ООО "АВЕРТА ГРУПП"

119180, г. Москва, ул. Якиманка Б., д. 31, этаж/ж 3, пом. I
ОГРН: 1107746552185 от 12.07.2010 г.
ИНН/КПП: 7713710670 / 770601001
Тел: (495) 800-50-59
Эл. почта: info@avertagroup.ru
Веб-сайт: http://avertagroup.ru

АВЕРТА ГРУПП®

ОТЧЁТ № 2593Ф/12/18
ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ

Адрес объекта оценки:
г. Москва, п. Внуковское, ул. Бориса Пастернака, д.23, кв.65

Дата определения стоимости:
19 декабря 2018 года

Дата составления отчёта:
19 декабря 2018 года

Заказчик:
Волкова Светлана Николаевна

Заёмщик:
Волкова Светлана Николаевна

OCENKA.MOBI

г. Москва, 2018 год

Содержание

1 Общие сведения и выводы 3

1.1 Основные факты и выводы 4

1.2 Задание на оценку 5

1.3 Сведения об оценщике 6

1.4 Сведения о заказчике 6

1.5 Принятые при проведении оценки допущения 7

1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности 7

1.7 Термины и определения 7

1.8 Использованные материалы 9

2 Описание Объекта оценки 10

2.1 Характеристика местоположения объекта оценки 10

2.2 Общая характеристика здания 10

2.3 Характеристика объекта оценки 11

3 Анализ рынка объекта оценки 13

3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта 13

3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 13

3.2.1 Классификация рынков недвижимости 14

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 19

3.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов. 19

3.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта 20

4 Анализ ликвидности объекта оценки 21

5 Описание процесса, подходов и методов оценки 22

5.1 Этапы проведения оценки 22

5.2 Анализ наиболее эффективного использования 22

5.3 Расчёт рыночной стоимости затратным подходом 23

5.4 Расчёт рыночной стоимости доходным подходом 23

5.5 Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом 24

5.5.1 Выбор и описание объектов-аналогов 25

5.5.2 Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения 28

5.5.3 Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода 33

6 Согласование результатов расчётов различными подходами и Заключение об итоговой величине рыночной стоимости 36

7 Расчёт ликвидационной стоимости объекта оценки 37

8 Фотографии объекта оценки 40

9 Копии объявлений о продаже объектов-аналогов 48

10 Документы на объект оценки 51

11 Документы оценщика 59

1 Общие сведения и выводы

Отчёт № 2593Ф/12/18

г. Москва

Описание объекта оценки	Тип помещения:	Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь, м²	Жилая площадь, м²	Площадь кухни, м²
	квартира	3	2	79,6	нет данных	нет данных
	Наличие неутвержденной перепланировки		Наличие обременений	Характер обременений		
	-		есть	ипотека в силу закона		
Описание здания	Тип/серия дома	Этажность	Год постройки / Год ввода в эксплуатацию	Год капитального ремонта	Физический износ здания, %	
	панельный II-94Т-1/17Н	17	2016	Нет информации	2%	
Адрес объекта оценки	Субъект РФ	Район	Населенный пункт	Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв		
	г. Москва	-	г. Москва, п. Внуковское	ул. Бориса Пастернака, д.23, кв.65		
Цель и задачи оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки для целей залога					
Заказчик оценки	Водчиц Светлана Николаевна, паспорт 4518 712920, выдан 25.07.2018 г. ГУ МВД России по г. Москве код 770-038 Адрес регистрации: г. Москва, ул. Маршала Захарова, д.23, кв.119					
Основание оценки	Договор № 18122018-06Ф от 18.12.2018 г.					
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результат оценки достоверен только в целях предполагаемого использования результатов оценки, и действителен в пределах, оговоренных в разделе 1.5					
Исполнитель оценки	Форма	Наименование / Ф.И.О. (для ИП)	Место нахождения, контактная информация	ОГРН, дата присвоения ОГРН	Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица	
	ООО	"АБЕРТА ГРУПП"	119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, дом 31, офис 322; (495) 800-50-50	ОГРН 1107746552198, дата 12.07.2010 г.	Страховой полис № V51277-0000247, Общество с ограниченной ответственностью СК "ВТБ Страхование" страховая сумма 100 000 000 рублей	
Сведения об оценщике, выполнившем оценку	Стаж работы (лет)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщиков:		
				о членстве в СРОО	полиса об. страховании гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний
Денисюк Елена Евгеньевна Паспорт 4502 899479, выдан 27.04.2002 г. ОВД "Академический" гор. Москвы, к/п 772-091	15 лет	1058	НП СРО ДСО	Свидетельство № 1058, выдано 06.04.2018 г.	Страхование: ООО СК «ВТБ Страхование». Страховой полис: №V51277-0000248, дата выдачи 27 марта 2018г, срок действия полиса с 25.04.2018г. по 24.04.2019г. Страховая сумма: 30 000 000 руб.	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №323174 от 19.02.2003 Институт профессиональной оценки
Даты	Осмотра объекта		Оценки	Составления отчёта		
	18.12.2018		19.12.2018	19.12.2018		
Результаты оценки, полученные при применении	Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)		
	10 078 000		Не применялся	Не применялся		
Итоговая величина стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)			Ликвидационная стоимость (в рублях)		
	10 078 000			7 046 000		

Оценку выполнил, и подготовил отчёт оценщик: _____ Денисюк Е.Е.

Отчёт утвердил руководитель: _____ Шаров А.А.

1.1 Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки	Договор №18122018-06Ф на проведение оценки от 18.12.2018 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объект оценки: трёхкомнатная квартира, назначение – жилое, общей площадью 76,6 м^2, расположенная по адресу: г. Москва, п. Внуковское, ул. Бориса Пастернака, д.23, кв.65, кадастровый (условный) номер: 77:17:0100211:9003.
Сведения о правообладателях объекта оценки	Волкова Светлана Николаевна
Сведения об имущественных правах	Право собственности
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Ипотека в силу закона
Дата осмотра объекта оценки	18 декабря 2018 года
Дата оценки	19 декабря 2018 года
Дата составления отчета	19 декабря 2018 года
Дата (период) проведения оценки	18 декабря - 19 декабря 2018 года
Официальный курс доллара США на дату оценки	66,7454 руб./долл. США
Результаты оценки рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов к оценке:	
Затратный подход	Не применялся. Обоснованный отказ.
Сравнительный подход	10 078 000 руб.
Доходный подход	Не применялся. Обоснованный отказ.
Итоговая величина стоимостей объекта оценки с учётом округления:	
Рыночная стоимость	10 078 000 (Десять миллионов семьдесят восемь тысяч) рублей
	151 000 (Сто пятьдесят одна тысяча) долларов США
Ликвидационная стоимость	7 949 000 (Семь миллионов девятьсот сорок девять тысяч) руб.
	119 100 (Сто девятнадцать тысяч сто) долл. США
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результат оценки достоверен только в целях предполагаемого использования результатов оценки, и действителен в пределах, оговорённых в разделе 1.5 Принятые при проведении оценки допущения

1.2 Задание на оценку

Объект оценки	3-х комнатная квартира, назначение - жилое, общей площадью 76,6 м^2, расположенная по адресу: г. Москва, п. Внуковское, ул. Бориса Пастернака, д.23, кв.65, кадастровый (условный) номер: 77:17:0100211:9003.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Не имеет составных частей.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	3-х комнатная квартира, назначение - жилое, общей площадью 76,6 м^2, расположенная по адресу: г. Москва, п. Внуковское, ул. Бориса Пастернака, д.23, кв.65. Доступные Оценщику документы приведены в Разделе 10 «Документы на объект оценки» настоящего отчёта.
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности. Обременения: Ипотека в силу закона. Ограничения (обременения) прав при расчёте стоимости не учитываются.
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки для целей залога
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение стоимости Объекта оценки для залогового обеспечения кредита в «Совкомбанк» (ПАО)
Допущения, на которых основывается оценка	Настоящий отчёт достоверен только в полном объеме и лишь при применении в указанных целях; результат оценки является субъективным мнением Оценщика, основанном на профессиональном опыте и действителен в пределах оговорённых в разделе 1.5 Принятые при проведении оценки допущения.
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная стоимости.
Вид представления итоговой стоимости	Итоговая стоимость объекта оценки указывается в российских рублях в виде числа с округлением по математическим правилам. После проведения процедуры согласования Оценщику не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость.
Обстоятельства, обусловливающие определение ликвидационной стоимости	Для определения возможной выручки от реализации объекта оценки при обращении взыскания на предмет залога.
Сокращённый срок экспозиции объекта оценки	1 мес.
Рыночный срок экспозиции объекта оценки	6 мес.
Условия продажи и форма организации проведения торгов	Информация отсутствует
Дата оценки	19 декабря 2018 года
Дата составления отчета	19 декабря 2018 года
Дата (период) проведения оценки	18 декабря - 19 декабря 2018 года
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, препятствующие проведению осмотра	Отсутствуют
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Необходимые для оценки материалы и информация передаются Заказчиком не позднее даты оценки.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Отсутствует.

1.3 Сведения об оценщике

Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "АВЕРТА ГРУПП"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1107746552198 от 12.07.2010
Юридический адрес организации	119180, г. Москва, ул. Якиманка Б., д. 31, этаж 3, пом. I
Адрес для корреспонденции	119180, г.Москва, ул.Большая Якиманка, дом 31, офис 322
Контактная информация	Телефон: (495) 800-50-50, эл. почта: info@avertagroup.ru, веб-сайт: http://avertagroup.ru
Банковские реквизиты	ИНН 7713710670, КПП 770601001, р/с 40702810497870000048, к/с 30101810000000000256 в ПАО РОСБАНК, БИК 044525256
Сведения о страховании ответственности	Страховой полис № V51277-0000247, Общество с ограниченной ответственностью СК "ВТБ Страхование" страховая сумма 100 000 000 рублей.
Сведения об оценщике	
ФИО	Денисюк Елена Евгеньевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации	НП СРО ДСО, рег. №1058, Свидетельство № 1058, выдано 06.04.2018 г.
Сведения о получении профессионального образования в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №323174 от 19.02.2003 Институт профессиональной оценки
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат по направлению "Оценка Недвижимости" № 001467-1 от 20 декабря 2017 года. Действует 3 года с момента выдачи до 20 декабря 2020 года.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	15 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховщик: ООО СК «ВТБ Страхование». Страховой полис: №V51277-0000248, дата выдачи 27 марта 2018г, срок действия полиса с 25.04.2018г. по 24.04.2019г. Страховая сумма: 30 000 000 руб.
Контактная информация	Телефон: 8-495-800-50-50; эл. почта: Info@avertagroup.ru
Место нахождения оценщика	г. Москва, Кочновский проезд, д. 4, к. 1
Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Оценщик и ООО "АВЕРТА ГРУПП" являются независимыми в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

1.4 Сведения о заказчике

ФИО	Волкова Светлана Николаевна
Паспортные данные	Паспорт

1.5 Принятые при проведении оценки допущения

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами, которые не требуют проверки Оценщиком в процессе оценки.

- В процессе подготовки Отчёта Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется со слов Заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, не находится под арестом, в залоге, не обложено сервитутами, кроме оговорённых в отчёте.
- Оценщик не производил обмер комнат и других помещений, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как посредством обычного визуального осмотра или путем изучения предоставленных для проведения оценки документов.
- Оценка производится при допущении, что в случае невозможности проверки информации, представленной заказчиком, она воспринимается как достоверная.
- От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчёта или оцениваемого имущества, кроме как в случае официального вызова суда.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчёта, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено в назначении оценки, указанной в отчёте.
- Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- При проведении оценки Оценщик исходил из традиционного определения рыночной стоимости. Цена реальной сделки может отличаться от оценочной цены, что обусловлено рыночными условиями хозяйствования.
- В соответствии со ст. 149, п. 3 Налогового кодекса РФ, «не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) на территории Российской Федерации следующие операции: [...] реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них». Таким образом, все расчёты Оценщик осуществлял без учёта НДС.
- Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчёта.
- Техническая документация БТИ Заказчиком не предоставлена.

1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности

В соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик руководствуется общеобязательными федеральными стандартами, а также стандартами саморегулируемой организации, членом которой он является:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015 г.;
6. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 721 от 17.11.2016 г.;
7. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией, в которой состоит оценщик: НП СРО ДСО;

1.7 Термины и определения

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО №1).

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (ФСО №1).

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО №1).

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (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 (ФСО №1).

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1).

Цена объекта оценки - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (ФСО №1).

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2).

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ);
- 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 (№135-ФЗ).

Итоговая величина стоимости объекта оценки определяется путем расчёта стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО №1).

Типичный рыночный срок экспозиции объекта оценки – время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по его рыночной стоимости (типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки).

Сокращённый срок экспозиции объекта оценки – период времени, уменьшенный по сравнению с типичным рыночным сроком экспозиции в связи с вынужденным со стороны продавца характером продажи, который не позволяет ознакомиться с объектом и условиями его продажи числу потенциальных покупателей, достаточному для его реализации по рыночной стоимости.

Ликвидационная стоимость объекта оценки – расчётная 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 (ФСО №2).

Затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ (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 лату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (ФСО №7).

Право собственности согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. 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 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.

Аренда (имущественный найм) – срочное, возмездное владение и пользование чужой вещью на условиях и в порядке, определенных договором арендодателя и её арендатора.

1.8 Использованные материалы

Источники информации о количественных и качественных характеристиках объекта оценки (копии документов приведены в разделе 10):

1. Выписка из ЕГРН от 17.12.2018 года
2. Договор купли-продажи квартиры № ДКП/Рас/6Ф/7-65 от 20.12.2017 г.

Дополнительная информация, использованная в данном Отчёте, получена из ряда других источников (базы данных и аналитические материалы, размещенные в сети «Интернет» и проч.) и архива Оценщика. Ссылки на прочие источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчёта. Документы, не вошедшие в состав данного Отчёта, хранятся в архиве Оценщика.

2 Описание Объекта оценки

2.1 Характеристика местоположения объекта оценки

Адрес	г. Москва, п. Внуковское, ул. Бориса Пастернака, д.23, кв.65
Район, микрорайон	НАО, поселение Внуковское
Расстояние от метро	11 мин. пешком от ст. метро «Рассказовка»
Объекты транспортной инфраструктуры	«Рассказовка» (Солнцевская линия) (метро) 1,100 м
Обеспеченность обществ. транспортом	Отличная
Близость к транспортным магистралям	Минское шоссе (М1) - 2,7 км; Киевское шоссе (М3) - 3,7 км;
Преобладающая застройка микрорайона	Многоэтажная
Плотность застройки	Высокая
Объекты социальной инфраструктуры	Школа, детский сад, магазин, поликлиника, торговый центр, банк
Субъективная оценка соц. инфраструктуры	Хорошее
Объекты промышленной инфраструктуры	Аэропорт Внуково
Экологическая обстановка	Благоприятная
Придомовая территория	Придомовая территория благоустроена, зеленые насаждения, детская площадка, игровая коробка
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

Источники информации: веб-сайт Яндекс.Карты (http://maps.yandex.ru/)

2.2 Общая характеристика здания

Год постройки	2016
Возраст здания, лет	2
Срок службы, лет	125
Группа капитальности	2
Остаточный срок службы, лет	123
Физический износ, %	2% Износ определен расчётным путем на основании эффективного срока жизни здания: И (%) = ЭВ / ЭЖ × 100%, где ЭВ – эффективный возраст, определяемый на основе хронологического возраста здания с учётом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В случае нормальной эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому; ЭЖ – типичный срок экономической жизни (службы) здания. Таким образом, И (%) = (2018 - 2016) / 125 × 100% = 2%
Кол-во этажей в здании	17
Тип/планировка здания	Панельный
Материал стен	Панельные

Материал перекрытий	Железобетонные
Материал перегородок	Гипсолитовые
Материал фундамента	Железобетонный
Общее состояние дома	Хорошее
Кол-во квартир на этаже	5
Кол-во подъездов в доме	4
Кровля	Плоская из рулонных материалов
Состояние кровли	Хорошее
Фасад здания	Облицованный плиткой
Состояние внешней отделки	Хорошее
Наличие подвала	Есть
Наличие чердака/мансарды	Есть
Лифт	Есть
Мусоропровод	Есть
Системы безопасности	Домофон, металлическая дверь
Тип парковки	Стихийная парковка возле дома, на прилегающей территории
Ограничение доступа в подъезд	Металлическая дверь
Состояние подъезда	Хорошее
Наличие дополнительных услуг для жильцов	Отсутствуют
Наличие встроено-пристроенных помещений нежилого назначения	Магазин цветов; Мэри Поппинс, академия достижений
Социальный статус жильцов	Смешанный
Особенности дома	Отсутствуют
Состояние перекрытий	Отсутствует
Следы протечек	Отсутствуют
Информация об аварийности здания	Здание находится в хорошем состоянии, капитальный ремонт и реконструкция не требуются.
Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	В планах на снос, реконструкцию и капитальный ремонт не состоит.
Дополнительная информация о здании	Отсутствует

Источники информации: https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/9317057

2.3 Характеристика объекта оценки

Количество комнат	3
Этаж	2
Общая площадь с учётом летних помещений, м²	Нет информации
Общая площадь без учёта летних помещений, м²	76,6
Жилая площадь, м²	Нет информации
Площадь кухни, м²	Нет информации
Вспомогательные помещения	Нет информации
Балкон/лоджия, площадь	Лоджия, балкон

Высота потолков	Нет информации
Телефон	Нет
Состояние внутренней отделки	Современный ремонт
Необходимые ремонтные работы	Не требуются
Вид из окон	На улицу и во двор
Оконные проемы	Пластиковые стеклопакеты
Остекление лоджий	Есть
Дверные проемы	Входная дверь - металлическая, межкомнатные двери - деревянные
Санузел	Совмещённый
Коммуникации и инженерные системы	Электроснабжение: центральное; теплоснабжение: центральное; горячее водоснабжение: центральное (закрытая система); холодное водоснабжение: центральное; водоотведение: центральное; вентиляция: вытяжная вентиляция; на кухне установлена электрическая плита
Слаботочное обеспечение	ТВ-антенна, интернет
Наличие перепланировки	Описание перепланировки не представляется возможным. Техническая документация Заказчиком не предоставлена.
Особенности планировки квартиры	Отсутствуют
Текущее использование объекта	Жилое помещение
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

Источники информации: визуальный осмотр

3 Анализ рынка объекта оценки

3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Основные тенденции социально-экономического развития РФ в июне 2018 года

По оценке Минэкономразвития России, в апреле и мае темпы роста ВВП превысили уровень 2 %. Основной вклад в ускорение экономического роста по сравнению с 1кв18 внесли обрабатывающая промышленность, транспорт, торговля, а также строительство. Существенный положительный вклад в динамику ВВП продолжает вносить сектор профессиональных услуг.

Динамика совокупных потребительских расходов, по предварительным данным, продолжает опережать рост розничных продаж. Оборот розничной торговли по-прежнему растет умеренными темпами (2,4 % г/г в мае после 2,7 % г/г2 в апреле). При этом «жесткие» индикаторы указывают на более активное расширение потребительского спроса. Причиной расхождения является распространение форм потребления, не учитываемых при расчете розничного товарооборота, но включаемых в показатель совокупного потребительского спроса. В частности, объем покупок в зарубежных интернет-магазинах увеличился на 34,7 % г/г в долларовом эквиваленте в 1кв18.

Поддержку потреблению оказывает динамичный рост заработных плат. Оплата труда в социальном секторе, по оценке Минэкономразвития России, продолжает расти темпом выше 20 % в номинальном выражении. Некоторое замедление ее годовой динамики в мае обусловлено более равномерным, чем в предыдущие годы, внутригодовым распределением выплат в соответствии с целевыми ориентирами, установленными указами Президента Российской Федерации. Рост номинальных заработных плат во внебюджетном секторе по-прежнему существенно превышает инфляцию. Высокие темпы роста заработных плат во внебюджетном секторе связаны с тенденциями на рынке труда, который функционирует в условиях, близких к дефициту.

В мае безработица оставалась на рекордно низких уровнях в условиях стагнации предложения трудовых ресурсов. Несмотря на некоторое увеличение числа безработных в мае, уровень безработицы с исключением сезонности остался на уровне марта-апреля (4,8% SA от рабочей силы). Сохранение безработицы на низких уровнях в текущем году обусловлено, в первую очередь, ограничениями со стороны предложения рабочей силы.

Расширение кредита экономике происходит умеренными темпами, при этом в структуре портфеля продолжает расти доля кредитов физическим лицам. Темп роста кредитов населению продолжает ускоряться и существенно опережать темп роста корпоративного кредитования. При этом годовые темпы роста розничного кредитного портфеля остаются существенно выше темпов роста номинальной заработной платы, что говорит об их фундаментальной неустойчивости.

Минэкономразвития России осуществило обновление прогноза социально-экономического развития с учетом целей, поставленных Президентом Российской Федерации (Указ № 204). В базовый сценарий прогноза социально-экономического развития в настоящий момент заложены предпосылки полной реализации разработанного Правительством Российской Федерации комплекса мер, направленных на обеспечение ускорения темпов экономического роста и улучшение демографической ситуации. При успешной реализации всего комплекса мер экономической политики рост ВВП ускорится до уровня выше 3 % в период 2021-2024 годов. В инерционном сценарии потенциальные темпы роста ВВП сохранятся на уровне 1,5-2,0 %.

Источник информации: http://economy.gov.ru

Влияние общей политической и экономической обстановки на рынок объекта недвижимости.

На рынок жилой недвижимости сложившаяся ситуация оказывает отрицательное воздействие в результате снижения покупательской способности населения и организаций, уменьшения объемов кредитования в экономике, однако резкое падение рынка в ближайшей перспективе маловероятно. Политическая ситуация в стране стабильная, политические факторы не оказывают влияния на рынок жилой недвижимости.

3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно п. V Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.: для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Сегментация (сегментирование) – это процесс разделения рынка на группы потребителей по заранее определенным признакам, позволяет сконцентрировать средства на наиболее эффективном направлении (наиболее привлекательном сегменте – по правилу Парето). Сегмент рынка – это однородная совокупность потребителей, одинаково реагирующих на товар и маркетинговые действия. Целевой сегмент (рынок) – сегмент, выбранный в результате исследования рынков сбыта той или иной продукции или услуги, характеризующийся минимальными расходами на маркетинг и обеспечивающий для собственника основную долю результата ее деятельности (прибыли или других критериев цели вывода на рынок товара или услуги).

Под сегментацией понимается разделение рынка на сегменты, различающиеся своими параметрами или реакцией на разные виды деятельности на рынке. Необходимым условием сегментации является неоднородность ожидания покупателей и покупательских состояний. Сегмент рынка - это его часть, определенная особым образом, которая может быть эффективно обслужена.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена одна из общепринятых классификаций рынков недвижимости.

3.2.1 Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, имущественных комплексов, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений (офисных, торговых)
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Представленная классификация в достаточной степени характеризует рынок недвижимости в зависимости от классификационного признака.

Согласно назначению, визуальному осмотру, текущему использованию объекта недвижимости, а также анализу наиболее эффективного использования, объект оценки относится к сегменту - рынок жилой недвижимости.

Учитывая сегмент, к которому относится оцениваемый объект, Оценщиком выполнен обзор рынка жилой недвижимости.

Обзор рынка жилой недвижимости Москвы

Первичный рынок Москвы

По данным отдела аналитики компании «МИЭЛЬ-Новостройки», совокупный объем предложения на первичном рынке жилья в старых границах Москвы по итогам июня 2018 г. составил 2,5 млн кв. м (без учета элитных объектов). По сравнению с маем 2018 г. зафиксировано снижение на уровне 6,6%.

За отчетный период рынок пополнился 3 новыми проектами: ЖК «Павлова 40», апарт-комплекс «HILL8» апарт-отель YE'S Технопарк. Кроме того, за исследуемый период начались продажи в 9 новых корпусах текущих проектов. При этом в течение июня в ряде крупных проектов зафиксированы резкие изменения объемов предложения, которые нельзя объяснить естественным вымыванием, т.е. речь идет о снятии объемов с реализации.

Старт продаж 3 новых проектов и 9 корпусов не смог компенсировать снятые с реализации и проданные объемы, поэтому по итогам июня зафиксировано заметное снижение общего объема предложения в старых границах Москвы и незначительное изменение его структуры. Так, в июне 2018 г. структура предложения по классам жилья выглядела следующим образом. Доля предложения бизнес-класса не изменилась и составила в июне 48,0%. Доля комфорт-класса при этом выросла на 1,8 п. п. (до 43,8%).

Доля экономкласса снизилась на 1,8% и составила 8,1%. Структура предложения по количеству комнат в июне также изменилась незначительно. Доля однокомнатных квартир и студий выросла с 34,8% до 36,7%. Доля двухкомнатных лотов снизилась с 37,7% до 36,7% а трехкомнатных – на 0,2% (до 22,2%). Доля квартир с 4 и более комнатами снизилась с 5,1% до 4,3% На фоне изменения в июне структуры предложения и роста доли проектов комфорт-класса, средняя площадь выставленных на продажу квартир несколько снизилась и составила по итогам месяца 65,9 кв. м (-1,8%).



В Новой Москве в июне 2018 г. также отмечено существенное снижение объемов предложения. С начала года в ТиНАО не вышло ни одного нового проекта. Предложение пополнялось новыми корпусами в уже реализуемых объектах. Так, в июне открылись продажи в 3 новых корпусах. Таким образом, с учетом стабильно высокого спроса на новостройки Новой Москвы, суммарный объем предложения на первичном рынке снизился на 7,2% и составил 407,0 тыс. кв. м.

Суммарное количество лотов, находящихся на экспозиции, по итогам мая также снизилось (на 8,5% до 7154 шт.). При этом количество корпусов, находящихся на реализации, снизилось всего на 4,7% (до 164 шт.)

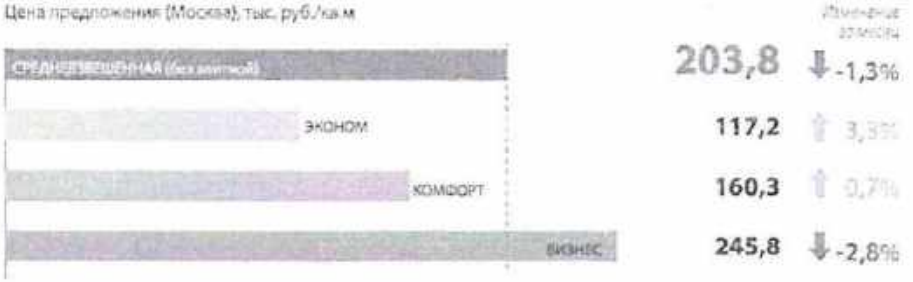
В июне 2018 г. традиционно максимальный объем предложения приходился на комфорт-класс – 81,2%. За месяц его доля выросла на 3,4п. п. Доля экономкласса, наоборот, снизилась с 18,0% до 14,3%. Доля бизнес-класса выросла на 0,4 п. п. до уровня 4,5%. За исследуемый период доля студий и однокомнатных квартир в общей структуре предложения снизилась на 0,7 п. п. (с 39,7% до 39,0%). Доля двухкомнатных лотов снизилась с 41,0% до 40,0%. Доля трехкомнатных квартир прибавила 1,6 п. п. (до 19,3%). Доля многокомнатных квартир в июне не изменилась и составила 1,6%.

По итогам июня 2018 г., на фоне изменений в структуре предложения на первичном рынке Новой Москвы в пользу комфорт и бизнес-класса, средняя площадь выставленных лотов увеличилась (+1,4%) и составила 56,9 кв. м. Изменение объёма предложения за 12 месяцев, кв.м



Цена предложения

По итогам отчетного периода средневзвешенная цена на первичном рынке «старой» Москвы составила 203,8 тыс. руб. (3 291 $). По сравнению с маем 2018 г. средневзвешенная цена снизилась на 1,3%. По сравнению с показателями июня 2017 г. средневзвешенная цена выросла на 5,7%. В экономклассе цены выросли наиболее заметно (+3,3%) по сравнению с показателями мая и составили 117,2 тыс. руб. за кв. м. В комфорт-классе цена за месяц прибавила 0,7% и составила 160,3 тыс. руб. В бизнес-классе по итогам июня зафиксировано снижение средней стоимости на 2,8% до 245,8 тыс. руб. В зависимости от округа динамика средневзвешенной цены была разнонаправленной. Максимальный рост пришелся на ЮВАО (+3,6%), а наибольшее снижение – на САО (-7,9%). Тройка наиболее дорогих округов по итогам июня не изменилась, но два округа поменялись местами. Так, на первом месте неизменно находится ЦАО (546,1 тыс. руб./кв. м). На второе место поднялся ЗАО (241,0 тыс. руб./кв. м), а САО переместился на третье место (234,1тыс. руб./ кв. м). Наиболее доступными округами в июне 2018 г. остались - ЗелАО (100,7 тыс. руб./кв. м) и ЮВАО (149,7 тыс. руб./кв. м).

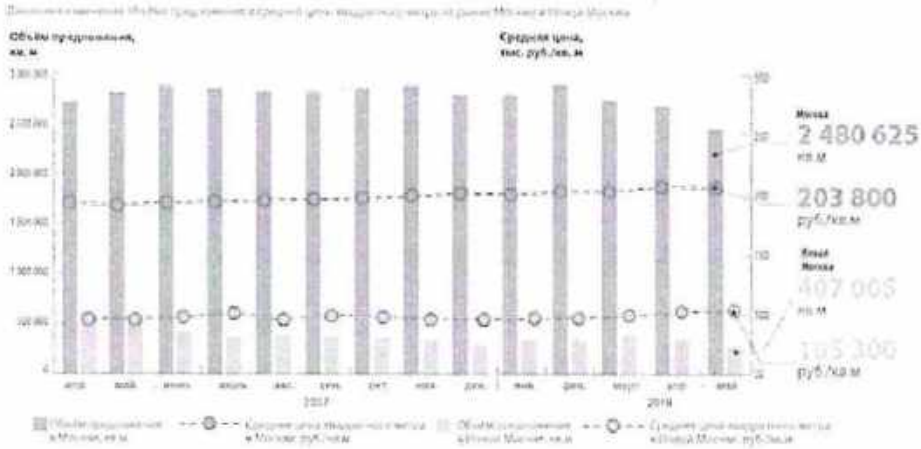


Новая Москва

По итогам июня 2018 г. средняя цена квадратного метра на первичном рынке жилья ТиНАО составила 105,3 тыс. руб. (или 1 701 $). За прошедший месяц средневзвешенная цена кв. м выросла на 1,3%, относительно июня 2017 г. средневзвешенная цена кв. м. выросла на 8,2%. В сегменте экономкласса средневзвешенная цена снизилась на3,4% (до 85,1 тыс. руб./кв. м). В сегменте комфорт-класса цена выросла на 1,4% и достигла значений 105,4 тыс. руб./кв. м.

Средневзвешенная цена бизнес-класса в июне не изменилась и составила 134,1 тыс. руб./кв. м. В июне 2018 г. средневзвешенная цена НАО составила 109,8 тыс. руб./кв. м, прирост относительно мая составил 1,8%. Средневзвешенная цена ТАО в исследуемый период осталась неизменной и составила, как и в мае, 67,1 тыс. руб./кв. м.





Территория	Сегмент	Название	Площадь, кв.м	Стоимость, млн. руб.
МОСКВА	эконом	ЖК «Жемчужина Белокаменной»	22,7	2,92
	комфорт	ЖК «Level»	26,2	2,85
	бизнес	CO_loft	17,8	4,10
НОВАЯ МОСКВА	эконом	ЖК «Бесконечность»	14,5	2,12
	комфорт	ЖК «Южное 2017»	13,5	1,86
	бизнес	ЖК «Южное Спорт Выходы»	18,0	3,80

В целом, в июне 2018 г. на рынке новостроек «старой» Москвы девелоперская активность по отношению к маю 2018 г. несколько повысилась, по отношению к июню 2017 г. наблюдается снижение. На рынок было выведено 3 новых проекта, а также 9 корпусов в текущих. По итогам месяца, на фоне снятия с реализации части объемов в некоторых проектах и стабильного спроса, несмотря на выход новых проектов и корпусов, зафиксировано снижение суммарного объема предложения (-8,2%), которое продолжается уже третий месяц. Такая продолжительная коррекция привела к снижению объема предложения до уровня марта 2017 г. (2,542 млн. кв. м).

В первом полугодии крупные девелоперы были сконцентрированы на получении разрешительной документации для максимального количества новых проектов, чтобы создать задел для дальнейшей реализации. Однако, с учетом анонса новых проектов, в ближайшей перспективе мы ожидаем увеличение объема предложения и выхода на реализацию новых ЖК. В Новой Москве в июне девелоперы не проявляли заметной активности. На рынок вышли всего 3 корпуса в уже реализуемых проектах, поэтому за счет стабильного спроса общий объём предложения показал довольно значительное снижение (-7,2%).

В июне наблюдались традиционные для рынка новостроек Новой Москвы колебания объема предложения и изменения его структуры, вызванные вымыванием наиболее ликвидных лотов и пополнением предложения за счет выхода новых корпусов.

Вторичный рынок Москвы сентябрь 2018 года.

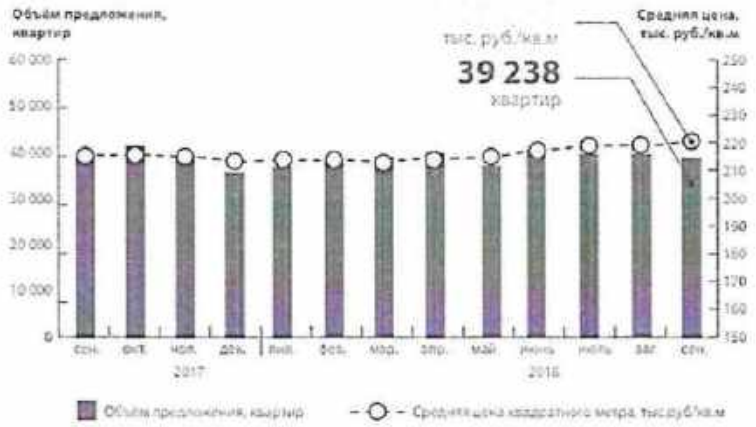
Положительная динамика цены продолжает обеспечиваться за счет вымывания наиболее ликвидных предложений. Так же, как и в предыдущем месяце 85% продаж пришлось на квартиры стоимостью до 12млн рублей, при этом доля продаж в бюджете до 6 млн. рублей сократилась до 22% (по данным операций ГК «МИЭЛЬ» на вторичном рынке Москвы в старых границах). Объем предложения на вторичном рынке Москвы в сентябре уменьшился на 2,7% и составил 39,2 тыс. квартир. По сравнению с сентябрем прошлого года объем предложения уменьшился на 12,4% (за счет существенного роста количества сделок по сравнению с прошлым годом). «Сокращение предложения приводит к тому, что покупателям приходится быстрее принимать решение о покупке, а в ряде случаев с альтернативными сделками уже не так просто подобрать варианты», – рассказывает Марина Толстик, управляющий партнер «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости». Прирост цены предложения по итогам месяца отмечен в большинстве округов Москвы (от 0,7% в Троицком административном округе до 2,3% в Западном округе). Прирост средней удельной цены предложения с начала года варьируется по округам от 3,1% до 6,8%.

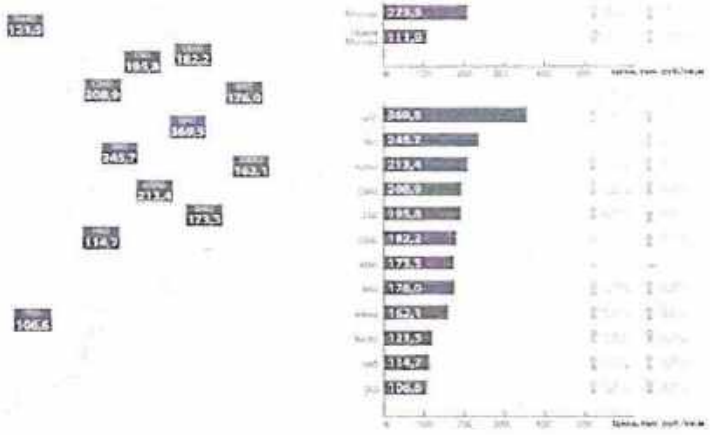
Общее количество квартир в продаже



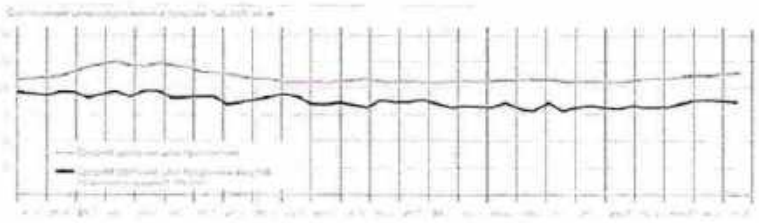
-2,7 %

Динамика объема предложения и средней цены квадратного метра

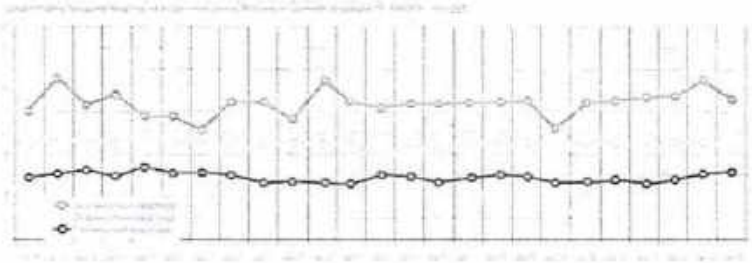




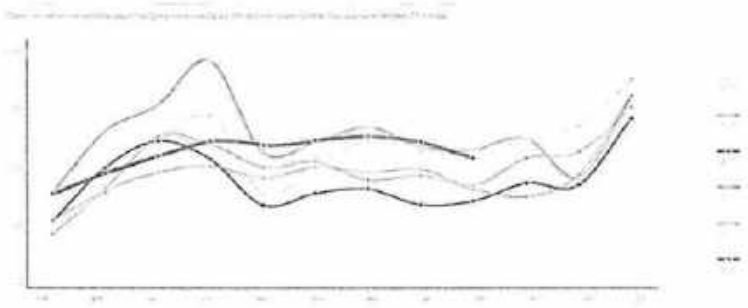
Однако разрыв между средней удельной ценой предложения (формируется из того, что накапливается на рынке) и средней ценой проданных объектов в сентябре увеличился. Так, по данным операций ГК «МИЭЛЬ» на вторичном рынке в сентябре средняя цена квадратного метра по проданным квартирам по сравнению с предыдущим месяцем практически не изменилась (173,1 тыс. руб./кв. м и 173,8 тыс. руб./кв. м, соответственно) при одновременном росте цены предложения с 220,9 тыс. руб./кв. м до 223,5 тыс. руб./кв. м. При этом, по данным операций ГК «МИЭЛЬ» на вторичном рынке, 60% проданных объектов экспонировались меньше трех месяцев. «Это означает, что продаются преимущественно те квартиры, которые изначально выставлены по адекватной цене, а переоцененные лоты продолжают экспонироваться и не раскупаются», – отмечает Марина Толстик.



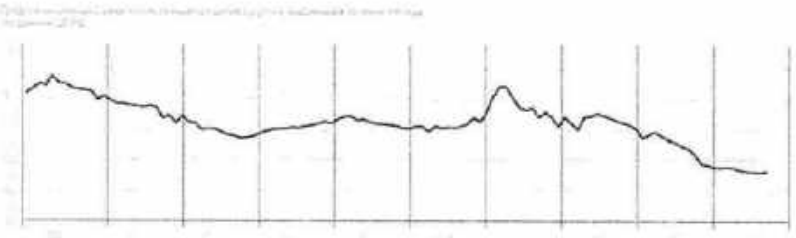
Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы (в старых границах), по данным операций ГК «МИЭЛЬ», по итогам сентября увеличилась на 1,9% по сравнению с августом и составила 9,69 млн рублей. Рост средней полной цены продажи вызван увеличением в структуре продаж трехкомнатных квартир (до 32%), это максимальное значение за 3 года. Возможно, в сентябре именно покупатели трехкомнатных квартир поторопились в большей степени с решением о покупке на фоне новостей о возможном повышении ипотечных ставок.



В связи с временным ростом спроса на однокомнатные квартиры (в силу нестабильности курса рубля), в этой категории продолжился рост средней цены продажи (июнь 2018 – 5,7 млн рублей, июль 2018 – 5,9 млн рублей, август 2018 – 6,1 млн рублей, сентябрь – 6,3 млн рублей). Цена же двухкомнатных квартир уменьшилась по сравнению с августом на 2,1% и составила 8,81 млн рублей, а цена трехкомнатных квартир после всплеска в предыдущем месяце вернулась на привычные уровни и составила 13,07 млн рублей. По данным операций ГК «МИЭЛЬ», количество сделок на вторичном рынке Москвы по итогам января-сентября 2018 года на 27% больше, чем за аналогичный период прошлого года. По данным Россреестра г. Москвы в сентябре по договорам купли-продажи и мены было зарегистрировано 11 494 прав на жилые помещения, что на 27% больше, чем в августе прошлого года.



Основной причиной роста сделок является реализация отложенного спроса за счет снижения ипотечной ставки ниже психологической отметки в 10%. Дополнительным стимулом в последние месяцы послужила нестабильность курса рубля и новости о возможном повышении ипотечных ставок.



«Сентябрь отметился небывалым спросом и сокращением предложения: к этому привели, кроме прочего, нестабильность курса валют и слухи о запрете хождения доллара. Собственники долларовых вкладов переместили свои сбережения в недвижимость, изъяв вклады. Таким образом, вложение в недвижимость сегодня – это самый популярный финансовый инструмент», – резюмирует Марина Толстик.

Источник информации - http://www.miel.ru

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

В базе Росреестра отсутствуют данные о сделках с объектами, сопоставимых с оцениваемым.

Данные о предложениях по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым по основным ценообразующим факторам приведены в таблице при расчете рыночной стоимости объекта с применением сравнительного подхода.

3.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

На разброс цен объектов жилой типовой недвижимости обычно влияют следующие факторы:

-местоположение дома (транспортная доступность, близость от центра, экология, инфраструктура, наличие поблизости парковой зоны и т. д.);

-тип дома (типичная серия, кирпично-монолитный, блочный «хрущевка», «брежневка», «сталинский» дом, индивидуальный проект и т. д.);

-особенности планировки квартиры и метражи жилых и вспомогательных помещений (жилая площадь, площадь кухни, соотношений общей и жилой площади и т. д);

-условия проведения сделки (ипотека, традиционная форма, прямая продажа, встречная покупка);

-расстояние до ближайшей станции метро;

-уровень отделки квартиры (простой, улучшенный, евроремонт);

-наличие балкона (лоджии);

-этаж/этажность;

-видовые характеристики;

-наличие (отсутствие) незарегистрированной перепланировки;

-влияние перепланировки на потребительские качества квартиры;

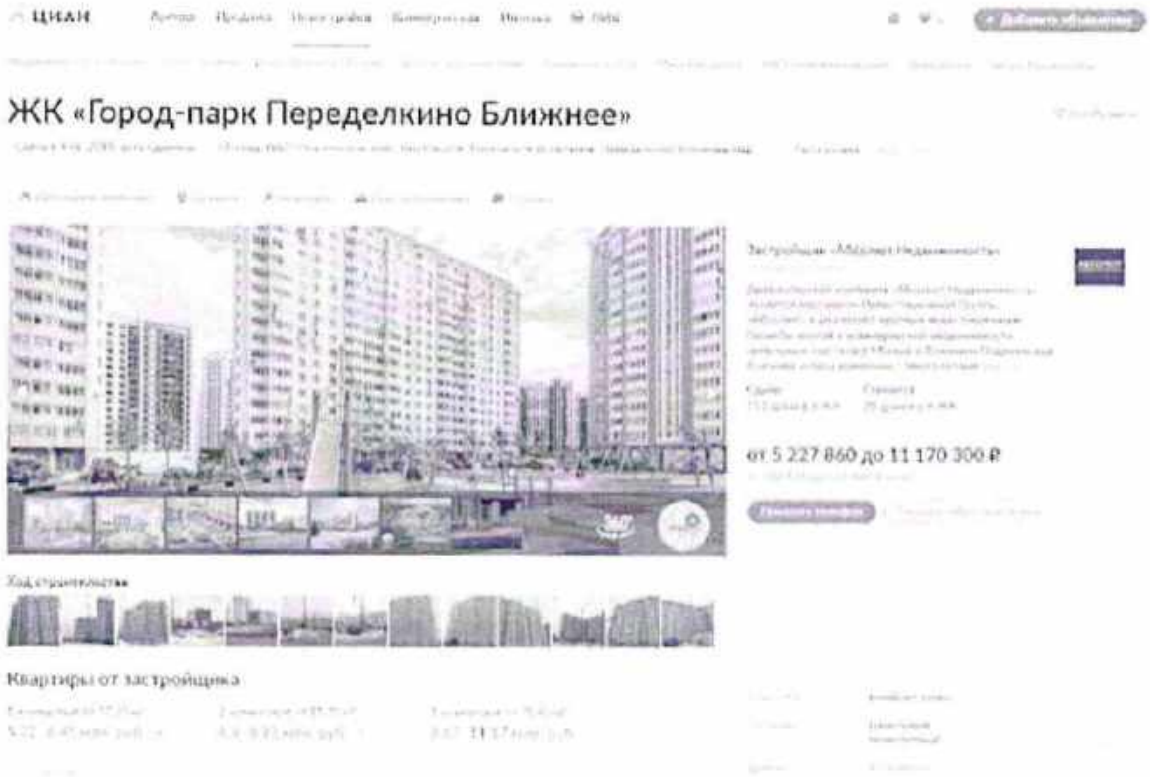
-наличие смежных комнат;

-наличие совмещенного санузла в 2-х и более комнатных квартирах.

Каждый из перечисленных факторов определенным образом влияет на стоимость объекта недвижимости. Влияние конкретного ценообразующего фактора определяется Оценщиком при проведении сравнительного анализа объекта оценки и аналогов. Следует отметить, что, так как некоторые факторы могут существенно влиять на стоимость, Оценщик при подборе аналогов руководствуется принципом максимальной сопоставимости аналога с объектом оценки.

3.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Средняя цена предложения на рынке Москвы, поселение Внуковское на декабрь 2018 года составила:



Источник информации - https://www.cian.ru/zhiloy-kompleks-gorodpark-peredelkino-blizhnee-moskva.

4 Анализ ликвидности 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 обстоятельства (http://www.ocenchik.ru/docs/268.html «Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога»).

Количественной мерой измерения ликвидности имущества является срок экспозиции на рынке. Скорость реализации зависит от востребованности данного конкретного объекта, то есть от его полезности (ценности) для потенциальных покупателей. Срок экспозиции - срок, в течение которого объект оценки может быть выставлен для продажи на рынке с целью обеспечения его отчуждения по оптимальной цене и продолжительность которого зависит от соотношения спроса и предложения на подобное имущество, количества потенциальных покупателей, их покупательной способности и других факторов. Ниже предложен пример градации ликвидности в зависимости от разных сроков реализации.

https://cyberleninka.ru/article/v/likvidnost-kak-osnovnaya-harakteristika-predmeta-zaloga

https://bosfera.ru/bo/podhody-k-opredeleniyu-likvidnosti-zalogovogo-imushchestva

http://bankir.ru/publikacii/20160328/vasilii-pozdyshev-kak-tsentrobank-budet-otsenivat-zalogi-10007361/

Уровень ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Срок экспозиции, мес.	1-3	3-6	6-9	9-12	Более 12

При определении ликвидности объекта оценки также выполнялась проверка соответствия требованиям ПОЛОЖЕНИЯ Банка России от 28 июня 2017 года N 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности».

Факторы, влияющие на ликвидность недвижимого имущества (Источник -Помулев А. А., Помулева Н. С. Методика обоснования ликвидности объектов недвижимости) приведены в таблице ниже.

Наименование	Характеристика
Рыночная ситуация в заданном сегменте рынка	Соотношение спроса и предложения Активность рынка Емкость рынка Динамика развития рынка Эластичность спроса на данный вид имущества
Местоположение	Один из основных факторов, которые существенно влияют на стоимость недвижимости.
Состояние имущества	Данный фактор в большей степени влияет на оборудование, т.к. старое и изношенное оборудование в меньшей степени ликвидное, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление. Но это справедливо и для недвижимости, когда величина затрат на восстановление объекта не сопоставимо выше, чем уровень генерируемого годового дохода.
Масштабность	Характеризуется снижением ликвидности имущества, обладающего размерами, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.

Проведенный анализ характеристик объекта оценки и рынка недвижимости в сегменте рынка, к которому относится объект оценки, позволил сделать вывод, что уровень ликвидности объекта оценки - **средний.**

В рамках отчета на основании проведенного анализа аналогичных объектов оценщик принял срок экспозиции объекта оценки на дату оценки равным **6 месяцам.**

Однако учитывая влияние последствий санкций на экономическую ситуацию в нашей стране, а также неоднозначность рыночной конъюнктуры, оценщику невозможно сделать какой-либо точный прогноз относительно перспектив сохранения ликвидности Объекта оценки. По мнению оценщика, оптимистический сценарий развития ситуации в экономике позволит объектам оценки, как минимум, сохранить существующий в настоящее время уровень ликвидности. Однако в случае ухудшения макроэкономической ситуации в стране, ликвидность Объекта оценки может снизиться. Возможная реализация

Объекта оценки потребует адекватных маркетинговых усилий, а также достаточных для соответствующей рыночной ситуации времени экспозиции и/или дисконта.

5 Описание процесса, подходов и методов оценки

5.1 Этапы проведения оценки

В соответствии с п.23 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г., 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 расчётов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию 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;
- информацию 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 учёта и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы. Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

5.2 Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех подходов оценки.

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

1. Физическая возможность – физическая возможность наиболее эффективного использования объекта оценки.
2. Правомочность – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.
3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

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

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

5.3 Расчёт рыночной стоимости затратным подходом

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

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учётом 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 этом 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.

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 отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы).

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов, Оценщик принял решение **отказаться от применения затратного подхода** в рамках данного Отчёта.

5.4 Расчёт рыночной стоимости доходным подходом

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

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод её 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.

Доходность от сдачи в аренду жилых помещений носит непостоянный характер, договоры аренды в большинстве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде необлагаемой налогом наличной суммы. Эти обстоятельства не позволяют Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик считает невозможным.

Также, несмотря на развитый рынок аренды жилья, определить чистый доход от аренды квартиры практически невозможно, так как квартиры на рынке аренды предлагаются частично или полностью мебелированными. А значит доход, который они генерируют, учитывает, в том числе, и доход от сдачи в аренду мебели. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере чистой арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным **отказаться от применения доходного подхода** к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

5.5 Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом

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

Сравнительный подход основан на принципе сравнения, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность. Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках купли-продажи или цен предложений. При этом рассматриваются сопоставимые объекты, которые были проданы или предлагаются к продаже. Учитываются различия, которые существуют между оцениваемым и сопоставимым объектом.

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

Основным критерием выбора информации, которая может быть использована для оценки методом сравнительного анализа продаж, является следующий: потенциальный покупатель, владеющий информацией о рынке данного вида недвижимости, сочтет сопоставимый объект разумной заменой оцениваемому объекту.

Метод сравнительного анализа продаж, включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Затем цены на аналогичные объекты корректируются, с учётом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
- отбор информации с целью повышения её достоверности, и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- сопоставление объекта оценки и отобранных для сравнения аналогичных объектов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным критериям. Корректировка цены оцениваемого объекта;
- определение итоговой стоимости оцениваемого объекта, путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке квартиры в многоквартирном доме из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который благодаря наличию на рынке недвижимости достаточного количества предложений по продаже жилых помещений, даёт **наиболее объективные результаты**.

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

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

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, оценщик сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учётом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

5.5.1 Выбор и описание объектов-аналогов

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка жилой недвижимости. На основе этого анализа была подготовлена выборка аналогов, наиболее близких по характеристикам к объекту оценки. При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, фонда жилья, общей площади, состояния объекта.

Краткая характеристика объектов-аналогов приведена в таблице:

Показатель	*Аналог №1*	*Аналог №2*	*Аналог №3*	*Аналог №4*	*Аналог №5*
Адрес	Москва, Внуковское поселение, ул. Бориса Пастернака, 9	Москва, Внуковское поселение, ул. Бориса Пастернака, 33к1	Москва, Внуковское поселение, ул. Бориса Пастернака, 29к1	Москва, Внуковское поселение, ул. Бориса Пастернака, 15	Москва, Внуковское поселение, ул. Самуила Маршака, 23
Площадь общая, м^2	74	77	78	78	77,6
Площадь кухни, м^2	11	10,7	11	12,8	10,7
Комнат	3	3	3	3	3
Тип дома	панельный	панельный	панельный	панельный	панельный
Год постройки	2014	2015	2017	2013	2016
Этаж/этажность	1/17	15/17	11/17	14/17	3/17
Состояние	современный ремонт	современный ремонт	современный ремонт	бюджетный ремонт	бюджетный ремонт
Балкон/Лоджия	две лоджии	две лоджии	балкон, лоджия	две лоджии	2 балкона
Санузел	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Вид сделки	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Источник информации	Специалист недвижимость	Id 550468	Id 20412459	Лилия Юша / частный маклер	Вера Рузинова / частный маклер
Ссылка на источник	https://www.cian.ru/sale/flat/196124672	https://www.cian.ru/sale/flat/196496982	https://www.cian.ru/sale/flat/196898007	https://www.cian.ru/sale/flat/187566748	https://www.cian.ru/sale/flat/198561128
Дата предложения	14.12.2018	17.12.2018	15.12.2018	10.12.2018	18.12.2018
Контакты продавца	9251230717	9163690668,91 64107318	9772780894	9262463331	9096534123
Цена предложения, руб.	10 300 000	11 150 000	11 200 000	11 000 000	11 000 000
Цена за 1 м^2, руб.	139 189	144 805	143 590	141 026	141 753

Рис. 1 Местоположение объекта. Вид 1



Рис. 2 Местоположение объекта. Вид 2



Рис. 3 Местоположение объекта. Вид 3



Рис. 4 Местоположение объекта и аналогов. Вид 1



Рис. 5 Местоположение объекта и аналогов. Вид 2



Рис. 6 Местоположение объекта и аналогов. Вид 3



5.5.2 Обоснование вносимых корректировок и порядок их внесения

В соответствии п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчётов используются сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Использование в качестве единиц сравнения полных цен объектов будет некорректным, т.к. в общем случае объекты отличаются по площади. При принятии решений о заключении сделок по купле-продаже объектов жилой недвижимости участники рынка оперируют, как правило, удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади (руб./м^2). Данный показатель является универсальным для рынка жилой недвижимости.

Таким образом, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана стоимость 1 квадратного метра.

Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

При расчёте в цены объектов-аналогов все корректировки вносятся от объекта-аналога к объекту оценки, таким образом, происходит «сглаживание отличий» в ценах.

Корректировки со знаком «-» являются понижающими, т.е. применяются к сопоставимым объектам в том случае, если оцениваемый объект хуже по тем или иным показателям сравнения.

Корректировки со знаком «+» являются повышающими, т.е. применяются к объектам-аналогам в том случае, если оцениваемый объект лучше по тем или иным показателям сравнения.

При отсутствии различий по элементам сравнения между оцениваемым объектом и объектом-аналогом корректировки не применяются, т.е. корректировка равна «0».

Уторговывание

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Собственники всех объектов-аналогов готовы уступить от первоначальной заявленной цены предложения. По данным Справочника оценщика недвижимости - 2018 "Квартиры" (автор Л.А. Лейфер, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2018г.), корректировка на торг на жилую недвижимость составляет в среднем 6,3%.

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

Вид права

Корректировка на передаваемые имущественные права отражает различия в качестве передаваемых прав при проведении сделок с объектами-аналогами и объектом недвижимости. Под корректировкой на право собственности понимается разница между ценой объекта при наличии права собственности, оформленного в соответствии с правовыми нормами и требованиями.

Если не была проведена государственная регистрация права собственности на объект оценки, то корректировка составляет 1-6% на понижение стоимости. Аналогичная корректировка применяется и при наличии различных ограничений на право собственности или иных обременений. В таких случаях снижается стоимость объекта и, соответственно, уменьшается цена сделки. Источник - http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correktirovka-realty-moscow.html.

В данной оценке корректировка равна 0%, т.к. передаваемые имущественные права объекта оценки и объектов-аналогов идентичны.

Дата предложения

В зависимости от динамики рынка, цена продажи может различаться, если объект сравнения выставлен на продажу в момент времени, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц.

В данном случае объекты-аналоги №1-5 были выставлены на продажу в одно и тоже время, корректировка 0%.

Вид сделки

Вид сделки является важным фактором, способным повлиять на стоимость квартиры. Необходимо знать, как продается квартира – прямая ли это продажа или же это «альтернатива». «Альтернатива» означает необходимость поиска жилья взамен того, которое продается. Как правило, покупатели готовы платить больше за то, чтобы не быть связанными ожиданием подбора удобных вариантов для всех членов цепочки. Поэтому стоимость квартиры при прямой продаже будет превышать цену аналогичного жилья, которому подыскивают альтернативу. В результате анализа рынка, а также на основании консультаций с ведущими операторами на рынке жилой недвижимости («МИЭЛЬ» тел. 777-33-77, «ИНКОМ» тел. 974-00-00), величина данной поправки составляет 1-7%.

Т.к. объект оценки и объекты-аналоги №1-5 предлагаются к прямой продаже, корректировки не применялись.

Местоположение

Корректировка учитывает влияние таких факторов как транспортная и пешеходная доступность, качество ближайшего окружения, влияющих на стоимость продажи аналогичных объектов.

Объект оценки и объекты-аналоги №1-5 расположены в одинаковой доступности от транспортных узлов, корректировка 0%.

Удаленность от метро/от остановки общественного транспорта

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Транспортную доступность многоквартирного жилого дома - отношения удельной рыночной стоимости квартир, отличающихся удаленностью от узла общественного транспорта (станции метро, остановок общественного транспорта).

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся транспортной доступностью.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

Оценка параметра	Характеристика параметра	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Рядом с узлом общественного транспорта	В пределах 200 метров от станции метро и/или от остановок общественного транспорта, двигающихся в разных направлениях города			1,00
В шаговой доступности от узла общественного транспорта	В пределах 500 метров от станции метро и/или от остановок общественного транспорта, двигающихся в разных направлениях	0,93	0,99	0,96
В удалении от узла общественного транспорта	Более 500 метров от станции метро и/или от остановок общественного транспорта	0,95	0,99	0,97

Материал дома

Материал стен жилого дома, в котором расположен объект оценки, также оказывает влияние на стоимость квартиры. Чем более современен и экологичен материал стен дома, тем более привлекательной для покупателей является квартира в нем. Как правило, квартиры в панельных и блочных домах дешевле квартир в монолитных и монолитно-кирпичных домах. По данным Справочника оценщика недвижимости - 2018 "Квартиры" (автор Л.А. Лейфер, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2018г.), корректировка составит

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	1,00	0,98	1,02
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными/блочными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,96	0,95	0,97

Объект оценки и объекты-аналоги №1-5 расположены в домах одного типа, корректировка составит 0%.

Корректировка на этаж

На стоимость квартир влияет то обстоятельство, на каком этаже они находятся. Квартиры на первом и последних этажах, как правило, дешевле, чем квартиры, расположенные на средних этажах дома.

Для определения размера корректировки Оценщиком был проведен опрос специалистов риэлторских агентств (Таблица ниже) по зависимости цены предложения от этажа расположения по сравнению со средним этажом.

Наименование агентства	Телефон	Результат опроса
ИНКОМ-Недвижимость Офис «Юнона»	8(495)363-24-60	Первый (-3%-5%) Верхний (-2%-3%) Пентхаус (5-7%)
БЕСТ Недвижимость Офис «Таганка»	8 (495) 642-37-96	Первый (-3%-5%) Верхний (-4%) Пентхаус нет данных
НДВ Недвижимость	8 (495) 137-74-69	Первый (-2%-3%) Верхний (-1%-2%) Пентхаус нет данных
МИЭЛЬ Офис м. Академическая	+7 (495) 505-61-60	Первый (-2%-5%) Верхний (-1%-4%) Пентхаус (12%)
МГСН Недвижимость	7 (495) 9-640-640	Первый (-3%) Верхний (-1%) Пентхаус нет данных

Таким образом, на основании вышеприведенных данных можно определить зависимость цены предложения от ценообразующего параметра «этаж расположения».

Объект оценки Объект-аналог	Первый этаж	Средний этаж	Верхний этаж	Пентхаус
Первый этаж	0%	4%	2%	12%
Средний этаж	-4%	0%	-2%	8%
Верхний этаж	-2%	2%	0%	10%
Пентхаус	-12%	-8%	-10%	0%

Площадь кухни

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Площадь кухни.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, санузел, лоджия/балкон), отличающихся площадью кухни.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

№	Характеристика параметра сегментации	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение
1	[illegible]	0,93	1,09	0,97
2	[illegible]			1,09
3	[illegible]	1,01	1,03	1,02
4	[illegible]	1,01	1,05	1,03

Общая площадь

Корректировка на общую площадь квартиры учитывает влияние площади объекта на стоимость продажи. С увеличением площади квартиры, величина стоимости за 1 кв. м несколько снижается, что в свою очередь связано со структурой спроса на жилую недвижимость. По данным Справочника оценщика недвижимости - 2018 "Квартиры" (автор Л.А. Лейфер, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2018г.), корректировка составит

3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36
	30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27
	50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18
	65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10
	90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00

1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,20
	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17
	40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,09	1,12
	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,06
	65-80	0,85	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02
	≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00

Общие площади объекта оценки и объектов - аналогов №1-5 сопоставимы, корректировки не применялись.

Санузел

На рынке жилья квартиры с совмещенным санузлом ценятся дешевле по сравнению с квартирами в аналогичных по этажности и площади с несколькими санузлами и дороже чем квартиры с раздельным санузлом. По данным Справочника оценщика недвижимости - 2018 "Квартиры" (автор Л.А. Лейфер, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2018г.), корректировка составит

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры с несколькими санузлами к удельной цене такой же квартиры с совмещённым санузлом	1,01	0,98	1,04
Отношение удельной цены квартиры с раздельным санузлом к удельной цене такой же квартиры с совмещённым санузлом	0,98	0,97	1,00

Корректировка не требуется.

Наличие балкона/лоджии

Для определения размера корректировки Оценщиком был проведен опрос специалистов риэлторских агентств (Таблица ниже) по зависимости цены предложения от наличия балкона/отсутствие балкона по сравнению с объектом с присутствием балкона/лоджии

Наименование агентства	Телефон	Результат опроса
ИНКОМ-Недвижимость Офис «Сокол»	8 (495) 363-04-60	Отсутствие балкона (-3%) 2 балкона/лоджии (1+2%) Терраса (5%)
ВЕСТ Недвижимость Офис «Таганка»	8 (495) 642-37-66	Отсутствие балкона (-4%) 2 балкона/лоджии (3%) Терраса (5%)
НДВ Недвижимость	8 (495) 127-74-93	Отсутствие балкона (-3%) 2 балкона/лоджии (3%) Терраса (5-7%)
МИЭЛЬ Офис м. Академическая	+7 (495) 506-51-60	Отсутствие балкона (-1-3%) 2 балкона/лоджии (1-3%) Терраса – нет данных
МЭЛ-Недвижимость	7 (495) 9-640-640	Отсутствие балкона (-1-3%) 2 балкона/лоджии (3%) Терраса – нет данных

Таким образом, на основании вышеприведенных данных можно определить зависимость цены предложения от ценообразующего параметра «наличие/отсутствие балкона».

Объект оценки / Объект-аналог	Отсутствует	1 балкон или лоджия	Более 1 балкона/лоджии	Терраса
Отсутствует	0%	3%	5%	5%
1 балкон или лоджия	-3%	0%	2%	5%
Более 1 балкона/лоджии	-5%	-2%	0%	4%
Терраса	-5%	-5%	-4%	0%

Тип отделки/Состояние

Объекты жилой недвижимости, и в частности квартиры, с повышенной отделкой стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов.

Существуют различные типы отделки жилой недвижимости. Проведенный анализ сайтов строительных организаций показал, что названия типов отделки/видов ремонта разнообразны, однако по содержанию можно выделить четыре основные типа отделки (Таблица ниже). Источник - Справочник оценщика недвижимости - 2018 "Квартиры" (автор Л.А. Лейфер, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2018г.).

Типы отделки

Тип отделки	Характеристика
Бюджетный	Самый недорогой в исполнении и в то же время самый быстрый вариант отделки. Он предполагает собой поверхностное оформление помещения, без основательной, глубокой подготовки стен, потолка. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, установку натяжного потолка или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило настилается линолеум и устанавливается плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, розетки, выключатели, сантехника. Подвешиваются люстры и другие осветительные приборы. К данному типу отделки можно отнести муниципальную (чистовую) отделку, которую предоставляют застройщики во вновь сданных современных домах эконом-класса.
Современный	Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства квартир. Они, как правило, не связаны с перепланировкой квартиры. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: устройство перегородок (пеноблок, ГКЛ, газогребневые блоки и т.д.); разводка труб для сантехники; выравнивание пола (устройство стяжки или финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка или устройство подвесных конструкций (ГКЛ); выравнивание поверхности стен и перегородок растворами гипсовой штукатурки, шпатлевание стен и потолка, укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпатлевки увеличивается, возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина), крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы

Комфортный	Комфортный тип представляет собой ремонт квартиры с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья, поэтому чаще всего выполняются: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко-теплоизоляция в квартире и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.
Элитный	Элитный ремонт квартир подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта квартиры можно доверить только профессионалам-дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт применяется при желании перестроить квартиру, ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.

Стоимость ремонта складывается из общей стоимости всех строительных материалов и сметной стоимости отделочных работ по установке и монтажу этих материалов.

Для определения корректировки на тип отделки к ценам предложений к продаже аналогов как правило используется аддитивная поправка, рассчитанная по данным, опубликованным в открытых источниках.

Источник - Справочник оценщика недвижимости - 2018 "Квартиры" (автор Л.А. Лейфер, ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2018г.)

Корректировка на тип ремонта, руб./кв.м.

Тип отделки		аналог				
		Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	-4 376	-7 146	-11 092	-15 507
	Бюджетный	4 376	0	-2 771	-6 716	-11 131
	Современный	7 146	2 771	0	-3 945	-8 361
	Комфортный	11 092	6 716	3 945	0	-4 415
	Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0

На основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, а также в ходе консультаций сотрудниками ремонтно-строительных организаций, таких как, «Экстрастрой» (http://stroy-tak.ru/remont_313.htm) 8-495-740-32-68, Мир Уюта (https://remkvar.ru/tseny-na-remont-kvartir-v-moskve/) +7 (499) 397-82-81, Строй-Мастер (http://www.stroi-master.com/ceny) +7 (495) 729-06-32 стоимость ремонта составит:

Корректировка на разницу в уровне отделки между объектом оценки и объектом-аналогом, руб./кв.м.

Объект оценки / Объект-аналог	Хорошее состояние	Требует косметического ремонта	Требует капитального ремонта
Хорошее состояние	0	-2 600	-6 800
Требует косметического ремонта	2 600	0	-4 200
Требует капитального ремонта	6 800	4 200	0

Корректировка на наличие мебели

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу некоторые объекты аналоги выставлены на продажу с мебелью. Стоимость мебели заложена в стоимость объекта. Учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавец заинтересован продать объект с мебелью, но многие покупатели отказываются от предлагаемой мебели. Корректировка на наличие мебели учитывает разницу между ценой предложения стоимости объекта с мебелью и без мебели, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Собственники всех объектов готовы снизить стоимость от первоначальной заявленной цены предложения. По данным опроса риелторов Москвы и Московской области скидка на наличие мебели может составлять от 1-3%.

Весовые коэффициенты аналогов

Т.к. вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается, то для определения средней взвешенной величины рыночной стоимости 1 $м^2$ оцениваемых площадей оценщик рассчитал весовые коэффициенты для объектов-аналогов пропорционально количеству внесённых корректировок по каждому аналогу, используя формулу:

$$K = (S - M + 1) / ((N - 1) \times S + N), \text{ где}$$

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

Значения общей площади, используемые в расчётах

При расчётах использовалась площадь объекта оценки без учёта летних помещений (в соответствии с Жилищным Кодексом РФ). Площадь объектов-аналогов была уменьшена на величину площади балконов и лоджий (при их наличии).

5.5.3 Итоговая таблица расчёта рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Показатели	*Объект оценки*	*Аналог №1*	*Аналог №2*	*Аналог №3*	*Аналог №4*	*Аналог №5*
Адрес	г. Москва, п. Внуковское, ул. Бориса Пастернака, д.23, кв.65	Москва, Внуковское поселение, ул. Бориса Пастернака, 9	Москва, Внуковское поселение, ул. Бориса Пастернака, 33к1	Москва, Внуковское поселение, ул. Бориса Пастернака, 29к1	Москва, Внуковское поселение, ул. Бориса Пастернака, 15	Москва, Внуковское поселение, ул. Самуила Маршака, 23
Общая площадь, м²	76,6	74	77	78	78	77,6
Цена предложения, руб.	-	10 300 000	11 150 000	11 200 000	11 000 000	11 000 000
Цена за 1 м², руб.		**139 189**	**144 805**	**143 590**	**141 026**	**141 753**
Торг/скидки	без торга	возможен	возможен	возможен	возможен	возможен
Корректировка		-6,3%	-6,3%	-6,3%	-6,3%	-6,3%
Скорректированная цена, руб./м²		130 420	135 682	134 544	132 141	132 822
Вид права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		130 420	135 682	134 544	132 141	132 822
Дата предложения	19.12.2018	14.12.2018	17.12.2018	15.12.2018	10.12.2018	18.12.2018
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		130 420	135 682	134 544	132 141	132 822
Вид сделки	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа	свободная продажа
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		130 420	135 682	134 544	132 141	132 822
Местоположение	г. Москва, поселение Внуковское	г. Москва, поселение Внуковское	г. Москва, поселение Внуковское	г. Москва, поселение Внуковское	г. Москва, поселение Внуковское	г. Москва, поселение Внуковское
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		130 420	135 682	134 544	132 141	132 822
Удаленность от метро/от остановки общественного транспорта	11П	11П	11П	11П	11П	10П
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%

Показатели	*Объект оценки*	*Аналог №1*	*Аналог №2*	*Аналог №3*	*Аналог №4*	*Аналог №5*
Скорректированная цена, руб./м²		130 420	135 682	134 544	132 141	132 822
Материал дома	панельный	панельный	панельный	панельный	панельный	панельный
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		130 420	135 682	134 544	132 141	132 822
Корректировка на этаж	2/17	1/17	15/17	11/17	14/17	3/17
Корректировка		**4%**	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		**135 637**	135 682	134 544	132 141	132 822
Площадь кухни	нет информации	11	10,9	11	12,8	10,7
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		135 637	135 682	134 544	132 141	132 822
Общая площадь	76,6	74	77	78	78	77,6
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		135 637	135 682	134 544	132 141	132 822
Санузел	совмещённый	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
Корректировка		**-2%**	**-2%**	**-2%**	**-2%**	**-2%**
Скорректированная цена, руб./м²		**133 029**	**132 969**	**131 853**	**129 498**	**130 166**
Наличие балкона/лоджии	лоджия, балкон	две лоджии	две лоджии	балкон, лоджия	две лоджии	2 балкона
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м²		133 029	132 969	131 853	129 498	130 166
Тип отделки/Состояние	современный ремонт	современный ремонт	современный ремонт	современный ремонт	бюджетный ремонт	бюджетный ремонт
Корректировка		0 руб./м²	0 руб./м²	0 руб./м²	**2 771 руб./м²**	**2 771 руб./м²**
Скорректированная цена, руб./м²		133 029	132 969	131 853	**132 269**	**132 937**
Корректировка на наличие мебели	нет	нет	есть	нет	нет	есть
Корректировка		0%	**-2%**	0%	0%	**-2%**

Показатели	*Объект оценки*	*Аналог №1*	*Аналог №2*	*Аналог №3*	*Аналог №4*	*Аналог №5*
Скорректированная цена, руб./м²		135 029	130 255	131 853	132 269	130 280
Общая валовая коррекция, %		6	4	2	4	6
Весовые коэффициенты		20%	20%	22%	20%	18%
Взвешенные значения		26 606	26 051	29 008	26 454	23 450
Стоимость 1 м² объекта оценки, руб.				**131 569**		
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.				10 078 185		
Затраты на согласование перепланировки, руб.				0		
Рыночная стоимость объекта оценки с учётом затрат на согласование перепланировки, руб.				**10 078 185**		

6 Согласование результатов расчётов различными подходами и Заключение об итоговой величине рыночной стоимости

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени её достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения.

Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил затратный и доходный подходы к оценке, весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	0	0,00	-
Сравнительный подход	10 078 185	1,00	10 078 185
Доходный подход	0	0,00	-
Рыночная стоимость объекта, руб.			**10 078 185**

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием изложенных методик оценки жилой недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки с учётом ограничительных условий и сделанных допущений:

Рыночная стоимость Объекта оценки

по состоянию на 19 декабря 2018 г.

составляет (округлённо)

10 078 000 руб. (Десять миллионов семьдесят восемь тысяч рублей),

что по курсу Банка России на дату оценки (66,7454 руб./долл. США)

составляет (округлённо)

$151 000 (Сто пятьдесят одна тысяча долларов США).

7 Расчёт ликвидационной стоимости объекта оценки

Согласно п. 9 ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», **ликвидационная стоимость объекта оценки** – 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 совершать 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.

На основании Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)» от 17.11.2016 г. п. II, пп 6: К факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

- срок экспозиции объекта оценки;
- продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов;
- вынужденный характер реализации объекта оценки.

При определении ликвидационной стоимости в качестве фактора вынужденной продажи объекта оценки и при выборе срока экспозиции следует рассматривать условия реализации объекта оценки, соответствующие процедурам обращения взыскания на предмет залога, установленным действующим на дату оценки законодательством или предусмотренным договором. Соответственно, величина стоимости предоставленного в залог имущества должна превышать величину кредита и упущенную выгоду банка. Задачей является определение такой стоимости, которая, с одной стороны будет являться адекватной рыночной стоимости, с другой стороны, в случае невозвращения кредита, позволит банку быстро реализовать заложенное имущество. Соответственно, объявленная цена должна позволить привлечь покупателей, т.е. должна быть ниже рыночной, но в то же время не должна быть необоснованно заниженной.

Для определения ликвидационной стоимости имущества Оценщиком был выбран метод, предложенный Валерием Галасюком (*Источник: Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции» Украина, Консалтинговая группа «КАУПЕРВУД», 2003 г.)*, применяемый для расчета ликвидационной стоимости в России, Украине и других странах. По этому методу ликвидационная скидка определяется по принципу безубыточной реализации товара по цене ниже его рыночной стоимости. Согласно этому принципу убытки продавца должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации, в меньшем объеме, но раньше по времени.

Ликвидационная стоимость объекта определяется на основе его рыночной стоимости по формуле:

$$V_L = V_m \times k_L = \frac{V_m}{\left(1+\frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}} \times K_e, \text{ где}$$

- V_L – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду (t_f) его экспозиции, ден. ед.;
- V_m – рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;
- k_L – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;
- i – годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь);
- m – периодичность начисления процентов;
- t_d – период дисконтирования, лет;
- K_e – коэффициент эластичности, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Определение расчётных параметров происходит поэтапно:

- Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение **рыночной стоимости** V_m согласно требованиям действующего законодательства. Согласно расчётам, произведенным выше, рыночная стоимость объекта, составляет **10 078 185 руб.**
- Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение **разумно долгого периода экспозиции** t_r – периода экспозиции объекта в условиях, когда он предложен по цене, соответствующей его рыночной стоимости, на открытом конкурентном рынке, который является разумно долгим с точки зрения типичного продавца данного типа объектов. Разумно долгий период экспозиции может быть определён исходя из имеющей рыночной информации или путем опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п. Для оцениваемого имущества определенного Оценщиком ранее как ликвидного со средним показателем ликвидности, данный срок экспозиции объекта по рыночной стоимости устанавливается равным **6 месяцам.**

- Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление **фиксированного (сокращенного) срока экспозиции** t_f - срока реализации объекта по ликвидационной стоимости). Установленный сокращенный срок экспозиции принимается Оценщиком согласно заданию на оценку и составляет **1 мес.**
- Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости является вычисление **периода дисконтирования** $t_d = t_r - t_f = 6 - 1 =$ **5 мес. = 0,42 года**.
- Пятым этапом определение ликвидационной стоимости объекта является определение **годовой ставки дисконта** i, используемой при расчете ликвидационной стоимости. Исходя из того, что объект оценки будет являться объектом залога (залогодержателем выступает банк), ставка дисконтирования как минимум должна быть равна ставке доходности по ипотечным кредитам физическим лицам в коммерческом банке. По данным Бюллетеня банковской статистики № 11 за ноябрь 2018 года. (http://www.cbr.ru/publ/?PrtId=bbs) средневзвешенная процентная ставка по жилищным кредитам в рублях для физических лиц составляет **13,19%**.
- Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение периодов начисления процентов в течение года (m), которое для унификации расчетов принимается равным **12**.
- Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента K_e, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Учитывая ситуацию, сложившуюся на открытом рынке объектов, подобных объекту оценки, количество покупателей на дату оценки **среднее**, степень специализации объекта оценки - **незначительная**, подтип спроса - **слабо-эластичный**. В соответствии со следующей таблицей (*источник - Галасюк В.В .«Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции» Украина, Консалтинговая группа «КАУПЕРВУД», 2003*) коэффициент K_e, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость будет равен **0,85**.

Таблица для определения коэффициента K_e

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

- Восьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки k_L, которое осуществляется с использованием результатов выполненных этапов:

$$k_L = \frac{K_e}{\left(1+\frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}} = 0,85 / (1 + 0,0013 / 12)^{0,42 \times 12} = 0,79$$

- К полученному коэффициенту необходимо добавить дополнительные расходы на переоформление прав, административные издержки, комиссионные выплаты посредникам, оценщикам, консультантам, задействованным в процессе реализации залога. По мнению оценщика, а также на основании информации, полученной от страховых и риэлторских компаний, подобные расходы на реализацию объекта составляют 2% от его рыночной стоимости.
- Девятым, заключительным этапом определения ликвидационной стоимости объекта является непосредственное вычисление его ликвидационной стоимости путём умножения рыночной стоимости объекта V_m на коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта k_L, уменьшенный на величину дополнительных расходов на реализацию:

$$10\,078\,185 \times 0,79 \times (1 - 0,02) = 7\,948\,665$$

Ликвидационная стоимость Объекта оценки

по состоянию на 19 декабря 2018 г.

составляет (округлённо)

7 949 000 руб. (Семь миллионов девятьсот сорок девять тысяч рублей),

что по курсу Банка России на дату оценки (66,7454 руб./долл. США)

составляет (округлённо)

$119 100 (Сто девятнадцать тысяч сто долларов США).

8 Фотографии объекта оценки

Фото 1. Фасад здания



Фото 2. Табличка с номером дома



Фото 3. Прилегающая территория



Фото 4. Прилегающая территория



Фото 5. Дверь в подъезд



Фото 6. Подъезд



Фото 7. Подъезд

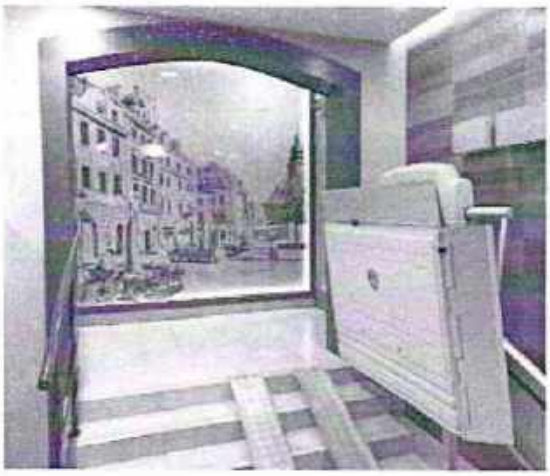


Фото 8. Мусоропровод



Фото 9. Лифты



Фото 10. Расположение квартир на этаже



Фото 11. Расположение квартир на этаже



Фото 12. Входная дверь в квартиру



Фото 13. Коридор



Фото 14. Коридор



Фото 15. Коридор



Фото 16. Коридор



Фото 17. Коридор



Фото 18. Коридор

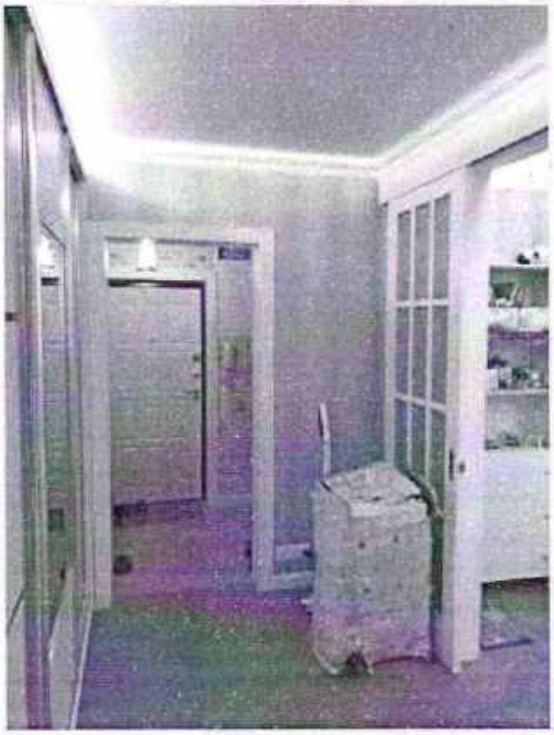


Фото 19. Санузел совмещённый



Фото 20. Санузел совмещённый



Фото 21. Санузел совмещённый



Фото 22. Кухня



Фото 23. Кухня



Фото 24. Кухня



Фото 25. Жилая 1



Фото 26. Жилая 1



Фото 27. Балкон



Фото 28. Балкон



Фото 29. Жилая 2



Фото 30. Жилая 2



Фото 31. Жилая 3



Фото 32. Жилая 3



Фото 33. Лоджия



Фото 34. Лоджия



Фото 35. Вид из окон



Фото 36. Вид из окон

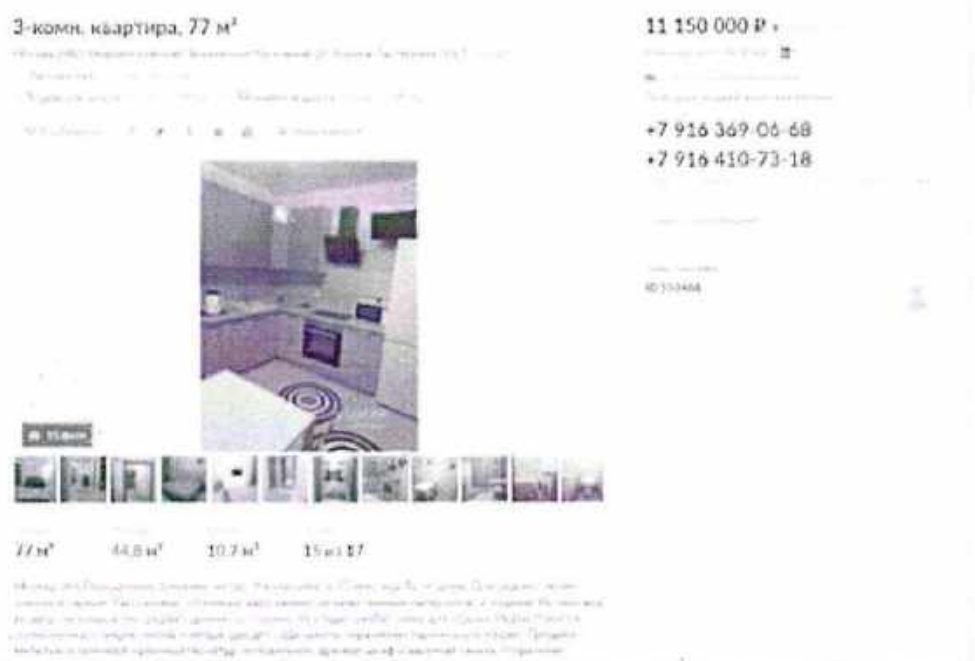


9 Копии объявлений о продаже объектов-аналогов

Аналог № 1 https://www.cian.ru/sale/flat/196124672



Аналог № 2 https://www.cian.ru/sale/flat/196496982



Аналог № 3 https://www.cian.ru/sale/flat/196898007



Аналог № 4 https://www.cian.ru/sale/flat/187566748



Аналог № 5 https://www.cian.ru/sale/flat/198561128

3-комн. квартира, 77,6 м²

11 000 000 ₽ ·

+7 909 653-41-23





Новая квартира с обстановкой

77,6 м² 47,2 м² 10,7 м² 3 из 17 2016

10 Документы на объект оценки

Выписка из ЕГРН от 17.12.2018 года

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

г 1712.2018 г., поступившего на рассмотрение 17.12.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
17.12.2018 № 99/2018/229001711			
Кадастровый номер:		**77:17:0100211:9003**	

Номер кадастрового квартала:	77:17:0100211
Дата присвоения кадастрового номера:	26.04.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	г. Москва, п. Внуковское, ул. Бориса Пастернака, д.23, кв.65
Площадь:	76.6
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Жилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	8938562.01

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
17.12.2018 № 99/2018/229001711			
Кадастровый номер:		**77:17:0100211:9003**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:17:0100211:8966
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Бубнов Алексей Александрович №77-13-248, ООО "Абсолют-Гео"

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
17.12.2018 № 99/2018/229001711			
Кадастровый номер:		**77:17:0100211:9003**	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Валеева Лейсан Ильдусовна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
17.12.2018 № 99/2018/229001711			
Кадастровый номер:		**77:17:0100211:9003**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Волкова Светлана Николаевна
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Собственность, № 77:17:0100211:9003-77/012/2018-2 от 22.01.2018
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:		Ипотека, весь объект
		дата государственной регистрации:		27.02.2018
		номер государственной регистрации:		77:17:0100211:9003-77/003/2018-3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		120 МЕСЯЦЕВ
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Промсвязьбанк", ИНН: 7744000912
		основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке от 19.02.2018 №664416804-И
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:			данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Договор купли-продажи квартиры № ДКП/Рас/6Ф/7-65 от 20.12.2017 г.

ДОГОВОР
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № ДКП/Рас/6Ф/7-65

город Москва «20» декабря 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний АБСОЛЮТ» (ООО «Группа **АБСОЛЮТ»**) ИНН 7702516848, ОГРН 1047796125332, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице **Фоминцевой Ирины Игоревны**, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 21.12.2015 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 4-2978, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации Волкова Светлана Николаевна, 19 июня 1973 года рождения, место рождения ГОРОД МОСКВА,

«**Покупатель**», с другой стороны,

также по отдельности именуемые «Сторона», а совместно – «Стороны», заключили настоящий Договор купли-продажи жилого помещения (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель обязуется принять и оплатить жилое помещение – квартиру (далее – Квартира): № **65**, кадастровый (или условный) номер **77:17:0100211:9003**, площадью **76,60** кв.м., состоящей из **3 (Три)** комнат(ы), расположенной на **2** этаже многоквартирного жилого дома, находящегося по адресу: **г. Москва, п. Внуковское, у л. Бориса Пастернака, д. 23** (далее – Многоквартирный дом).

1.2. Квартира находится в собственности Продавца, о чем «17» августа 2016 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации №77-77/022-77/022/034/2016-2727/1.

1.3. Продавец гарантирует, что на момент заключения Договора Квартира не заложена, в споре не состоит, не находится под арестом (запретом), свободна от любых имущественных прав и обременений третьих лиц.

1.4. Квартира будет передаваться Покупателю в степени строительной готовности и с инженерным оборудованием согласно проектной и рабочей документации на Многоквартирный дом.

2. Цена и порядок расчетов

2.1. Цена Квартиры устанавливается в размере равном **8 453 027,76 (Восемь миллионов четыреста пятьдесят три тысячи двадцать семь рублей 76 копеек)**.

В соответствии с подпунктом 22 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации жилых помещений не облагаются налогом на добавленную стоимость.

В Цену Квартиры не входят расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Покупателя, пошлина за нотариальное удостоверение документов, изготовление документов организациями, осуществляющими техническую инвентаризацию объектов капитального строительства, кадастровый учет недвижимости (в т.ч. технические планы, кадастровые паспорта, экспликации, планы помещений), платежи за содержание и ремонт жилого помещения, включающие в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги, которые оплачиваются Покупателем отдельно. При этом платежи за содержание и ремонт Квартиры, включающие в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги, осуществляются Покупателем путем перечисления денежных средств на расчетные счета соответствующих организаций. Покупатель самостоятельно заключает соответствующие договоры с эксплуатирующими организациями. В случае наличия задолженности Продавца по оплате расходов за содержание Квартиры в период до даты подписания Акта приема-передачи Квартиры, обязанность по погашению данной задолженности лежит на Продавце.

2.2. Денежные средства в сумме, указанной в п.2.1. Договора, подлежат оплате Покупателем в течение **7 (Семи) банковских дней** с даты подписания Договора.

2.3. Оплата Цены Квартиры осуществляется Покупателем путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца. Обязанность Покупателя по оплате Квартиры считается полностью исполненной с даты зачисления денежных средств на расчетный счет Продавца.

3. Передача Квартиры

3.1. Продавец обязуется передать, а Покупатель обязуется принять Квартиру по Акту приема-передачи (далее – Акт). С момента подписания Сторонами указанного Акта Квартира будет считаться переданной Продавцом и принятой Покупателем.

3.2. Стороны обязуются подписать Акт в срок **не позднее 22 (Двадцати двух) календарных дней** с даты полной оплаты денежных средств в сумме, указанной в п.2.1. Договора.

В случае если Стороны не подпишут Акт в установленный Договором срок и при отсутствии мотивированного возражения Стороны по приему-передаче Квартиры, Квартира считается переданной Продавцом Покупателю без подписания какого-либо дополнительного документа **на 23 (Двадцать третий) календарный день** со дня завершения расчетов по Договору.

3.3. С даты передачи Квартиры Покупатель несет ответственность за:

- содержание Квартиры, в том числе оплату платежей за коммунальное обслуживание и техническую эксплуатацию Квартиры и общего имущества жилого дома, в котором она расположена.

- сохранность, риск гибели, утраты, повреждения, ухудшения Квартиры и/или ответственность за причинение ущерба третьим лицам в результате ненадлежащего содержания / пользования Квартирой и иным оборудованием и/или инженерными системами Квартиры.

3.4. Право собственности на Квартиру переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру в Едином государственном реестре недвижимости.

Подача документов на государственную регистрацию права собственности Покупателя на Квартиру производится только после осуществления оплаты Покупателем цены Квартиры, уплаты неустойки, в случае ее начисления, а также приемки Квартиры.

4. Обязанности Сторон

4.1. Продавец обязуется:

4.1.1. Обеспечить получение одобрения заключения Договора соответствующим уполномоченным органом, в случае если такая процедура предусмотрена документами Продавца и/или нормативными актами.

4.1.2. В течение **20 (Двадцати) календарных дней** после исполнения Покупателем обязательств по оплате Цены Квартиры в соответствии с п.п. 2.1., 2.2. Договора, приему Квартиры в соответствии с пунктами 3.1., 3.2. Договора, по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию права, подать документы на государственную регистрацию перехода права собственности на Квартиру.

4.1.3. Устранить недостатки в документах, поданных от своего имени на государственную регистрацию, согласно замечаниям органа регистрации прав, в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения уведомления соответствующего органа о таких замечаниях.

4.2. Покупатель обязуется:

4.2.1. **В течение 10 (Десяти) календарных дней**, с даты заключения Договора, предоставить нотариально удостоверенное согласие супруга на приобретение Квартиры, а в случае, если Покупатель не состоит в браке - нотариально удостоверенное заявление об этом.

4.2.2. Произвести оплату Квартиры в размере и порядке, установленном разделом 2 Договора, а также оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию права собственности на Квартиру.

4.2.3. В течение **20 (Двадцати) календарных дней** после исполнения Покупателем своих обязательств по оплате Цены Квартиры в соответствии с п.п. 2.1., 2.2. Договора, приему Квартиры в соответствии с пунктами 3.1., 3.2. Договора, по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию права, подать документы на государственную регистрацию перехода права собственности на Квартиру.

4.2.4. Устранить недостатки в документах, поданных на государственную регистрацию согласно замечаниям органа регистрации прав, в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения уведомления соответствующего органа о таких замечаниях.

5. Ответственность Сторон. Расторжение Договора.

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору каждая из Сторон несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Ни одна из Сторон не несет ответственности в случае неисполнения, несвоевременного или ненадлежащего исполнения ею какого-либо обязательства по Договору, если указанное неисполнение, несвоевременное или ненадлежащее исполнение обусловлены исключительно наступлением и/или действием обстоятельств непреодолимой силы.

5.3. Сторона не несет ответственности за увеличение срока исполнения своих обязанностей в соответствии с Договором, если указанное увеличение является следствием несвоевременного исполнения своих обязанностей другой Стороной.

5.4. Стороны пришли к соглашению о том, что настоящий Договор считается расторгнутым по соглашению Сторон, в соответствии с п.1. ст. 450 Гражданского Кодекса, в следующих случаях:

5.4.1. в случае нарушения установленных сроков оплаты Цены Квартиры, предусмотренных п. 2.2. Договора, Договор считается расторгнутым по соглашению Сторон без подписания какого-либо дополнительного документа на 10 (Десятый) календарный день с даты, в которую обязательства, указанные в п.2.2. Договора, должны были быть исполнены.

5.4.2. в случае, если в течение 20 (Двадцати) календарных дней, с даты исполнения обязательств Покупателя, предусмотренных в п. 2.2. Договора и п.3.1. Договора, Покупатель не подает документы на государственную регистрацию перехода права собственности (лично или через представителя), Договор считается расторгнутым по соглашению Сторон без подписания какого-либо дополнительного документа на 22 (Двадцать второй) календарный день с даты, в которую обязательства, указанные в п. 4.2.3. Договора, должны были быть исполнены.

В случае расторжения Договора по соглашению Сторон по основаниям, указанным в п.5.4. Договора, Продавец возвращает Покупателю денежные средства, перечисленные последним по Договору в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента предоставления Покупателем заявления с указанием реквизитов для возврата денежных средств. При расторжении настоящего Договора Продавец удерживает неустойку в размере оплаченных Покупателем денежных средств, но не более 10 % (Десяти процентов) от Цены Квартиры по настоящему Договору.

В случае удержания неустойки Продавцом она считается признанной Покупателем на дату расторжения Договора.

5.5. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Покупателя, Продавец возвращает Покупателю денежные средства, перечисленные последним по настоящему Договору после подписания двустороннего соглашения о расторжении Договора, в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты получения от Покупателя письменного заявления, содержащего реквизиты для возврата денежных средств. При возврате уплаченных Покупателем денежных средств проценты на них не начисляются.

При расторжении настоящего Договора Продавец вправе удержать неустойку в размере 10 % (Десять процентов) от Цены Квартиры по настоящему Договору. В случае удержания неустойки Продавцом она считается признанной Покупателем на дату расторжения Договора.

6. Изменение и прекращение Договора.

6.1. Договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению Сторон, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и/или Договором.

6.2. В случае изменения или расторжения Договора обязательства считаются измененными или прекращенными с момента заключения соответствующего письменного соглашения Сторонами, если иное не вытекает из соглашения или Договора, а при изменении или расторжении настоящего Договора в судебном порядке – с момента вступления в законную силу соответствующего решения суда.

6.3. Если основанием для изменения или расторжения Договора послужило нарушение Договора одной из Сторон, другая Сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных изменением или расторжением Договора.

7. Заключительные положения.

7.1. Договор считается заключенным с момента его подписания Сторонами и действует вплоть до полного выполнения Сторонами своих обязанностей либо до его расторжения.

7.2. Все уведомления, которые должны либо могут быть направлены в рамках Договора, должны быть исполнены в письменном виде, подписаны уполномоченным представителем Стороны-отправителя и, если иное не предусмотрено настоящим Договором, могут быть направлены в адрес Стороны-получателя одним из следующих способов, при этом уведомление будет считаться полученным:

- доставкой курьером Стороны-отправителя – в день приема уведомления Стороной-получателем у курьера с отметкой Стороны-получателя о получении;

- заказными письмами с уведомлением о вручении и телеграммами – в день вручения заказного письма или телеграммы любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого заказного письма или телеграммы адресатом либо удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу либо возврата такого письма в связи с истечением срока его хранения.

Указанные в настоящем пункте уведомления должны направляться Сторонами по адресам, указанным в разделе 8 Договора.

7.3. Все споры, возникающие между Сторонами в процессе исполнения Договора, разрешаются путем переговоров. В случае не урегулирования разногласий путем переговоров споры между Сторонами передаются на рассмотрение суда в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Настоящим Покупатель подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора, он не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору, не будет являться участником ООО «Группа АБСОЛЮТ».

7.5. Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр – для Продавца, второй экземпляр – для Покупателя, третий экземпляр – для органа регистрации прав.

7.6. В остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

8. Адреса и реквизиты Сторон

Продавец:	Покупатель:
ООО «Группа АБСОЛЮТ»	**Гражданин Российской Федерации Волкова Светлана Николаевна.**
129090, город Москва, улица Щепкина, дом 25/20, помещение V, ком. № 4.	
Адрес для направления корреспонденции:	
г. Москва, Луженская наб., дом 2/4, стр. 1	
ИНН 7702516840	
р/с 40702810601850000492	
в АО "АЛЬФА-БАНК",	
к/с 30101810200000000593, БИК 044525593	

ПОДПИСИ СТОРОН:

Представитель ООО «Группа АБСОЛЮТ»
по Доверенности, удостоверенной 21.12.2015 года
Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы,
зарегистрированной в реестре за № 4-2978

_____ **И.Ц. Фомичева**

М.П.



Всего прошито,
пронумеровано
и скреплено
печатью

4 (четыре) листа



11 Документы оценщика

Свидетельство_о_регистрации.pdf-00.jpg



Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Компания АВЕРТА"

ООО "Компания АВЕРТА"

12 (число) июля (месяц прописью) 2010 (год) за основным государственным регистрационным номером

1 1 0 7 7 4 6 5 5 2 1 9 8

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

Главный государственный налоговый инспектор Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве — Мочалова Л. Н.

МП

серия 77 №013666308

Свидетельство о постановке на учет новое.pdf-00.jpg

Форма № 1-1-Уч
Код по КНД 1121009

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АВЕРТА ГРУПП"

ОГРН: 1 1 0 7 7 4 6 5 5 2 1 9 8

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации 12.03.2018
(число, месяц, год)
в налоговом органе по месту нахождения **Инспекция Федеральной налоговой службы № 6 по г. Москве** 7 7 0 6

и ей присвоен
ИНН/КПП: 7 7 1 3 7 1 0 6 7 0 / 7 7 0 6 0 1 0 0 1

Главный государственный налоговый инспектор
отдела формирования дел Межрайонной инспекции
Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве А. А. Барбит

МП

Страховой полис (договор) 2018-2019гг.pdf-00.jpg

ВТБ СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (ПОЛИС)
обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки
№ V51277-0000247

Настоящий договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор) заключен на основании письменного заявления Страхователя от «27» марта 2018г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 10.07.2016 (далее - Правила страхования - Приложение №2 к настоящему Договору).

Страховщик	ООО СК «ВТБ Страхование» Местонахождение: Сокольнический Вал, д. 9, стр. 1, Москва, 107078
Страхователь	ООО «АВЕРТА ГРУПП» ☒ Страхователь
Лицо, ответственность которого застрахована	ООО «АВЕРТА ГРУПП» Это лицо является Страхователем / Лицо, ответственность которого застрахована, является выгодоприобретателем
Объект страхования	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушений договора на проведение оценки и (или) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности» федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности при определении: - рыночной стоимости объекта оценки; - инвестиционной / ликвидационной стоимости объекта оценки; - иных предусмотренных федеральными стандартами оценки стоимостей.
Страховой случай	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, и (или) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Момент наступления факта наступления страхового случая в соответствии с п. 4.4 Правил страхования. Исключения: в соответствии с п. 4.5 - 4.7 Правил страхования.
Выгодоприобретатели	Третье лицо, имущественным интересам которого может быть причинен ущерб, вред при наступлении страхового случая. В части расходов, указанных в пп. 11.4.3 - 11.4.4. Правил страхования третьи лица выгодоприобретателями не являются.
Страховая сумма	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек
Лимит ответственности по одному страховому случаю	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек
Франшиза	Не устанавливается
Страховая премия	58 000,00 (Пятьдесят восемь тысяч) рублей 00 копеек Страховая премия уплачивается единовременно, в срок до «12» апреля 2018г.
Срок страхования	с «13» апреля 2018г. по «18» апреля 2019г. Обязанность осуществления выплаты возмещения распространяется на случаи страховых событий, произошедших не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии.
Приложения к Договору	Приложение №1 Заявление на страхование от «27» марта 2018г. Приложение №2 Правила страхования
Дата и место выдачи	«27» марта 2018г. город Москва

Страховщик	ООО СК «ВТБ Страхование»	Страхователь	ООО «АВЕРТА ГРУПП»
Место нахождения	Сокольнический Вал, д. 9, стр. 1, Москва, 107078	Место нахождения	[illegible]
Почтовый адрес	Сокольнический Вал, д. 9, стр. 1, Москва, 107078	Почтовый адрес	115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 21, офис 60
ИНН	7702070139	ИНН	[illegible]
БИК	044525187	ОКПО	24412795
Расчетный счет	40701810200000000187	Расчетный счет	40702810401[illegible]
Банк	ВТБ (ПАО) г. Москва	Банк	ПАО "СКБ-Банк"
Корр. счет	30101810700000000187	Кор. счет	30101810300000000[illegible]
Представитель Страховщика	Морозов А. А.	Представитель Страхователя	Шарко А. А.
На основании	Доверенность №[illegible] от 21.12.2017		

АВЕРТА ГРУПП

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 06/2003

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 323174

Настоящий диплом выдан Денисюк Елене Евгеньевне

(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "16" ноября 2001 г. по "19" февраля 2003 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте профессиональной оценки

(наименование учебного заведения)

по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственной аттестационной комиссии решением от 19 февраля 2003 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Денисюк Елены Евгеньевны

(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

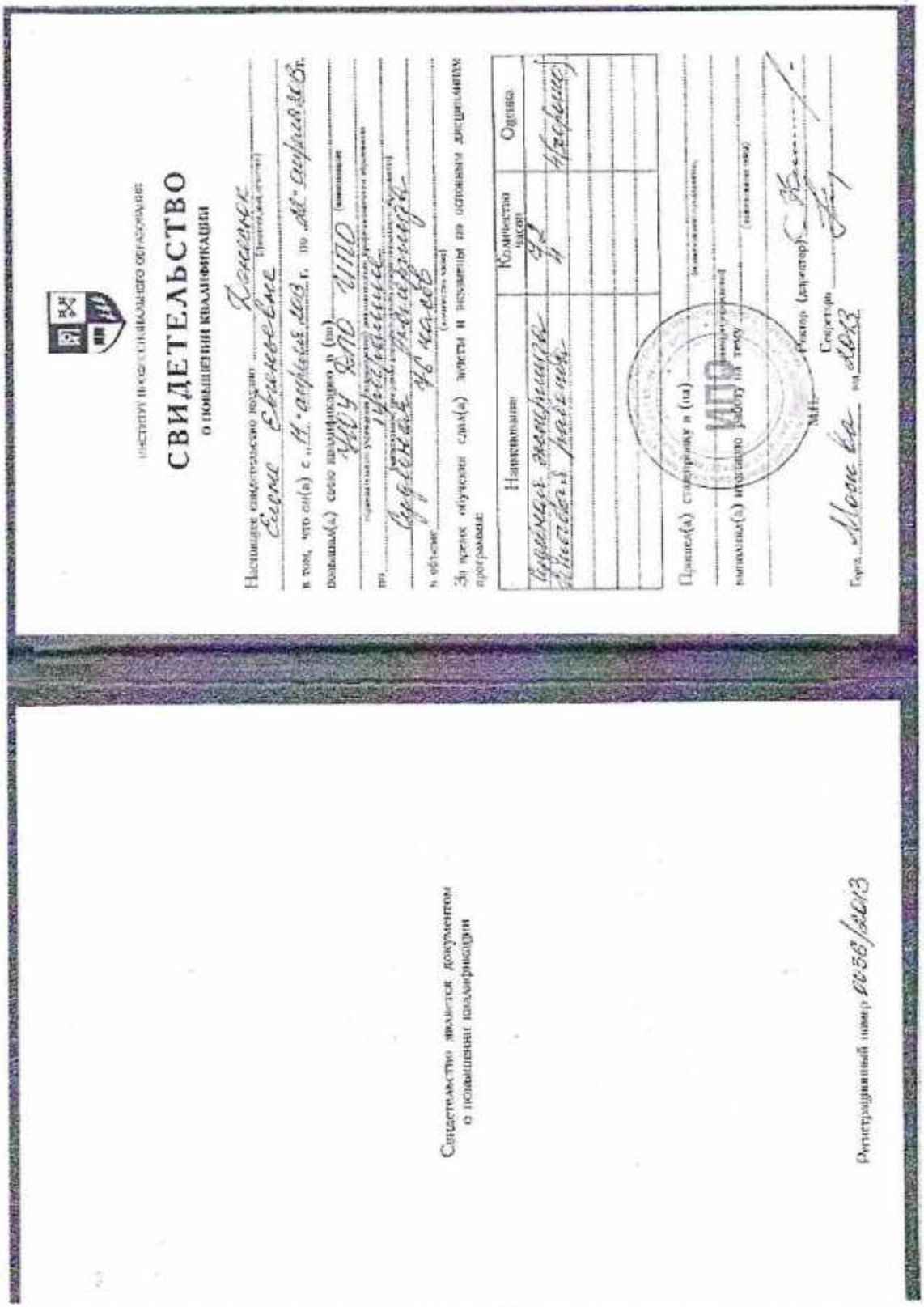
Ректор (директор) [подпись] Федотов

М.П.

Город Москва 2003

Описание № 2593971218 от 19 декабря 2018 года

Свидетельство о повышении квалификации Денисюк Е.Е.



ЧАСТНОЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Денисюк Елене Евгеньевне

в том, что он(а) с «11» апреля 2013 г. по «26» апреля 2013 г.

повышал(а) свою квалификацию в (по) ИПО

по программе Работа на ПК

в объеме 72 часов

За время обучения сдал(а) зачеты по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Информационные технологии в профессиональной деятельности	36	Удовлетворительно
Технология работы в текстовом редакторе	36	Удовлетворительно

Директор(а) стажировки и (по)

выполнил(а) итоговую работу на тему

Ректор (директор)

Секретарь

Свидетельство является основным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 0036/2013

Выписка из реестра оценщиков Денисюк Е.Е.

115184, г. Москва, ул. Большая Новодмитровская, д. 36, оф. 527 | тел.: +7 499 272-04-50, факс: +7 499 235-34-72 | e-mail: info@avertagroup.ru, www.avertagroup.ru

Выписка № 13502
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Денисюк Елена Евгеньевны
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Денисюк Елена Евгеньевна
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»,

включена в реестр оценщиков 06.04.2018 г. за регистрационным № 1058
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения представлены по состоянию на 09.04.2018 г.

Дата составления выписки 09.04.2018 г.

Генеральный директор
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков» Шемарова И.А.

М.П.

Свидетельство СРО Денисюк Е.Е.



Страховой полис Денисюк Е. 2018-2019.jpg



ВТБ СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ V51277-0000248

Страховщик	ООО СК «ВТБ Страхование»
Страхователь	Денисюк Елена Евгеньевна
Оценщик, ответственность которого застрахована	Денисюк Елена Евгеньевна
Объект страхования	☑ рыночной стоимости объекта оценки ☐ ликвидационной / инвестиционной стоимости объекта оценки ☐ кадастровой стоимости объекта оценки ☐ иной стоимостной (резервальной) стоимости оценки объектов
Страховой случай	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушений требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
Выгодоприобретатели	Заказчик, заключивший договор на проведение оценки с оценщиком, в иное третье лицо, которому может быть причинен ущерб (имущественный вред) при наступлении страхового случая в части расходов, указанных в пп. 11.4.5., 11.4.6. Правил страхования, заказчик / третье лицо выгодоприобретателем не является.
Страховая сумма	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек
Лимит ответственности по одному страховому случаю	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек
Франшиза	Не установлена
Страховая премия	12 000,00 (Двенадцать тысяч) рублей 00 копеек
Срок страхования	с «29» апреля 2018г. по «24» апреля 2019г.
Приложения к Договору	Приложение №1 Заявление на страхование. Приложение №2 Правила страхования.
Дата и место выдачи	«27» марта 2018г. город Москва

Страхователь	ООО СК «ВТБ Страхование»	Страхователь	Денисюк Елена Евгеньевна
Адрес местонахождения	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1	Адрес местонахождения	г. Москва, Ленинский пр-т, д. 4, корп. 1, кв. 296
Почтовый адрес	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1	Почтовый адрес	г. Москва, Ленинский пр-т, д. 4, корп. 1, кв. 296
ИНН	7702082720 КПП 997950001	Паспорт серия	4502 номер 329072
БИК	044525187	Выдан	ОВД "Академический" г. Москвы
Расчетный счет	40701810400006000001	Дата выдачи	27.04.2002
Банк	ПАО Банк ВТБ г. Москва		
Кор. счет	30101810700000000187		
Представитель Страховщика	Морозов А. А.	Представитель Страхователя	Денисюк Е. Е.
На основании	доверенности № 5АС-17 от 12.01.17		

М.П.

Квалификационный аттестат Оценка недвижимости Денисюк Е.Е_Страница_1.jpg

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 001467-1 «20» декабря 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Денисюк Елене Евгеньевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «20» декабря 2017 г. № 35

Директор А.С. Бунькин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «20» декабря 2020 г.

Квалификационный аттестат Оценка недвижимости Денисюк Е.Е_Страница_2.jpg

001942 - КА1