г. Забелин*
Секретарь *С.В. Антохина*

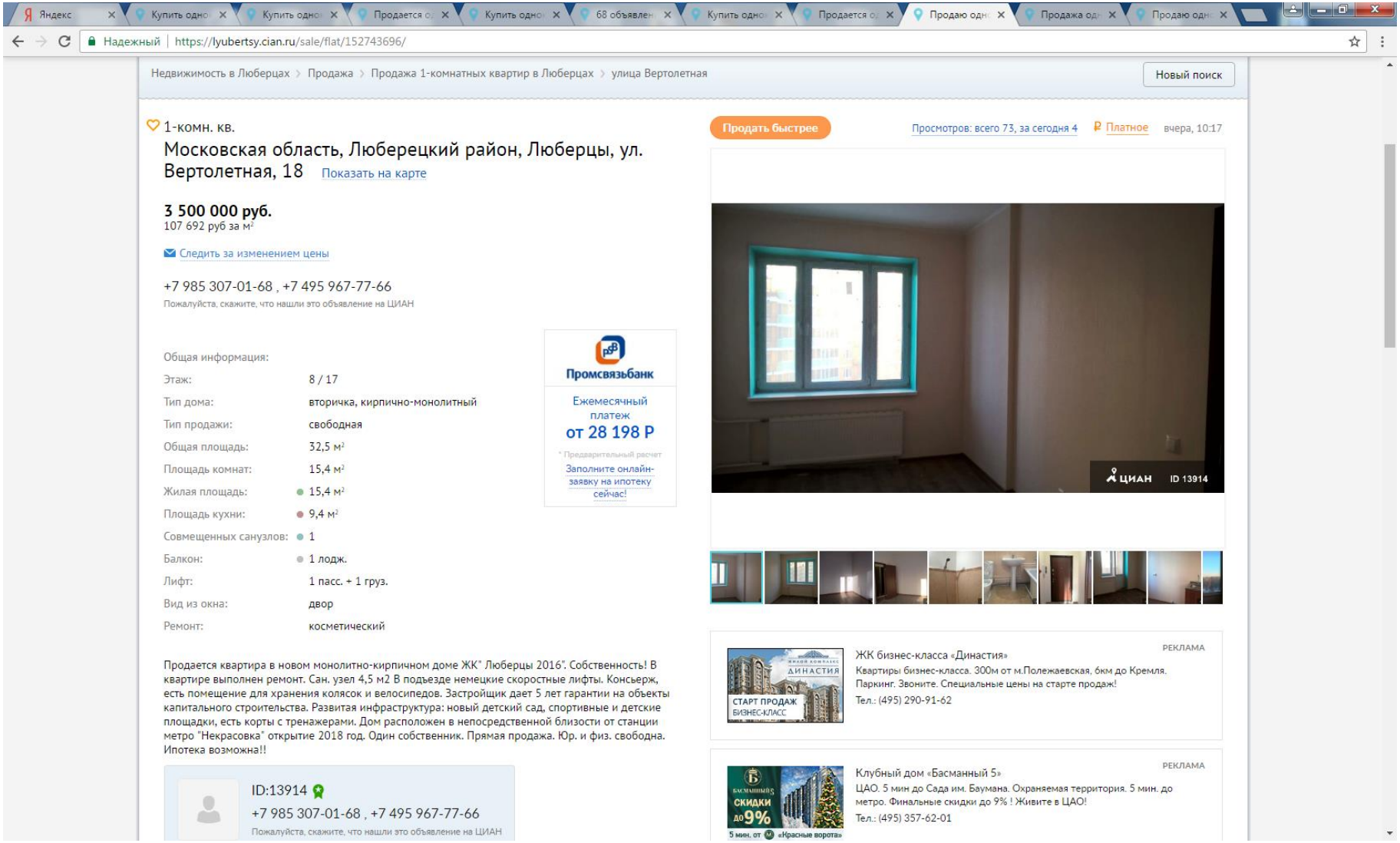
Приложение 3. **Копии материалов об объектах-аналогах:**



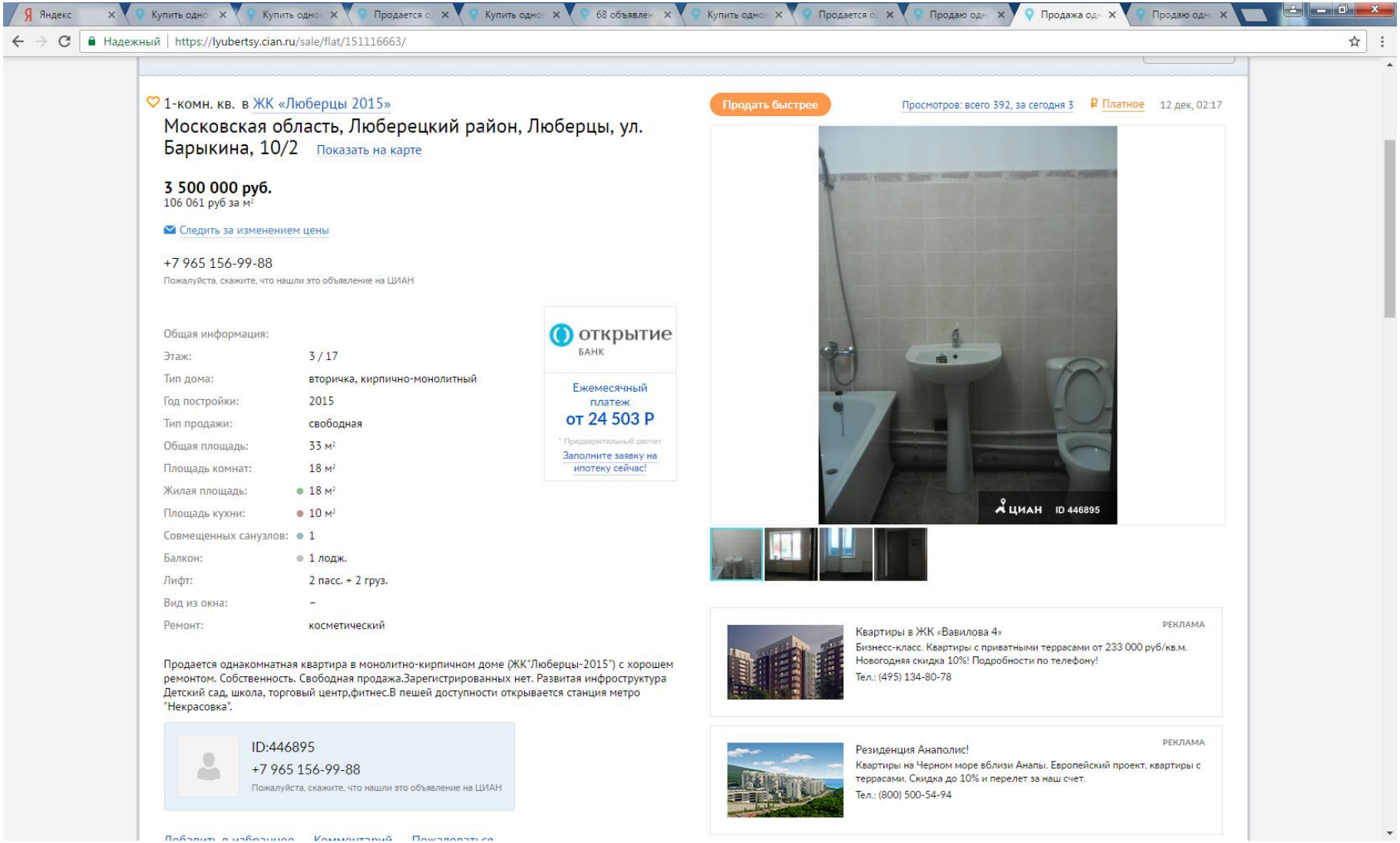
По уточненной информации, полученной от представителя продавца было выявлено, что общая площадь без летних помещений составляет 32,5 кв.м, площадь с учетом летних помещений - 33,45 кв.м, площадь кухни 9,0 кв.м, вид из окна - на озеро (вид на озеро приравнивается к виду во двор). В квартире сделан ремонт от застройщика. 89639900021, Лавров Андрей



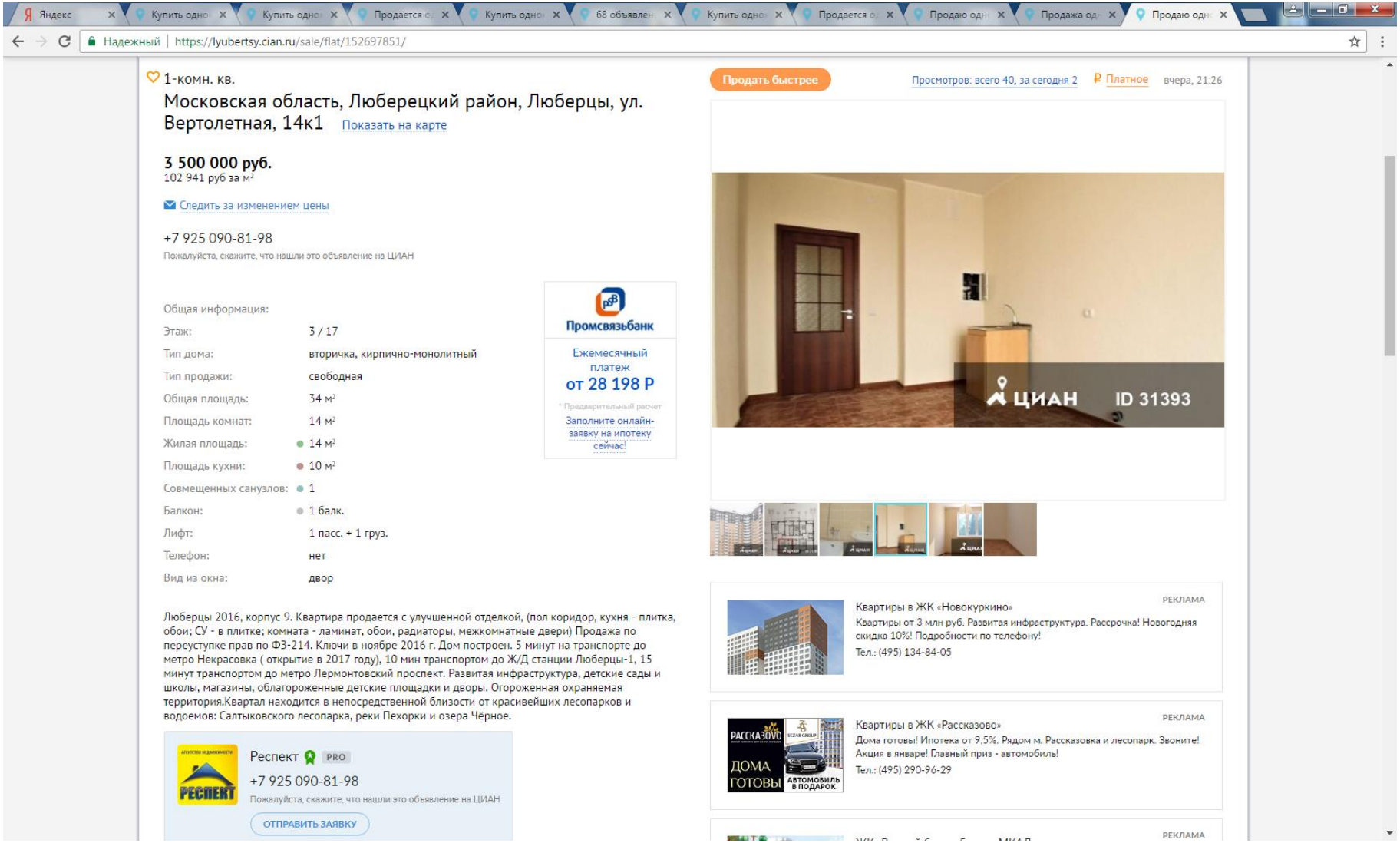
По уточненной информации, полученной от представителя продавца было выявлено, что общая площадь без летних помещений составляет 32,6 кв.м, площадь с учетом летних помещений - 34,1 кв.м. В квартире сделан ремонт от застройщика 89670888648, Виктория



По уточненной информации, полученной от представителя продавца было выявлено, что общая площадь без летних помещений составляет 32,5 кв.м, площадь с учетом летних помещений - 34,0 кв.м. В квартире сделан ремонт от застройщика. 89853070168, Ольга



По уточненной информации, полученной от представителя продавца было выявлено, что общая площадь без летних помещений составляет 33,0 кв.м, площадь с учетом летних помещений - 34,0 кв.м, вид из окна - во двор. В квартире сделан ремонт от застройщика. 89651569988, Алексей



По уточненной информации, полученной от представителя продавца было выявлено, что общая площадь без летних помещений составляет 31,7 кв.м, площадь с учетом летних помещений - 33,1 кв.м. В квартире сделан ремонт от застройщика. 89250908188, Евгения

Приложение 4. **Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:**

Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"

Ленинский филиал ГУП МО "МОБТИ"
(наименование организации, осуществляющей техническую инвентаризацию)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ

многоквартирный дом
(наименование объекта недвижимости)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	*Московская область*	
Район	*Люберецкий муниципальный район*	
Муниципальное образование	Тип	*городское поселение*
	Наименование	*Люберцы*
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	*улица*
	Наименование	*Вертолетная*
Номер дома	*24*	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	*А,А1*	
Иное описание местоположения		

Инвентарный номер	*124:039-15658*
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на *29 июня 2016 г.*
дата обследования объекта в натуре

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта

Литера *А1* (*техническое подполье*) Год постройки *2 016* Число этажей
Литера *А* (*многоквартирный жилой дом*) Год постройки *2 016* Число этажей *17*

Год последнего капитального ремонта

Кроме того имеется: *техническое подполье, технический чердак*

Строительный объем - *101 583* куб.м, в том числе:
встроенных нежилых помещений -

Общая площадь здания (без учета лоджий, балконов, веранд и т.п.) *25935,7* кв.м

Число лестниц *4* шт.; их уборочная площадь *0,0* кв.м

площадь застройки здания - *1902,2 кв.м.*
объем техподполья - *3631 куб.м.*

Распределение общей площади здания по назначению помещений (кв.м)

Литера	Площадь здания с учетом лоджий, балконов и т.п.	В том числе							
		Площадь жилых помещений			Площадь нежилых помещений			Кроме того, площадь	
		с учетом лоджий, балконов и т.п.	в том числе		Общая	в том числе		общих коридоров, мест общего пользования и лест. клеток	помещений обслуживания дома
			без учета лоджий, балконов и т.п.	из нее: жилая		основная	вспомогательная		
А1	*1425,8*								*1425,8*
А	*25487,7*	*18587,4*	*17609,6*	*8605,2*				*5193,0*	*1707,3*
Всего:	***26913,5***	***18587,4***	***17609,6***	***8605,2***				***5193,0***	***3133,1***

Распределение площади жилых помещений здания по числу комнат (кв.м)

Квартиры	Количество	Общая площадь жилых помещений (с учетом лоджий, балконов, террас и веранд)	в том числе	
			общая площадь жилых помещений (без учета лоджий, балконов, веранд, террас)	из нее: жилая площадь
1- комнатные	*500*	*17153,2*	*16224,0*	*7745,6*
2- комнатные	*36*	*1434,2*	*1351,1*	*859,6*
Всего:	***536***	***18587,4***	***17575,1***	***8605,2***

Средняя жилая площадь *16,1* кв.м. Ср. внутренняя высота жилых помещений *2,80* м.

Распределение площади жилых помещений здания с учетом архитектурно-планировочных особенностей (кв.м)

Литера	В квартирах			
	кол-во жилых		площадь	
	квартир	комнат	общая жилых помещений (без учета лоджий, балконов, веранд)	из нее: жилая площадь
А	*536*	*572*	*17575,1*	*8605,2*
Всего:	***536***	***572***	***17575,1***	***8605,2***

II. Техническое описание здания или его пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
1	2	3
	Литера *А*	Физический износ здания - *0* % Число этажей *17*
1	**Фундамент**	
2	**Стены, перегородки**	*каркас из железобетонных стен и пилонов, газобетонные блоки из ячеистого бетона, минераловатные плиты, облицовочный кирпич.*
3	**Перекрытие**	*монолитное железобетонное*
4	**Крыша**	*плоская по монолитной ж/б плите с гидроизоляцией, материал Унифлекс*
5	**Полы**	*бетонная стяжка, частично ламинат, плитка, ламинированная доска*
6	**Проемы**	*окна 2-х камерные стеклопакеты ПВХ, двери металлические*
7	**Отделочные работы**	*наружняя отделка: облицовка лицевым кирпичом; внутренняя отделка: обои, плитка, окраска, структурный флезилин*
8	**Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства**	*центральное отопление, канализация, горячее и холодное водоснабжение, электроосвещение, электроснабжение, ОЗДС, пожарная сигнализация, радио, телефон, ОДС, мусоропровод, лифты, телевидение, АСУД*
9	**Прочие работы**	*отмостки, крыльца*
	Литера *А1*	Физический износ здания - *0* % Число этажей
1	**Фундамент**	*монолитная железобетонная плита на естественном основании*
2	**Стены, перегородки**	*монолитные, железобетонные с утеплителем из пенополистирольных плит, защитная стена из полнотелого кирпича*
3	**Перекрытие**	*монолитное железобетонное*
4	**Крыша**	
5	**Полы**	*бетонная стяжка*
6	**Проемы**	*окна 2-х камерные стеклопакеты ПВХ, двери металлические*
7	**Отделочные работы**	*оштукатурено, окрашено*
8	**Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства**	*центральное отопление, канализация, горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, ОЗДС, пожарная сигнализация, ОДС, АСУД*
9	**Прочие работы**	*приямки*

Литера	Наименование	Материал, конструкция	Размеры (длина, ширина, высота)	Износ %
1	2	3	4	5