



**Инвест
Оценка+**

Агентство недвижимости, оценки и кадастра

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Инвест–Оценка +»

А.С. Михайлова

ОТЧЕТ №XXX

**об определении рыночной и ликвидационной стоимости
квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, п. Сосенское,
пос. Коммунарка, _____**

Дата проведения оценки: 23 октября 2015 г.

Заказчик: ФИО

Оценочная компания: ООО «Инвест–Оценка +»

Дата составления отчета: 23 октября 2015 г.

8 925 549 50 25

<http://anok-ocenka.ru>

Москва-2015

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором №___ от ____ _____ 2015 г. Оценщик ООО «Инвест–Оценка +» произвел оценку рыночной и ликвидационной стоимости квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка, _____

Целью оценки и предполагаемым использованием результата оценки является определение рыночной стоимости для предоставления объективной ценовой информации, необходимой для получения кредита под залог объекта оценки.

Оценка производилась на основании осмотра объекта оценки, предоставленной документации и интервью с Заказчиком.

Оценка была проведена в соответствии с:

- Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ;
- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»;
- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»;
- ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»;
- ФСО №7 «Оценка недвижимости»;
- ФСО №9 «Оценка для целей залога».

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснования и анализа, который был проведен в процессе оценки для выработки мнения ООО «Инвест–Оценка +» о стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка, _____ по состоянию на 23 октября 2015 г. составила:

9 790 000 (Девять миллионов семьсот девяносто тысяч) рублей

Ликвидационная стоимость квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка, _____, по состоянию на 23 октября 2015 г. составила:

8 440 000 (Восемь миллионов четыреста сорок тысяч) рублей

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и предполагаемого использования с обязательным учетом указанного в отчете определения рыночной стоимости, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном отчете.

Оценщик, член Некоммерческого партнерства

Саморегулируемая организация

«Экспертный совет»

С уважением,

Генеральный директор

ООО «Инвест-Оценка +»

А.С. Михайлова

А.С. Михайлова

23 октября 2015 г.

Содержание

1. Основные факты и выводы.....	4
2. Задание на оценку.....	5
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	6
4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	7
5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
6. Вид стоимости объекта оценки.....	9
7. Порядок проведения оценочных работ.....	10
8. Описание объекта оценки	10
8.1 Инспекция имущества.....	10
8.2 Качественные характеристики объекта оценки	11
8.3 Анализ местоположения объекта оценки	12
9. Анализ рынка	16
9.1 Макроэкономический обзор.....	16
9.2 Обзор рынка вторичного жилья г. Москвы	17
10. Анализ ликвидность объекта-оценки	22
11. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	23
12. Обзор подходов к оценке.....	24
13. Расчет рыночной стоимости.....	26
14. Согласование результатов	36
15. Расчет ликвидационной стоимости.....	36
16. Итоговое заключение о стоимости	40
17. Подтверждение качества оценки.....	41
18. Используемые материалы нормативного и методического характера	42
19. Приложения.....	43
Документы оценщика	43
Фотографии объекта оценки	44
Объекты аналоги.....	45
Документы, предоставленные Заказчиком.....	46

1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	договор №___ от _____ 2015 г., Заказчик - ФИО, Исполнитель – ООО «Инвест–Оценка +», в лице Генерального директора Михайловой Алены Сергеевны, действующего на основании Устава
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	квартира, общей площадью 67,0 кв.м. (с учетом летних помещений), расположенная по адресу: г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка, _____
Результаты оценки рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов к оценке	<ul style="list-style-type: none">• Затратный подход – не применялся (обоснованный отказ);• Доходный подход – не применялся (обоснованный отказ);• Сравнительный подход: 9 790 442 руб.
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	9 790 000 (Девять миллионов семьсот девяносто тысяч) рублей
Итоговая величина ликвидационной стоимости объекта оценки	8 440 000 (Восемь миллионов четыреста сорок тысяч) рублей
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	См. раздел 4 Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения Отчет достоверен лишь для указанных в нем целей и предполагаемого использования.

2. Задание на оценку

Основание проведения оценки	договор №___ от _____ 2015 г., Заказчик - ФИО, Исполнитель – ООО «Инвест–Оценка +», в лице Генерального директора Михайловой Алены Сергеевны, действующего на основании Устава
Порядковый номер отчета	XXX
Объект оценки	квартира, общей площадью 67,0 кв.м. (с учетом летних помещений), расположенная по адресу: г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка, _____
Имущественные права на объект оценки	Собственность
Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения	определение рыночной стоимости для предоставления объективной ценовой информации, необходимой для получения кредита под залог объекта оценки Отчет достоверен лишь для указанных в нем целей и предполагаемого использования.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	перечень документов, содержащих характеристики об объектах оценки приведен в разделе 8.1 Отчета Копии данных документов представлены в Приложении к Настоящему отчету.
Вид стоимости	рыночная и ликвидационная стоимость
Дата составления отчета	23 октября 2015 г.
Дата проведения оценки	23 октября 2015 г.
Дата осмотра	23 октября 2015 г.
Срок проведения оценки	с _____ 2015 г. по 23 октября 2015 г.
Применяемые стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> • ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297; • ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298; • ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299. • ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611. • ФСО №9 «Оценка для целей залога», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	См. раздел 4 Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о заказчике оценки	
ФИО	ФИО
Паспорт	-
Выдан	-
Дата выдачи	-
Адрес регистрации	-
Сведения об оценщике	
Ф.И.О.	Михайлова Алена Сергеевна
Местонахождение оценщика	141313, г. Сергиев Посад, ул. Глинки, д.8 А, оф.10 (3 этаж)
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»», включена в реестр оценщиков за №1411 от 15.08.2014г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Международная академия оценки и консалтинга по программе «Оценка стоимости предприятия «бизнеса», Диплом о профессиональной переподготовке ПП - П№004568 от 13.09.2012 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис №77700 ОО-00360/15 обязательного страхования ответственности оценщика от 14.08.2015г. Страховщик – ООО «ЦСО». Страхователь: Михайлова Алена Сергеевна. Страховая сумма – 5.000.000 (Пять миллионов) рублей. Период страхования: с 14.08.2015 по 13.08.2016.
Стаж работы в оценочной деятельности	3 года
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	ООО «Инвест-Оценка +»
Полное наименование заказчика	Общество с ограниченной ответственностью «Инвест–Оценка +»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1157746202130
Дата присвоения ОГРН	18 марта 2015 г.
Юридический адрес	119121, г. Москва, Смоленский бульвар, д.1/2, пом.1, ком.3
Фактический адрес	141313, г. Сергиев Посад, ул. Глинки, д.8 А, оф.10 (3 этаж)
ИНН/КПП	7704308771/770401001
Генеральный директор	Михайлова Алена Сергеевна
Страхование гражданской ответственности	
Полис страхования ответственности оценщика	№7700 ОО-000341/15 от 22.07.2015 г.
Страховщик	ООО «Центральное страховое общество»
Страховая сумма	15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей.
Период страхования	с 22.07.2015 г. по 21.07.2016 г.

Иные лица при проведении оценочных работ не привлекались.

4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Следующие допущения и ограничительные условия использовались Оценщиком при проведении оценки и являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. В процессе подготовки настоящего Отчета, Оценщик исходил из того, что копии предоставленных документов соответствуют оригиналам.

2. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик.

3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.

5. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

6. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

7. Отчет предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью и предполагаемым использованием, не предусмотренными настоящей оценкой, а именно: определение рыночной стоимости для предоставления объективной ценовой информации, необходимой для получения кредита под залог объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за использование результатов данного Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

8. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда

9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

10. Мнение оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки, оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на

стоимость оцениваемого имущества.

11. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

12. Пересчет значений из рублей в доллары США (и обратно) осуществляется (если иное не указано в отчете) по официальному курсу доллара США, установленному ЦБ РФ на дату проведения оценки 23 октября 2015 г. и равному 62,7888 руб./1\$.

13. В ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 19 ФСО №1 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа.

5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящая работа выполнена в соответствии с действующими законодательными актами: Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

При осуществлении оценочной деятельности Оценщик применял действующие на дату оценки федеральные стандарты оценки (ФСО):

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297.

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298.

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299.

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

5. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327

Обязательность применения ФСО обусловлена соответствующими приказами Минэкономразвития России.

При оценке выполнялись требования стандартов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»».

6. Вид стоимости объекта оценки

Видом определяемой стоимости является рыночная и ликвидационная стоимости.

В ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. и ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» дано следующее определение рыночной стоимости.

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине 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 в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

В ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» дано следующее определение ликвидационной стоимости.

Ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

7. Порядок проведения оценочных работ

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

8. Описание объекта оценки

8.1 Инспекция имущества

Инспекция объекта оценки состояла из интервью с Заказчиком, проведенного Оценщиком и анализа предоставленной Заказчиком информации.

Инспекция объекта оценки проводится с целью сбора информации, существенной для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- а). информации о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- б). информации о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- в). информации об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Свидетельство о государственной регистрации права _____ от 26.09.2012 г.
- Технический паспорт от 20 декабря 2011 г.

- Кадастровый паспорт от 22.07.2014 г.

Копии данных документов приведены в Приложении к Настоящему отчету.

8.2 Качественные характеристики объекта оценки

Общая информация об объекте оценки, выполнена на основании технической документации¹ и представлена в таблице ниже.

Объектом оценки является двухкомнатная квартира, общей площадью 67,0 кв.м. (с учетом летних помещений), расположенная на 10-м этаже 17-ти этажного монолитно-кирпичного жилого дома по адресу: г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка, _____ .

Таблица 1. Характеристика объекта оценки

Наименование	Характеристика
Объект оценки:	Квартира, общей площадью 67,0 кв.м., с учетом летних помещений, расположенная на 10-м этаже 17-ти этажного монолитно-кирпичного жилого дома
Адрес объекта оценки:	г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка, _____
Имущественные права на объект:	<i>Собственность</i> <ul style="list-style-type: none">• Свидетельство о государственной регистрации права _____ от 26 сентября 2012 г.
Субъект права:	ФИО
Обременения объекта оценки:	Не зарегистрировано
Текущее использование:	Жилая квартира

¹ Перечень предоставленной заказчиком документации приведен в Разделе 8.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

8.3 Анализ местоположения объекта оценки

Источник: <https://ru.wikipedia.org>

Коммунарка — посёлок в составе Сосенского поселения в городе Москве (Новомосковский административный округ). Расположен в 4 км от МКАД по Калужскому шоссе. На севере граничит с посёлком Газопровод, с юга к посёлку примыкает деревня Столбово. До 1 июля 2012 г. входил в состав Ленинского района Московской области. Новые границы между городом Москва и Московской областью определены постановлением Совета Федерации в 2011 году.

С Москвой Коммунарка связана автобусными маршрутами Мосгортранса № 882 (от станции метро «Тёплый Стан» до микрорайона «Эдальго») и № 895 (до 30 июня 2015 года от станции метро «Тёплый Стан» до остановки «Совхоз Коммунарка», а с 1 июля 2015 года после реконструкции дороги от станции метро «Тёплый Стан» до остановки «2-й микрорайон Южного Бутова»).

В 2013 году центральная дорога посёлка, переименованная в улицу Александры Монаховой.

В 2014-2015 реконструкция была проведена, с продлением дороги до района Южное Бутово. В результате улица была расширена с 2-х до 4-6 полос. 1 июля мэр Москвы Сергей Собянин принял участие в открытии дороги после реконструкции.

Закончилось проектирование и началась реконструкция Калужского шоссе, которую планируют закончить в конце 2016-го года.

В настоящее время идет проектирование линии метрополитена от Третьего пересадочного контура (станция «Улица Новаторов») до административно-делового центра в поселке Коммунарка.

Рисунок 1. Район расположения объекта оценки на карте.

Источник: <http://maps.yandex.ru>

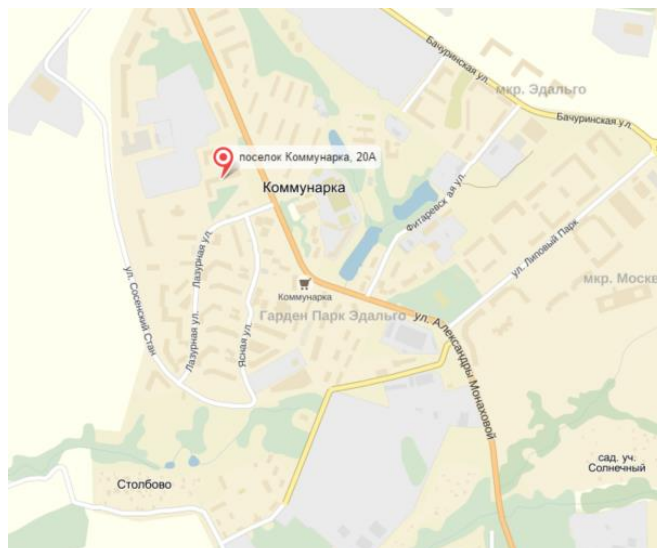


Таблица 2. Описание прилегающей территории.

Показатель	Характеристика
Местоположение:	г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка, _____
Преобладающая застройка микрорайона:	Преимущественно многоэтажные жилые дома
Интенсивность движения транспорта мимо дома:	Средняя
Эстетичность окружающей застройки:	Средняя
Близость к скоростным магистралям:	Около 1 км до Калужского шоссе
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Хорошая, автобусные маршруты, ж/д электропоезда
Ближайшие населенные пункты, расстояние до них:	Объект-оценки расположен в черте города Москва
Удаленность от метро, ж/д.ст:	5 мин.тр. до ст. метро Бунинская аллея
Качество обустройства двора: <ul style="list-style-type: none"> ▪ наличие зеленых насаждений ▪ наличие детских площадок 	На прилегающей территории деревья лиственных пород Имеется
<ul style="list-style-type: none"> ▪ наличие охраняемой парковки для автомобилей в пределах пешей доступности (менее 500 м) ▪ наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом 	Есть Нет
Экологическая обстановка	Экологическая обстановка благоприятная
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Не обнаружены, находятся на значительном удалении от объекта оценки
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Район с развитой инфраструктурой: школа, детский сад; аптеки, отделения банка; больница, поликлиника; магазины, супермаркеты ; предприятия социально-бытового обслуживания : кафе, рестораны , кинотеатры и др.
Дополнительная существенная информация	Негативных факторов, влияющих на стоимость квартиры не обнаружено.

Таблица 3. Объемно-планировочные характеристики, состояние конструктивных элементов.

Показатель	Характеристика
Характеристика жилого дома	
Этажность дома/секции	17
Серия дома	Нет данных
Материал наружных стен	Монолит, облицован кирпичом
Материал перекрытий	Железобетонные, монолитные
Состояние подъезда	Хорошее
Внешний вид фасада дома/состояние	Кирпич, хорошее
Год постройки	2011
Год последнего ремонта	Нет данных
Физический износ (расчет оценщика), %	2,67
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержка, противопожарная безопасность, встроено-пристроенные помещения нежилого назначения)	Лифт, мусоропровод
Наличие систем безопасности жилого дома:	
Физическая охрана	Нет
Камеры видеонаблюдения	Нет
Домофон, кодовый замок	Есть
Благоустройство и организация придомовой территории:	
Озеленение	Есть
Уличное освещение	Есть
Подъездные пути	Есть
Автостоянка	Стихийная
Детская площадка	Имеется
Спортивная площадка	Не имеется
Объемно-планировочные характеристики и описание оцениваемой квартиры	
Этаж расположения квартиры	10
Тип планировки	Фиксированная
Количество комнат в квартире	2
Площадь с учетом летних помещений (лоджий, балконов, веранд, террас) кв.м.	67,0
Общая площадь без учета лоджий, кв.м.	66,0
Жилая площадь, кв.м.	36,4
Площадь кухни, кв.м.	13,9
Наличие балкона/лоджии	Есть
Количество и тип санузлов	с/у, отдельный
Вид из окна	Во двор и на улицу
Высота потолков, м.	2,83
Техническое состояние и уровень отделки оцениваемой квартиры	Помещения квартиры с простой отделкой
Наличие следов протечек на потолке	Не имеются
Объект подключен к системам электроснабжения, отопления, горячему и холодному водоснабжению, канализации	Подключен, центральные городские коммуникации
Кухонная плита	Установлена
Сантехника/состояния	Установлена /хорошее

Показатель	Характеристика
Слаботочное обеспечение	Установлено
Оборудование для вышеперечисленных систем	Установлено
Наличие перепланировок, не согласованных установленном порядке (да/нет)	Нет
Текущее использование объекта оценки	Жилая квартира
Инженерные коммуникации	
Электроснабжение	Есть, проводка скрытая, 220 В
Отопление	Есть, центральное
Холодное и горячее водоснабжение	Есть, центральное
Газоснабжение	Нет
Радио	Есть
Антенна	Есть
Интернет	Есть
Мусоропровод	Есть
Лифт	Есть

9. Анализ рынка

9.1 Макроэкономический обзор

Источником информации для проведения анализа макроэкономической ситуации в России являлся Отчет МЭР РФ «Мониторинг об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в январе – августе 2015 года» (www.economy.gov.ru).²

Таблица 4. Основные показатели развития Российской Федерации (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Основные показатели развития экономики, %, г/г

	2014 год		2015 год			
	август	январь-август	июль	август	авг. (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	январь-август
ВВП ¹⁾	100,2	100,7	95,3	95,4	0,0	96,2
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,2	105,6	100,8	100,4		109,8
Индекс промышленного производства ³⁾	100,0	101,3	95,3	95,7	-0,3	96,8
Обработывающие производства ⁴⁾	99,4	102,2	92,9	93,2	-0,5	94,8
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,8	104,5	98,1	102,3	1,0	101,8
Инвестиции в основной капитал	98,4	97,3	91,5 ⁵⁾	93,2 ⁵⁾	-0,2	94,0 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	96,7	94,9	89,7	89,3	-0,6	91,9
Ввод в действие жилых домов	110,4	127,9	94,1	92,6		109,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	104,0	100,2	98,0 ⁷⁾	95,1 ⁷⁾	-1,1	96,9 ⁷⁾
Реальная заработная плата	98,8	102,5	90,8	90,2 ⁵⁾	-1,2	91,0 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	30763	31539	33901	31870 ⁵⁾		33065 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению	4,8	5,2	5,3	5,3	5,6	5,6
Оборот розничной торговли	101,6	102,6	90,9	90,9	0,0	91,8
Объем платных услуг населению ⁷⁾	101,1	101,0	97,9	96,9	-0,4	98,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	41,5	343,0	27,7	25,0 ¹⁾		68,6 ¹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	25,3	207,6	17,0	16,5 ¹⁾		127,5 ¹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	101,1	106,3	55,5	45,6		55,4

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Июль, август - в% к предыдущему месяцу, январь-август - в% к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁴⁾ С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁵⁾ Оценка Росстата.

⁶⁾ Предварительные данные.

⁷⁾ Без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

² <http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/>

9.2 Обзор рынка вторичного жилья г. Москвы

Источник: <http://www.irn.ru/>

Индексы цен на недвижимость на неделю 19.10.2015

Недвижимость в Москве, \$/кв.м. (www.irn.ru)	От 19.10.15	к 12.10.15
Индекс стоимости жилья (сред. уровень цен на жилье)	2 742 пункт.	+1,3%
Индекс ценового ожидания (темп измен. цен на жилье)	+1,0 %/мес.	+2,5%
Индекс доходности жилья (сравн. жилья с банк. депоз.)	-6,9 б.деп.	-0,5 б.д

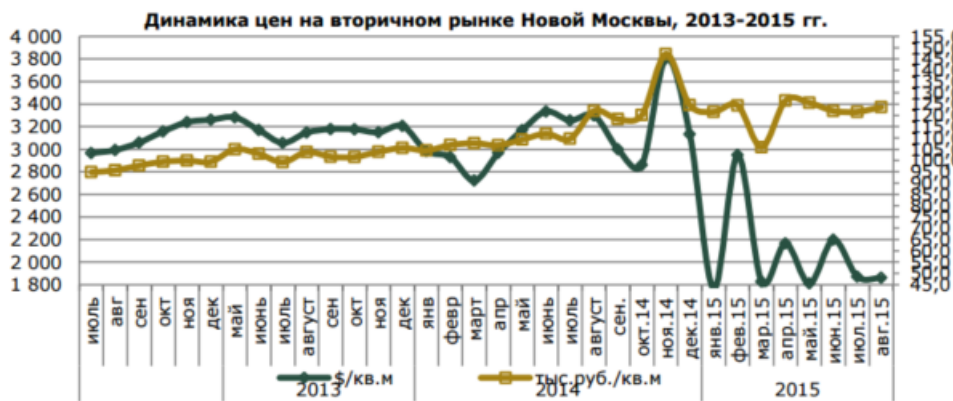
Дополнительное укрепление рубля, имевшее место на минувшей неделе, окончательно развернуло вверх долларový индекс цен на недвижимость в Москве. По данным аналитического центра www.irn.ru, он прибавил сразу более процента и составил 2.742\$ за квадратный метр против 2.707\$ неделе ранее. При этом цены в рублевом выражении медленно, но верно продолжают ползти вниз.

Многие продавцы квартир ждали прихода осени, надеясь на естественную активизацию спроса на рынке недвижимости по примеру 2009 года. Однако уже стало очевидным, что события 2008-2009 и 2014-2015 годов носят принципиально разный характер, и в нынешних условиях скорого восстановления спроса не произойдет. Поэтому начался процесс трансформации неявного снижения цен, существовавшего в виде скидок и торга, в явное снижение. В ряде случаев скидки и торг уменьшаются на фоне появления изначально более низких цен предложения, как отмечает свежий обзор от IRN.RU.

Квартиры в Москве, \$/кв.м. (www.irn.ru)	19.10.15	12.10.15
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	2 310	+2,1%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	2 407	+1,8%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	2 601	+1,6%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	2 529	+1,7%
Сталинка и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)	3 174	+1,1%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	3 340	0,0%
Все панельные и блочные дома	2 439	+1,8%
Все монолитные и кирпичные дома	3 014	+0,9%

Данные «Новой Москвы»

Средняя цена кв. м. в районах «Новой Москвы» в августе 2015 года составила 123 763 рубля (\$ = 66,5 р. курс WinNER). Цена кв.м. в сравнении с показателями июля выросла на 1,7%. В сравнении с данными августа 2014 г. в текущем августе в рублях средняя цена метра выше всего на 1,4%. По состоянию на август 2015 г. средняя цена кв.м. на вторичном рынке «Новой Москвы» выше показателя средней цены кв.м. Подмосковных городов на 20,2%



Средняя стоимость квартир в августе 2015 г. в городах «Новой Москвы» составила 7 251 742 рублей (\$ = 66,5 р. курс WinNER), данная стоимость ниже показателей июля на 0,5% и ниже показателей августа 2014 г. на 2,6%. В августе 2015 года на вторичном рынке «Новой Москвы» в продаже 2 479 квартир, это на 5,1% больше чем в июле. Структура предложения по типам квартир в августе аналогична городам Московской области, самая большая доля квартир 1-комнатные - 39%, 2-комнатные квартиры – 34,9% и 3-комнатные – 22,5%, самая незначительная доля многокомнатные квартиры - 3,6%. В сравнении с данными июля увеличилась доля 1–комнатных квартир – 0,4%, 2-комнатных квартир – 0,7% и 3-комнатных квартир – 0,5%, многокомнатных квартир стало меньше - на 1,7%. В структуре предложения по типу домов в июле 2015 г. преобладали квартиры, продаваемые в монолитных домах, их доля составила 33,2%, панельные дома 52,6% и меньше всего квартир продаётся в кирпичных домах 14,2%. В сравнении с данными июля произошли незначительные изменения: квартир в панельных домах стало больше на 0,8%, количество кирпичных домов снизилось на 0,8%. В монолитных домах количество квартир не изменилось.

Таблица 5. Обзор предложений двухкомнатных квартир в новостройках в п. Коммунарке³

№ п/п	Предложение	Описание	Местоположение	Источник информации	Площадь, кв. м	Стоимость в руб. за кв. м	Стоимость
1	Двухкомнатная квартира	Комнаты изолированные, точный адрес ул. Коммунарка 20 "А", развитая инфраструктура.	Москва, Сосенское поселение, пос. Коммунарка, 20А	Сайт: http://www.cian.ru/sale/flat/15853036/	78	141 026	11 000 000
2	Двухкомнатная квартира	Монолитно-кирпичный дом, один собственник более 3 лет. Кухня 16, комнаты 23 и 15, гардеробная, подогрев пола, кондиционер, техника Bosch, в каждой комнате 2 окна (юг, юго-запад). Продажа с	Москва, пос. Коммунарка, 20	Сайт: http://www.cian.ru/sale/flat/36897220/	75	144 000	10 800 000

³ В обзоре участвовали только объекты в новых домах, с ремонтах, кирпично-монолитные.

		мебелью и техникой					
3	Двухкомнатная квартира	Квартира с качественным ремонтом. Распашонка. Рядом вся инфраструктура. Новая Москва в 4-х км. по Калужскому шоссе. Хорошая транспортная доступность. Рядом остановки транспорта. В 2016 году планируется открытие метро недалеко от дома.	Москва, пос. Коммунарка, 20	Сайт: http://www.cian.ru/sale/flat/37544026/	69	149 275	10 300 000
4	Двухкомнатная квартира	Продаётся 2-х комнатная квартира в монолитно-кирпичном доме улучшенной планировки на территории Новой Москвы (Московская прописка, льготы, пенсия) Жилищный комплекс встроен в современный город с полноценной инфраструктурой в окружении лесного массива. Кварталы нового типа, всё необходимое под рукой. Рядом торговые комплексы Ашан, ОБИ, Икея, Стокман, спорткомплекс Газпрома. Удобная транспортная доступность. От м. Тёплый стан 10 минут в городском транспорте. Близко м. Бутово, в перспективе своя станция метро "Коммунарка". Поставлены межкомнатные перекрытия, двухкамерные стеклопакеты, радиаторы отопления, лоджия застеклена, электрическая разводка. Дом сдан. Квартира в собственности более трех лет! При оформлении ипотеки предоставляются льготы по кредиту, возможность использование материнского капитала. Возможен взаимозачёт имеющегося жилья.	Москва, Сосенское поселение, улица Александры Монаховой, 10	Сайт: http://www.cian.ru/sale/flat/25668988/	70	142 803	9 996 200
5	Двухкомнатная квартира	Светлая уютная квартира, качественный ремонт с использованием дорогих материалов. Удобное расположение дома, рядом детский сад, магазины, остановка, легкая альтернатива на кв-ру в этом же районе.	Москва, пос. Коммунарка, 20	Сайт: http://www.cian.ru/sale/flat/29135764/	70	162 857	11 400 000

		Документы более 3-х лет в собственности. Быстрый выход на сделку. +7(926)239-6445 Номер лота: вт-0281085					
6	Двухкомнатная квартира	Квартира в собственности более трех лет! Адрес: Коммунарка 20, за магазином ДИКСИ, Дом кирпичный, выстроен буквой "П", что делает двор закрытым, тихим. Окна во двор. Просторная, большая, светлая, современно обставленная квартира. Продается с мебелью и техникой! Свежий ремонт, хороший. Квартира - распашонка. В Коммунарке развитая инфраструктура, вкладываются большие деньги в дальнейшее развитие района Москвы и ее улучшение. Расширяются дороги, высаживаются деревья, улучшается жизнь людей. Рядом есть детские сады, школа, бассейн, магазины, строится красивая церковь. Удобная транспортная доступность. Остановка транспорта рядом с домом. Открытие метро в 2017 г. Свободная продажа! Более 3-х лет в собственности. Возможна ипотека. Оперативный показ. Торг. Лот: 65830	Москва, пос. Коммунарка, улица Лазурная, 6	Сайт: http://www.cian.ru/sale/flat/30173380/	70	128 571	9 000 000
7	Двухкомнатная квартира	Большая, светлая, хорошая квартира, в собственности более 3-х лет, полная стоимость в договоре, приличный ремонт, хорошая транспортная доступность, в районе для жизни есть все, детские сады, школы, магазины, открытие метро в 2016 году	Москва, Сосенское поселение, пос. Коммунарка, улица Лазурная, 7	Сайт: http://www.cian.ru/sale/flat/21075497/	70	170 000	11 900 000

Стоимость двухкомнатных квартир в новостройках, с ремонтом составляет от 128 571–170 000 руб. за кв. м (средняя стоимость составляет 156 000 руб. за кв. м).

Типичные ценообразующие факторы стоимости объекта жилой недвижимости, представленного на вторичном рынке:

1. местоположение объекта, в разрезе следующих подфакторов:
 - 1.1. Округ, микрорайон;
 - 1.2. Местоположение в микрорайоне;
 - 1.3. Преобладающая застройка микрорайона (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; промышленная зона и др.);
 - 1.4. Транспортная доступность;
 - 1.5. Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка);
 - 1.6. Ценовая зона и перспективы развития района расположения объекта оценки.
2. конструктивные особенности объекта, в том числе:
 - 2.1. Тип здания, год постройки, материал наружных стен, техническое обеспечение здания;
 - 2.2. расположение объекта в здании (первый, последний, средний этаж) либо идентификация его в качестве отдельно стоящего здания;
 - 2.3. площадь объекта;
 - 2.4. планировка объекта;
 - 2.5. серия объекта;
 - 2.6. количество жилых комнат
 - 2.7. наличие балкона
 - 2.8. площадь кухни
3. текущее состояние объекта – уровень отделки помещений, наличие дизайнерского ремонта повышенного уровня сложности;
4. прочие факторы, в том числе:
 - 4.1. наличие парковки;
 - 4.2. наличие домофона или консьержа;
 - 4.3. наличие огороженной придомовой территории
 - 4.4. наличие детской площадки
 - 4.5. экологический фактор и др.
5. коэффициент застройки (для объектов - отдельно стоящих зданий).

Отметим, что такие факторы как наличие парковки, наличие домофона и детской площадки очень редко являются факторами сравнения. Большая часть жилых домов города имеет данные виды благоустройств, поэтому в качестве ценообразующих принимаются в исключительных случаях.

10. Анализ ликвидность объекта-оценки

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, то есть продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства⁴.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, то есть время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Примечание. Деление оцениваемого имущества по критериям "Ликвидность" и "Значимость" основано на результатах анализа, выполненного Исполнителем с учетом консультирования с представителями предприятия. Указанное деление носит рекомендательный и уведомительный характер.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (п. 12 ФСО №1).

Результаты анализа оцениваемого имущества по степени ликвидности и значимости приведены в таблице ниже.

Таблица 6 Анализ объекта по степени ликвидности и значимости

Градация залогового имущества	Особенности залога
Ликвидное — Незначимое	Залоговое имущество может быть отчуждено без ущерба для производственно-хозяйственной деятельности Залогодателя и выставлено на торги либо в результате соглашения между банком и Залогодателем, либо в процессе исполнительного производства. Имущество может быть реализовано на открытом конкурентном рынке. Вырученные от реализации денежные средства, за вычетом издержек на реализацию и отчуждение, могут быть направлены на погашение задолженности
Ликвидное — Значимое	Залоговое имущество может быть реализовано как в составе имущественного комплекса действующего предприятия, так и самостоятельно, независимо от остальных активов. Обращение взыскания на имущество может инициировать процедуру банкротства, что чревато для Залогодателя потерей контроля над предприятием или ликвидацией предприятия как юридического лица
Условно ликвидное — Значимое	Наиболее вероятной судебной процедурой реализации прав Залогодержателя будет являться возбуждение процедуры банкротства Залогодателя и реализация залогового имущества в составе имущественного комплекса предприятия (продажа бизнеса Залогодателя)
Условно ликвидное — Незначимое	Так как имущество является "незначимым", предприятие может сравнительно легко с ним расстаться без особого ущерба для своей производственно-хозяйственной деятельности. Реализовать имущество на открытом, конкурентном рынке не представляется возможным, так как оно "условно ликвидное"

⁴ <http://www.ocenchik.ru/docs/268.html> «Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога»

Неликвидное Незначимое	—	Так как имущество является "незначимым", предприятие может сравнительно легко с ним расстаться без особого ущерба для своей производственно-хозяйственной деятельности. Реализовать имущество на открытом рынке не представляется возможным, так как оно "неликвидное"
---------------------------	---	--

Проведенный анализ позволил сделать вывод, что оцениваемое имущество является значимым и ликвидным (с учетом ситуации на рынке оцениваемых объектов) и может быть реализовано. В рамках отчета на основании проведенного анализа аналогичных объектов оценщик принял срок экспозиции объекта оценки равным 3 месяцам.

Виды ликвидности в зависимости от срока реализации объекта определяются как:

- высокая - для залога со сроком реализации менее 60 дней,
- средняя - для залога со сроком реализации от 60 до 120 дней,
- ниже средней - для залога со сроком реализации от 120 до 180 дней,
- низкая - со сроком реализации более 180 дней.

11. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Согласно ФСО №7 наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования, необходимыми и достаточными условиями являются следующие:

- Физическая возможность возведения объекта с целью наилучшего и оптимального использования на данном участке.

- Допустимость с точки зрения закона - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

- Финансовая целесообразность - допускаемый законодательно порядок использования объекта обеспечивает собственнику участка чистый доход.

- Максимальная продуктивность подразумевает кроме получения чистого дохода как такового либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости объекта.

Вывод: Рассмотрев все вышеперечисленные критерии, учитывая физические характеристики объекта оценки, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использования помещения в качестве жилого помещения - квартиры

12. Обзор подходов к оценке

Выделяют три основных подхода к оценке стоимости имущества: затратный, доходный и сравнительный.

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода (cost approach) определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного метода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этот же участке, земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки – метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

Сравнительный подход называемый также рыночным и является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике. Сущность его заключается в следующем: стоимость имущества определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

В рамках сравнительного подхода выделяют метод прямого сравнительного анализа продаж, который заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- Определение объектов – аналогов, наиболее схожих с оцениваемым объектом и проведение сравнительного анализа по каждому аналогу;
- Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка объектов – аналогов.

- Приведение ряда скоординированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта и с учетом информации, которой владели оценщики, было принято решение об использовании сравнительного подхода для определения рыночной стоимости, так как на рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.

Доходный подход для определения стоимости объекта не использовался ввиду того, что приобретение квартиры для последующей сдачи ее в аренду не типично на рынке. Большая доля квартиры приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры.

Даже если предполагать возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды, рынок аренды подобного жилья сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью не возможно. Так же цены предложения существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений.

Все вышеперечисленные причины, не позволяют с достаточной достоверностью определить арендную ставку, а следовательно, эффективный валовой доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода не достоверным.

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости квартир, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально ее объему в общем строительном объеме здания, дает в высшей степени спорные результаты, т.к. такой подход не учитывает существенные отличий в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные, технические инженерные системы и жилые помещения).

13. Расчет рыночной стоимости

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. Поскольку информация о ценах совершенных сделок купли-продажи аналогичных объектов является конфиденциальной и, как правило, не разглашается третьим лицам, то для расчета рыночной стоимости была использована информация о ценах предложений к продаже аналогичных объектов.

Основными этапами оценки являются:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Наиболее широко используемой при оценке жилых помещений является такая единица, как стоимость одного квадратного метра общей площади.

Выбор единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. *Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.*
2. *Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).*
3. *Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.*

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 кв.м. площади помещения. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

3. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных и продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.
4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

Классификация поправок

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом: процентные и стоимостные (денежные, абсолютные).

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

Стоимостные поправки: а) Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м), изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка. б) Денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок применяются множество различных методов, среди которых можно выделить следующие.

Метод парных продаж. Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга за исключением одного параметра (например - местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Статистические методы расчета поправок. В первую очередь данный метод касается поправок на физические различия (в частности поправки на масштаб). Среди статистических методов наиболее широко используемым является метод корреляционно-регрессионного анализа.

Суть метода состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объекта недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

Подбор аналогов

В результате проделанной работы мы смогли собрать материал, необходимый для обоснованных выводов. Информация об объектах-аналогах и источники ее получения приведены ниже.

При подборе аналогов в первую очередь учитывались следующие факторы:

- ✓ объем прав;
- ✓ рыночные условия (дата продажи);
- ✓ местоположение;
- ✓ назначение помещений (в соответствии с ННЭИ);

- ✓ этажность;
- ✓ общая площадь;
- ✓ состояние и уровень отделки помещений;
- ✓ коммуникации и инж. устройства (электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, лифт, телефонные линии).

Рыночная стоимость объекта недвижимости в данном подходе определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Учитывая данные факторы, в результате анализа рынка продажи квартир, сходных с оцениваемым объектом, по состоянию на дату проведения оценки было выявлено 5 аналогов максимально схожих с оцениваемыми объектами по основным ценообразующим факторам.

В ходе анализа рынка аналогичных объектов были выбраны сопоставимые объекты, предложенные на рынке на момент проведения оценки. Характеристики сопоставимых объектов и расчет рыночной стоимости оцениваемых помещений при использовании сравнительного подхода представлены в таблице 7 данного Отчета.

Копии распечатанных Интернет-страниц с объявлениями об аналогах приведены в Приложении к Настоящему отчету.

Примечание: дополнительная информация по объектам-аналогам была получена Оценщиками по телефону от собственников выставленных на продажу квартир.

Как видно из исходных данных, объекты аналоги по отношению к оцениваемому объекту и друг к другу имеют различия, оказывающие влияние на величину их стоимости и, как следствие, требующие применения соответствующих корректировок.

В рассматриваемом случае для объектов - аналогов высчитывались величины корректировок по следующим позициям:

- *Корректировка на торг*
- *Условия продажи*
- *Вид из окна*
- *Общая площадь*
- *Площадь кухни*
- *Тип санузла*
- *Внутренне состояние отделки*

Таблица 7. Описание объектов аналогов

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
		1	2	3	4	5
Источник получения информации		Сайт: http://www.cian.ru/sale/flat/21075497/	Сайт: http://www.cian.ru/sale/flat/37544026/	Сайт: http://www.cian.ru/sale/flat/25669000/	Сайт: http://www.cian.ru/sale/flat/29135764/	Сайт: http://www.cian.ru/sale/flat/23232534/
Контакты		7 916 687-33-03 , +7 901 508-07-04	7 929 653-80-88 , +7 916 206-28-34	7 495 937-52-26 , +7 926 606-04-97	7 495 363-04-04 , +7 926 239-64-45	7 910 488-24-52 , +7 910 454-17-46
Цена предложения, руб.	-	11 900 000	10 300 000	9 996 200	11 400 000	10 450 000
Общая площадь, кв.м.	67,0	70,0	69,0	70,0	70,0	71,1
Стоимость за 1 метр квадратный, руб./кв.м.		170 000	149 275	142 803	162 857	146 976
Форма собственности	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Статус		выставлена на продажу с правом на торг	выставлена на продажу с правом на торг	выставлена на продажу с правом на торг	выставлена на продажу с правом на торг	выставлена на продажу с правом на торг
Дата предложения (дата проведения оценки)	23 октября 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015
Условия продажи	Свободная продажа	Альтернатива	Свободная продажа	Свободная продажа	Альтернатива	Свободная продажа
Местоположение	г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка,	Москва, Сосенское поселение, пос. Коммунарка, улица Лазурная, 7	г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка, д.20А	Москва, Сосенское поселение, улица Александры Монаховой, 10	г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка, д.20	г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка, д.20
Удаленность от метро/жд.ст.	5 мин.тр. до ст. метро Бунинская аллея	5 мин.тр. до ст. метро Бунинская аллея	5 мин.тр. до ст. метро Бунинская аллея	5 мин.тр. до ст. метро Бунинская аллея	5 мин.тр. до ст. метро Бунинская аллея	5 мин.тр. до ст. метро Бунинская аллея
Вид из окна	Во двор и на улицу	Во двор и на улицу	Во двор и на улицу	На улицу	Во двор	Во двор
Площадь кухни	13,9	13,0	14,0	15,0	15,0	16,0
Тип наружных стен	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Тип санузла	Раздельный	Раздельный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Внутреннее состояние отделки	Простая отделка	Улучшенная отделка	Улучшенная отделка	Улучшенная отделка	Улучшенная отделка	Улучшенная отделка
Наличие охраны	Железная входная дверь	Железная входная дверь	Железная входная дверь	Железная входная дверь	Железная входная дверь	Железная входная дверь
Наличие лифта	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Этажность	10/17	13/17	2/17	16/17	10/17	4/17
Наличие балкона (лоджии)	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Наличие улучшений/мебели	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет

Комментарии к внесенным корректировкам

При оценке данного объекта недвижимости Оценщик вносил корректировки экспертным методом, на основе анализа рынка жилой недвижимости г. Москвы и Московской области, проведенного на основе информации агентств недвижимости: «МИАН», «Инком», «Миэль», «СИА» и др., а также базы данных ООО «Инвест-Оценка +» составленной в процессе оценки стоимости аналогичных объектов.

1. **Корректировка на статус (корректировка на торг)**. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. Анализ ситуации на рынке жилой недвижимости показывает, что при сделке купли-продажи цена предложения снижается от -3% до -8%. что так же подтверждается данными справочника расчетных данных и консалтинга СРД №15,2014 г. (ст.15, табл. 1.4.1). Оценщик принимает корректировку равную -6 % для всех объектов оценки.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ и Белоруссии

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж		7-10 (8,5)	6-7 (6,5)	8-11 (9,5)	-	9-12 (9,0)	-	10-14 (12)	
Екатеринбург	4-6 (5,0)	5-8 (6,5)	3-5 (4)	6-10 (8)	4-6 (5)	5-11 (8)	5	8-14 (11)	12-16 (14)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-9 (7)	-	6-10 (8)	3-4 (3,5)	8-11 (9,5)	7	8-13 (10,5)	10-14 (12)
Москва	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-12 (10)	5-8 (6,5)	9-13 (11)	9-12 (10,5)	9-14 (11,5)	11-14 (12,5)

2. **Корректировка на условие продажи** При оценке объекта, в отношении которого субъекты намерены совершить сделку, учитываются и условия самой сделки. В случае, если объект оценки свободен от прав третьих лиц (например, в квартире никто не зарегистрирован), т.е. свободен и в юридическом и физическом плане, то применяются корректировка на условия сделки – на 1-5% дороже. Для того, чтобы внести ясность, приведем пример – если требуется оценить квартиру для продажи с одновременной покупкой (альтернатива), то стоимость квартиры будет меньше на величину указанной корректировки. Обоснованием этого является трата времени на поиск варианта обмена, который удовлетворил бы пожелания двух сторон сделки. Учитывая рынок Оценщик счел возможным применить минимальную корректировку в размере 1%. Корректировка применялась для объектов-аналогов №1,4 +1%.

3. **Корректировка на площадь квартиры и количество комнат**. Как правило, стоимость 1 кв.м. общей площади квартиры имеющую большую площадь меньше, чем

стоимость 1 кв.м. общей площади квартиры имеющую меньшую площадь. Анализ цен на жилые помещения различной площади показал, что при увеличении (уменьшении) общей площади на 10 м², стоимость 1 м² помещения увеличивается (уменьшается) в среднем на 2%, но не более 15%. Данная корректировка не применялась

4. **Корректировка на площадь кухни.** Кухни площадью от 8-16 кв.м более предпочтительны среди покупателей. Корректировка применяется из расчета 0,5 % на разницу в 1 кв.м. кухни⁵. Данная корректировка составила объектам-аналогам №1 +0,5%, №3,4 -0,5, №5 -1%.

5. **Корректировка на расположение окон.** Близость зон отдыха, лесных массивов, городского парка повышает стоимость жилой недвижимости. Напротив, соседство с действующим промышленным предприятием, близость шумной или загруженной автомобильным транспортом магистрали, линий метро, и других источников шума и загрязнений окружающей среды (аэропорт, ж/д дорога) снижает потребительскую (инвестиционную) привлекательность среди покупателей. В данном случае окна объекта оценки и объектов аналогов выходят во двор или улицу, что не улучшает и не ухудшает привлекательность объектов, корректировка не применялась.

6. **Корректировка на тип санузла** Наличие отдельного санузла, так же как наличие двух повышает стоимость квартиры на 1%. Данная корректировка составила объекту-аналогу №2 +1%.

7. **Корректировка на техническое состояние помещений.** Далее необходимо учесть разницу в состоянии объекта оценки и объектов-аналогов. Ее величина определяется затратами, необходимыми для приведения объектов-аналогов в состояние, адекватное состоянию оцениваемого объекта. Данная поправка отражает тот факт, что жилые помещения, в которых проведен ремонт, более привлекательны для потенциальных инвесторов (покупателей). Корректировка составила объектам аналогам №1,2,3,4,5 -1500 руб./кв.м.

Таблица 8. Расчет корректировки на техническое состояние

Средняя стоимость стандартных работ по доведению состояния помещения, треб. ремонта (руб/кв. м), до:	Простая отделка (косметический ремонт)	Улучшенная отделка (капитальный ремонт)	Евроремонт
Ремонтная организация "Ремонт Сити" http://www.remontcity.ru/	4 500	5 500	7 500
Архитектурная студия "КА" http://www.archstudioka.ru/	5 000	8 000	12000
Строительная компания ООО "ИНТЕРРЕМ" http://www.interrem.ru/index.html	5000	6000	11000
Компания «Ремонт готов» http://www.remontgotov.ru/	3 500	4 500	10000
ИТОГО, среднее значение затрат на 1 кв. м, руб	4 500	6 000	10 100

⁵ <http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correktirovka-realty>

Расчет и согласование рыночной стоимости по сравнительному подходу

После проведения сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов по отдельным элементами и внесения корректировок в рыночную стоимость объектов-аналогов, необходимо провести согласование.

Согласование – это процесс взвешивания и сравнения показателей в соответствии с их характеристиками.

При согласовании следует учитывать следующее основное правило: «Чем меньше количество и величина корректировок, внесённых в цену конкретного объекта сравнения, тем больший вес имеет данная продажа в процессе формирования стоимости оцениваемого объекта».⁶

Данное правило, сформулировано исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.⁷

При наличии обширной информации о большом количестве похожих продаж и небольшом различии величин скорректированных цен применяются статистические методы.

Обычно анализируются четыре показателя:

- 1) Среднее арифметическое значение скорректированных цен;
- 2) Мода – наиболее часто встречающееся значение в числовом ряду;
- 3) Медиана – середина ранжированного числового ряда;
- 4) Скорректированная цена самого похожего на оцениваемый объект аналога.

Рыночная стоимость по сравнительному подходу рассчитывается как сумма произведений скорректированных значение полученных результатов по каждому аналогу на весовой коэффициент каждого из аналогов.

В данном случае Оценщик считает, что данный метод наиболее верно отразит стоимость - объекта – оценки.

Согласованная стоимость 1 кв.м. была рассчитана следующим образом:

$$x_1 * y_1 + x_2 * y_2 + \dots + x_i * y_i,$$

где: x_1, x_2, \dots, x_i - скорректированные значения стоимости 1 кв.м. аналогов,

y_1, y_2, \dots, y_i - весовые коэффициенты каждого из аналогов, которые, в свою очередь, считаются как:

$$K_{vi} = \frac{1/Pr_i}{1/Pr_1 + 1/Pr_2 + \dots + 1/Pr_i}$$

где K_{vi} – весовой коэффициент для i -го аналога;

Pr_i – (количество корректировок для i -го аналога).

⁶ <http://bookzooka.com/book/460-yekonomika-nedvizhimostina-shherbakova/22-43-soglasovanie-skorrektirovannyx-cen.html>

⁷ <http://www.market-pages.ru/ocenkanedvij/17.html>

Для определения степени однородности полученных стоимостей используется коэффициент вариации. Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 30%.

Таблица 9. Расчет рыночной стоимости объекта-оценки.

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
		1	2	3	4	5
Источник получения информации		Сайт: http://www.cian.ru/sale/flat/21075497/	Сайт: http://www.cian.ru/sale/flat/37544026/	Сайт: http://www.cian.ru/sale/flat/25669000/	Сайт: http://www.cian.ru/sale/flat/29135764/	Сайт: http://www.cian.ru/sale/flat/23232534/
Контакты		7 916 687-33-03 , +7 901 508-07-04	7 929 653-80-88 , +7 916 206-28-34	7 495 937-52-26 , +7 926 606-04-97	7 495 363-04-04 , +7 926 239-64-45	7 910 488-24-52 , +7 910 454-17-46
Цена предложения, руб.	-	11 900 000	10 300 000	9 996 200	11 400 000	10 450 000
Общая площадь, кв.м.	67,0	70,0	69,0	70,0	70,0	71,1
Стоимость за 1 метр квадратный, руб./кв.м.	-	170 000	149 275	142 803	162 857	146 976
Форма собственности	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		170 000	149 275	142 803	162 857	146 976
Статус		выставлена на продажу с правом на торг	выставлена на продажу с правом на торг	выставлена на продажу с правом на торг	выставлена на продажу с правом на торг	выставлена на продажу с правом на торг
Корректировка, %		-6	-6	-6	-6	-6
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		159 800	140 319	134 235	153 086	138 157
Дата предложения (дата проведения оценки)	23 октября 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015	Октябрь 2015
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		159 800	140 319	134 235	153 086	138 157
Условия продажи	Свободная продажа	Альтернатива	Свободная продажа	Свободная продажа	Альтернатива	Свободная продажа
Корректировка, %		1	0	0	1	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		161 398	140 319	134 235	154 617	138 157
Местоположение	г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка, _____	Москва, Сосенское поселение, пос. Коммунарка, улица Лазурная, 7	г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка, д.20А	Москва, Сосенское поселение, улица Александры Монаховой, 10	г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка, д.20	г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка, д.20
Удаленность от метро/жд.ст.	5 мин.тр. до ст. метро Бунинская аллея	5 мин.тр. до ст. метро Бунинская аллея	5 мин.тр. до ст. метро Бунинская аллея	5 мин.тр. до ст. метро Бунинская аллея	5 мин.тр. до ст. метро Бунинская аллея	5 мин.тр. до ст. метро Бунинская аллея
Корректировка, %		0	0	0	0	9
Вид из окна	Во двор и на улицу	Во двор и на улицу	Во двор и на улицу	На улицу	Во двор	Во двор
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Физические характеристики						
Общая площадь квартиры	67,0	70,0	69,0	70,0	70,0	71,1

Корректировка, %		0	0	0	0	0
Площадь кухни	13,9	13,0	14,0	15,0	15,0	16,0
Корректировка, %		0,5	0	-0,5	-0,5	-1
Тип наружных стен	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный	Монолитно-кирпичный
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Тип санузла	Раздельный	Раздельный	Совмещенный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Корректировка, %		0	1	0	0	0
Внутреннее состояние отделки	Простая отделка	Улучшенная отделка	Улучшенная отделка	Улучшенная отделка	Улучшенная отделка	Улучшенная отделка
Корректировка, руб.		-1500	-1500	-1500	-1500	-1500
Наличие охраны	Железная входная дверь	Железная входная дверь	Железная входная дверь	Железная входная дверь	Железная входная дверь	Железная входная дверь
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Наличие лифта	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Этажность	10/17	13/17	2/17	16/17	10/17	4/17
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Наличие балкона (лоджии)	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Наличие улучшений/мебели	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Для выводов						
Общая чистая коррекция по второй группе корректировок, %		0,5	1,0	-0,5	-0,5	8,0
Скорректированная стоимость		160 705	140 222	132 064	152 344	147 710
Коэффициент вариации		7,97%				
Количество корректировок		4	3	3	4	4
Весовой коэффициент (удельный вес)	1,00	0,19	0,22	0,21	0,19	0,19
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	146 126	$160\,705 \times 0,19 + 140\,222 \times 0,22 + 132\,064 \times 0,21 + 152\,344 \times 0,19 + 147\,710 \times 0,19 = 146\,126$				
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	9 790 442					
Рыночная стоимость объекта оценки	9 790 000					

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемой квартиры согласно сравнительному подходу на дату оценки составляет:

9 790 000 (Девять миллионов семьсот девяносто тысяч) рублей.

14. Согласование результатов

В рамках Настоящего отчета рыночная стоимость принимается согласно результатам, полученным в рамках сравнительного подхода, так как доходный и затратный подходы не применялись.

15. Расчет ликвидационной стоимости

Рассчитанная выше рыночная стоимость предполагает, что имущество будет реализовываться в обычные сроки экспозиции. Однако, в целях обеспечения кредита залогом необходимо рассчитать ликвидационную стоимость объекта оценки, т.к. предполагается, что в случае невозврата заемщиком кредита, банку придется реализовывать заложенное имущество в краткие сроки и нести дополнительные расходы, связанные с продажей объекта залога.

Расчет ставки дисконта.

Расчет ставки дисконта проводится методом кумулятивного построения, в соответствии с которым за основу расчета берется безрисковая норма доходности, а затем к ней добавляется премия за дополнительный риск вложения в объект оценки по сравнению с безрисковым активом, премия за низкую ликвидность и премия за инвестиционный менеджмент.

Таблица 10. Расчет ставки дисконта.

Ставка, принимаемая в качестве безрисковой	11,48%	В качестве безрисковой принимается ставка государственных долгосрочных облигаций источник - http://www.cbr.ru/hd_base/default.aspx?prtid=gkoofz_mr
Поправки		
Премия за риск	1,00%	Дополнительный риск вложения в оцениваемый объект недвижимости по сравнению с государственными облигациями
Премия за низкую ликвидность	2,87%	Определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому, составляемый 3 месяца
Премия за инвестиционный менеджмент	1,80%	Принимается на уровне среднего размера вознаграждения управляющих компаний закрытыми паевыми инвестиционные фондами недвижимости.
Ставка дисконта	17,15%	

Расчет чистой стоимости реализации

В соответствии с международными стандартами оценки чистая стоимость реализации определяется как расчетная цена продажи за вычетом издержек на продажу и оформление.

Чистая стоимость реализации определяется по формуле:

$$ЧСР = РС \times (1 - З - Кр - Ксн), \text{ где}$$

ЧСР – чистая стоимость реализации;

РС – рыночная стоимость объекта недвижимости.

Z – затраты, связанные с реализацией предмета залога, %. Данную статью расходов образуют такие расходы, как комиссионные оценщиков и юристов, консультантов, административные издержки до завершения ликвидации и т.д.

Kp – коэффициент компенсации риска. Банк, используя процентную ставку по кредиту, компенсирует себе часть риска, но так как доходность по вложениям в недвижимость выше, то разница между этими двумя показателями и будет отражать некомпенсированный риск по вложениям денежных средств, таким образом, исходя из принципа наихудшего сценария, необходимо рассматривать этот риск только в негативном направлении, то есть снижающим стоимость обеспечения.

Коэффициент компенсации риска рассчитывается как отношение фактора текущей стоимости для срока кредитования при доходности вложений в недвижимость к фактору текущей стоимости для срока кредитования при процентной ставке по кредиту.

$$Kp = 1 - \frac{\frac{1}{(1 + R/12)^n}}{\frac{1}{(1 + i/12)^n}}, \text{ где}$$

R – ставка дисконта.

n – срок выдачи кредита, принимается равным 1 году.

i – процентная ставка по кредиту, принимается с учетом срока выдачи кредита на уровне 27,18 %⁸.

$K_{сн}$ – коэффициент снижения стоимости имущества к концу срока кредитования. коэффициент снижения стоимости объекта оценки к концу срока кредитования. У аналитиков нет единого мнения относительно перспектив роста либо падения цен на рынке жилой недвижимости. Исходя из этого коэффициент снижения стоимости принимается на уровне 0%.

Расчет ликвидационной стоимости недвижимости.

Ликвидационная стоимость недвижимости рассчитывается по формуле:

$$ЛС = \frac{ЧСР}{(1 + \frac{R}{12})^{(t_{рын} - (t_n - t_c))}}, \text{ где}$$

$ЛС$ – ликвидационная стоимость имущества;

$ЧСР$ – чистая стоимость реализации.

⁸ Источник: <http://www.cbr.ru/publ/BBS/Bbs1509r.pdf>

«Бюллетень банковской статистики», №9(268), 2015 г. Таблица 4.3.2 «Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам, в рублях», стр. 124

t_{рын.} – это «разумно долгий» срок экспозиции при продаже по рыночной цене аналогов. Срок экспозиции определялся, исходя из ликвидности данного объекта недвижимости и принят равным **3 месяцам**.

t_{н.} – срок, при котором осуществляется вынужденная продажа (по ликвидационной стоимости). В соответствии с Положением ЦБР от 26 марта 2004г. №254-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности» ссуда признается обеспеченной если залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества и (или) оборудования при наличии устойчивого рынка указанных предметов залога и (или) иных достаточных оснований считать, что соответствующий предмет залога может быть реализован в срок, не превышающий 180 календарных дней с момента возникновения основания для обращения взыскания на залог при условии, что вся юридическая документация в отношении залоговых прав кредитной организации оформлена таким образом, что в ней не содержится условий, препятствующих реализации залоговых прав, а также при условии, что указанный предмет (предметы) залога застрахованы залогодателем в пользу кредитной организации, принявшей их в качестве залога по ссуде (ссудам). Максимальный срок вынужденной продажи принят в нашем случае в размере **3 месяцев**.

t_с – срок судебного разбирательства для обращения взыскания на предмет залога. Учет данного срока необходим в связи с тем, что реализация предмета залога возможна только после окончания всех судебных процедур. Оценщиками было сделано предположение, что договор залога и иная документация по кредитному договору будет оформлена надлежащим образом, и судебные процедуры займут достаточно короткий срок – **3 месяца**.

R – ставка дисконта.

Таблица 11. Расчет ликвидационной стоимости.

Показатель	Значение
Рыночная стоимость, руб.	9 790 000
Затраты, связанные с реализацией предмета залога, %	10%
Коэффициент снижения стоимости к концу срока кредитования, %	0%
Срок кредита мес.	12
Ставка по кредиту	27,2%
Коэффициент компенсации риска, %	0%
Чистая стоимость реализации, руб.	8 811 000
Разумно долгий срок экспозиции, мес.	3
Срок вынужденной продажи, мес.	3
Срок судебного разбирательства, мес.	3
Ставка дисконта, %	17,15%
Ликвидационная стоимость, руб.	8 443 775
Ликвидационная стоимость с учетом округления, руб.	8 440 000

Таким образом, ликвидационная стоимость оцениваемой квартиры на дату оценки составляет: **8 440 000 (Восемь миллионов четыреста сорок тысяч) рублей**

16. Итоговое заключение о стоимости

Рыночная стоимость квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка, _____, по состоянию на 23 октября 2015 г. составила:

9 790 000 (Девять миллионов семьсот девяносто тысяч) рублей

Ликвидационная стоимость квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка, _____, по состоянию на 23 октября 2015 г. составила:

8 440 000 (Восемь миллионов четыреста сорок тысяч) рублей

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ; ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», ФСО №7 «Оценка недвижимости», ФСО №9 «Оценка для целей залога».

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Оценщик, член Некоммерческого партнерства
Саморегулируемая организация
«Экспертный совет»
С уважением,
Генеральный директор
ООО «Инвест-Оценка +»

А.С. Михайлова

А.С. Михайлова

23 октября 2015 г.

17. Подтверждение качества оценки

Подписавший данный отчет оценщик (далее Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ; ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611, ФСО №9 «Оценка для целей залога», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327.
6. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений, и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

18. Используемые материалы нормативного и методического характера

Нормативные акты.

1. Налоговый кодекс Российской Федерации часть первая от 31 июля 1998 г. N 146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000 г. N 117-ФЗ
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
3. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
4. ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
5. ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
6. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
7. ФСО №9 «Оценка для целей залога», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327.

Книги, справочные и периодические издания.

8. Международные стандарты оценки – МСО, 2005 (седьмое издание, 2005).
9. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М. ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
10. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений – г. Санкт-Петербург, 1997г.
11. Оценка бизнеса: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и до. – М.: Финансы и статистика, 2004. – 736с.: ил.
12. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.: ил.

19. Приложения

Документы оценщика

Фотографии объекта оценки

Объекты аналогии

Документы, предоставленные Заказчиком