ОТЧЕТ № 4-БН2-02/16-О

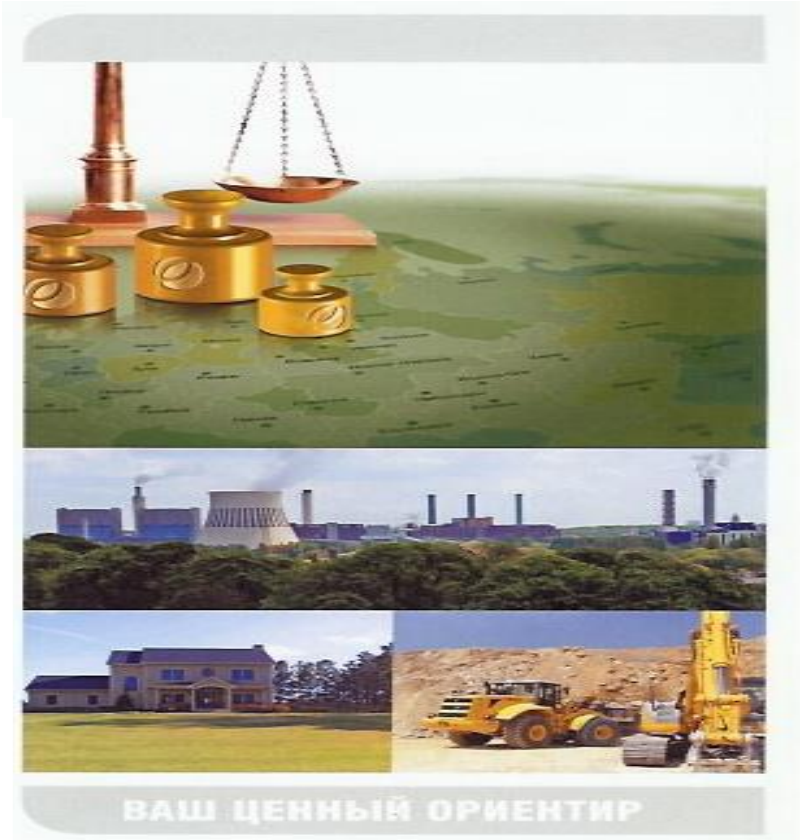
ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ НА 2-КОМНАТНУЮ КВАРТИРУ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 44,3 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ: ПЕРМСКИЙ КРАЙ, Г. ПЕРМЬ, ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ РАЙОН, УЛ. КАВАЛЕРИЙСКАЯ, Д. 24, КВ. 30, , КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 59:01:4410666:1224 .

ДАТА ОЦЕНКИ: 12 СЕНТЯБРЯ 2016 Г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА: 16 СЕНТЯБРЯ 2016 Г.

ЗАКАЗЧИК: ООО УК «НАДЕЖНОЕ УПРАВЛЕНИЕ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «БАШКИРСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 2»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ОБИКС»



МОСКВА 2016 Г.

ОБИКС

125212, Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 8
тел.: (495) 380 11 38, 411 22 14
факс: (495) 380 11 38
e-mail: info@obiks.ru
www.obiks.ru

ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

Заместителю генерального директора – Руководителю правового блока ООО УК "Надежное управление" Д.У. ЗПИФ недвижимости «Башкирская недвижимость 2» Саркисову А.Г.

В соответствии с Приложением № 4-БН2-02/16 от 09.09.2016 г. к Договору № БН2-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г., Оценщиком Исполнителя была проведена оценка справедливой стоимости прав собственности на 2-комнатную квартиру общей площадью 44,3 кв. м, расположенной по адресу: Пермский край, г. Пермь, Индустриальный район, ул. Кавалерийская, д. 24, кв. 30, назначение: жилое, этаж 5, кадастровый (или условный) номер: 59:01:4410666:1224.

Оценка произведена по состоянию на 12 сентября 2016 г., после получения исходных данных, ознакомления с правовой, финансовой, технической документацией и информацией, которая могла бы быть полезна при расчёте справедливой стоимости оцениваемого объекта. Цель оценки: определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13. Предполагаемое использование результатов оценки – для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, включенного в состав имущества фонда.

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, итоговая величина справедливой стоимости прав собственности на 2-комнатную квартиру общей площадью 44,3 кв. м, расположенной по адресу: Пермский край, г. Пермь, Индустриальный район, ул. Кавалерийская, д. 24, кв. 30, назначение: жилое, этаж 5, кадастровый (или условный) номер: 59:01:4410666:1224 на 12 сентября 2016 г. составляет:

1 938 000 (Один миллион девятьсот тридцать восемь тысяч) рублей РФ

Обращаю внимание, что это письмо не является Отчётом об оценке, а только предваряет Отчёт, приведённый далее. Исходная информация, расчет справедливой стоимости объекта оценки, копии документов представлены в соответствующих разделах Отчёта, отдельные части которого не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых ограничений и допущений.

Генеральный директор ООО «ОБИКС» _____ ***Слуцкий Д.Е.***

Содержание

1.ВВЕДЕНИЕ 4
1.1.Основные факты и выводы 4
1.2.Задание на оценку 6
1.3.Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике 6
1.4.Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки 7
1.4.1. Общие допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки 7
1.4.2. Специальные допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки 9
1.5.Применяемые стандарты оценочной деятельности 9
2.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 10
2.1.Перечень использованных при проведении оценки данных и анализ их достаточности для проведения оценки 10
2.2.Описание местоположения объекта оценки 12
2.3.Качественные и количественные характеристики объекта оценки 15
2.4.Юридические описание объекта оценки 17
3.АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 18
3.1.Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки 18
3.2.Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 22
3.3.Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен 26
3.3.1. Обзор рынка продажи жилой недвижимости в г. Перми 26
3.4.Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 29
4.АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 30
5.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 31
5.1.Методы оценки 31
5.1.1. Рыночный (сравнительный) подход 36
5.1.2. Доходный подход 37
5.1.3. Затратный подход 39
5.1.4. Выводы: 40
5.2.Расчёт справедливой стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода 41
5.2.1. Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода 41
5.2.2. Подбор объектов-аналогов 42
5.2.3. Описание вводимых корректировок 47
5.2.4. Расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода 52
6.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ 56
7.ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ 58
7.1.Нормативные документы 58
7.2.Методическая литература 59
7.3.Информационно-аналитические материалы 59
8.ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ 60
Приложение №1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 63
Приложение №2. Информация, подтверждающая достоверность оценки 66
Приложение №3. Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки 70

ВВЕДЕНИЕ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с Приложением № 4-БН2-02/16 от 09.09.2016 г. к Договору № БН2-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г., Оценщиком Исполнителя была проведена оценка справедливой стоимости прав собственности на 2-комнатную квартиру общей площадью 44,3 кв. м, расположенной по адресу: Пермский край, г. Пермь, Индустриальный район, ул. Кавалерийская, д. 24, кв. 30, назначение: жилое, этаж 5, кадастровый (или условный) номер: 59:01:4410666:1224.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование объекта	Право собственности на 2-комнатную квартиру общей площадью 44,3 кв. м, расположенную по адресу: Пермский край, г. Пермь, Индустриальный район, ул. Кавалерийская, д. 24, кв. 30, назначение: жилое, этаж 5, кадастровый (или условный) номер: 59:01:4410666:1224
Адрес местоположения	Пермский край, г. Пермь, Индустриальный район, ул. Кавалерийская, д. 24, кв. 30
Общая площадь, кв. м	44,3
Жилая площадь, кв. м	31,2
Назначение	Жилое
Имущественные права на объект оценки и ограничения (обременения) этих прав	Собственность Существующие ограничения (обременения) права – не зарегистрировано
Субъекты права	ООО «Межрегиональное коллекторское агентство по сбору платежей»

Данная обобщающая часть подготовлена в рамках Отчёта об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом Отчёта, т. е. с учётом всех принятых в Отчёте допущений и ограничений.

В процессе настоящей оценки справедливой стоимости квартиры Оценщик применил сравнительный подход.

Таблица 1. **Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке квартиры**

Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Право собственности на 2-комнатную квартиру общей площадью 44,3 кв. м, расположенную по адресу: Пермский край, г. Пермь, Индустриальный район, ул. Кавалерийская, д. 24, кв. 30, назначение: жилое, этаж 5, кадастровый (или условный) номер: 59:01:4410666:1224, руб.	Не применялся, обоснованный отказ	1 937 731,62	Не применялся, обоснованный отказ
Удельный вес используемого подхода	-	*1,00*	-
Итоговая величина справедливой стоимости прав собственности на 2-комнатную квартиру общей площадью 44,3 кв. м, расположенной по адресу: Пермский край, г. Пермь, Индустриальный район, ул. Кавалерийская, д. 24, кв. 30, назначение: жилое, этаж 5, кадастровый (или условный) номер: 59:01:4410666:1224 с учетом округления до тыс. рублей, руб. без НДС	***1 938 000***		

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, итоговая величина справедливой стоимости прав собственности на 2-комнатную квартиру общей площадью 44,3 кв. м, расположенной по адресу: Пермский край, г. Пермь, Индустриальный район, ул. Кавалерийская, д. 24, кв. 30, назначение: жилое, этаж 5, кадастровый (или условный) номер: 59:01:4410666:1224 на 12 сентября 2016 г. составляет (НДС не облагается[1]:

1 938 000 (Один миллион девятьсот тридцать восемь тысяч) рублей без учета НДС

[1] Не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) на территории Российской Федерации следующие операции: (в ред. Федерального закона от 29.05.2002 N 57-ФЗ), п.п.22) реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Данный раздел Отчета об оценке составлен в соответствии с Приложением № 4-БН2-02/16 от 09.09.2016 г. к Договору № БН2-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г. и Приложением № 3 к Отчету (Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки).

Объект оценки / состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Право собственности на 2-комнатную квартиру общей площадью 44,3 кв. м, расположенную по адресу: Пермский край, г. Пермь, Индустриальный район, ул. Кавалерийская, д. 24, кв. 30, назначение: жилое, этаж 5, кадастровый (или условный) номер: 59:01:4410666:1224
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Полный перечень доступных для Оценщика документов, содержащих характеристики объекта оценки, представлен в п. 2.1 Отчета
Имущественные права на объект оценки и ограничения (обременения) этих прав	Общая долевая собственность Существующие ограничения (обременения) права – доверительное управление
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13
Предполагаемое использование результатов оценки	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, включенного в состав имущества фонда
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результат оценки может быть использован только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Вид стоимости	В связи с указанными целями и предполагаемым использованием объекта оценки определяется справедливая стоимость
Дата оценки	12 сентября 2016 г.
Срок проведения оценки	Оценка проведена в период с 12 сентября 2016 г. по 16 сентября 2016 г.
Дата осмотра объекта оценки	12 сентября 2016 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась. В проведение работ не входит составление суждения о возможных границах интервала, в которых, по мнению Оценщика, находится стоимость объекта оценки. Полный перечень допущений указан в пункте 1.4 «Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки».

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике оценки	ООО УК "Надежное управление" Д.У. ЗПИФ недвижимости «Башкирская недвижимость 2» Адрес места нахождения: РФ, 127055, г. Москва, ул. Новослободская, д.31, стр.4, пом.8 ИНН 7723625776 / 770701001 БИК 04452523 ОГРН 1077759414281 от 24 августа 2007 года.
Сведения об Оценщике подписавшем Отчет об оценке также о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	Круглов Николай Терентьевич, являющийся членом НП «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки», расположенной по адресу: г. Москва, ул. Ленинская свобода, д. 26, гражданская (профессиональная) ответственность которого застрахована СОАО «ВСК», полис №. 160F0B40R2046 от 30.05.2016 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей срок действия с 18.06.2016 г. по 17.06.2017 г.
	ООО «ОБИКС» в лице Генерального директора Слуцкого Даниила Евгеньевича. Юридический адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8.стр.1. Почтовый адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1. ИНН 7732504030 КПП 774301001, р/с 30101810445250000836, Банк АКБ «РосЕвроБанк», БИК 044525836. ОГРН 1057746429696, дата присвоения 15 марта 2005 г. телефон (495) 380-11-38, (495) 411-22-14, (916) 118-44-19.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки организаций и специалистов	Не привлекались

1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

1.4.1. Общие допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных как в этом разделе, так и по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста публикации.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки, не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
- В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка

объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений.

- Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном Отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном Отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на справедливую ситуацию, и, как следствие, на справедливую стоимость объекта.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном Отчете.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном Отчете.
- Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
- Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, 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 в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- С целью достижения максимальной точности расчетов, в рамках данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления с максимальной точностью. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) результатов расчетов, представленных в Отчете,

могут возникнуть незначительные отклонения, не влияющие на достоверность результата, от максимально точных результатов расчета в программе Microsoft Excel.

1.4.2. Специальные допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

- В процессе оценки специальное обследование технического состояния объекта недвижимости (строительная экспертиза) не проводится. Оценщик не несет ответственности за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии объекта.
- В состав объекта оценки не входит движимое имущество.
- Балансовая (остаточная) стоимость отсутствует. Данная информация является справочной и не влияет на результат определения справедливой стоимости Объекта оценки.
- Настоящая оценка проводится при условии, что какие-либо ограничения (обременения) прав в отношении Объекта оценки по состоянию на дату проведения оценки отсутствуют.

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет:

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года. Одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года);
- Приказ Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г. «О введении в действие Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России № 22501 от 05 декабря 2011 г.);
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 106н от 18 июля 2012 г.) (в действующей редакции);
- Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 «Основные средства» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г.) (в действующей редакции);
- Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 «Инвестиционное имущество» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г.) (в действующей редакции);

- Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);
- Приказ Минэкономразвития России №708 от 30 сентября 2015 г. «Об утверждении типовых правил профессиональной этики Оценщиков»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодекс профессиональной этики Оценщика НП СРО «АРМО».

Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО) использовались Оценщиком, так как по Дополнительному соглашению на проведение оценки необходимо оценить справедливую стоимость объекта оценки согласно стандартам МСФО. Федеральные стандарты оценочной деятельности использовались Оценщиком, так как соответствие им является обязательным требованием при проведении оценки (п. 2 ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3), стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «АРМО» применяются, так как Оценщик является членом НП СРО «АРМО». ФСО № 7 был использован Оценщиком, поскольку объект оценки входит в перечень объектов, проведение оценки которых регулируется ФСО № 7 (п. 4 ФСО № 7).

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И АНАЛИЗ ИХ ДОСТАТОЧНОСТИ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- нормативные документы;
- методическая литература;
- информационно-аналитические материалы;
- копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (копии документов представлены в Приложении № 3).

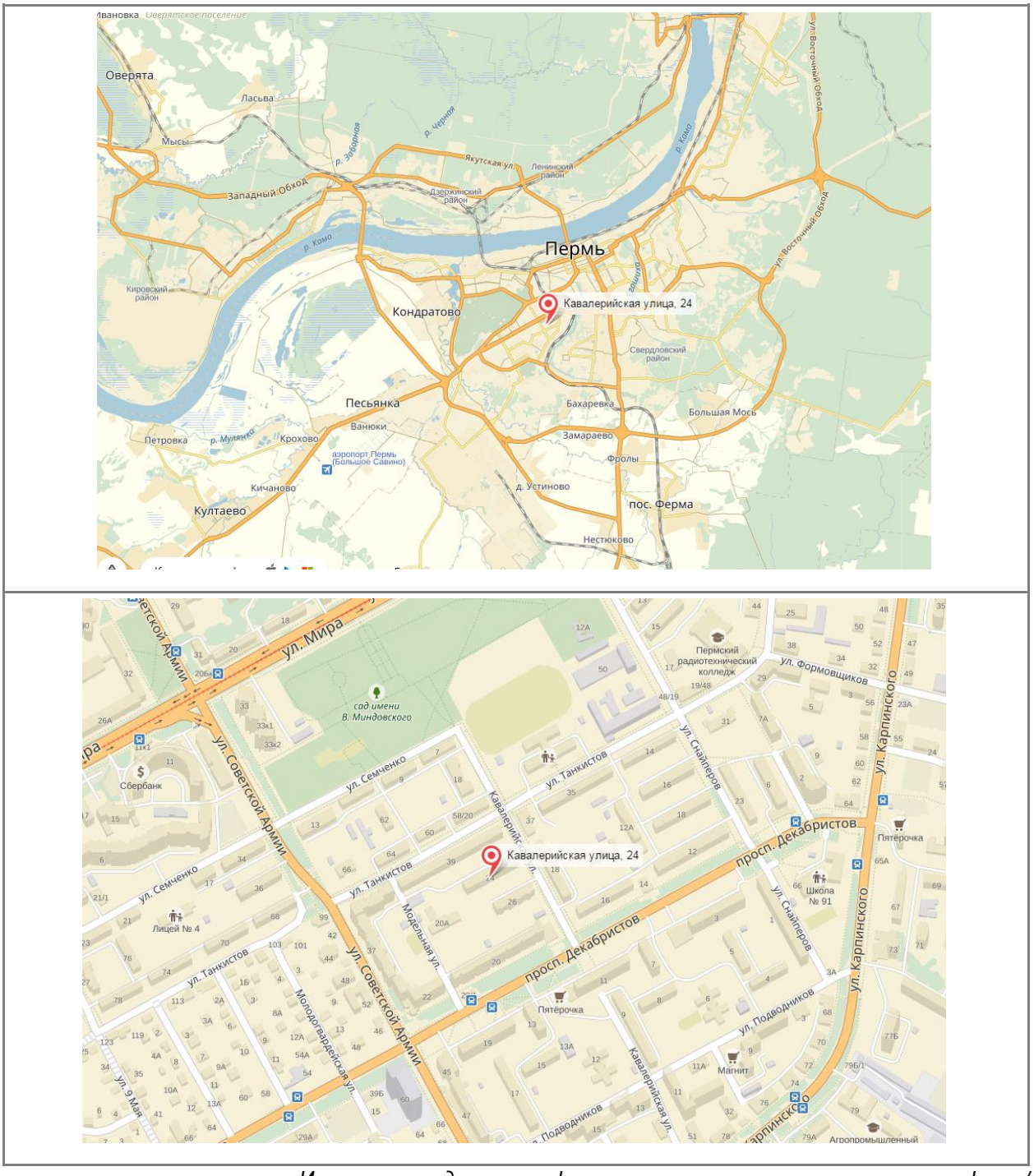
Так как Оценщику предоставлены основные правовые документы на объекты, то Оценщик признает возможным проведение оценки на основании заключенного Договора и предоставленных сведений.

1.7. Описание местоположения объекта оценки

С целью выявления наиболее значимых характеристик, влияющих на ценообразование оцениваемого объекта, Оценщик проводит анализ местоположения объекта оценки.

Объект оценки расположен по адресу: Пермский край, г. Пермь, Индустриальный район, ул. Кавалерийская, д. 24, кв. 30.

Рисунок 1. **Местоположение объекта оценки на карте г. Перми**



Источник: по данным информационного портала www.maps.yandex.ru/

Ниже представлены основные характеристики города Перми.

Пермь — город на востоке европейской части России, в Предуралье, административный центр Пермского края,порт на реке Каме, транспортный узел на Транссибирской магистрали, городской округ. Крупный многоотраслевой промышленный, научный, культурный и логистический центр Урала. Население — 1 041 876 чел. (01.01.2016).

Источники: https://ru.wikipedia.org/wiki/Пермь

Городские районы (внутригородские административно-территориальные образования):

- Дзержинский район;
- Индустриальный район;
- Кировский район;
- Ленинский район;
- Мотовилихинский район;
- Орджоникидзевский район;
- Свердловский район.

Индустриальный район занимает юго-западную часть города. Большу́ю часть территории района занимает Осенцовский промузел.

Естественными границами района являются: с севера — Черняевский лес (разделен между Индустриальным и Дзержинским районами), с востока — долина реки Данилихи. С юга и запада границей района является граница города Перми.

Основные магистрали района проложены в широтном направлении: шоссе Космонавтов, улицы Мира, Свиязева, проспект Декабристов. Главные меридиональные магистрали: улицы Карпинского (меняет своё направление), Советской Армии, Леонова.

Район полностью расположен в левобережной части Перми и не прилегает к Каме. По его территории протекает река Мулянка. Часть территории района занимает Черняевский лес.

Таблица 2. **Краткое описание характеристик местоположения объекта оценки**

Адрес местоположения	Пермский край, г. Пермь, Индустриальный район, ул. Кавалерийская, д. 24, кв. 30.
Район	Индустриальный
Ближайшие остановки общественного наземного транспорта	Остановка МЖК, авт. 47, 77, 80 (320 м)
Типичная застройка района	Жилая, рядом расположен сад им. Миндовского, Черняевский лес
Расположение относительно основных магистралей и расстояние до них	Проспект Декабристов (150 м), ул. Мира (700м)

Источник: анализ местоположения, произведенный Оценщиком с помощью информационного портала www.maps.yandex.ru, данные визуального осмотра

Объект оценки расположен в г. Перми в Индустриальном районе в окружении жилой застройки.

1.8. КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В нижеследующей таблице представлены качественные и количественные характеристики оцениваемого объекта.

Таблица 3. **Качественные и количественные характеристики Объекта оценки**

Наименование оцениваемого объекта	2-х комнатная квартира
Общая площадь, кв. м	44,3
Жилая площадь, кв. м	31,2
Площадь кухни, кв. м	5,3
Балкон, кв. м	2,3
Назначение	Жилое
Текущее использование	Жилое
Этаж расположения/этажность дома	5/5, подвал
Год постройки	1978
Материал стен	Стеновые панели
Описание конструктивных элементов	Перегородки: гипсокартоновые; перекрытия: ж/б плиты; полы: дощатые, покраска, плитка (ванная комната); стены: обои; клеенка; плитка; потолки: покраска
Состояние отделки	Под чистовую отделку
Системы водоснабжения, канализации, теплоснабжения здания, кондиционирования и вентиляции, наличие и состоянии систем охранной сигнализации, противопожарной охраны, систем телекоммуникации и связи	Водоснабжение, электроснабжение, канализация, отопление
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены

Источник: документы, предоставленные Заказчиком (Приложение № 3), информация, полученная в ходе визуального осмотра

Таблица 4. **Фотографии объекта оценки**

Внешний вид дома	Внешний вид объекта оценки (балкон, окно)

Источник: фотоматериалы, полученные по результатам осмотра

Выводы: Оцениваемая квартира представляет собой 2-х комнатную квартиру на последнем этаже панельного дома.

1.9. Юридические описание объекта оценки

К объекту оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п.3, ФСО №1).

В соответствии со ст. 129 Гражданского кодекса (ГК) РФ, часть 1: «Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не ограничены в обороте».

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе: отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно ФЗ №122 от 21 июля 2007 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» под ограничением (обременением) понимается наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, ареста имущества и других).

Таблица 5. **Юридическое описание квартиры**

Объект оценки	Право собственности на 2-комнатную квартиру общей площадью 44,3 кв. м, расположенную по адресу: Пермский край, г. Пермь, Индустриальный район, ул. Кавалерийская, д. 24, кв. 30, назначение: жилое, этаж 5, кадастровый (или условный) номер: 59:01:4410666:1224
Имущественные права на объект оценки и ограничения (обременения) этих прав	Собственность Существующие ограничения (обременения) права – не зарегистрировано
Субъекты права	ООО «Межрегиональное коллекторское агентство по сбору платежей»
Свидетельство о государственной регистрации права	59- БГ 988936 от 28 августа 2013 г.

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

В настоящем разделе производится анализ внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. К таким внешним факторам, безусловно, относятся общеэкономическая ситуация и тенденции рынка коммерческой недвижимости.

1.10. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

Определяя макроэкономические факторы как внешние факторы, влияющие на рыночные тенденции, их можно условно разделить на:

- политические (изменения законодательства, влияющие на отрасль (трудовое, антимонопольное, об охране окружающей среды, таможенное и т.д.), налоговая политика государства, региона; отношения с национальными и региональными властями, политика регулирования бизнеса, уровень политической стабильности в стране / регионе, приближение выборов государственных и местных властей);
- экономические (общая характеристика ситуации в экономике страны и в отрасли - подъем, стабильность, спад, кризис, динамика финансового состояния - курс национальной валюты, инфляция, состояние банковской системы, ставки рефинансирования и т.д., цикл деловой активности, перспективы экономического роста отраслей, изменения основных внешних издержек в отрасли, уровень безработицы);
- социальные (изменение отношения к отрасли, изменение структуры доходов, изменения в уровне жизни, изменения вкусов и предпочтений потребителей, демографические изменения, изменения в уровне образования).

Кроме перечисленных, можно выделить еще и технологические факторы, (государственная политика в отношении технологий, значимые для отрасли тенденции в научно-техническом прогрессе, появление новых материалов, технологические изменения, имеющие значение для развития отрасли, тенденции появления новых товаров и услуг).

Практически во всех странах мира эти факторы взаимоувязаны между собой, на них базируются основополагающие тенденции развития экономики, осуществляются мировые интеграционные процессы и, несомненно, они влияют на рынок недвижимости.

Источник: статья «PEST – анализ» http://b2bairwaves.ru/%E8%ED%F1%F2%F0%F3%EC%E5%ED%F2%FB-%E8-%EC%EE%E4%E5%EB%E8/PEST-%E0%ED%E0%EB%E8%E7/; статья «Макроэкономические факторы, влияющие на фондовый рынок» http://sconference.org/publ/nauchno_prakticheskie_konferencii/ehkonomicheskie_nauki/dengi_finansy_i_kr

edit/15-1-0-1412, статья «Влияние экологического фактора на функционирование предприятия» http://www.moluch.ru/archive/64/10364/, анализ Оценщика

Основные политические факторы, которые наиболее существенно влияют на стоимость недвижимости

Геополитическая обстановка в России и мире на дату оценки отличается напряженностью отношений. По словам генерального секретаря НАТО Йенса Столтенберга, НАТО «…не находится в ситуации холодной войны, но мы и не в стратегическом партнерстве с Россией. Поэтому мы имеем что-то среднее: между историческим опытом холодной войны и когда мы пытались установить стратегическое партнерство с Россией после окончания холодной войны». Указанная характеристика является основной чертой политической ситуации в целом.

Основными темами геополитики на дату оценки являются:

- санкции в отношении России, введённые США, странами Евросоюза и их сторонниками;
- продолжение напряженной ситуации на Украине;
- экономическая ситуация и возможный дефолт Греции;
- нарастание напряженности в связи с угрозой экстремистских движений и терроризма;
- экономическая ситуация в Китае, усиление его влияния на общемировую экономику.

Также на стоимость недвижимости могут влиять различные политические факторы:

- внешняя и внутренняя политика государства;
- государственное регулирование, отношения между деловыми кругами и правительством;
- денежно-кредитная политика;
- изменения в налоговом законодательстве, патентном законодательстве, законодательстве об охране окружающей среды, антимонопольном законодательстве.

Источник: «Йенс Столтенберг: Мы не в ситуации холодной войны, но мы и не в стратегическом партнерстве с РФ»// Информационный портал «Военные новости». Обзор военно-политической обстановки в мире, 25 июня 2015 г., http://dokwar.ru/publ/novosti_i_sobytija/sobytija/jens_stoltenberg_my_ne_v_situacii_kholodnoj_vojny_no_my_i_ne_v_strategicheskom_partnerstve_s_rf/10-1-0-1584, анализ Оценщика

Основные тенденции социально-экономического развития России за 6 мес. 2016 г.

В первом полугодии 2016 года происходило последовательное замедление экономического спада. Если в I квартале снижение ВВП составляло -1,2 % к соответствующему периоду прошлого года, то во II квартале оно составило, по оценке Минэкономразвития России, -0,6 процента. Темп спада ВВП сокращался с -0,8 % в апреле, до -0,6 % в мае и -0,5 % в июне. При этом сезонно очищенный спад ВВП практически остановился (в апреле он составлял -0,2 %, в мае - -0,1 %, в июне – 0 %). Основное влияние на замедление экономического спада во II квартале оказали промышленное производство, транспорт, сельское хозяйство. Отрицательное влияние продолжают оказывать строительство и розничная торговля. По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП за первое полугодие составило -0,9 % к соответствующему периоду прошлого года. Июньская статистика по промышленному производству свидетельствует об определенном улучшении ситуации: сезонно очищенный показатель, рассчитываемый Минэкономразвития России, вырос на 0,3 %, м/м (в мае: -0,2 %, м/м). Отмечен рост во всех трех компонентах: добыча полезных ископаемых выросла на 0,1 %, м/м, обрабатывающие производства продемонстрировали темпы прироста в 0,5 %, м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло на 0,2 %, м/м. Производство сельскохозяйственной продукции продолжает показывать положительную динамику. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в июне составил 0,1 процента. В июне безработица снизилась до 5,4 % от рабочей силы, с исключением сезонного фактора – до 5,6 % от рабочей силы. Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в июне, по предварительным данным, снизилась на 0,1 % относительно мая (по уточненным данным в мае сезонно очищенный рост составил 1,4 процента). После двух месяцев снижения реальные располагаемые доходы с исключением сезонного фактора в июне вновь вышли в область положительных значений: рост на 0,4 процента).

Рисунок 2. **Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года).**

Основные показатели развития экономики, %, г/г

	2015 год		2016 год			
	июнь	янв.-июнь	май	июнь	июнь (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду)[1)]	янв.-июнь
ВВП[1)]	95,5	96,3	99,4	99,5	0,0	99,1
Индекс потребительских цен, на конец периода[2)]	100,2	108,5	100,4	100,4		103,3
Индекс промышленного производства [3)]	95,2	97,3	100,7	101,7	0,3	100,4
Обрабатывающие производства	93,4	95,5	100,3	101,6	0,5	99,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	101,6	102,9	102,6	102,1	0,1	102,6
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	91,9	93,1	91,0	90,3	-0,8	94,3
Ввод в действие жилых домов	93,6	116,8	94,6	106,8		90,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения[4)]	95,8	96,3	93,8	95,2	0,4	95,0
Реальная заработная плата работников организаций	91,4	91,2	101,0	101,4[5)]	-0,1	100,0[5)]
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	35395	33124	37270	38590[5)]		35730[5)]
Уровень безработицы	5,4	5,7	5,6	5,4[4)]	5,6	5,8
Оборот розничной торговли	90,4	91,6	93,9	94,1	-0,3	94,3
Объем платных услуг населению	98,5[6)]	98,6[6)]	100,7	98,0	-0,7	99,1
Экспорт товаров, млрд. долл. США	30,1	181,6	22,0	23,4		127,7
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,2	92,3	14,4	16,0		83,6
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	61,4	57,0	44,6			

*Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Май, июнь - в % к предыдущему месяцу, январь-июнь – в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

4) Предварительные данные.

5) Оценка.

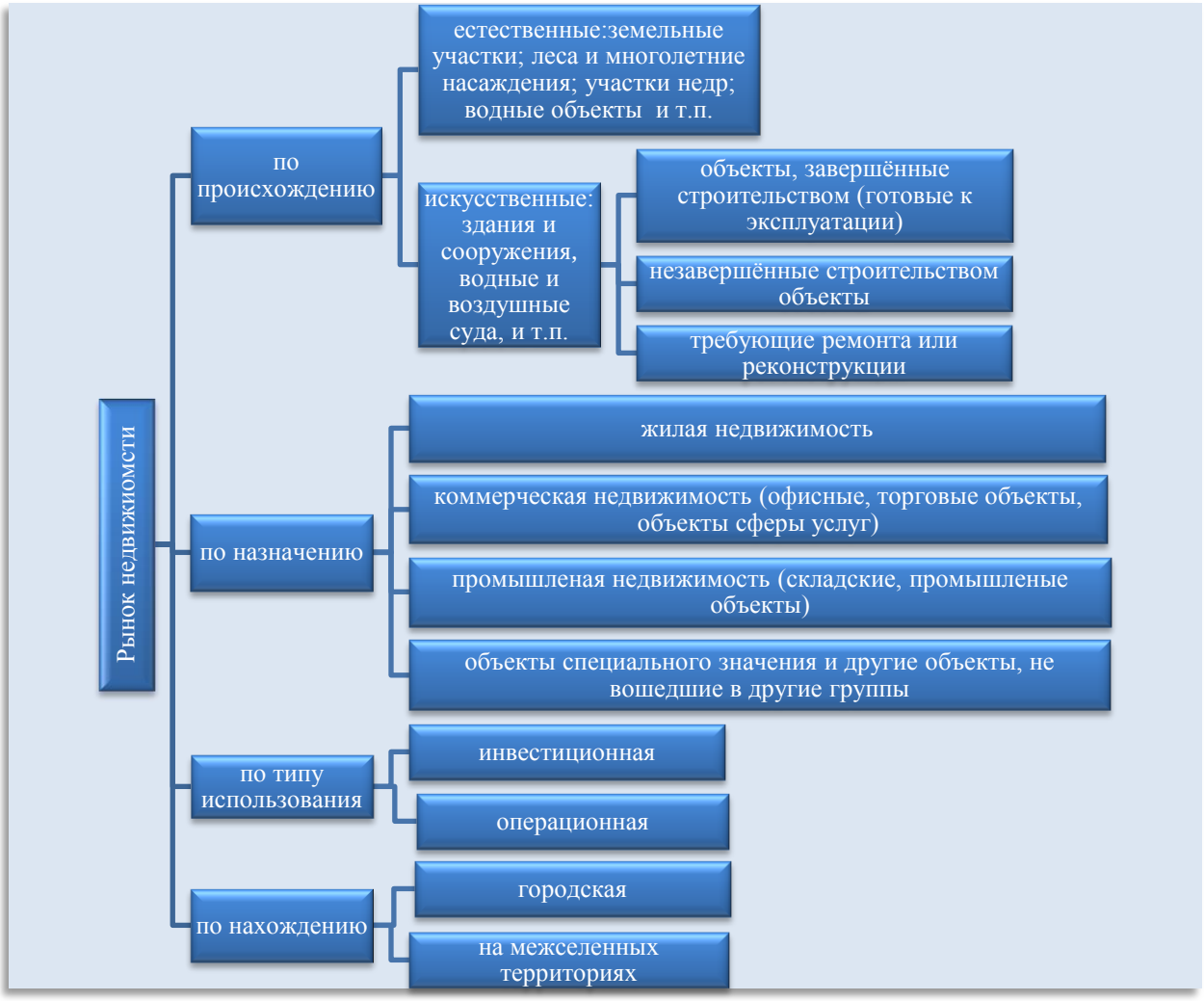
6) В целях статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и

Источник:(http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/eea0415f-d45d-4233-bb62-7d2b0cd6635d/%D0%98%D1%82%D0%BE%D0%B3%D0%B8_%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D1%83%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B8%D1%8F_2016+%D0%B3..pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=eea0415f-d45d-4233-bb62-7d2b0cd6635d)

1.11. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Рынок недвижимости состоит из различных частей или сегментов. Таким образом, сегментирование представляет собой процедуру разделения рынка недвижимости и классификацию объектов, входящих в его состав. В нижеследующей таблице представлены основные критерии сегментации и сегменты рынка недвижимости.

Рисунок 3. **Сегментирование рынка недвижимости**



Источник: сегментирование, выполненное Оценщиком

Оцениваемый объект относится к жилой операционной недвижимости, расположенной в черте города.

Таблица 6. **Классификация объектов жилой недвижимости**

Критерий классификации	Вид жилья	Описание
В зависимости от предпочтений целевых групп потребителей жилья и их платежеспособности	*Жилье высокой степени комфортности*	Отечественные специалисты рынка недвижимости выделили семь критериев элитности, отсутствие хотя бы одного из которых существенно снижает шансы дома называться элитным: ◆ место - светлое, чистое. Придомовая территория обязательно с зелеными насаждениями, местом для отдыха и детской площадкой, относительно открытая, но огороженная и охраняемая. Близость городского сквера и хороший вид из окон на воду и/или зеленые насаждения, близость к центру. Местоположение – основной критерий элитности – является и основным фактором ценообразования; ◆ материал – дом должен быть построен из надежных экологичных материалов с применением современных технологий, иметь интересное архитектурное решение, небольшое количество квартир (от 5 до 30). Часто элитность дома определяется именем архитектора; ◆ клубность - важно не только то, где вы живете, но и то, кто живет рядом. В элитном доме, как правило, живут представители наиболее высокодоходной группы населения (не среднего класса). *Социокультурной единицей элитного жилья* является именно дом с жильцами (в перспективе – квартал). Число квартир на площадке должно быть не более двух; ◆ инженерные сети должны обеспечивать комплексное решение энерго- и теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, вентиляции и кондиционирования; электрический ввод должен быть двойным. Инженерные системы должны быть выполнены из экологически чистых материалов, иметь большой срок эксплуатации; ◆ инфраструктура должна включать подземный паркинг, из которого можно попасть в квартиру или на этаж; внутренний дворик или придомовую зеленую зону, магазины, прачечные; службы консьержей, уборки квартир, быта; бассейны, сауны, спортивные центры, салоны красоты, детскую игровую комнату; причем все это должно быть закрыто для «внешнего мира» и вписано в структуру объекта недвижимости; ◆ элитное позицирование дома. Настоящий элитный дом – это бренд с присущими ему свойствами: название, легенда, уникальность, отличие от аналогов. Когда житель такого дома произносит его название, ему уже не нужно называть адрес – все и так поймут, о чем идет речь; ◆ управление недвижимостью. Престиж складывается не только из вышеперечисленных критериев, но и из уровня управляющей компании, которая должна обеспечивать повседневный комфорт на таком уровне, чтобы жильцы постоянно ощущали свою избранность.

Критерий классификации	Вид жилья	Описание
	Жилье повышенной комфортности	Потребительский спрос на жилье этого типа предполагает: • возможность размещения в различных (не только наиболее престижных) районах города, кроме мест массового строительства дешевого панельного жилья; высоту дома до 9 этажей; низкую плотность окружающей застройки; • хороший вид из окон, ориентацию окон более чем на одну сторону света, обязательный учет розы ветров в проекте дома; • индивидуальную планировку (перегородки ставятся по желанию владельца); • минимальный размер квартир – 50-60 м^2 (максимальный – определяет заказчик) при высоте потолка 2,8-3,2 м; деление на жилую и нежилую (гостевую) зоны; наличие двух и более изолированных комнат, по конфигурации близких к квадрату, и большой кухни (не менее 15 м^2); • наличие нескольких санузлов; инженерные коммуникации из металлопластика; • высокую степень звуко- и теплоизоляции; деревянные или пластиковые окна со стеклопакетами известного своим качеством производителя; надежные металлические двери; • конструкцию пола с бетонной стяжкой и системой подогрева либо с утеплителем; • эффективную приточно-вытяжную вентиляцию, кондиционеры, телекоммуникационные сети, скоростной лифт, регулируемое отопление; • круглосуточную охрану. В комплекс охранных устройств входят видеокамеры, домофоны, видеофоны, управляемые с пульта ворота и множество других систем – все, что позволяет жильцам чувствовать себя дома в полной безопасности; • парковку для машин.
	Типовое жилье (*эконом-класс*)	Для него характерно размещение в любом районе города; соответствие архитектурно-планировочных параметров современным строительным нормам и правилам; по конструктивно-технологическим параметрам это панельные и кирпично-монолитные дома.
	Жилье низких потребительских качеств (*низший эконом-класс*)	Предназначено для населения с низкой платежеспособностью. Размещено в непрестижных районах и удалено от основных транспортных коммуникаций. Принадлежит к зданиям старого фонда, не подвергавшимся капитальным и ремонтно-строительным работам, и домам первого поколения индустриального домостроения.
На основании градостроительных ориентиров	*Дома старого фонда*	Построены в дореволюционный период
	Дома постройки 1917 – конца 1930-х гг.	Отличаются лаконизмом архитектурно-планировочных решений и расположенные в непосредственной близости к местам приложения труда того периода, малопрестижные в настоящее время, но обладающие высокими конструктивно-технологическими характеристиками
	«Сталинские» дома»	Расположены преимущественно в престижных, удаленных от промышленных зон районах
	Дома первого поколения индустриального домостроения	«Хрущевки» 1960-х гг. с заниженными архитектурно-технологическими параметрами

Критерий классификации	Вид жилья	Описание
	Дома второго поколения индустриального домостроения, построенные в 1970–1980-х гг.	Дома, в градостроительном проектировании которых использовались более высокие нормы и стандарты, по сравнению с домами первого поколения
	Современные жилые дома	Современные дома, отличающиеся большим разнообразием характеристик
В зависимости от материала наружных стен		Кирпичные
		Панельные
		Монолитные
		Деревянные
		Смешанного типа
В зависимости от продолжительности и характера использования	*Первичное*	Жилье, не бывавшее в эксплуатации и приобретенное непосредственно у застройщика или его представителя
	Вторичное	Жилье, бывшее в эксплуатации, продажу которого осуществляет владелец
	Третичное	Номера в гостиницах, отелях
В зависимости от этажности	*Малоэтажный дом*	До 3 этажей
	Многоэтажный дом	От 4 до 9 этажей
	Дом повышенной этажности	От 10 до 20 этажей
	Высотный дом	Выше 20 этажей
	Дома переменной этажности	-
В зависимости от вида объекта недвижимости	*Жилой дом*	Индивидуальное обособленное здание, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами нужд, связанных с их проживанием в доме
	Квартира	Структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, состоящее из одной или нескольких комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами нужд, связанных с проживанием
	Комната	Часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан
	Помещение	Единица объекта недвижимости, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования для жилых и иных целей

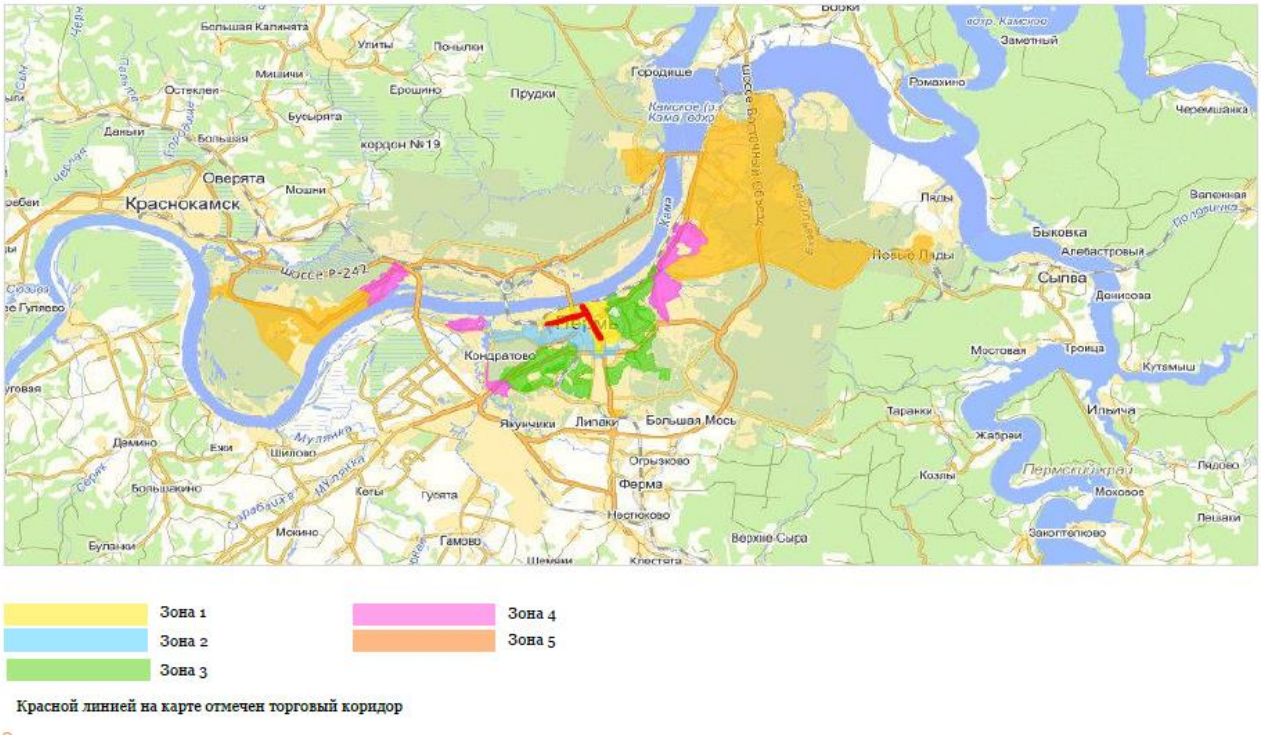
Источник: Асаул А.Н. «Экономика недвижимости», 3-е изд., исправленное - СПб. АНО «ИПЭВ», 2009. -304 с.; http://nedvigovka.ru/biblioteka/is4/6_3.htm; http://nedvinov.com/real-estate/108-vidy-klassy-i-kategorii-zhiloy-nedvizhimosti.html

Вывод: Объект оценки- квартира, расположенная в типовом доме эконом класса второго поколения, относится к вторичному жилью.

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

1.12.1. Обзор рынка продажи жилой недвижимости в г. Перми

Рисунок 4. **Описание экономических зон города**



Название	Описание
Зона 1	«Центр» (вся левобережная часть Ленинского района, часть Дзержинского района от ул. Крисанова и до площади вокзала Пермь-II, часть Свердловского района от улицы Пушкина до ул. Чкалова)
Зона 2	«Прилегающие к центру районы» (Индустриальный район – от ул. Левченко до торгово-развлекательного комплекса (ТРК) «Столица»; Дзержинский район – микрорайоны Светлый, Данилиха, Парковый; Мотовилихинский район – направление ул. Уральская до ул. Р. Землячки и направление по остановкам общественного транспорта – Цирк – Дружба и далее вдоль ул. Бульвара Гагарина; Свердловский район – микрорайон «Зеленое хозяйство», ул. Клары Цеткин и ул. Чкалова по направлению от ул. Куйбышева вниз)
Зона 3	«Районы средней удалённости» (Индустриальный район – от ТРК «Столица» до Ипподрома, микрорайон Ераничи, начало микрорайона Нагорный; Мотовилихинский – микрорайоны «Городские Горки», «Садовый», «Рабочий поселок»; Свердловский район – микрорайоны «Крохалева», «Юбилейный», «Южный», направление от ул. Яблочкова по ул. Куйбышева до Хладокомбината)
Зона 4	«Окраина центральных районов» (Индустриальный район – от ипподрома до микрорайона «Верхние Муллы»; Дзержинский район – микрорайон «Заостровка», вся его правобережная часть; Мотовилихинский район – микрорайоны «Висим», «Вышка -1» и «Вышка-2»; Кировский район – микрорайон «Нижняя Курья»)
Зона 5	«Отдалённые районы» (Кировский район, кроме микрорайона «Нижняя Курья»; Орджоникидзевский район; Свердловский район – микрорайоны «Липовая гора», пос. Новые Ляды).

Обзор «Рынок жилой недвижимости Перми» компания «ПрайсвотерхаусКуперс Раша Б.В.», www.pwc.ru

Эксперты фиксируют существенное снижение цен на вторичном рынке жилья в Перми. По словам Егора Чурина, генерального директора компании «Инвест-аудит», практически во всех сегментах наблюдается падение цен. «Даже в тех, которые демонстрируют годовой рост, его величина существенно ниже уровня инфляции за анализируемый период. Можно сказать, что рынок вторичной недвижимости находится в рецессии. По поводу происходящего сейчас нельзя однозначно утверждать, что падение остановилось, однако наблюдается небольшой рост цен в начале октября», – говорит г-н Чурин.

С учетом торга цены на рынке вторичной жилой недвижимости в Перми по ряду объектов снизились до 15%. Речь идет, в первую очередь, о квартирах, расположенные в домах старого фонда: «хрущевки», «брежневки», полногабаритные дома. По словам Екатерины Пахомовой, директора по развитию АН «Территория», председателя совета НП «РГР. Пермский край», с начала года они потеряли в стоимости точно 15%. «Эта тенденция продолжается. Продавцы, конечно, не готовы морально к такому снижению, но с течением времени понимают, что интерес покупателей к их объекту есть, но совершенно по другой цене. Собственникам, которые имеют намерения реализовать квартиру, не остается ничего иного, кроме как исходя из реалий рынка снижать стоимость. Сейчас достаточно много альтернативных вариантов в виде предложений по новым домам», – рассказывает Екатерина Пахомова и подчеркивает, что цены на квартиры в домах, которым 5-10 лет, напротив, вернулись к уровню начала года.

«Определенный спад стоимости на подобные объекты произошел, но сейчас цена держится. Эта тенденция будет сохраняться: интерес к таким квартирам стал более очевидным. Многие люди хотят вложить деньги и сразу переехать либо сдать в аренду жилье. Например, в начале года продажа некоторых объектов не состоялась: покупатели были не готовы приобретать по заявленным ценам. Мы временно сняли объекты с реализации, и сейчас они проданы по той стоимости, которую заявили собственники», – приводит пример Екатерина Пахомова.

Источник: http://www.business-class.su/news/2015/10/27/ne-vzletit-nelikvid

Таблица 7. **Средние цены на вторичное жилье в Перми на начало сентября 2016 г.**

1 комн. квартира.	**2 142 095** руб.	(▲ **0.25**%)
2 комн. квартира.	**2 930 953** руб.	(▲ **0.48**%)
3 комн. квартира.	**3 919 684** руб.	(**0.00**%)
4+ комн. квартира.	**4 167 556** руб.	(▼ **1.43**%)

Таблица 8. **Средние цены за кв. м на вторичное жилье в Перми на начало сентября 2016 г.**

1 комн. квартира.	**48 796** руб.	(▲ **0.55**%)
2 комн. квартира.	**46 310** руб.	(▼ **0.02**%)
3 комн. квартира.	**48 370** руб.	(**0.00**%)
4+ комн. квартира.	**50 007** руб.	(▲ **0.98**%)

Источник: http://perm.realty.dmir.ru/prices/ceny-na-kvartiry-v-permi/

Таблица 9. **Диапазон скидок**

3.2 Диапазоны скидок

Вид сделки	мин.	макс.
первичный рынок - квартиры	0%	10%
первичный рынок - паркинг	0%	15%
вторичный рынок - квартиры	0%	10%

Источник: анализ PwC

Обзор «Рынок жилой недвижимости Перми» компания «ПрайсвотерхаусКуперс Раша Б.В.», www.pwc.ru

.

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

В нижеследующей таблице представлены элементы сравнения (ценообразующие факторы), используемые Оценщиком при расчете справедливой стоимости объекта оценки.

В качестве элементов сравнения используются следующие параметры:

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

Источники: анализ, проведенный Экспертом с использованием методической литературы и данных открытых источников

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой наиболее вероятное использование объекта недвижимости, которое не противоречит действующему законодательству, физически и финансово осуществимо и при котором объект имеет наибольшую стоимость.

Из определения следует, что в процессе анализа наиболее эффективного использования последовательно рассматриваются следующие критерии: физическая осуществимость, юридическая правомочность, финансовая оправданность и максимальная экономическая эффективность.

Рисунок 5. **Процесс анализа наиболее эффективного использования**

Источник: методическая литература (см. соответствующий пункт Отчета)

Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных четырех критериях.

Физическая осуществимость. В рамках настоящего Отчета оценивается жилая квартира. Оцениваемый объект не может использоваться в качестве объектов коммерческого назначения.

Юридическая правомочность. Анализируются правовые ограничения на различные виды возможного функционального использования недвижимости. Оцениваемый объект недвижимости, согласно свидетельству о государственной регистрации права, жилого назначения, что не допускает его иного использования.

Финансовая оправданность и максимально экономически эффективное использование.

Учитывая вышеизложенное, с точки зрения экономической приемлемости, учитывая юридическую правомочность и физическую осуществимость объекта оценки, наиболее целесообразно его использование в качестве квартиры после проведения косметического ремонта.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с ФСО № 1 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.

1.14. МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

Согласно п. 2 IFRS 13 справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является справедливой оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует от предприятия выяснения всех указанных ниже моментов:

- конкретный актив или обязательство, являющееся объектом оценки (в соответствии с его единицей учета);
- в отношении нефинансового актива, исходное условие оценки, являющееся приемлемым для оценки (в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием);
- основной (или наиболее выгодный) для актива или обязательства рынок;
- метод или методы оценки, приемлемые для определения справедливой стоимости, с учетом наличия данных для разработки исходных данных, представляющих допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, а также уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства.

Предприятию нет необходимости проводить изнуряющий поиск всех возможных рынков для идентификации основного рынка или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка, однако, оно должно учитывать всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного рынок, на котором предприятие вступило бы в сделку по продаже актива или передаче обязательства, считается основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять цену на данном рынке (такая цена либо является непосредственно наблюдаемой, либо рассчитывается с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

Предприятие должно иметь доступ к основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные предприятия (и направления бизнеса в рамках таких предприятий), осуществляющие различные виды деятельности, могут иметь доступ к различным рынкам, основные (или наиболее выгодные) рынки для одного и того же актива или обязательства могут быть разными для различных предприятий (и направлений бизнеса в рамках таких предприятий). Следовательно, основной (или наиболее выгодный) рынок (и, соответственно, участников рынка)

необходимо рассматривать с точки зрения предприятия, учитывая таким образом различия между и среди предприятий, осуществляющих различные виды деятельности.

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня. Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет котируемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

Наличие уместных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор приемлемых методов оценки. Однако иерархия справедливой стоимости отдает приоритет исходным данным для методов оценки, а не методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости.

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

1. Исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки. Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные 1 Уровня будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменены на многочисленных активных рынках (например, на различных биржах). Следовательно, особое внимание в пределах 1 Уровня уделяется определению следующего:

- основной рынок для актива или обязательства или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодный рынок для актива или обязательства;
- может ли предприятие участвовать в операции с активом или обязательством по цене данного рынка на дату оценки.

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

- когда предприятие удерживает большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости, а котируемая цена на активном рынке существует, но не является доступной в любой момент, для каждого из данных активов или обязательств по отдельности (то есть при условии наличия большого количества аналогичных активов или обязательств, удерживаемых предприятием, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае в

качестве практического подручного средства предприятие может оценивать справедливую стоимость, используя альтернативный метод оценки, который не основывается исключительно на котируемых ценах (например, матричное ценообразование). Однако использование альтернативного метода оценки приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

- когда котируемая цена на активном рынке не представляет собой справедливую стоимость на дату оценки. Так может обстоять дело, когда, например, существенные события (такие как операции на рынке «от принципала к принципалу», торги на посредническом рынке или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Предприятие должно установить и последовательно применять политику идентификации таких событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если котируемая цена корректируется с учетом новой информации, такая корректировка приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- при оценке справедливой стоимости обязательства или собственного долевого инструмента предприятия с использованием котируемой цены на идентичную единицу, которая продается как актив на активном рынке, и такая цена должна корректироваться с учетом факторов, специфических для единицы или актива. Если корректировка котируемой цены актива не требуется, результатом будет получение оценки справедливой стоимости, относимой к 1 Уровню в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка котируемой цены актива приведет к получению оценки справедливой стоимости, относимой к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

2. Исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства. Если актив или обязательство имеет определенный (договорной) период, исходные данные 2 Уровня должны быть наблюдаемыми для практически всего срока действия актива или обязательства. Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

- котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках.
- котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными.
- исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:
- ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;
- подразумеваемая волатильность;

- кредитные спреды.
- подтверждаемые рынком исходные данные.

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

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

Корректировка исходных данных 2 Уровня, которые являются существенными для оценки в целом, может привести к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к 3 Уровню в иерархии справедливой стоимости, если для корректировки используются существенные ненаблюдаемые исходные данные.

3. Исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, таким образом, учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней, то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования), и риск, присущий исходным данным метода оценки. Оценка, не включающая корректировку с учетом рисков, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка будут включать такую корректировку при установлении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку с учетом рисков при наличии значительной неопределенности оценки.

Применять ненаблюдаемые исходные данные следует, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные предприятия. При разработке ненаблюдаемых исходных данных предприятие может начать со своих собственных данных, но оно должно корректировать эти данные, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные или существует какая-

то информация, специфическая для предприятия, которая недоступна для других участников рынка (например, синергия, специфическая для предприятия). Предприятию нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако предприятие должно учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, разработанные в соответствии с вышеописанной процедурой, считаются допущениями участников рынка и удовлетворяют цели оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

Оценка должна проводиться такими методами оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используются уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используются ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Необходимо использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

1.14.1. Рыночный (сравнительный) подход

В соответствии с IFRS 13 при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

Основным методом рыночного подхода является *метод сравнения продаж*. Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель справедливой стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки.

В соответствии с ФСО №1 сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

1.14.2. Доходный подход

В соответствии с IFRS 13 при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Методы оценки по приведенной стоимости

Приведенная стоимость - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;

- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);
- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);
- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

Методы оценки по приведенной стоимости отличаются в зависимости от того, как они используют элементы, описанные выше.

Однако нижеследующие общие принципы регулируют применение любого метода оценки по приведенной стоимости, используемого для оценки справедливой стоимости:

- потоки денежных средств и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- для потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны учитываться только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству;
- для того чтобы избежать двойного учета или не упустить влияние факторов риска, ставки дисконтирования должны отражать допущения, совместимые с допущениями, присущими потокам денежных средств. Например, ставка дисконтирования, отражающая неопределенность ожиданий в отношении будущего дефолта, будет приемлемой при использовании предусмотренных договором потоков денежных средств от ссуды (то есть метод корректировки ставки дисконтирования). Та же самая ставка не должна применяться при использовании ожидаемых (то есть взвешенных с учетом вероятности) потоков денежных средств (то есть метод оценки по ожидаемой приведенной стоимости), потому что ожидаемые потоки денежных средств уже отражают допущения о неопределенности в отношении будущего дефолта; вместо этого должна использоваться ставка дисконтирования, соизмеримая с риском, присущим ожидаемым потокам денежных средств;
- допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект

инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключающие эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключающей эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;

- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

Определение справедливой стоимости с использованием методов оценки по приведенной стоимости осуществляется в условиях неопределенности, потому что используемые потоки денежных средств являются скорее расчетными величинами, нежели известными суммами. Во многих случаях как сумма, так и сроки получения потоков денежных средств являются неопределенными. Даже предусмотренные договором фиксированные суммы, такие как платежи по ссуде, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

1.14.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

В соответствии с IFRS 13 при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

В соответствии с ФСО №1 затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства, либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство или замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей. Согласно п. 24 ФСО № 7 затратный подход рекомендуется применять в следующих случаях:

- для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- 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 и использования (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).

1.14.4. Выводы

Объект оценки представляет собой квартиру, данный объект недвижимости относится к операционной недвижимости, используемый для проживания, а не для получения прибыли, Оценщик принял решение не применять доходный подход.

Так как рынок продажи аналогичных объектов хорошо развит в г. Перми (наблюдается достаточно большое количество предложений на продажу), и, исходя из этого, есть возможность получить достоверную и доступную для анализа информацию о ценах и характеристиках объектов-аналогов, то Оценщик принял решение также применить рыночный (сравнительный) подход.

Для аналогичных объектов недвижимости имеется большая база данных по ценам предложения к продаже аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета справедливой стоимости методы сравнительного (рыночного) подхода.

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

многоквартирном доме. Строительство отдельно взятого помещения, являющегося частью здания – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади помещения приведёт к высокой погрешности в вычислениях. Таким образом, учитывая все вышесказанное, Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода для расчета справедливой стоимости объектов.

Оценщик полагает возможным применить только сравнительный подход к оценке представленных объектов недвижимости в рамках метода сравнения продаж.

1.15. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

1.15.1. ВЫБОР МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В соответствии с п. 14 ФСО № 1 сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

В рамках сравнительного подхода выделяют:

- метод сравнения продаж;
- методы соотношения дохода и цены продажи (использование валового рентного мультипликатора и общего коэффициента капитализации).

Метод сравнения продаж предполагает корректировку рыночных цен объектов-аналогов на выявленные различия по элементам сравнения. Модель оценки объекта недвижимости с использованием данного подхода может быть представлена в следующем виде:

$$V_o = \sum_{i=1}^{n} W_i \times V_{oi}, \text{ где:}$$

- V_o - рыночная стоимость объекта оценки;
- n- количество объектов-аналогов;
- V_{oi} - показатель справедливой стоимости объекта-аналога с учётом корректировок;
- W_i - вклад i-го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сравнительный подход при наличии достаточного количества данных позволяет получить хорошие, и, что очень важно, легко объяснимые результаты оценки стоимости.

Метод соотнесения цены и дохода основывается на том, что величина дохода, приносимого объектом, является ценообразующим фактором, и анализ соотношения цены и дохода по объектам-аналогам даёт основание для использования усреднённых результатов анализа при оценке объекта недвижимости. В рамках метода рассчитывается либо валовый рентный мультипликатор, либо общая ставка капитализации. Положительной стороной метода является учёт доходов, приносимых

объектом. Недостатком - отсутствие в большинстве случаев активного рынка недвижимости и невозможность получения информация для отчёта, а также взаимосвязанность полученных результатов по доходному и сравнительному подходам.

В результате анализа рынка было выявлено, что рынок купли-продажи вторичного жилья в г. Перми позволяет подобрать объекты-аналоги для оцениваемого объекта и провести расчёт стоимости методом сравнения продаж. Информация для расчёта методом валового рентного мультипликатора ограничена, точные аналоги оцениваемой квартиры подобрать не представляется возможным. В связи с данными фактами для расчёта используется метод сравнения продаж.

1.15.2. ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

При расчёте стоимости использовались следующие параметры:

Единицей сравнения оцениваемого объекта и объектов-аналогов является квадратный метр, как общепринятая величина на рынке подобных объектов. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о продаже квартир в г. Перми, где в большинстве случаев указывается стоимость за квадратный метр либо стоимость всего объекта с указанием площади объекта в кв. м (по данным следующих источников: http://dom.59.ru, http://avito.ru/, http://www.rosrealt.ru/, http://realty.dmir.ru/, а также аналитическим материалам ведущих консалтинговых компаний). Другие единицы сравнения коммерческой недвижимости Оценщиком выявлены не были.

В качестве элементов сравнения используются следующие параметры:

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

По первым четырем элементам сравнения корректировки вносятся последовательно, по следующим элементам сравнения (начиная с параметра «местоположение») - на независимой

основе, то есть итоговое значение корректировки по всем элементам, начиная с параметра «местоположение», определяется путём алгебраического суммирования.

По этим группам элементов сравнения производятся корректировки двух видов:

- последовательные (кумулятивные);
- независимые.

Эти поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке, поскольку все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга.

Все независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости[2].

1. Для отбора объектов-аналогов использовались предложения - публичные оферты, размещённые на общедоступных средствах информационного обеспечения.

Офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение[3]. Публичной офертой считается реклама товара или услуги в средствах массовой информации, то есть обращение к неопределённому кругу лиц.

2. При согласовании результатов корректирования стоимости за единицу сравнения использовалась средневзвешенная величина, так как полученная таким образом стоимость отражает меньший вклад объекта-аналога в конечный результат при большом количестве применённых к объекту-аналогу корректировок.

. Ниже представлены подобранные объекты-аналоги-2-х комнатные квартиры на вторичном рынке жилья.

[2] Оценка недвижимости : учебное пособие / Т. Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010 г.

[3] Ст. 435 ГК РФ

Таблица 10. **Подобранные объекты-аналоги**

Элементов сравнения		Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемое право на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Особые условия продажи отсутствуют	Особые условия продажи отсутствуют	Особые условия продажи отсутствуют	Особые условия продажи отсутствуют
Условия рынка	Время продажи	2016, сентябрь	2016, сентябрь	2016, сентябрь	2016, сентябрь	2016, сентябрь
	Торг		Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Местоположение объекта	Адрес расположения	Пермский край, г. Пермь, Индустриальный район, ул. Кавалерийская, д. 24	г. Пермь, Индустриальный район, Чердынская ул, д. 12	г. Пермь, Индустриальный район, Космонавта Леонова ул, д. 9	г. Пермь, Индустриальный район, Танкистов ул, д. 35	г. Пермь, Индустриальный район, Норильская ул, д. 7
Физические характеристики	Площадь, кв. м.	44,30	45,00	43,00	44,00	42,20
	Вид и состояние отделки	Под чистовую отделку (требуется косметический ремонт)	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Под чистовую отделку (требуется косметический ремонт)	Стандартная отделка в хорошем состоянии
	Этаж расположения/этажность дома	5 / 5	5 / 5	5 / 5	5 / 5	5 / 5
	Наличия балкона/лоджии	Балкон	Балкон	Балкон	Балкон	Балкон
	Тип дома	Эконом	Эконом	Эконом	Эконом	Эконом
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Элементов сравнения		Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Использование и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	Жилая квартира	Жилая квартира	Жилая квартира	Жилая квартира	Жилая квартира
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенного оборудования, мебели	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость объекта	Другие характеристики (элементы)	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Стоимостные характеристики	Стоимость, руб.		2 000 000,00	1 950 000,00	2 150 000,00	2 100 000,00
Источники информации	Интернет источник		http://dom.59.ru/realty/sell/residential/secondary/detail/1383315.php	http://dom.59.ru/realty/sell/residential/secondary/detail/1276429.php	http://dom.59.ru/realty/sell/residential/secondary/detail/1220834.php	http://dom.59.ru/realty/sell/residential/secondary/detail/1248794.php
	Контактное лицо, тел.:		тел.: 8(982) 481-13-40	тел.: 8 (908) 271-70-64	тел.: 8 (909) 102-70-05	тел.: 8 (909) 104-94-43

Элементов сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Текст объявления		Теплая, светлая квартира общей площадью 45 кв. м. на пятом этаже пятиэтажного панельного дома. Состояние квартиры хорошее. Стеклопакеты, балкон застеклен. комнаты на разные стороны, изолированные. Доброжелательные и порядочные соседи. За домом тщательно следят, в подъезде ремонт, всегда чисто. 5 этаж 5-этажного панельного дома	5 этаж 5-этажного дома. Квартира чистая, опрятная. Комнаты смежные, сан.узел совмещен. Зеленый двор, близость остановок, магазинов, рядом Гимназия №1. Возможен торг.	5 этаж 5-этажного панельного дома. 2 большие комнаты трамваем, сан/узел раздельный, состояние квартиры требует ремонта. Счётчики на воду, газ, свет. Подъезд чистый, ТСЖ в доме. Инфраструктура развита: лицей, школы, дет/сады, супермаркеты, ТРК Столица, сквер Миндовского. Рассмотрим обмен на 1-ю квартиру (можно малосемейного типа) с вашей доплатой в Инд. районе.	5 этаж 5-этажного дома. Квартира в хорошем состоянии. Стеклопакеты, новые межкомнатные двери. Новая сантехника, электрика, установлены счетчики на воду, электроэнергию. Тихий спокойный двор с детской площадкой. В шаговой доступности школа, детский сад, магазины, почта. Хорошая транспортная развязка.

1.15.3. ОПИСАНИЕ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Поправки вносятся в цену аналога исходя из того, сколько бы стоил аналог, имея такие же характеристики, что и объект оценки.

Направленность корректировок:

- положительные - когда объект оценки лучше аналога;
- отрицательные - когда объект оценки хуже аналога.

Далее представлено описание элементов сравнения и обоснование вносимых корректировок при расчёте справедливой стоимости объекта.

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Существенное значение имеет точная идентификация передаваемых прав на недвижимость в каждой сопоставимой сделке, выбранной для анализа, поскольку цена сделки всегда основывается на передаваемом интересе в имуществе. Корректировка на состав передаваемых прав вносится при отягощении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой.

Все отобранные объекты-аналоги по данным, предоставленным в публично размещенных предложениях, а также по результатам интервьюирования продавцов, включают тот же состав прав, что и объект оценки. На дату обременения (ограничения) прав на оцениваемую квартиру не зарегистрировано. У объектов-аналогов ограничения (обременения) прав также не выявлены, корректировка не требуется.

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Корректировка по условиям финансирования производится, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. К нетипичным условиям финансирования относят, прежде всего, использование заёмных средств с процентными ставками по кредиту, не соответствующими рыночному уровню; использование наличной формы оплаты (нетипично для рынка коммерческих объектов, имеющих значительную величину стоимости, типично для объектов жилой недвижимости, имеющих невысокую стоимость); рассрочки оплаты.

По данным переговоров с продавцами и их представителями стоимость объектов-аналогов указана при типичных условиях финансирования сделки, то есть без использования кредитных средств по ставкам, отличающимся от рыночных, при оплате в безналичной форме и отсутствии рассрочки платежей. Также общепринятым условием является уплата полной суммы за объект.

Так как предполагается, что оцениваемая квартира в целях расчёта справедливой стоимости продаётся на типичных для рынка условиях, то для расчёта справедливой стоимости используются цены продаж объектов-аналогов при типичных условиях финансирования, поэтому корректировка не требуется.

3. Условия продажи

Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными.

К примерам нетипичных условий продажи относятся:

- более высокая цена покупки, уплаченная покупателем в силу того, что объект обладает синергетической стоимостью, т. е. дополнительной стоимостью при его объединении;
- более низкая цена покупки, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить сделку (недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке);
- финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку;
- оптимизация налогообложения и другие факторы.

Все вышеперечисленные факторы, за исключением сокращённого срока экспозиции, влияют на цену сделки, заключённой между конкретными субъектами рынка, но не на цену предложения, размещённого в публичных средствах массовой информации и используемую Оценщиком. Так как Оценщик использует цену предложения, то из указанных выше нетипичных условий продажи влияют только факторы, связанные с желанием продавца быстро завершить сделку, то есть продать имущество за срок экспозиции, менее чем типичный.

По результатам переговоров с продавцами и их представителями выяснилось, что срок экспозиции объектов-аналогов является типичным и факторов, которые свидетельствуют о сокращённом сроке экспозиции, таких как срочная продажа, Оценщик не обнаружил. Таким образом, корректировка на условия продажи не требуется в виду отсутствия нетипичных условий продажи объектов-аналогов.

4. Условия рынка

Время продажи

Корректировка на время продажи применяется в тех случаях, если существует временной разрыв в датах предложений по отобранным объектам-аналогам и датой оценки. В процессе подбора объектов-аналогов было установлено, что все предложения актуальны на дату оценки. В связи с этим Оценщик не применял данную корректировку.

Скидка к цене предложения

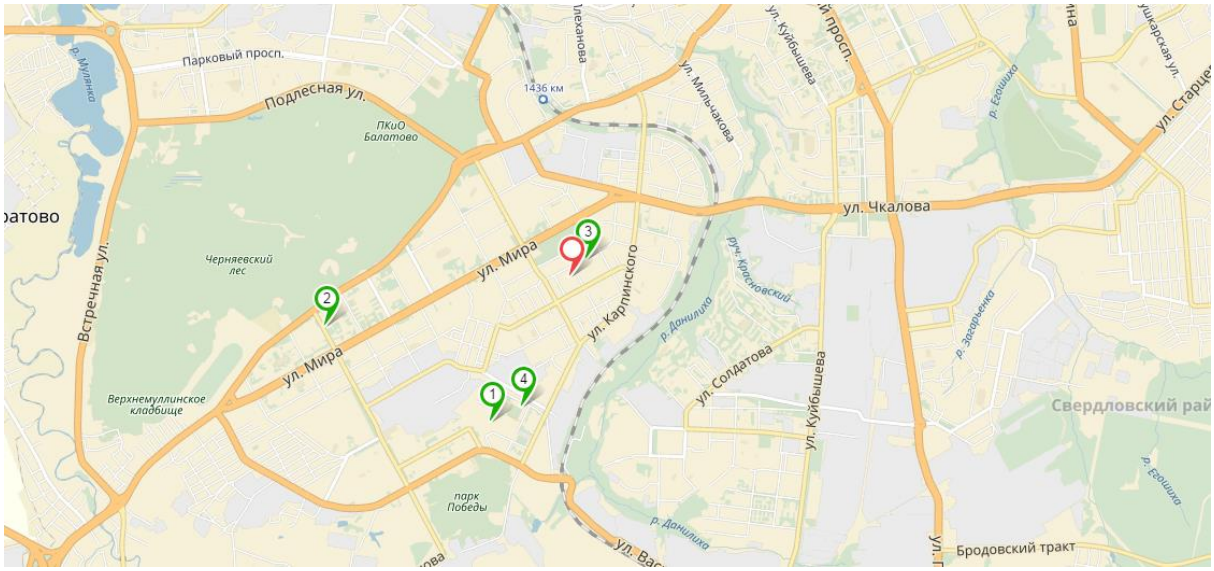
В связи с тем, что используется информация о ценах предложений, а не сделок, необходимо ввести корректировку на скидку к цене предложения.

В данном случае поправка на скидку к цене предложения определялась на основании *Обзора «Рынок жилой недвижимости Перми» компания «ПрайсвотерхаусКуперс Раша Б.В.», представленного в разделе 3.3. Отчета. Средняя скидка при продаже вторичного жилья в Перми равна -5%.*

5. Местоположение объекта

Расположение объекта и его окружение значительно влияют на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость объекта недвижимости «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его расположения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта – аналога отличается от положения оцениваемого объекта. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

Рисунок 6. **Местоположение оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов на карте**



Источник: по данным информационного портала http://maps.yandex.ru/.

На карте красным цветом – оцениваемый объект; зеленым цветом - объекты-аналоги №№ 1 – 4 .

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в одном районе в непосредственной близости друг от друга, корректировка не требуется.

6. Физические характеристики объекта

Площадь

Масштабный эффект – это эффект влияния величины площади объектов недвижимости на их удельную стоимость (арендную ставку).

При проведении оценки недвижимости с использованием сравнительного подхода возможно применение объектов-аналогов, различающихся по площади (масштабному эффекту) с рассматриваемым объектом.

В качестве объектов-аналогов были подобраны 2-х комнатные квартиры общей площадью от 42 кв. м до 45 кв. м, корректировка не требуется.

Вид и состояние отделки

Корректировка на качество отделки учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций, занимающихся ремонтом и внутренней отделкой жилых помещений в г. Перми: строительная компания «Академия ремонта», Пермь, 1-я Красноармейская, 6, ТЦ "Радуга", тел: +7 (342) 276-66-14, http://akremperm.ru/; компания «Мастер», Пермь, Тополевый переулок 10 оф 203, тел: +7 (342) 276-94-19, http://remont-permi.ru/; компания «Ваш прораб», г. Пермь, ул. Деревообделочная, 8, тел.: 8 (909)11 63 929, http://otdelkaperm.ru/index.php/remont-kvartir. Средняя стоимость косметического ремонта (под чистовую отделку равна 1 500 руб. за кв. м. Ниже приведен расчет корректировки.

Источник: Информация специализированных организаций, занимающихся ремонтом и внутренней отделкой жилых помещений.

Таблица 11. **Расчет корректировки на состояние отделки**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Вид и состояние отделки	Под чистовую отделку (требуется косметический ремонт)	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Под чистовую отделку (требуется косметический ремонт)	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Стоимость 1 кв. м, после корректировки на торг		42 222,22	43 081,40	46 420,46	47 274,88
Корректировка		-3,55%	-3,48%	0,00%	-3,17%

Источник: расчеты Оценщика

Этаж расположения/этажность дома

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги расположены на 5 (последнем) этаже 5-ных домов, корректировка не требуется.

Наличие балкона/лоджии

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги имеют балкон, корректировка не требуется.

Тип дома

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги расположены в домах эконом класса, построенных в 70-80 гг., корректировка не требуется.

7. Вид использования и (или) зонирование

Справедливая стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Объекты-аналоги подбирались с учетом их физических характеристик, позволяющих использовать их в качестве квартир.

8. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Иногда в состав стоимости продаваемого объекта недвижимости включают компоненты, не являющиеся недвижимым имуществом, например, мебель или оборудование. Стоимость таких предметов необходимо вычесть из стоимости объекта-аналога. Согласно данным, представленным Заказчиком, и результатам рассмотрения аналогов, компонентов продажи, не относящихся к недвижимости, значительно влияющих на стоимость, у объектов-аналогов и оцениваемого объекта нет. Корректировка не вводилась.

9. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, у оцениваемого объекта и объектов-аналогов не выявлены, корректировка не требуется.

1.15.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Таблица 12. **Расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки**

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Цена предложения	руб.		2 000 000,00	1 950 000,00	2 150 000,00	2 100 000,00
Общая площадь	кв. м	44,30	45,00	43,00	44,00	42,20
Цена за единицу площади	руб./кв. м		44 444,44	45 348,84	48 863,64	49 763,03
Передаваемые права на улучшения		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Обременения		Не зарегистрированы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на права в отношении объекта недвижимости	руб./кв. м		44 444,44	45 348,84	48 863,64	49 763,03
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на условия финансирования	руб./кв. м		44 444,44	45 348,84	48 863,64	49 763,03
Условия продажи						
Условия продажи		Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Особые условия продажи отсутствуют	Особые условия продажи отсутствуют	Особые условия продажи отсутствуют	Особые условия продажи отсутствуют
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на условия продажи	руб./кв. м		44 444,44	45 348,84	48 863,64	49 763,03
Условия рынка						
Время продажи		Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016	Сентябрь 2016
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на время	руб./кв.м.		44 444,44	45 348,84	48 863,64	49 763,03

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
продажи						
Отличие цены предложения от цены сделки			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Величина поправки	%		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Цена, скорректированная на условия продажи	руб./кв. м		42 222,22	43 081,40	46 420,46	47 274,88
Местоположение объекта						
Адрес расположения		Пермский край, г. Пермь, Индустриальный район, ул. Кавалерийская, д. 24	г. Пермь, Индустриальный район, Чердынская ул, д. 12	г. Пермь, Индустриальный район, Космонавта Леонова ул, д. 9	г. Пермь, Индустриальный район, Танкистов ул, д. 35	г. Пермь, Индустриальный район, Норильская ул, д. 7
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Физические характеристики						
Общая площадь квартиры	кв. м		45,00	43,00	44,00	42,20
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Вид и состояние отделки		Под чистовую отделку (требуется косметический ремонт)	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Под чистовую отделку (требуется косметический ремонт)	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Величина поправки	%		-3,55%	-3,48%	0,00%	-3,17%
Этаж расположения/этажность дома		5 / 5	5 / 5	5 / 5	5 / 5	5 / 5
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличия балкона/лоджии		Балкон	Балкон	Балкон	Балкон	Балкон
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Тип дома		Эконом	Эконом	Эконом	Эконом	Эконом
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Экономические характеристики						
Наличие долгосрочных договоров аренды		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Использование и (или зонирование)						
Наиболее эффективное использование		Жилая квартира	Жилая квартира	Жилая квартира	Жилая квартира	Жилая квартира
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью						
Наличие встроенного		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
оборудования, мебели						
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость объекта						
Характеристики (элементы)		Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина итоговой корректировки по второй группе корректировок			-3,55%	-3,48%	0,00%	-3,17%
Цена, скорректированная на все группы поправок	руб./кв.м.		40 723,33	41 582,17	46 420,46	45 776,27
Выводы						
Общая валовая коррекция			8,55	8,48	5,00	8,17
Весовой коэффициент			0,239	0,240	0,278	0,243
Средневзвешенная рыночная стоимость без учета НДС	**руб./кв.м.**		**43 741,12**			
Площадь объекта оценки	кв.м.		44,30			
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу	**руб.**		**1 937 731,62**			

Источник: расчеты Оценщика

Внесение весовых коэффициентов

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

K= (S-M) / ((N-1)*S), где:

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

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Согласно п. 25 ФСО № 1 в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного Оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Каждый из подходов обладает достоинствами и недостатками. В связи с тем, что квартира оценивалась только в рамках сравнительного подхода, данному подходу присвоен весовой коэффициент равный 1. По доходному и затратному подходу недостаточно данных для их реализации и также недостаточно данных для того, чтобы указать ориентировочные значения оцениваемой величины, поэтому Оценщик не указывает эти значения.

Согласно п. 26 ФСО № 1 после процедуры проведения согласования Оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Согласно Техническому заданию на оценку, в объем работ, проводимых Оценщиком, не входит составление суждения о возможных границах интервала стоимости. В связи с этим Оценщик не указывает эти значения.

Таблица 13. **Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.**

Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Право собственности на 2-комнатную квартиру общей площадью 44,3 кв. м, расположенную по адресу: Пермский край, г. Пермь, Индустриальный район, ул. Кавалерийская, д. 24, кв. 30, назначение: жилое, этаж 5, кадастровый (или условный) номер: 59:01:4410666:1224, руб.	Не применялся, обоснованный отказ	1 937 731,62	Не применялся, обоснованный отказ
Удельный вес используемого подхода	-	*1,00*	-
Итоговая величина справедливой стоимости прав собственности на 2-комнатную квартиру общей площадью 44,3 кв. м, расположенной по адресу: Пермский край, г. Пермь, Индустриальный район, ул. Кавалерийская, д. 24, кв. 30, назначение: жилое, этаж 5, кадастровый (или условный) номер: 59:01:4410666:1224, с учетом округления до тыс. рублей, руб. [4]	***1 938 000***		

Источник: расчеты Оценщика

Вывод: объект оценки представляет собой 2-комнатную квартиру. Индикативные показатели (стоимость одного квадратного метра), полученные при расчете справедливой стоимости объекта оценки, соответствуют данным анализа рынка, представленного в разделе 3.3 настоящего Отчета, с учетом физического состояния объекта оценки.

[4] Не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) на территории Российской Федерации следующие операции: (в ред. Федерального закона от 29.05.2002 N 57-ФЗ), п.п.22) реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ

1.16. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ) в действующей редакции;
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года. Одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года);
3. Приказ Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г. «О введении в действие Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России № 22501 от 05 декабря 2011 г.);
4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 106н от 18 июля 2012 г.) (в действующей редакции);
5. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 «Основные средства» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г.) (в действующей редакции);
6. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 «Инвестиционное имущество» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г.) (в действующей редакции);
7. Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);
8. Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
9. Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);
10. Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);

11. Приказ Минэкономразвития России №708 от 30 сентября 2015 г. «Об утверждении типовых правил профессиональной этики Оценщиков»;

12. Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодекс профессиональной этики Оценщика НП СРО «АРМО».

1.17. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Асват Дамодаран, Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов (Investment Valuation: Tools and Techniques for Determining the Value of Any Asset), Издательство: Альпина Паблишерз, 2010 г.;
2. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. – СПб.: Издательство «МКС», 2003 г.;
3. С. В. Грибовский, Оценка стоимости недвижимости, Издательство: Маросейка, 2009 г.;
4. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

1.18. ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Данные Федеральной службы государственной статистики РФ за 2015 г., Госкомстат РФ, www.gks.ru;
2. Информация Виртуального Клуба Оценщиков и электронного СМИ «Appraiser.RU. Вестник Оценщика», http://www.appraiser.ru/;
3. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY», http://www.rway.ru/;
4. Информация портала www.cian.ru;
5. Тематический сервис объявлений по недвижимости www.rosrealt.ru;
6. Сайты с объявлениями по недвижимости, продажа и аренда www.realty.dmir.ru; http://www.cian.ru;
7. Прочие источники (ссылки на которые указаны по тексту Отчета).

ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ

Отчет:	документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценочной деятельности, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчёт, предназначенный для заказчика оценки и других заинтересованных лиц (пользователей отчёта об оценке), содержащий подтверждённое на основе собранной информации и расчётов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки
Объект оценки:	объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
Дата оценки:	дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более 3 месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации не установлено иное
Право собственности:	право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать и т.д.)
Собственник:	физическое или юридическое лицо, имеющее на законном основании право собственности
Цена:	денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки
Справедливая стоимость:	есть 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 открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объекта 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. Справедливая стоимость определяется Оценщиком, в частности, в следующих случаях: • при изъятии имущества для государственных нужд; • при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета общества); • при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке; • при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал; • при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства; • при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.
Определение кадастровой стоимости объекта оценки:	определение методами массовой оценки справедливой стоимости, установленной и утвержденной в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.
Стоимость объекта оценки:	расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости
Итоговая стоимость объекта оценки:	определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
Процесс оценки:	определенная последовательность процедур, используемая для получения оценки стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости
Подход к оценке:	совокупность методов оценки, объединенных общей методологией
Метод оценки:	способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
Затраты:	денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки
Наиболее эффективное использование объекта оценки:	использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей
Экспертиза отчета об оценке:	совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки

Затратный подход:	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний
Сравнительный подход:	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними
Доходный подход:	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки
Объект-аналог объекта оценки:	признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
Срок экспозиции объекта оценки:	рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичной оферты) объекта оценки до даты совершения сделки с ним

Генеральный директор ООО «ОБИКС» Слуцкий Д.Е.

Оценщик 1 категории: Круглов Н.Т.

Приложение №1. Копии документов, подтверждающие правомочность проведения оценки

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г. (Дата) № 1272-07 (Номер свидетельства)

Настоящим подтверждается, что

Круглов Николай Терентьевич
(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт 46 02 №871020 выдан
1 Отделом милиции Люберецкого УВД московской области
16.05.2002
(данные документа, удостоверяющего личность)

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП409113 28.04.2001
(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

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

№ по реестру 862 от « 27 декабря 2007 г. » года

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

Исполнительный директор НП АРМО (Должность уполномоченного лица) Петровская Е.В. (Ф.И.О.)

Москва

ГЛАВНАЯ | О НП АРМО | РЕЕСТР | КОНТРОЛЬ КАЧЕСТВА | БЛОГ | КОНТАКТЫ | КАРТА САЙТА

Сведения о результатах проведенных СРОО проверок члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий

Вид проверки	Основание	Дата начала	Дата окончания	Результат	Дисциплинарная мера	Дата вынесения	Содержание предписания	Сведения об исполнении	Снятие	Обжалование
Плановая	утвержденный план СРОО	01.08.2012	20.08.2012	Не выявлены						
Плановая	План, утвержденный протоколом заседания Правления Партнерства № 31-14 от 10.12.2014	01.08.2015	20.08.2015	Не выявлены						

+ Информация об отчетах

+ Экспертные заключения на подписанные членом отчеты об оценке объектов оценки

+ Подписанные членом экспертные заключения на отчеты об оценке объектов оценки

ВСК СТРАХОВОЙ ДОМ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 160F0B40R2046

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Страховое акционерное общество «ВСК»
ул. Островная, д. 4, г. Москва, 121552
тел.: +7 (495) 727 4444, info@vsk.ru
ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062

СТРАХОВАТЕЛЬ (ФИО): ОЦЕНЩИК – КРУГЛОВ НИКОЛАЙ ТЕРЕНТЬЕВИЧ

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

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

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

Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	**19 000 руб. 00 коп. (Девятнадцать тысяч рублей 00 копеек)**

СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,0633%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок **не позднее «17» июня 2016 г.**	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «18» июня 2016г.**	**по «17» июня 2017г.**

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

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

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.
Центральное отделение
г.Москва, ул.Б. Андроньевская_, д.17

От имени Страховщика:
_____ /В.В. Карачев /

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва *Дата выдачи «30» мая 2016г.*

www.vsk.ru

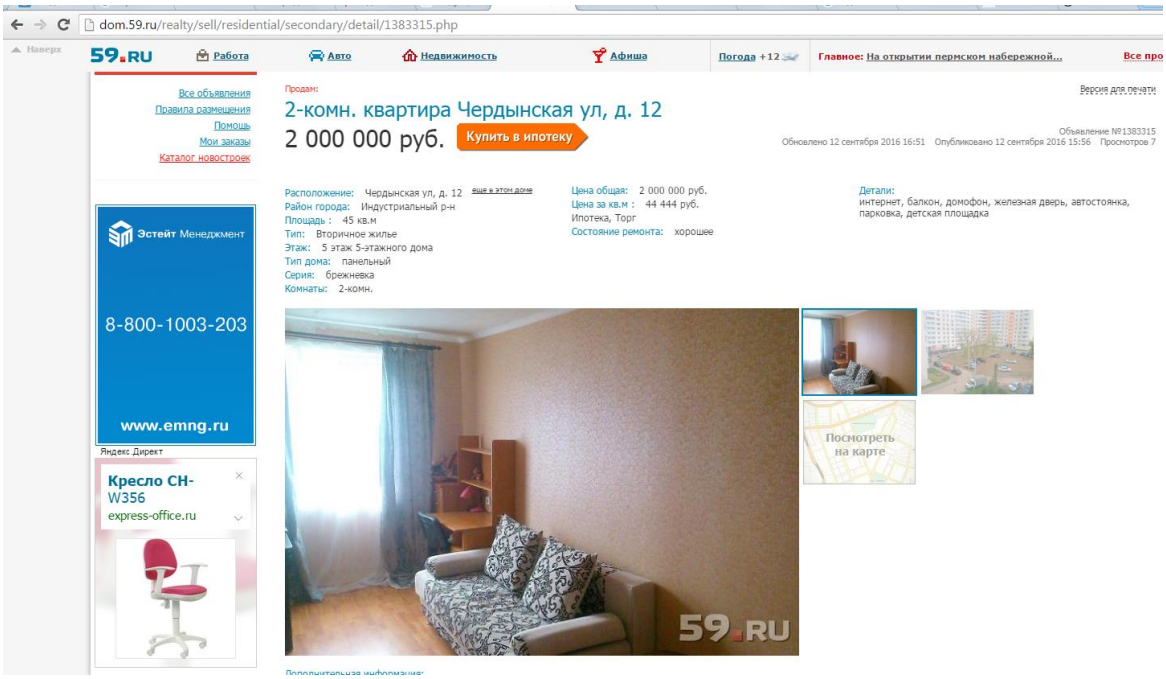
Лиц. ФССН С №0621 77 от 19.01.11

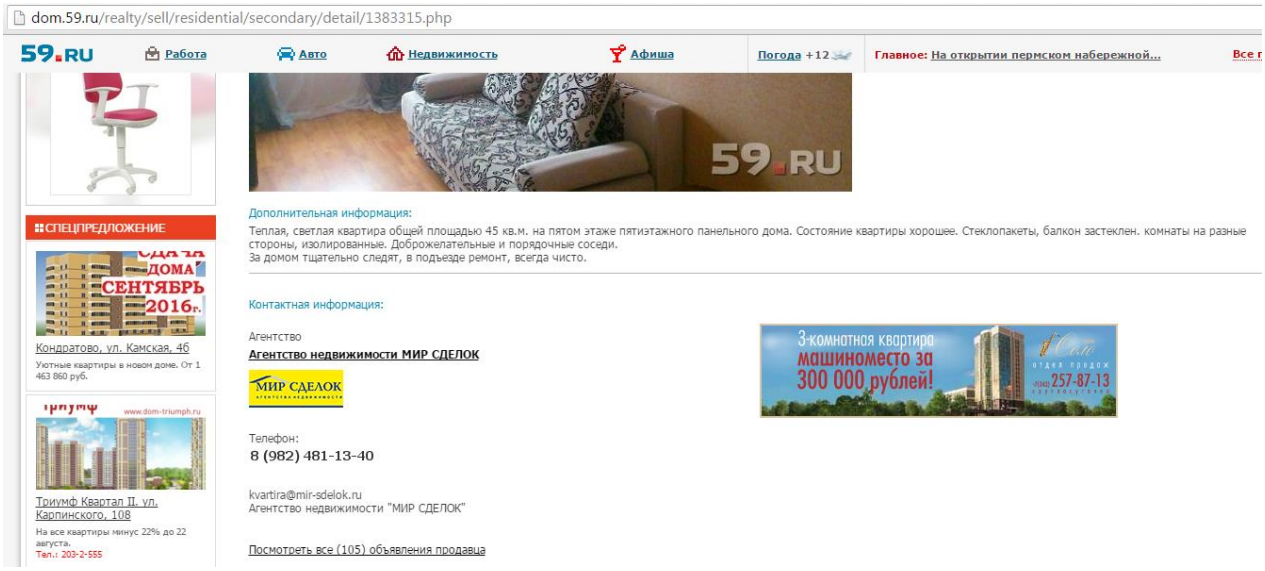
1

Приложение №2. Информация, подтверждающая достоверность оценки

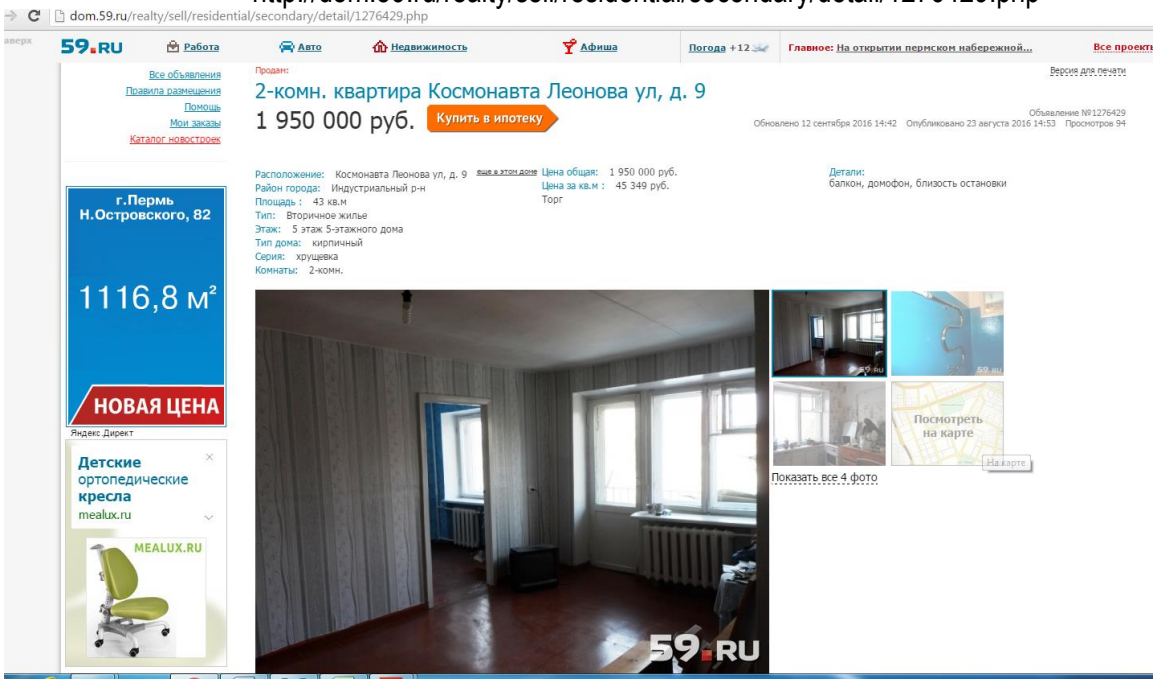
Информация об объектах-аналогах используемых в сравнительном подходе

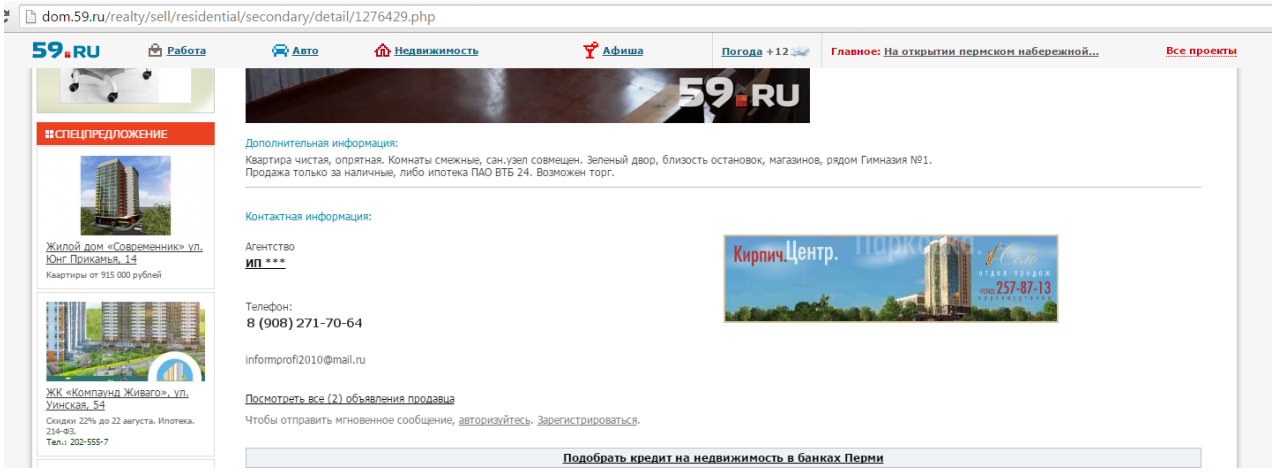
http://dom.59.ru/realty/sell/residential/secondary/detail/1383315.php



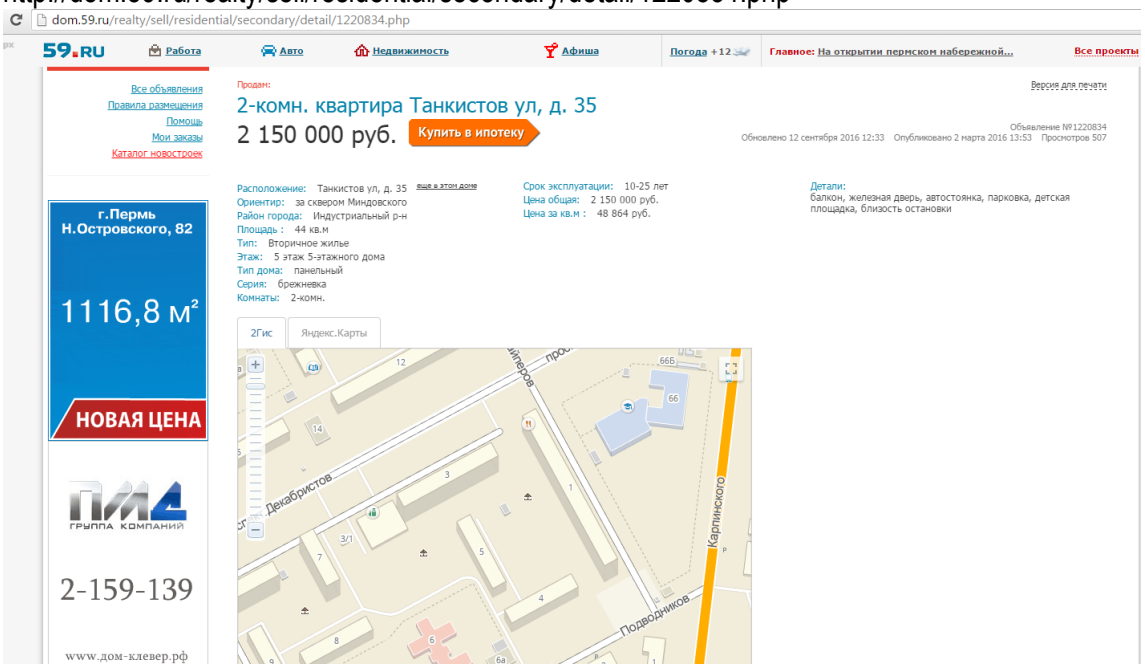


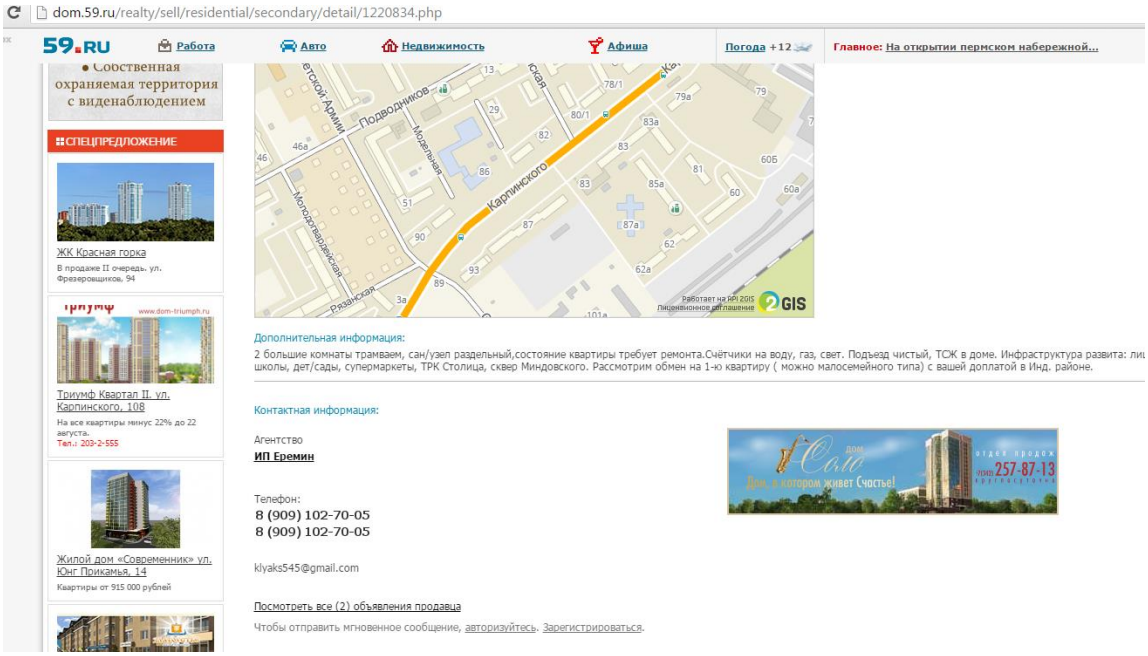
http://dom.59.ru/realty/sell/residential/secondary/detail/1276429.php



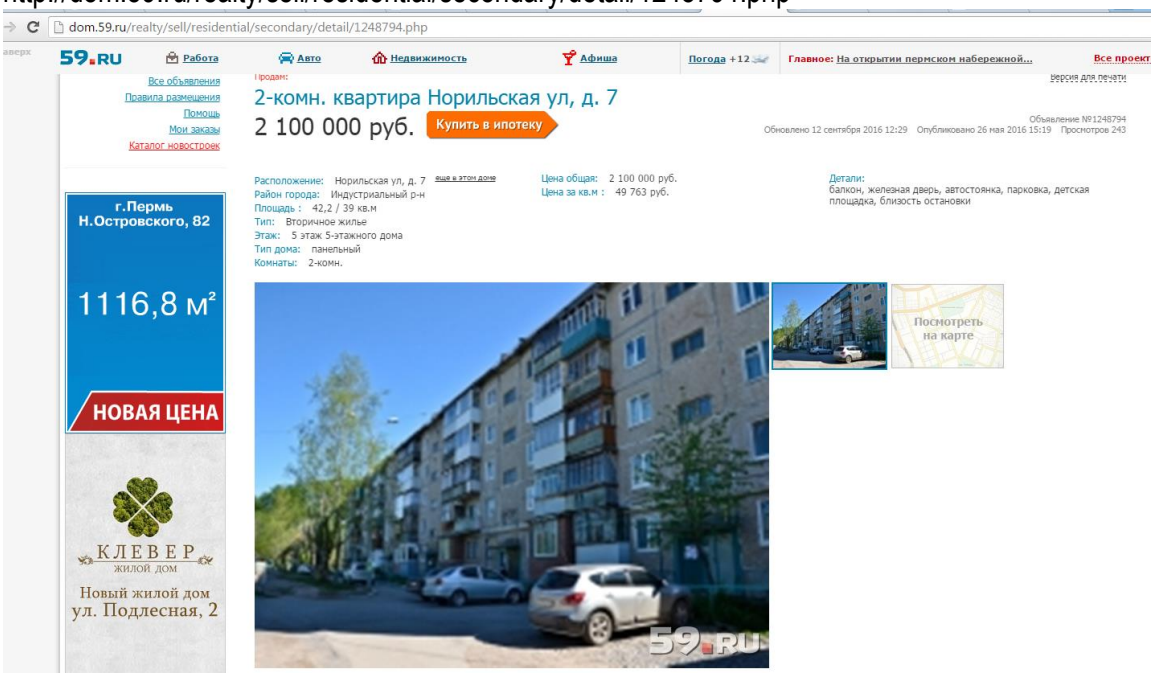


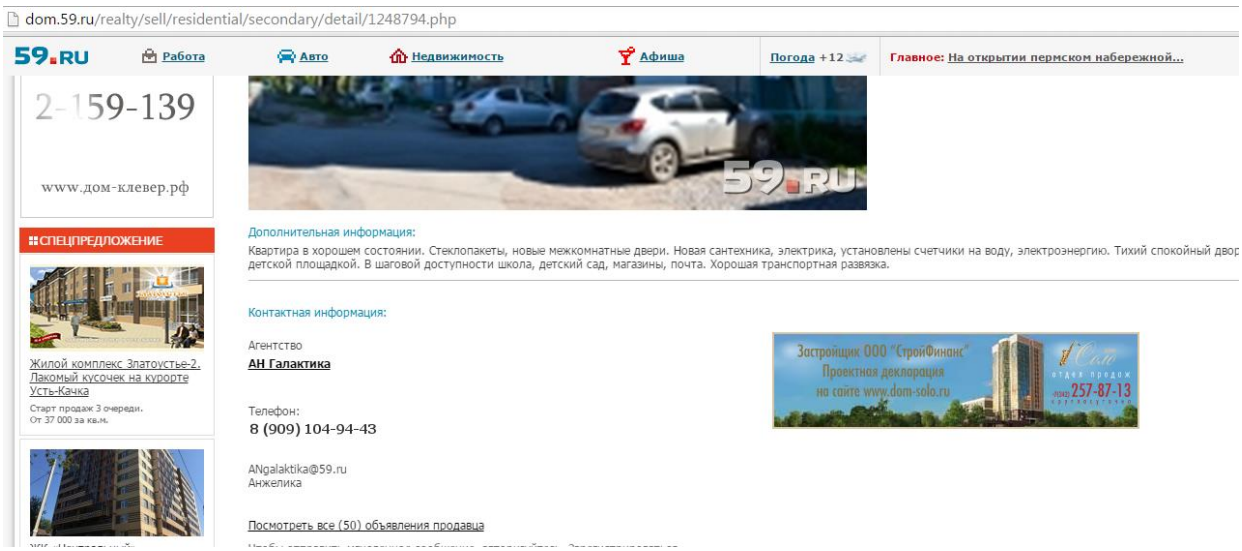
http://dom.59.ru/realty/sell/residential/secondary/detail/1220834.php





http://dom.59.ru/realty/sell/residential/secondary/detail/1248794.php





Приложение №3. Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю

Дата выдачи: "28" августа 2013 года

Документы-основания: • Постановление о передаче нереализованного имущества должника взыскателю от 25.02.2013

• Акт передачи нереализованного имущества должника взыскателю в счет погашения долга от 13.02.2013

Субъект (субъекты) права: ООО "Межрегиональное коллекторское агенство по сбору платежей", ИНН: 7705856107, ОГРН: 5087746073080, дата гос.регистрации: 16.04.2013, наименование регистрирующего органа: Межрйонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве, КПП: 027801001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Республика Башкортостан, г.Уфа, ул.Цюрупы, д.149/1

Вид права: Собственность

Объект права: 2-комнатная квартира, назначение: жилое, общая площадь 44,3 кв.м., этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, г.Пермь, Индустриальный район, ул.Кавалерийская, д.24, кв.30

Кадастровый (или условный) номер: 59:01:4410666:1224

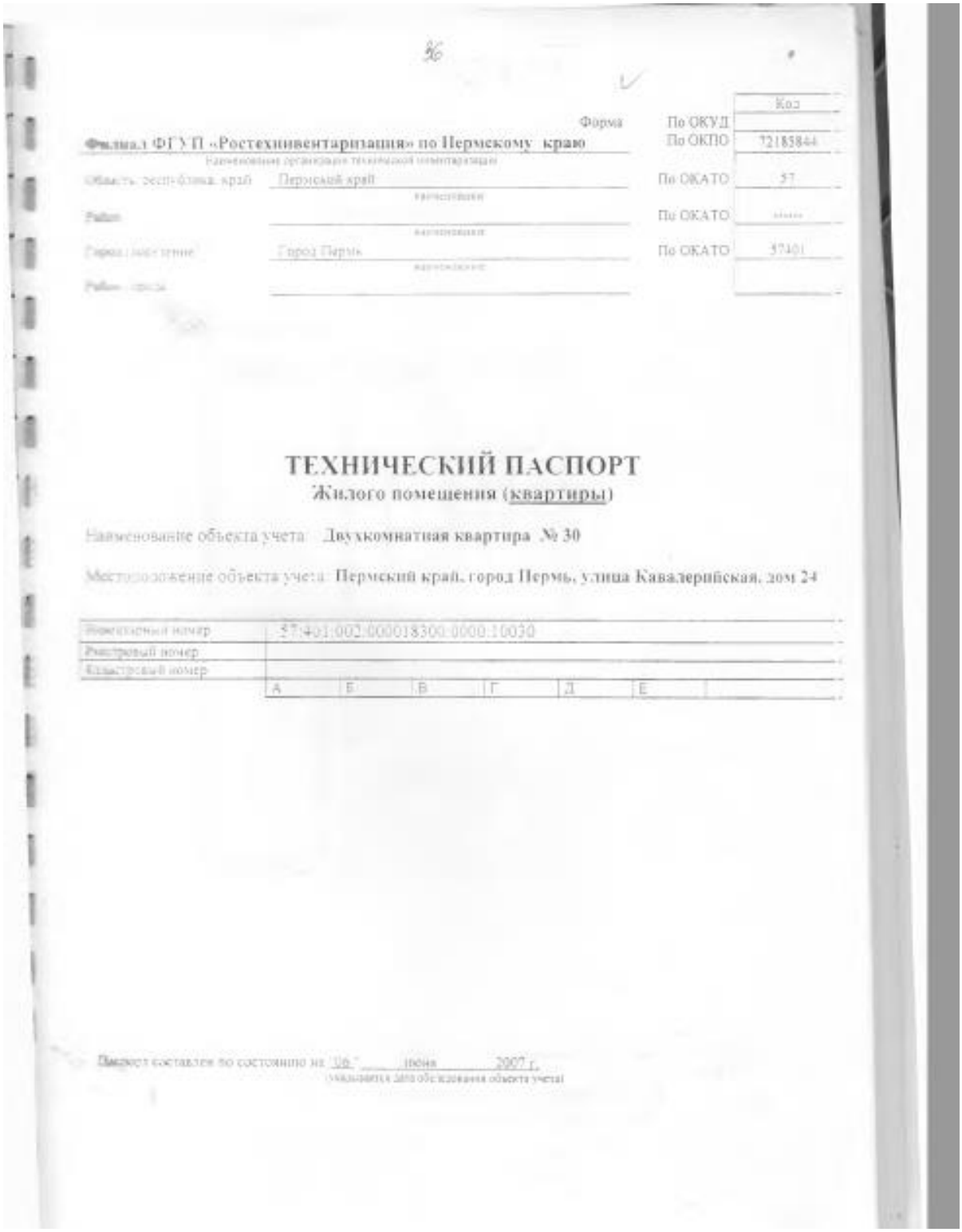
Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" августа 2013 года сделана запись регистрации № 59-59-23/109/2013-464

Регистратор Васильева К. А.

М.П. (подпись)

59-БГ 988936



Форма

Код

По ОКУД

Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация» по Пермскому краю — По ОКПО 72185844

Область, республика, край: Пермский край — По ОКАТО 57

Район — По ОКАТО

Город, поселение: Город Пермь — По ОКАТО 57401

Район города

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Жилого помещения (квартиры)

Наименование объекта учета: Двухкомнатная квартира № 30

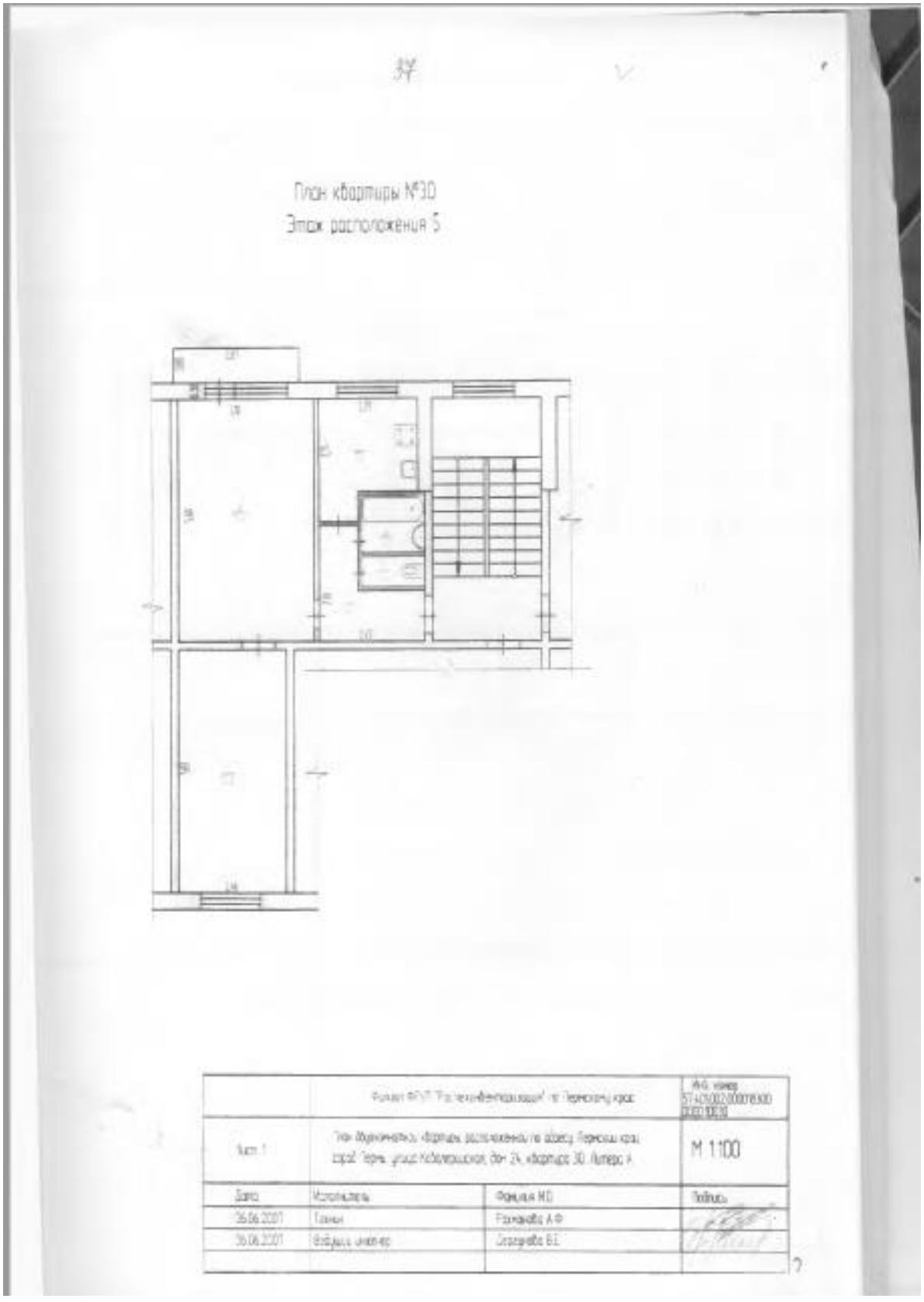
Местоположение объекта учета: Пермский край, город Пермь, улица Кавалерийская, дом 24

Инвентарный номер	57:401:002:000018300:0000:10030
Реестровый номер	
Кадастровый номер	

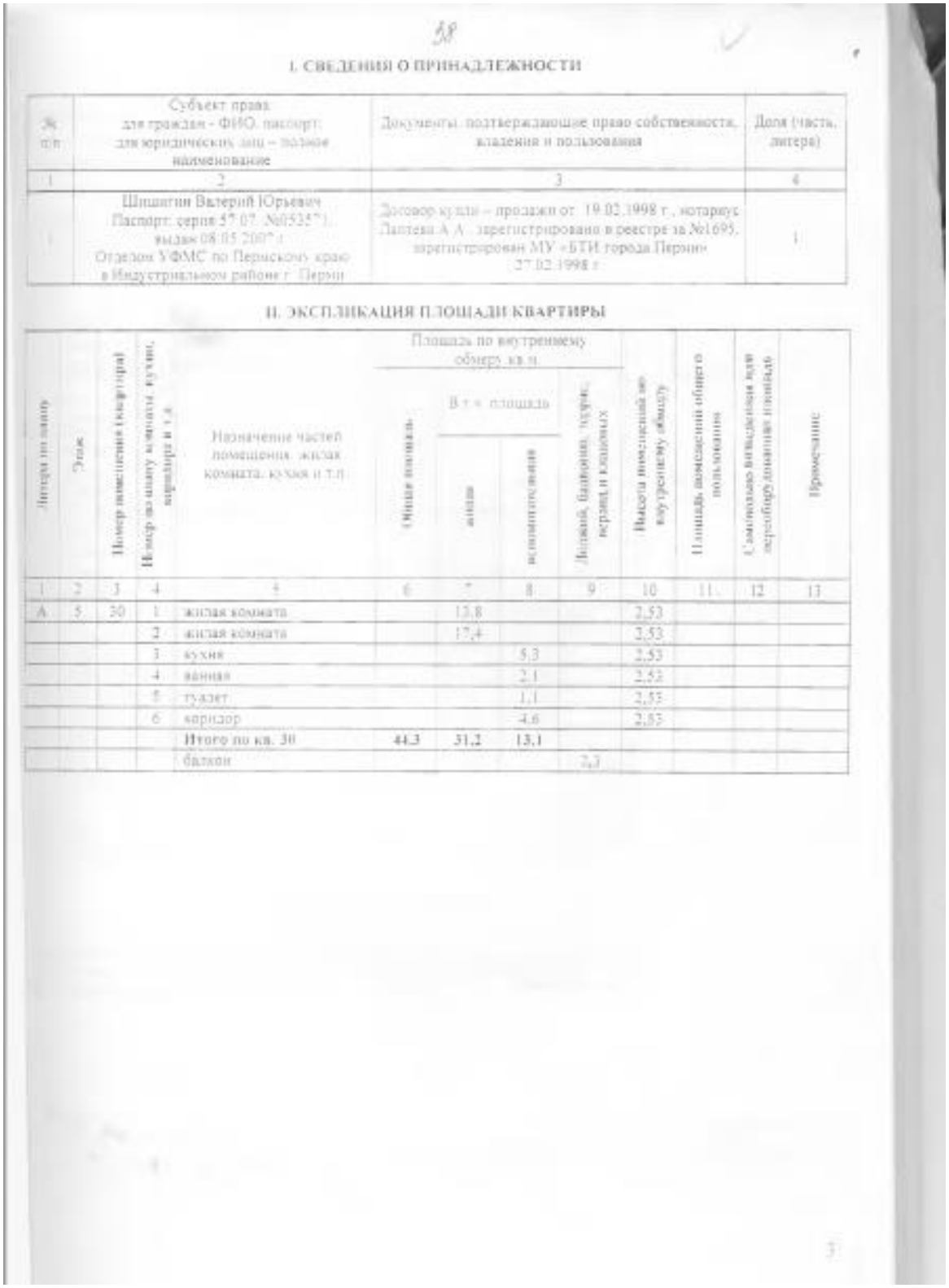
А	Б	В	Г	Д	Е	

Паспорт составлен по состоянию на "26" июня 2007 г.

(указывается дата обследования объекта учета)


План квартиры №30
Этаж расположения 5
М 1:100

38



I. СВЕДЕНИЯ О ПРИНАДЛЕЖНОСТИ

№ п/п	Субъект права для граждан - ФИО, паспорт; для юридических лиц – полное наименование	Документы, подтверждающие право собственности, владения и пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
1	Шишигин Валерий Юрьевич Паспорт: серия 57 07, №05357[illegible], выдан 08.05.2007 г. Отделом УФМС по Пермскому краю в Индустриальном районе г. Перми	Договор купли – продажи от 19.02.1998 г., нотариус Лаптева А.А., зарегистрировано в реестре за №1695, зарегистрирован МУ «БТИ города Перми» 27.02.1998 г.	1

II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДИ КВАРТИРЫ

Литера по плану	Этаж	Номер помещения (квартира)	Номер по плану комнаты, кухни, коридора и т.д.	Назначение частей помещения, жилая комната, кухня и т.п.	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м.				Высота помещений по внутреннему обмеру	Площадь помещений общего пользования	Самовольно выделенная или переоборудованная площадь	Примечание
					Общая площадь	В т.ч. площадь		Лоджий, балконов, террас, веранд и клацовых				
						жилая	вспомогательная					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
А	5	30	1	жилая комната		13,8			2,53			
			2	жилая комната		17,4			2,53			
			3	кухня			5,3		2,53			
			4	ванная			2,1		2,53			
			5	туалет			1,1		2,53			
			6	коридор			4,6		2,53			
				Итого по кв. 30	**44,3**	**31,2**	**13,1**					
				балкон				2,3				

3

39

III. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КВАРТИРЫ

Год постройки здания 1978 Этажность здания 5 подвал Физический износ здания 18%

Наименование конструктивных элементов		Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1		2
1. Наружные стены (материал)		Стеновые панели
2. Перегородки (материал)		Гипсолитовые
3. Перекрытия (материал)		Железобетонные плиты
4. Полы:		
а) в жилых комнатах		Дощатые, покраска
б) в кухне		Дощатые, покраска
в) в ванной		Метлахская плитка
г) в других помещениях квартиры		Дощатые, покраска
5. Проемы	оконные	Деревянные с двойным остеклением
	дверные	Деревянные
6. Отделка стен:		
а) в жилых комнатах		Обои
б) в кухне		Клеенка
в) в ванной		Керамическая плитка
г) в других помещениях квартиры		Обои
7. Отделка потолков:		
а) в жилых комнатах		Покраска
б) в кухне		Покраска
в) в ванной		Покраска
г) в других помещениях квартиры		Покраска
8. Вид отопления		Центральное
9. Наличие:		
а) водоснабжения		От центральной сети
б) электроснабжения (тип проводки)		Скрытая проводка
в) канализации		В городскую сеть
г) горячего водоснабжения		Централизованное
д) ванн или душа, сауны или бассейна		есть
е) лоджий или и балконов		есть
ж) телефона		есть
з) радио		нет
и) лифт		нет
к) мусоропровод		нет

IV. СТОИМОСТЬ КВАРТИРЫ

…альная балансовая стоимость ------- руб.

…статочная балансовая стоимость с учетом износа ------- руб.

…йствительная инвентаризационная стоимость в ценах 2007 г. 139625,86 руб.

Дата		Фамилия, имя, отчество	Подпись
06.08.2007	Исполнил	Рахманова А.Ф.	
06.08.2007	Проверил	Дер...нова В.Е.	

М.П.

4

Прошнуровано, пронумеровано

Всего 74 (_____)листов

Ген. Директор Слуцкий Д.Е.