ООО «ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ «ЭКСПЕРТ»
ИНН 1660085370, КПП 166001001
420012, г. Казань, ул. Бутлерова, д.35
Тел/факс.: + 7 (843) 235-45-45,
e-mail: expert_cie@mail.ru

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №10/К-2019

Справедливой стоимости 3-комнатной квартиры, общая площадь 95,1 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Тунакова, д.56а, кв.3

Объект оценки:	**3-комнатная квартиры, общая площадь 95,1 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Тунакова, д.56а, кв.3**
Вид стоимости:	**Справедливая**
Заказчик оценки:	**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости»**
Собственник объекта оценки:	**Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев**
Оценщики:	**Носова Ирина Петровна**
Исполнитель/юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор:	**ООО «Центр Независимой Оценки «Эксперт»**
Дата проведения оценки:	**С 28.02.2019г. по 28.02.2019г.**
Дата составления отчета:	**28.02.2019г.**
Дата определения стоимости объекта оценки:	**28.02.2019г.**
Дата обследования объекта оценки:	**28.02.2019г.**
Порядковый номер отчета:	**10/К-2019**

Казань-2019

Генеральному Директору
ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости»
Гайзатуллину Р.Р.

Уважаемый Рамиль Ринатович!

На основании Договора № ПИФ/477/171013 от 17.10.2013г.специалисты ООО «ЦНО «Эксперт» провели оценку справедливой стоимости 3-комнатной квартиры, общая площадь 95,1 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Тунакова, д.56а, кв.3.

Вид стоимости - справедливая, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13, введенным в действие на территории Российской Федерации. Назначение оценки - в целях подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IAS) 40.

Все стоимостные оценки выполнены в текущих ценах, сложившихся на рынке по состоянию на «28» февраля 2019 года.

Развернутая характеристика объекта представлена в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка проведена в соответствии с требованиями №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Стандартами оценки №№1,2,3,7, также МСФО (IAS)40.

Необходимую информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость соответствует справедливой стоимости объекта оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, по состоянию на дату оценки – «28» февраля 2019 года составляет:

№п/п	Наименование	Площадь, кв.м..	Справедливая стоимость без НДС, руб.	Справедливая стоимость без НДС, руб./кв.м..
1	3-комнатная квартиры, общая площадь 95,1 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Тунакова, д.56а, кв.3	95,1	5 440 000,55	57 202,95

Справедливая стоимость:
5 440 000,55 рублей
Пять миллионов четыреста сорок тысяч рублей пятьдесят пять копеек

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

Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашей организации

Генеральный директор
ООО «ЦНО «Эксперт» Сафин Р.Д.

Справочно

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№п/п	Наименование	Затратный подход, руб..	Сравнительный подход, руб..	Доходный подход, руб..
1	3-комнатная квартиры, общая площадь 95,1 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Тунакова, д.56а, кв.3	Не применяется	5 440 000,55	Не применяется

Содержание

1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ. 6
1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки 6
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки 6
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 6
1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки 7
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости 7
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ. 7
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ. 9
4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 9
5.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 10
5.1. Сведение о заказчике - юридическое лицо. 10
5.2. Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком. 10
5.3. Сведения об оценщике 10
5.4. Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах. 11
6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ (ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА) 11
7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКИ 12
8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. 12
9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 12
10.ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 15
10.1Количественное и качественное описание объекта оценки 15
10.1.1.Имущественные права 15
10.1.2.Обременения, связанные с объектом оценки 15
10.1.3.Физические свойства объекта оценки 16
10.1.4.Износ 18
10.1.5.Устаревание 19
10.2.Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки 19
10.3. Информация о текущем использовании объекта оценки 19
10.4.Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость 19
10.5. В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта (ст.11 ФЗ-135). 19
11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 20
12. ..... ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. 31
13. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД 35
13.1.Выбор объектов-аналогов 36
13.2. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения 36
13.3. Выбор единиц сравнения 37
13.4. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов 37
13.5. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам- аналогам. 41
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ. 42

15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. 43
16. ПРИЛОЖЕНИЯ. 44

1.Основные факты и выводы.

1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является договор № ПИФ/477/171013 от 17.10.2013г. на проведение оценки между Заказчиком – ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости» и Исполнителем – ООО «Центр независимой оценки «Эксперт».

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Краткое описание Объекта оценки	3-комнатная квартиры, общая площадь 95,1 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Тунакова, д.56а, кв.3
Краткое описание имущественных прав	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29.12.2018г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.07.2018г. Соглашение о расторжении договора купли-продажи недвижимого имущества от 11.04.2018г. Акт приема передачи недвижимого имущества от 28.06.2018г. к Соглашению о расторжении договора купли-продажи недвижимого имущества от 11.04.2018г.
Имущественные права	Право общей долевой собственности
Наименование собственника	Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Цель и задачи оценки	Определение справедливой стоимости в целях подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IAS) 40.
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	28.02.2019г.
Период проведения работ	С 28.02.2019г. по 28.02.2019г.
Дата составления отчета	28.02.2019г.
Дата осмотра Объекта оценки	28.02.2019г.
Балансовая стоимость Объекта оценки на последнюю отчетную дату (в случае если собственником оцениваемого объекта является юридическое лицо)	Не представлено

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе проведения оценочных работ при расчете объектов недвижимости оценщики применили сравнительный подход:

Таблица 1 **Результаты оценки, с применением различных подходов оценки**

№п/п	Наименование	Затратный подход, руб..	Сравнительный подход, руб..	Доходный подход, руб..
1	3-комнатная квартиры, общая площадь 95,1 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Тунакова, д.56а, кв.3	Не применяется	5 440 000,55	Не применяется

1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате выполненных работ оценщики пришли к выводу, что справедливая стоимость 3-комнатной квартиры, общая площадь 95,1 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Тунакова, д.56а, кв.3 по состоянию на «28» февраля 2019 года составляет:

Таблица 2 **Результаты оценки**

№п/п	Наименование	Площадь, кв.м..	Справедливая стоимость без НДС, руб.	Справедливая стоимость без НДС, руб./кв.м..
1	3-комнатная квартиры, общая площадь 95,1 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Тунакова, д.56а, кв.3	95,1	5 440 000,55	57 202,95

Справедливая стоимость:

5 440 000,55 рублей

Пять миллионов четыреста сорок тысяч рублей пятьдесят пять копеек

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ниже ограничений:

- цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете вследствие таких факторов, как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику.
- итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для в целей подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IAS) 40 в течение 6 месяцев с даты составления отчета (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации").

2. Задание на оценку.

2.1. Объект оценки

2.1.1 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации

Объектом оценки является 3-комнатная квартиры, общая площадь 95,1 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Тунакова, д.56а, кв.3.

2.1.2.Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29.12.2018г.
- Соглашение о расторжении договора купли-продажи недвижимого имущества от 11.04.2018г.
- Акт приема передачи недвижимого имущества от 28.06.2018г. к Соглашению о расторжении договора купли-продажи недвижимого имущества от 11.04.2018г.

2.2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности.

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки

Объекты оценки имеют обременение – доверительное управление.

2.3. Цель оценки

Целью оценки является определение рыночной (справедливой) стоимости в целях подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IAS) 40.

2.4.Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)

Предполагается, что результаты оценки будут использованы Заказчиком для подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IAS) 40.

Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.

Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета и предполагаемого использования результатов оценки (согласно заданию на оценку).

2.5. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки

- Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный Отчёт (далее – «Отчёт»), являются полномочными представителями Оценочной организации, имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки.
- В процессе подготовки Отчёта Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
- Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговорённых в Отчёте.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.
- Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Отчёт содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдёт из рук в руки по цене, равной указанной в Отчёте стоимости.
- 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.
- В данном Отчёте итоговая стоимость действительна только для найденного наиболее эффективного использования. Стоимости, приписанные элементам, входящих в состав объекта оценки, не могут использоваться в сочетании с любой другой оценкой и являются недействительными, если используются таким образом;
- Владение этим Отчётом или его копией не влечёт за собой права на его опубликование целиком или по частям;
- Оценщик в дальнейшем не обязан давать какие-либо консультации, показания или присутствовать в суде по вопросам данного имущества, если соглашение об этом не было достигнуто предварительно;
- Ни весь Отчёт, ни любая его часть (особенно выводы, имеющие отношение к стоимости, информация о личности Оценщика или фирмы, с которой оценщик связан) не могут разглашаться публично или в СМИ без предварительного письменного согласия Оценщика.

2.6. Вид стоимости

В рамках настоящей оценки определялась справедливая стоимость.

В соответствии с п.6 ФСО N 2 "Цель оценки и виды стоимости" Рыночная стоимость - это и есть Справедливая стоимость.

Справедливая стоимость (МСФО IFRS 13, параграф 24) - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.

П.6 ФСО 2 звучит следующим образом: " При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства". Таким образом, определенная рыночная стоимость в отчете соответствует справедливой стоимости.

2.7.Дата оценки

Датой проведения стоимости объектов оценки является «28» февраля 2019 года. Работы по определению рыночной стоимости объекта проводились в период с «28» февраля 2019 года по «28» февраля 2019 года. Дата составления отчета «28» февраля 2019года.

2.8. Допущения и ограничения условия, на которых должна основываться оценка

Допущения и ограничения отсутствуют.

2.9. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки

Отсутствуют.

3. Заявление о соответствии.

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки. Основным документом при проведении настоящей работы явился Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Кроме того, работа выполнена в соответствии со Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности (ФСО №1,2,3,7), а так же в соответствии со стандартами и правилами «Российского Общества Оценщиков».

Утверждения и факты, содержащиеся в данном отчёте, являются правильными и корректными. Анализ и заключения учитывают принятые допущения и ограничения и являются личными, независимыми и профессиональными анализом и заключениями оценщиков.

У Оценщика нет текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в объекте оценки. Вознаграждение Оценщика за проведение оценки никак не связано с результатом оценки.

Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

Данное заключение об оценке как полностью, так и частично, а также ссылка на него не могут быть опубликованы без письменного одобрения Оценщика относительно формы и содержания, в которых такая публикация будет осуществлена.

Профессиональный уровень экспертов компаний подтверждается соответствующими образовательными документами, см. Приложение.

Оценщик _____ Носова И.П.

4. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Процесс оценки включает:

- ✓ заключение с заказчиком договора об оценке;
- ✓ визуальный осмотр объекта и его окружения;
- ✓ установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- ✓ оценка технического состояния и износа объекта;
- ✓ анализ наилучшего и наиболее эффективного использования;
- ✓ анализ рынка, к которому относится объект оценки, изучение сделок и предложений на рынке подобных объектов;

- ✓ выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- ✓ обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- ✓ составление и передача заказчику отчета об оценке.

5.Сведения о заказчике оценки и об оценщике.

5.1. Сведение о заказчике - юридическое лицо.

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) и дата присвоения ОГРН	1021401047799, дата присвоения ОГРН от 15.08.2002г.
Место нахождения юр. лица	Республика Татарстан, г. Казань, ул.Меридианная, д.1а

5.2. Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком.

Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы	Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой оценки «Эксперт».
Юридический адрес	420173, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Ад.Кутуя, д.44А
Почтовый адрес	420173, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Бутлерова,д.35
ОГРН	1051680042270
Дата присвоения ОГРН	05.12.2005г.
Банковские реквизиты	Р/счет 40702810000020002603 в ПАО «АК БАРС» БАНК 420066,г.Казань,ул.Декабристов 1; к/счет 30101810000000000805, БИК 049205805 ИНН 1660085370
Контактные телефоны	+ 7/843/235-45-45
e-mail	expert_cie@mail.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Сертификат к договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-548-072740/18 от 31.10.2018г., страховая сумма 100 000 000 рублей, срок действия полиса с 09.11.2018 г по 08.11.2019 г.

5.3. Сведения об оценщике

Оценщик	Носова Ирина Петровна
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП №060005887, регистрационный номер 100 выдан Институтом непрерывного образования ГОУ ВПО «Университет управления» ТИСБИ «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 13.01.2015г.;
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в Некоммерческом партнёрстве «СРО «Экспертный совет» №000605 от 23.01.2019г. (Регистрационный номер 1757, включен в реестр членов СРО 17.08.2015г.)
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №007177-1 от 29.03.2018г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения об обязательном страховании гражданской	СПАО «Ингосстрах», страховой полис № 433-548-065030/18, страховая сумма 3 000 000 рублей дата выдачи

ответственности Оценщика	20.09.2018г., срок действия полиса с 03.10.2018г. по 02.10.2019г.
Квалификация по диплому	Оценщик
Сведения о трудовом договоре с юридическим лицом	Б/н от 01.05.2017г.
Степень участия	Полностью выполнен Носовой И.П.

5.4. Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах.

Не привлекались.

6. Допущения и ограничительные условия (Заявление оценщика)

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме тех, что оговорены в Отчете.
3. Сведения, полученные оценщиками и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. Все правоустанавливающие документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки являются простыми копиями, сделанными с оригиналов документов
4. Все расчеты были выполнены с использованием полной точности значений. В итоговых расчетных таблицах значения приводятся без указания полного количества «знаков после запятой».
5. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
6. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
7. Мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
9. Оценщик провел визуальную инспекцию объекта оценки и отметил в данном отчете все видимые важные дефекты, которые могли быть замечены. Оценщик не берет на себя ответственность за оценку таких дефектов в состоянии имущества, которые невозможно обнаружить обычным визуальным осмотром или путем изучения технической документации. Таким образом, предполагается, что отсутствуют какие-либо скрытые дефекты, кроме обнаруженных, оказывающих влияние на Объект оценки.
10. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
11. Результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку.
12. Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы

сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику.

13. Оценщик особо обращает внимание Заказчика на то, что ни одна сделка на рынке не должна пройти точно по установленной стоимости. Реальные сделки на рынке происходят и должны происходить по ценам, для которых характерен значительный разброс. Для определения наиболее точной стоимости объекта оценки рекомендуется провести аукцион по продаже данного имущества.

14. Все расчеты выполнены с помощью MS Excel при воспроизведении расчетов на калькуляторе возможны небольшие погрешности, в связи с округлениями до 2 цифр после запятой.

7. Источники информации, используемые в отчете об оценки

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать последующим категориям:

- информация, полученная от Заказчика;
- информация, полученная от информационных агентств;
- информация, полученная из периодических изданий и аналитических обзоров.

Источниками информации, использованными в отчёте, стали данные электронных и печатных изданий, в которых в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, по следующим адресам и ссылкам:

- www.avito.ru,

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, но не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания информации данных источников.

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

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29.12.2018г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.07.2018г.
- Соглашение о расторжении договора купли-продажи недвижимого имущества от 11.04.2018г.
- Акт приема передачи недвижимого имущества от 28.06.2018г. к Соглашению о расторжении договора купли-продажи недвижимого имущества от 11.04.2018г.

9. Применяемые стандарты и правила оценочной деятельности

9.1. Федеральные стандарты

В соответствии с Федеральным Законом « Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. оценщик обязан применять Федеральные стандарты и Стандарты соответствующего органа саморегулируемой организации, в котором он состоит. Объект оценки находится на территории Российской Федерации. Данный отчет составлялся в рамках правового поля Российской Федерации и на основании действующего законодательства Российской Федерации. Исходя из вышеизложенного, в настоящем отчете об оценке используются термины и определения и применялись методы оценки в соответствии ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7, а также не противоречащие им разъяснения.

Таблица 1

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ МЭРТ РФ №297 от 20.05.2015г.
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭРТ РФ №298 от 20.05.2015г.

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ МЭРТ РФ №299 от 20.05.2015г.
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭРТ РФ №611 от 25.09.2014г.

Используемая терминология:

Общие понятия и определения, обязательные к применению в соответствии с ФСО-1 разд. II и ФСО-2 (пп. 7-10)

1. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.
2. Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
3. Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
4. Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
5. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
6. Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное
7. При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки
8. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
9. При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки
10. Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним
11. При определении рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.
12. Рыночная стоимость п.6 ФСО №2 звучит следующим образом: " При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства". Таким образом, определенная рыночная стоимость в отчете соответствует справедливой стоимости.
13. Справедливая стоимость (МСФО IFRS 13, параграф 24) - это цена, которая была бы получена при

продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.

14. Ликвидационная стоимость (определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным.)
15. Кадастровая стоимость (определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. в частности определяется для целей налогообложения)
16. Недвижимость (ст. 130 ГК РФ) - к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Дополнительные понятия и определения

1. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
2. Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
3. Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.
4. Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

10.Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

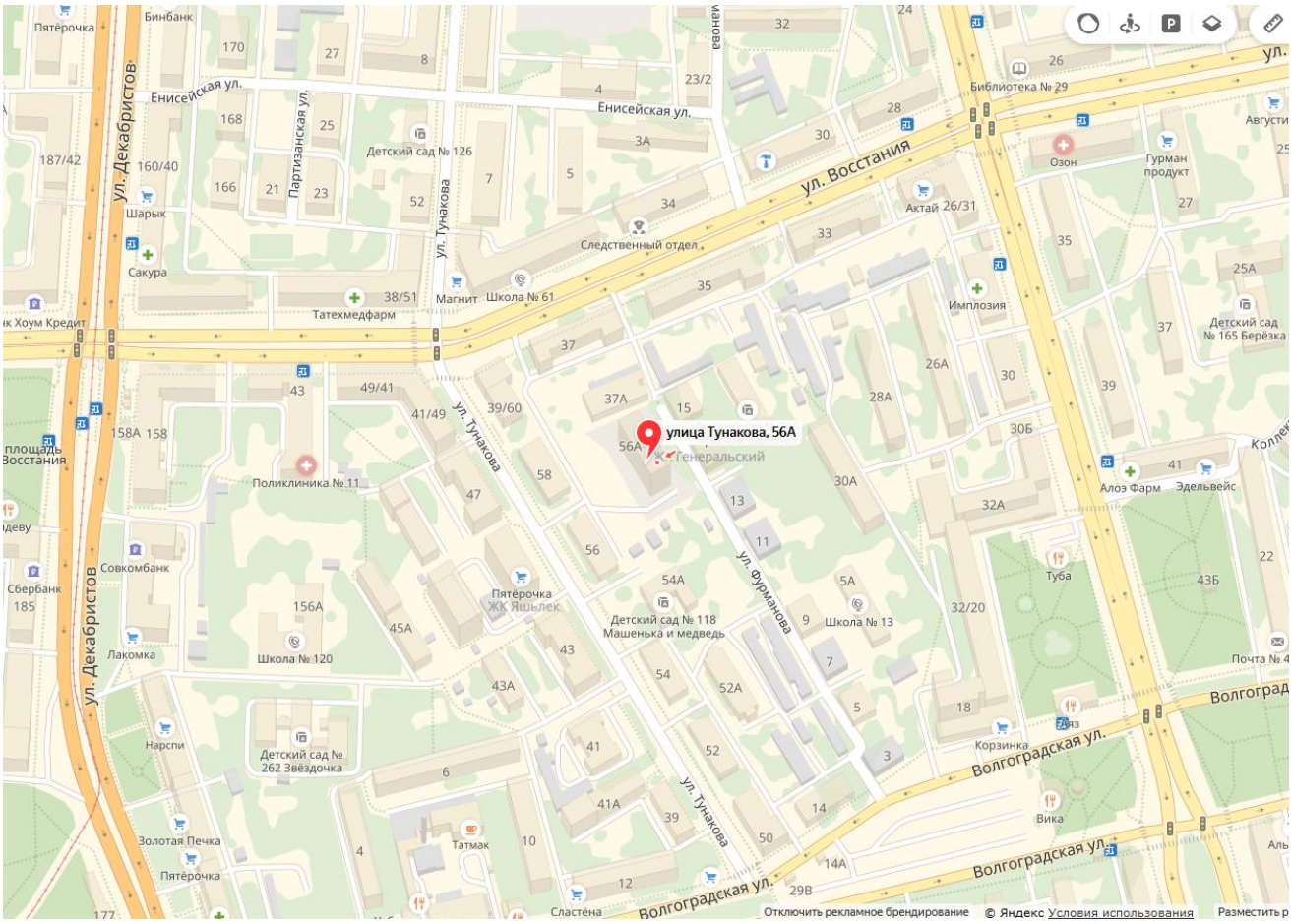


Рис1. Схема расположения объекта оценки

10.1Количественное и качественное описание объекта оценки

10.1.1.Имущественные права

В данной работе оценивается право общей долевой собственности.

10.1.2.Обременения, связанные с объектом оценки

В рамках настоящего отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания инвестора.

Исследования показали, что обременения выявлены- доверительное управление.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	**16:50:100421:1154**
Статус объекта:	**Учтенный**
Дата постановки на кадастровый учет:	**28.09.2017**
Площадь ОКС'а:	**6681,2**
Единица измерения (код):	**Квадратный метр**
Кадастровая стоимость:	**299253754,1**
Дата внесения стоимости:	**28.09.2017**
Дата определения стоимости:	**28.09.2017**
Адрес (местоположение):	**Республика Татарстан, г Казань, р-н Московский, ул Тунакова, д 56а**
(ОКС) Тип:	**Здание (Многоквартирный дом, 10-этажный жилой дом)**
(ОКС) Этажность:	**11**
(ОКС) Подземная этажность:	**1**
(ОКС) Материал стен:	**Кирпичные**
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	**2017**
(ОКС) Завершение строительства:	**2017**
Дата обновления информации:	**28.09.2017**
Форма собственности:	

Права и ограничения

Данные отсутствуют

Найти объект на публичной кадастровой карте

Сформировать запрос

Источник: https://rosreestr.ru

10.1.3. Физические свойства объекта оценки

Оценщики производили визуальный осмотр квартиры. Данные технических документов приняты как достоверные, поэтому контрольные замеры объектов оценки не производились.

Строительно-технические характеристики объекта оценки взяты на основании осмотра и данных кадастрового паспорта.

10.1.3.1. Характеристика местоположения объекта оценки

Округ, микрорайон	Приволжский федеральный округ
Местоположение в микрорайоне	-
Адрес	Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Тунакова, д.56а, кв.3
Район	Москвоский
Преобладающая застройка района	Застройка близлежащего окружения – жилая.
Транспортная доступность	Расстояние до ближайшей остановки примерно в 2 минутах

	пешей ходьбы.	
Обеспеченность общественным транспортом	Хорошая.	
Близость к скоростным магистралям	Вдали от скоростных магистралей.	
Объекты социальной инфраструктуры в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Школа	Имеется
	Детский сад	Имеется
	Магазины	Имеется
	Отделение банка	Имеется
	Предприятия службы быта	Имеется
	Торговые предприятия	Имеется
	Аптека	Имеется
	Поликлиника	Имеется
	Зона отдыха	Имеется
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры	Хорошая.	
Экологическая обстановка района	Относительно благоприятная.	
Объекты промышленной инфраструктуры	Общее состояние можно охарактеризовать как нормальное, вблизи не расположено грязных промышленных объектов.	
Состояние прилегающей территории	Хорошее.	
Дополнительная существенная информация	Нет.	

10.1.3.2. Общая характеристика здания

Тип здания **Серия дома**	Многоквартирный, многоподъездный 9-ти этажный дом
Год постройки/ Год последнего капитального ремонта	2017/-
Материал наружных стен	Кирпичное
Материал перекрытий	Железобетонные монолитные
Тип фундамента	Железобетонные монолитные
Состояние здания	Хорошее.
Техническое обеспечение здания	горячее и холодное водоснабжение, отопление, электроснабжение, канализация, газоснабжение
Количество этажей в здании	11
Состояние подъезда	Хорошее
Дополнительная существенная информация	отсутствуют

10.1.3.3 Характеристика объекта оценки

Этаж расположения	1
Общая площадь, кв.м..	95,1
Жилая площадь, кв.м..	-
Вспомогательная площадь, кв.м..	-

Количество комнат (площадь комнат, кв.м..)	3
Высота потолков, м	-
Балкон/лоджия	есть
Вид из окон	во двор
Слаботочное обеспечение	-
Дополнительные системы безопасности	металлическая дверь и домофон в подъезде
Состояние объекта	Черновая
Видимые дефекты внутренней отделки	нет
Тип планировки	индивидуальный проект
Данные о перепланировке Наличие о существенной перепланировки	Планировка квартиры визуально соответствует плану БТИ.
Отражение перепланировки в Технической документации (если есть)	-
Дополнительная существенная информация	-
Текущее использование	для проживания
Обременения, связанные с объектом оценки	не зарегистрировано
Выделенная эл.мощность	3-7 КВт

10.1.4.Износ

В практике оценки имущества применяются следующие методы определения величины физического износа:

- нормативный метод;
- метод срока жизни;
- стоимостной метод.

В рамках нормативного метода используются всевозможные правила и указания, в которых даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов объек-та и их оценка.

Метод срока жизни основан на показателях эффективного возраста и срока экономической жизни объекта. Данный метод эффективен при определении износа несложных с конструктивной точки зрения объектов, а также при дефиците информации.

В основе стоимостного метода лежит физический износ, выраженный соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения отдельных конструкций, элементов или здания в целом, и их затраты на воспроизводство (замещение) без износа. Обязательным условием применения метода является детализация и точность расчета затрат на строительство и ремонт элементов конструкций.

Принимая во внимание, объем имеющейся информации, год постройки здания, для определения физического износа использовался метод срока жизни.

Физический износ здания, в котором расположен объект оценки, по методу срока жизни определялся по формуле:

$$И= (ХВ:ФЖ) \times 100,$$

где И – физический износ здания, %;

ХВ - хронологический (фактический) возраст здания, лет;

ФЖ - типичный срок жизни (нормативный срок службы), лет.

На основании вышеприведенной формулы физический износ здания составил округленно 1/150=0,6%.

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	120
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных “ступенях” или бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных “ступенях” или на бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	15

http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/69.ru.txt

10.1.5.Устаревание

Поскольку на дату определения стоимости объект оценки эксплуатируется с точки зрения наилучшего и наиболее эффективного использования, а также с учетом повышенного спроса на данный вид недвижимости, оценщики определили внешний (экономический) износ равным 0%.

На момент оценки объект эксплуатируется и планировка, размеры, отделка соответствуют современными требованиям к строительными материалами, адекватны текущим требованиям рыночных стандартов жилых помещений, избыток качественных характеристик отсутствует, поэтому, по нашему мнению, функциональный износ для объекта оценки равен 0%.

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

Первый фактор, который оказывает влияние на цену – это местоположение жилья. Если недвижимость находится в центре, то она естественно будет стоить дороже, поскольку там более развита инфраструктура.

Второй фактор, влияющий на стоимость – это к какому типу относится выбранное строение и год его возведения. Если дом построен давно, то жилье в нем будет стоить дешевле, чем квартиры в новостройках. Если дом панельный, то там квартиры будут стоить дешевле по сравнению с кирпичными домами.

Планировка квартиры тоже является одним из важных факторов, влияющих на стоимость жилья. Если квартира имеет индивидуальную или улучшенную планировку, то она будет стоить намного дороже, чем те квартиры, которые строились еще во времена Хрущева и Брежнева.

Многие потенциальные покупатели интересуются этажностью и наличием лифта в доме. Пускай квартиры абсолютно одинаковые по внешним особенностям, но расположенные на разных этажах, они будут стоить совершенно не одинаково. Квартиры на первых и последних этажах стоят всегда дешевле, чем квартиры, находящиеся посередине.

10.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

Объекты оценки предполагаются использовать под жилое помещение.

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

Других факторов, влияющих на стоимость объекта оценки не имеется.

10.5. В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта (ст.11 ФЗ-135).

Наименование собственника недвижимости	Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Реквизиты	Данные не предоставлены
Балансовая стоимость	Данные не предоставлены

11. Анализ рынка объекта оценки и других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

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

К факторам, оказывающим влияние на рынок недвижимости и необходимым учитывать при оценке, можно отнести следующие:

1.Факторы государственного регулирования рынка недвижимости:

- нормативные акты, регулирующие сделки купли-продажи недвижимости;
- налоговое регулирование, касающееся сделок с недвижимостью;
- отдельные нормативные акты, ограничивающие сделки с недвижимостью на региональном уровне.

2.Макроэкономические факторы:

- темпы экономического роста;
- объем промышленного производства;
- уровень занятости трудоспособного населения;
- ставки доходности по основным финансовым инструментам;
- платежный баланс страны;
- состояние торгового баланса;
- приток и отток инвестиций;
- темп изменения доходов населения;
- темп изменения потребительских цен.

3.Микроэкономические факторы:

- экономическая ситуация в регионе;
- диверсификация занятости работоспособного населения;
- экономические перспективы развития региона;
- притоки и оттоки инвестиций в регион.

4.Социальное положение в регионе:

- возможность межэтнических и военных столкновений;
- отношение к частному капиталу;
- отношение к иностранному капиталу;
- устойчивость политики администрации региона;
- уровень безработицы в регионе;
- популярность проводимой администрацией региона политики.

Основное значение при оценке недвижимости имеют макроэкономические факторы, политическая ситуация в стране и регионах, общеэкономическая ситуация, состояние финансового рынка. Если же действие макроэкономических факторов относительно стабильно, то состояние рынка недвижимости определяется микроэкономическими факторами.

Таким образом, при анализе рынка в процессе оценке недвижимости, основное внимание должно уделяться факторам макроэкономического развития страны.

Неразрывная связь недвижимости с землёй обуславливает прямое влияние на рынок недвижимости региональных социально-экономических и общественно-политических условий и событий. Эти условия напрямую зависят от состояния экономики и политической системы страны, состояния мировой экономики и международных отношений.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Основное значение при оценке недвижимости имеют макроэкономические факторы, политическая ситуация в стране и регионах, общеэкономическая ситуация, состояние финансового рынка. Если же

действие макроэкономических факторов относительно стабильно, то состояние рынка недвижимости определяется микроэкономическими факторами.

Каждый объект недвижимости, по определению, связан с землёй, поэтому потенциально относится к региональному рынку недвижимости, цена предложения и продажи его на рынке определяются именно местными условиями (ценами объектов-аналогов, объёмом предложения, спросом, активностью рынка, уровнем доходов потенциальных покупателей, уровнем и перспективой развития региона и др.). Вместе с тем, все эти условия в целом зависят от состояния экономики страны и политики, проводимой руководством. Политика и экономика неразрывно связаны, как две стороны одной медали. Анализ и прогноз политики и экономики требует рассмотрения их в динамике за период в несколько лет.

Любая национальная экономика, в целом, и рынки, в том числе рынок недвижимости, в частности, могут развиваться лишь в условиях стабильности и сильного государства, в условиях благоприятной налоговой политики и роста доходов населения и бизнеса.

Сегодня мы наблюдаем надвигающийся глобальный раскол мира по вопросам обладания ресурсами.

Восстановление государства, экономики и оборонного потенциала России, высокие темпы развития Китая и Индии, борьба за контроль над мировыми энергетическими ресурсами, изменение баланса влияния в ближневосточном регионе и Персидском заливе, как самом мощном поставщике углеводородов в высокоиндустриальные страны, привели в последние десятилетия к противостоянию между странами Запада (прежде всего, США и Великобритания), с одной стороны, и странами с огромным потенциалом развития (Россия, Китай, Иран), с другой. Учитывая сложившуюся во второй половине 20-го века жесточайшую конфронтацию Вашингтона и Москвы, грозящую перерасти в 50-70-х годах в третью мировую взаимоуничтожающую войну, сегодняшние агрессивные намерения и действия США в приграничных с Россией странах, политическое и военное вмешательство Запада во внутренние дела других суверенных стран, уничтожение их национальных элит, взаимные обвинения, несовместимые с обычаями дипломатии и разрушающие международное право, дискредитируют высшие международные организации, нарушают баланс сил, сложившийся по результатам Второй мировой войны, и ведут к глобальному переделу мира. Наличие ядерного оружия у России и военный паритет с Западом является главным препятствием начала новой мировой войны за передел мировых ресурсных рынков. Именно поэтому сегодня для России важнейшей задачей является поддержание и совершенствование оборонного потенциала на самом современном уровне. Только в условиях мира и безопасности страна способна развивать собственную экономику, социальные и общественные институты в интересах своего народа.

За последние двадцать лет в России сложилась вполне стабильная система общественно-экономических отношений, основанных на многоукладности, на разных формах собственности, суть которой состоит в реализации экономической свободы гражданина с учетом интересов общества и государства. За это время благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины удалось сбалансировать экономику и финансы, стабилизировать работу предприятий, воссоздать социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение не только по продуктам питания и бытовым товарам, но и по продукции производственного назначения. Рынок освободил экономику от неэффективных предприятий. Благоприятные условия для развития привели к росту производства всех отраслей экономики, росту конкурентоспособности страны в мировом разделении труда.

Косвенное подтверждение общего роста благосостояния населения и бизнеса мы можем наблюдать: по количеству строительных площадок и кранов в окружении - росту строительства и продаж квартир и частных домов, магазинов и офисов; по росту автомобилей на дорогах и востребованности гсм на автозаправках – росту производства и продаж автомобилей; по развитию торговой сети и наполненности витрин магазинов – росту производств товаров потребления; по росту открывающихся новых производств – росту и развитию бизнеса. Драйвером развития выступают крупные и средние города.

Основные экономические показатели Российской Федерации

	Сентябрь 2018г.	В % к		Январь-сентябрь 2018г. в % к январю-сентябрю 2017г.	Справочно		
		сентябрю 2017г.	августу 2018г.		сентябрь 2017г. в % к сентябрю 2016г.	сентябрь 2017г. в % к августу 2017г.	январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	47086,0[1)]	101,7[2)]			101,6[3)]		
Индекс промышленного производства[4)]		102,1	102,5	103,0	103,5	103,1	103,3
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	1129,4	94,0	181,5	96,7	108,8	171,3	103,5
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	462,6	101,9	97,9	102,9	102,9	98,5	106,7
в том числе железнодорожного транспорта	209,7	102,9	96,0	104,4	104,4	97,6	106,6
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2724,8	102,2	98,9	102,6	103,1	99,5	100,5
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	794,1	102,4	99,1	102,8	100,1	99,3	100,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	59,1[5)]	114,7[6)]	106,5[7)]	120,4[8)]	123,9[6)]	113,1[7)]	126,8[8)]
в том числе:							
экспорт товаров	37,4	128,7	108,7	128,2	125,9	117,8	126,7
импорт товаров	21,6	96,5	102,9	108,9	121,5	107,5	126,9
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	5961,4[9)]	103,2[2)]			103,6[3)]		
Индекс потребительских цен		103,4	100,2	102,5	103,0	99,9	104,1
Индекс цен производителей промышленных товаров[4)]		114,4	101,3	110,8	106,8	102,4	107,5
Реальные располагаемые денежные доходы[10)]		98,5	100,0	101,7[11)]	99,1	100,7	97,5[11)]
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	42200[10)]	110,8[10)]	102,0[10)]	111,1[10)]	107,4	102,6	106,9
реальная		107,2[10)]	101,8[10)]	108,4[10)]	104,3	102,8	102,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,4[12)]	89,9	97,9	91,5	95,0[13)]	100,6	93,2[13)]
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,6	88,7	95,6	86,8	84,9	94,7	85,2

1) Данные за I полугодие 2018г. (первая оценка).
2) I полугодие 2018г. в % к I полугодию 2017 года.
3) I полугодие 2017г. в % к I полугодию 2016 года.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
5) Данные за август 2018 года.
6) Август 2018г. и август 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) Август 2018г. и август 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
8) Январь-август 2018г. и январь-август 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
9) Данные за I полугодие 2018 года.
10) Оценка.
11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-сентябре 2018г. в % к январю-сентябрю 2017г. составили 101,1%, в январе-сентябре 2017г. в % к январю-сентябрю 2016г. - 98,1%.
12) Предварительные данные.
13) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

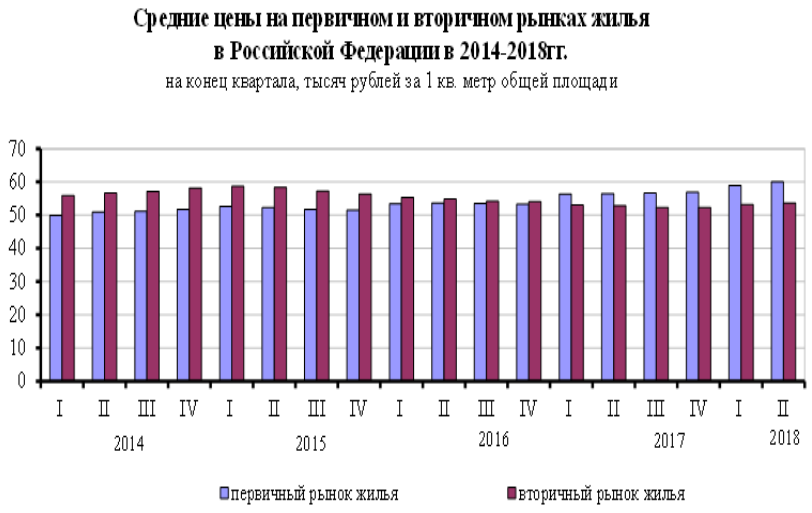
(далее зеленым цветом выделены положительные тенденции, красным - отрицательные)

Все ключевые экономические показатели Российской Федерации (в сопоставимых ценах – с учетом инфляции) положительны.

Рост обрабатывающих производств составил 3,3%, промышленное производство +3%, добыча полезных ископаемых +2,9%, пищевое производство +4,4%, химическое производство +2,7%, производство резиновых и пластмассовых изделий +5,6%, производства автотранспортных средства +15,1%, лекарственных средств +6,3%. В сельскохозяйственной отрасли наблюдается снижение -3,3%.

В строительстве объем СМР в период январь-сентябрь 2018г. – 5107,2 млрд.рублей -0,7% г/г. (в сопоставимых ценах), в жилищном строительстве -1,9%, что недостаточно для роста рынка недвижимости, но оправдано, учитывая завышенный (экономически необоснованный ростом доходов) рост в периоды 2006, 2007, 2013, 2014 годов (7-20% в год), когда за период 2005-2015 гг. среднегодовой

рост объемов СМР составлял 9,1%. Это обуславливает коррекцию цен рынка недвижимости в 2016-2018гг.



Рост **реальных денежных доходов** населения составил +8,4%.

Инфляция по итогам октября 2018 г/г. составила +3,5% - умеренная и стабильная, что должно положительно влиять на развитие экономики и инвестиции.

Средства организаций и физ. лиц в банках (счета, банковские депозиты и вклады) в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.10.2018 г. составили 57,1 трлн. руб. (+10,1% г/г).

Объём предоставленных кредитов организациям и предпринимателям в рублях и иностранной валюте с начала года на 01.10.2018 года: – 32,2 трлн. руб. (+16,7% г/г), задолженность составила 31,7 трлн. руб. (в т.ч. просроченная – 7,5% г/г, но меньше роста выданных кредитов)). Кредиты физическим лицам - 8,8 трлн. руб. (+37,5%). Задолженность 14,1 трлн. руб. (-3,5%), в т.ч. просроченная сократилась на 7% и составила 813 млрд.руб. (5,8% от задолженности). Общая задолженность по ипотечным жилищным кредитам – 6,08 трлн.руб. (+25% г/г), из них просроченная - 1,0% от задолженности.

В банковской сфере тенденции односторонне положительные – идет накопление средств юридических и физических лиц на счетах в банках и увеличение объемов кредитования. С другой стороны, высокая просроченная задолженность бизнеса говорит о недостаточном росте доходов, что может создать проблемы в будущем.

Ключевая ставка, установленная Банком России с 17.09.2018г., составляет 7,5% годовых. Повышение ставки на 0,25% имело цель - сдержать инфляцию, рост которой наметился в последние несколько месяцев.

В целом, Банк России балансирует ключевую ставку на приемлемом для данной ситуации уровне: повышение ставки тормозит кредитование и экономический рост, снижение приведет к росту просроченной задолженности и в условиях низкого спроса также остановит экономический рост.

Золотовалютные резервы Российской Федерации (хранящиеся в Банке России) на 02.11.2018 составили 459,7 млрд долл. США (+7,8% г/г), что обеспечивает гарантии стабилизации в чрезвычайных случаях.

Государственные целевые программы. На 01.10.2018 года в России реализуется 43 государственные программы, на которые направлено около 70% Федерального бюджета 11189 млрд.руб., по пяти основным направлениям: социального, экономического, государственного, регионального и оборонного развития.

Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

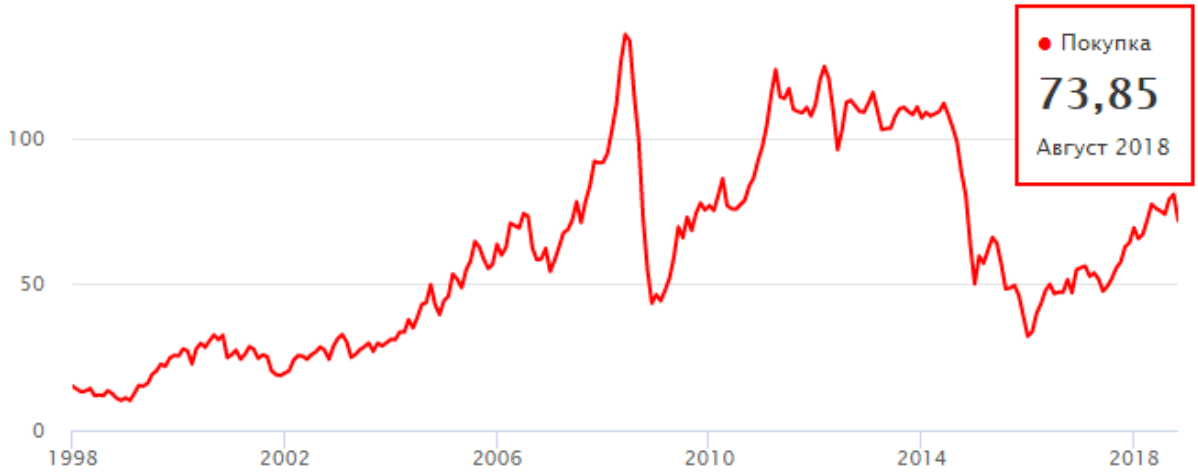
Противостояние Запада и России стало вновь обостряться, начиная с 1996 года, после размещения военной инфраструктуры НАТО (авиации, ЗРК, бронетанковых частей, учебных центров) в Польше, а затем с 1999 года в Болгарии, Румынии, Словакии, Словении, Эстонии, Латвии, Литве. С момента окончания Второй мировой войны Европа является форпостом США для военной агрессии в Африке, на Ближнем Востоке и в азиатском регионе. Агрессивная сущность НАТО выражена словами Верховного

главнокомандующего сил НАТО в Европе, заявившего, что торговый путь через Атлантический океан приносит США 4 триллиона долларов. Силы НАТО насчитывают 24 тысяч единиц боевой авиации, 800 океанских кораблей. НАТО «является мощным и действенным альянсом, который поддерживает» Америку в ее миссиях в регионе и за его пределами. Результаты этих «миссий» мы видели во Вьетнаме, Корее, в Югославии, Ираке, Ливии и наблюдаем сейчас в Украине, Афганистане и Сирии. Поэтому происходившие в последние пятнадцать лет масштабное восстановление и усиление России, восстановление военного паритета с Западом препятствуют безраздельному господству США в мире. В результате возникло небывалое экономическое и политическое напряжение вокруг нашей страны. США ставит задачу ликвидации действующей в России власти любой ценой. Это остро проявляется в разжигании национализма и радикализма, развязывании Западом гражданских войн на Украине и в Сирии, в провокациях и подлогах, в санкциях против неугодных, в многочисленных попытках Запада дискредитации и международной изоляции России через подконтрольные международные организации и СМИ. Цель – через хаос и разорение международных конкурентов - сохранение мирового политического и экономического лидерства, полный контроль и использование международных финансов и мировых сырьевых ресурсов (включая российские), привлечение и использование самого передового международного бизнеса и инвестиций, прогрессивных технологий, интеллектуальных ресурсов, получение и сохранение максимальных доходов правящей западной элиты, орудием которой является государственная военно-политическая машина США. **На сегодня внешнеполитическое давление США на Россию и на российских экономических партнеров - это основной фактор риска для российской экономики.**

Вместе с тем, многие страны и деловые круги видят в России гаранта безопасности, соблюдения международного права и большие экономические перспективы сотрудничества. Как результат, внешнеторговый оборот России вырос в январе – августе 2018. на 20,4% г/г, при этом, высокое (+72,7%) (мало стран, где имеются такие впечатляющие результаты внешней торговли) положительное сальдо торгового баланса обеспечивает успешное обслуживание внешнего государственного долга, накопление золотовалютных резервов и выполнение госпрограмм структурного развития экономики страны.

Напротив, в разрез интересам Запада на фоне обострения развязанных им же самим конфликтов на Ближнем Востоке цены на нефть вновь начали стабильный рост:

Динамика цен на фьючерсный контракт на нефть Brent (MOEX, USD за баррель)



Даже в условиях мощного внешнего противодействия в России полным ходом идёт развитие инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. С большим опережением планируемых сроков построен и введен в эксплуатацию крупнейший в Европе и России Крымский мост (сейчас достраивается его железнодорожная часть). Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран. Росатом занимает 67% мирового рынка строительства атомных станций. Портфель заказов на строительство АЭС превышает 133 млрд. долл. Строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с севера на юг, развивается инфраструктура северного морского пути. Реализация этих проектов

усиливает значение России в мире, что, несомненно, отразится в дальнейшем и на экономике, и на доходах, и, соответственно, на рынке недвижимости.

Ключевые экономические показатели России показывают динамику роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется развитием дефицитных отраслей и производств. Тем самым, корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. Вместе с тем, можно констатировать, что восстановление потребительского спроса после падения 2015-2016гг. происходит низкими темпами. В результате, рост экономики недостаточный, особенно, учитывая низкую расчетную базу. Период январь-сентябрь 2018 года отмечен снижением результатов сельскохозяйственной и строительной отраслей. И если спад сельскохозяйственного производства объясним летней засухой, то продолжающееся снижение объемов строительно-монтажных работ связано, прежде всего, с падением с 2015 года рынка недвижимости. Так как инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требует благоприятной перспективы на десятки лет вперед (чего мы не наблюдаем с 2014 года), то на фоне негативных потоков СМИ о внешнеполитических противоречиях Запада с Россией снизился потребительский спрос на все товары, снизилась активность всех рынков; особенно пострадали рынки дорогостоящих товаров, включая рынки недвижимости. Негативные потребительские ожидания (-14%) обусловлены необоснованной информацией в некоторых СМИ о слабости рубля и отставании России, об отрицательных перспективах экономики, негативной информацией о пенсионной реформе и увеличении налогов. Это способствует уходу в неформальный бизнес, неучитываемый официальной статистикой (по данным Госкомстата доля занятых в неформальном секторе в 2017 году составляет 19,8% от общей численности занятого населения; согласно исследованию, выполненному по заказу МВФ, доля теневой экономики в ВВП России в 2015 году составляла 33,72%). В результате – низкий потребительский спрос, недостаточный рост торговли, сферы услуг и промышленного производства, спад в строительстве. Как результат - недостаточный общий рост ВВП (не учитывая долю теневой экономики).

Перспективой для укрепления и устойчивого развития российской экономики являются сильное государство и политическая система, основанные на доверии народа к власти, рост народного благосостояния, а также стабильная и взвешенная налоговая система, честная конкурентная среда для бизнеса и инвестиций. Учитывая низкую загруженность производственных мощностей (от 30 до 70 %) и готовность к росту производства, гигантские энергетические, сырьевые и кадровые возможности России, возможен годовой рост ВВП до 4-5% к 2020 году. Этому способствует и сложившийся тренд роста мировых цен на энергоресурсы и сырье, а также - гарантирующие экономическую стабильность золотовалютные резервы страны.

В стабильных условиях экономического роста неизбежен рост доходов бизнеса, госбюджета и населения, а с ними - рост и развитие рынка недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства стройматериалов, ипотечного кредитования, посреднических услуг).

Коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу его дальнейшего поступательного развития. Показательно увеличение объёмов жилищного кредитования, чему содействуют и государственные программы.

Источники

- http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/info/oper-09-2018.pdf,
- http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?Month=10&Year=2018&TblID=302-01M,
- http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=302-21&pid=sors&sid=ITM_30761,
- http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=ipoteka.

12.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости не развит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположение оцениваемого объекта

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого

имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости,

рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно- промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении,

оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

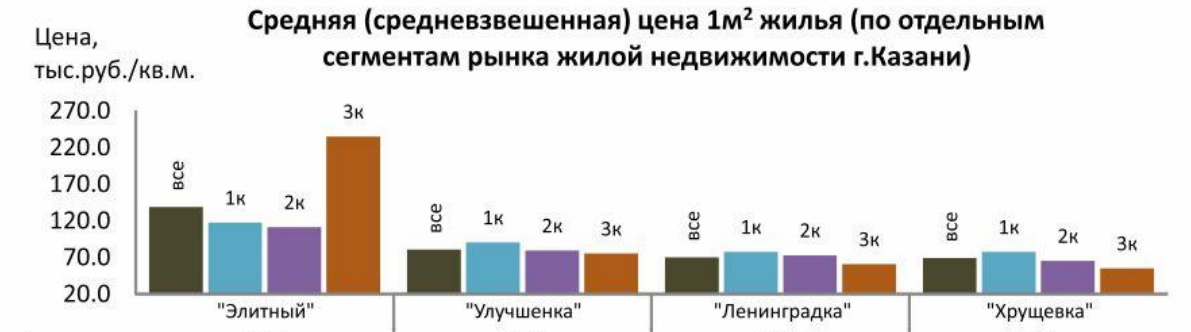
Вывод: объект оценки относится к рынку жилой недвижимости. По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку.

12.3. 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 конце января 2019 года на вторичном рынке жилья г.Казани наиболее высокие цены предложений зафиксированы в Вахитовском районе (в среднем 113,0 тыс. рублей за 1 кв.м) и в Ново-Савиновском районе (в среднем 91,6 тыс. рублей за 1 кв.м). Наиболее низкий уровень средних цен предложений на вторичном рынке жилья наблюдается в Авиастроительном районе г.Казани (в среднем 68,6 тыс. рублей за 1 кв.м).

	Авиастроительный район	Вахитовский район	Кировский район	Московский район	Ново-Савиновский район	Приволжский район	Советский район
Все предл.	68.6	113.0	74.5	73.9	91.6	75.5	71.9
1к квартиры	74.5	100.3	83.3	79.4	95.4	80.4	77.8
2к квартиры	65.6	98.7	73.4	68.9	92.3	75.8	71.6
3к квартиры	57.9	119.3	69.8	68.5	88.2	69.7	66.7

В сегменте «элитного» жилья средняя цена 1 кв.м. в конце января 2019 г. зафиксирована на уровне 138,8 тыс. рублей. В сегментах «улучшенки», «ленинградки» и «хрущевки» средняя цена 1 кв.м. составляет соответственно 80,7 тыс.руб., 70,2 тыс.руб. и 69,1 тыс.руб.



	"Элитный"	"Улучшенка"	"Ленинградка"	"Хрущевка"
Все предл.	138.8	80.7	70.2	69.1
1к квартиры	117.5	90.4	77.7	77.5
2к квартиры	111.4	79.4	73.0	65.4
3к квартиры	235.0	75.3	60.9	55.1

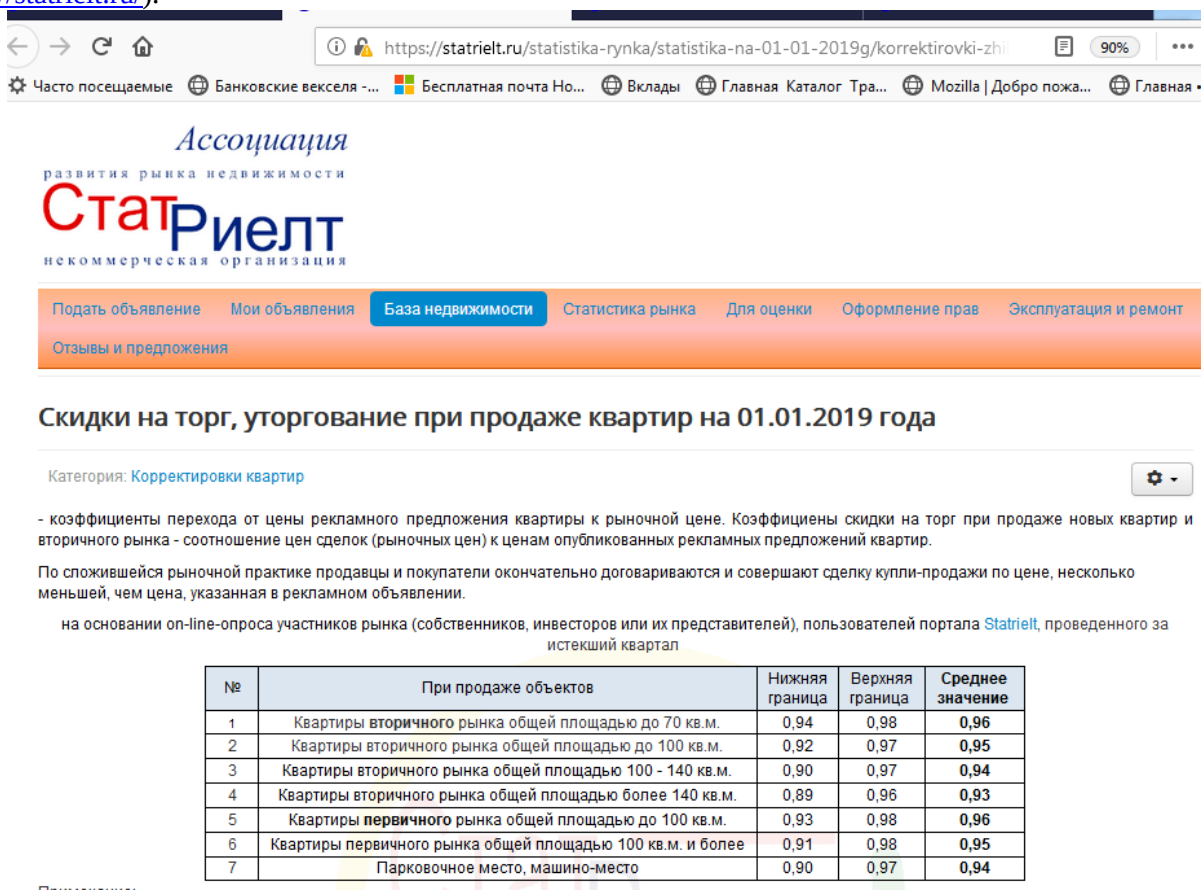
В целом на вторичном рынке жилья г.Казани, по данным Сервера недвижимости Казани и Республики Татарстан TATRE.ru, цена 1 кв.м. составляет в среднем 81,4 тыс. рублей, что превышает значение аналогичного показателя предыдущего месяца на 2,78%. На первичном рынке жилья средняя цена 1 кв.м. составила 73,2 тыс. рублей (+7,01% по сравнению со значением за предыдущий месяц).

«Недвижимость Казани в цифрах» *– проект аналитической группы «Сервера недвижимости Казани и Республики Татарстан www.tatre.ru». Статистическая база формируется на основе анализа объявлений, публикуемых в открытом доступе на отраслевых сайтах, включая Tatre.ru, IRR.ru, Domofond.ru*

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

Совершенная сделка или предложение

Корректировка на торг применяется по данным исследования рынка жилой недвижимости Некоммерческой организации Ассоциации развития рынка недвижимости «СтартРиэлт» (https://statrielt.ru/).



https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-zh

Часто посещаемые | Банковские векселя -... | Бесплатная почта Но... | Вклады | Главная Каталог Тра... | Mozilla | Добро пожа... | Главная

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Отзывы и предложения

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.01.2019 года

Категория: Корректировки квартир

- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициены скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении.

на основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt, проведенного за истекший квартал

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры **вторичного** рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,94	0,98	**0,96**
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	**0,95**
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,90	0,97	**0,94**
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,89	0,96	**0,93**
5	Квартиры **первичного** рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,93	0,98	**0,96**
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,98	**0,95**
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,97	**0,94**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/163-korrektirovki-kvartir/1642-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2019-goda

Дата продажи.

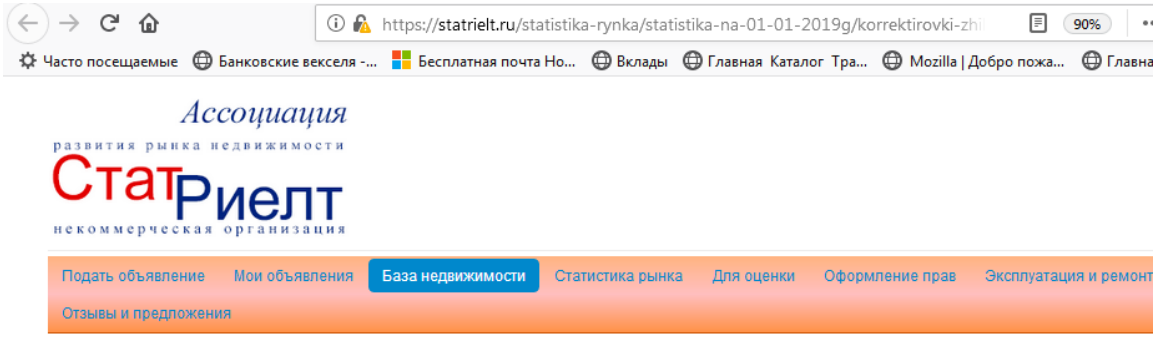
Поправка на дату продажи может быть применена лишь к уже проданным объектам, поэтому в данной работе для всех объектов аналогов данная корректировка равна 0%.

Уровень отделки.

Корректировка на отделку не применяется, так как аналоги и объект оценки имеют схожие характеристики.

Ситуационное местоположении (этаж).

Корректировка на этаж расположения применяется по данным исследования рынка жилой недвижимости Некоммерческой организации Ассоциации развития рынка недвижимости «СтартРиэлт» (https://statrielt.ru/).:



на Этаж расположения квартиры в домах типовой (массовой)* застройки - корректировки на 01.01.2019 года

Категория: Корректировки квартир

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Этаж расположения - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных на разных этажах многоквартирного дома, при прочих аналогичных характеристиках.

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данныхза истекший квартал

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	на средних этажах:			
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего) **			**1,00**
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)***	0,94	1,01	**0,97**
3	с 14 до 30 этажа (кроме верхнего)***	0,92	1,01	**0,96**
	на крайних этажах:			
4	на 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,90	0,97	**0,93**
5	на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	1,00	1,07	**1,03**
7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,91	0,98	**0,94**
6	Затраты на перевод в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	3,5%	9,9%	**6,4%**

Источник:https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/163-korrektirovki-kvartir/1647-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-domakh-tipovoj-massovoj-zastrojki-korrektirovki-na-01-01-2019-goda

Тип планировки.

Объекты оценки, как и объекты-аналоги представляют собой проект - индивидуальный проект. Таким образом, корректировки на тип планировки не вводилось.

Наличие балкона

Корректировка не применяется, так как у всех объектов аналогов и объекта оценки имеется лоджии.

Масштаб.

Корректировка на площадь применяется по данным исследования рынка жилой недвижимости Некоммерческой организации Ассоциации развития рынка недвижимости «СтартРиэлт» (https://statrielt.ru/).

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-zhi 90%

Часто посещаемые | Банковские векселя -... | Бесплатная почта Но... | Вклады | Главная Каталог Тра... | Mozilla | Добро пожа... | Главна

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Отзывы и предложения

на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.01.2019 года

Категория: Корректировки квартир

Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

C=b* S n

C– цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,
S– общая площадь квартиры, кв.м.,
b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади (R2=0,755) выявило коэффициент торможения n = -0,13. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

K s = (So/Sa)^-0,13

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.
Sa – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Характеристика параметра (соотношение So/Sa)		Корректировка к цене аналога (Ks) *
от	до	
0,60	0,65	**1,06**
0,65	0,70	**1,05**
0,70	0,75	**1,04**
0,75	0,80	**1,03**
0,80	0,85	**1,03**
0,85	0,90	**1,02**
0,90	0,95	**1,01**
0,95	1,00	**1,00**
1,00	1,05	**1,00**
1,05	1,1	**0,99**
1,1	1,15	**0,98**
1,15	1,2	**0,98**
1,2	1,25	**0,97**
1,25	1,3	**0,97**
1,3	1,35	**0,96**
1,35	1,4	**0,96**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/163-korrektirovki-kvartir/1651-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2019-goda

Местоположение.

Все объекты-аналоги имеют схожие характеристики локального местоположения, т.е. примерно одинаково развитую инфраструктуру, расположены вблизи основных транспортных магистралей. Корректировки на местоположение для объектов-аналогов не рассчитывались.

12.5.Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка,

мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

В данном разделе содержатся выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемых объектов и другие выводы.

1.Динамика рынка. В целом на рынке жилой недвижимости цены на квартиры находятся на одном уровне по сравнению с началом года, цены особых изменений не претерпели.

2. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют цены опосредованно (практически отсутствует прямая связь устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

3.Спрос и предложение. Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения:

- на рынке жилой недвижимости объем предложений не превышает спрос.

4.Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

5.Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается в 1-2 месяцев.

12. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки.

Процедура оценки включает в себя следующие 6 этапов:

- *сбор информации об объекте оценки (*натурный осмотр объекта и его окружения, сбор первичной информации о составе, размерах — площади, объемах и эксплуатационных характеристиках недвижимости, собеседование с представителями собственника (балансодержателя) объекта;
- *изучение сделок и предложений* на рынке подобных объектов для региона местоположения объекта оценки;
- *анализ на наилучшее и оптимальное использование;*
- *использование традиционных подходов* для определения стоимости объекта;
- *согласование результатов* и определение рыночной стоимости объекта;
- *составление письменного отчета.*

Основная задача ***первого этапа*** в процессе оценки — идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого вида стоимости и даты, на которую будет определена стоимость.

Расчет рыночной стоимости проводился с использованием трех обязательных подходов в оценке затратного, доходного и сравнительного. Запрос и изучение технического паспорта на объект недвижимости, определение, насколько данные представленного документа соответствуют фактическому состоянию объекта. Информация, необходимая для оценки, включает в себя:

- данные о юридическом положении объекта (титул, имущественные права и сервитут);
- данные о состоянии земельного участка;
- данные о сооружениях, входящих в состав недвижимости;
- данные о районе расположения оцениваемого объекта и его непосредственном окружении, отражающие его влияние на величину стоимости объекта. Выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности.

Второй этап в процессе оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта: данные о состоянии рынка недвижимости применительно к оцениваемому объекту (сбор сведений о прошлых продажах и предложениях по объектам, сопоставимым с объектом оценки, анализ арендных ставок и т.п.).

Третий этап в процессе оценки — определение наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

Четвертый этап является основным с точки зрения обоснования результатов о стоимости объекта, полученных с применением в общем случае трех подходов к оценке.

Пятый этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке. В условиях несовершенного рынка недвижимости используемые методы дают различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с трех позиций: сравнительной, затратной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информированность сторон рыночных сделок, неэффективное управление имуществом и т.д.

Окончательное заключение о стоимости основано на оценке адекватности использования того или иного подхода оценки применительно к оцениваемому объекту с учетом его особенностей.

Шестой этап – составление отчета об оценке и представление его заказчику.

Обзор подходов

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

При определении стоимости недвижимости используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик имущества. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из подходов.

Затратный подход

В основе затратного метода лежит принцип замещения, согласно которому покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму, большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном методе стоимость недвижимости равна стоимости земли плюс стоимость улучшений за вычетом накопленного износа.

Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:

1. Расчет стоимости приобретения свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях ее оптимального использования.
2. Расчет затрат на возведение новых аналогичных объектов, получение стоимости замещения объекта.
3. Определение величины накопленного износа здания.
4. Уменьшение стоимости замещения на сумму износа для получения остаточной стоимости здания.
5. Добавление к рассчитанной стоимости здания стоимости земли.

В результате применения затратного подхода стоимость определяется как сумма восстановительной стоимости улучшений (зданий) за минусом совокупного накопленного износа и стоимости предварительно оцененного участка земли (в том случае, если земельный участок входит в комплекс оценки).

Сравнительный подход.

Сравнительный подход к оценке недвижимости предполагает, что ценность объекта собственности определяется тем, за сколько он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже объектов недвижимости аналогичной полезности, как правило, за последние 3-6 месяцев. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и

внесение соответствующих корректировок для приведения стоимости объектов аналогов к оцениваемому объекту. Цены на объекты-аналоги затем корректируются в соответствии с тем, как и насколько отличаются параметры аналогов от соответствующих параметров объекта оценки.

Для анализа сделок, произведенных с объектами, сопоставимыми с оцениваемым, необходимо выявить сегмент рынка, для которого эти объекты типичны.

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики определяют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом. Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- ставки доходности капитала, являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с инвестициями в конкретную недвижимость.

Ставка дохода на капитал стоится методом кумулятивного построения - способ последовательного наращивания первой составляющей коэффициента капитализации, при котором в качестве базовой берется безрисковая ставка процента, и к ней последовательно прибавляются поправки на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости, такими как неликвидность, недозагрузка, расходы на инвестиционный менеджмент и т.п.

- нормы возврата капитала, то есть погашение суммы первоначальных вложений.

Существуют три способа возмещения инвестированного капитала:

- прямолинейный возврат капитала (метод Ринга), используется, если возврат капитала происходит равными частями на протяжении всего срока службы недвижимости;
- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда), используется, если сумма возврата капитала реинвестируется по ставке доходности инвестиции.
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда), используется, когда ставка дохода первоначальных инвестиций настолько высока, что маловероятно реинвестирование по той же ставке.

Для определения вероятной цены продажи объекта нужно валовой доход от сдачи объекта в аренду разделить на ставку возвратной капитализации. Ставку капитализации определим суммированием безрисковой ставки и поправок на различные виды рисков, возникающих при продаже объекта. Аналогичным образом, суммируя безрисковую ставку и поправки на различные виды рисков, возникающих при сдаче объекта в аренду, определим ставку дисконтирования.

Итоговая стоимость каждого объекта определяется как сумма произведений стоимостей, определенных соответствующими методами, на весовые коэффициенты

Согласование результатов

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных методов и сведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого метода, определяет, насколько существенно они отражают объективное состояние рынка, насколько полная и достоверная информация получена при применении каждого подхода (метода). Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем достигается цель оценки.

В случае если оценщик не применил один или два подхода из трех общепринятых, он должен дать обоснование о невозможности применения этих подходов. В этом случае итоговое согласование результатов оценки не требуется.

Решение о примененных в оценке подходах

Согласно ст. 19 ФСО-1 Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (ФСО 1, п. 19).

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Строительство отдельно взятой квартиры – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади квартиры приведёт к большой погрешности в вычислениях.

Оценщику не известны случаи подобного приобретения жилья, когда покупатель-частное лицо приобретал квартиру в многоквартирном доме путём его строительства. Кроме этого, у собственника объекта оценки отсутствует выделенный в натуре земельный участок, а в наличии только доля в праве аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора (Статья 36 Земельного Кодекса РФ), что не дает возможности корректного расчета стоимости земельного участка оцениваемой квартиры.

Затратный подход не будет использован для оценки объекта в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно ст. 19 ФСО-1.

Обоснование отказа от применения доходного подхода

Ст. 16 ФСО-1 определяет, что Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, п.16). На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Например, отсутствует подтверждённая заказчиком в установленном порядке (ФСО 3, п. 5) информация о расходах, связанных с владением объектом оценки.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у оценщика также имелось несколько аргументов. Прежде всего – это информация, полученная от Заказчика, что данные квартиры будут использоваться исключительно для целей проживания, то есть будущие собственники не планируют сдавать их в аренду с целью извлечения дохода. Во-вторых, несмотря на существующий в регионе развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «черным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования оценщик посчитал невозможным.

Доходный подход не будет использован для оценки квартиры в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно ст. 16 ФСО-1.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.

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

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

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.
2. Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника 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.

Проанализировав все возможные варианты физического использования объекта оценки, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке жилой недвижимости, оценщики пришли к выводу:

Вывод:

По всем вышеперечисленным критериям наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки – квартиры, является использование её как жилого помещения для удовлетворения потребности в жилье.

13. Сравнительный подход.

Описание последовательности определения рыночной стоимости объекта оценки с помощью сравнительного подхода

Подход сопоставимых продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

Любое отличие условий продаж и сравнимого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому существенным ограничительным фактором применения метода сравнения продаж является достоверность используемой информации.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта недвижимости может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже объектов недвижимости аналогичной полезности, как правило, за последние 3-6 месяцев. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения стоимости объектов аналогов к оцениваемому объекту. Цены на объекты-аналоги затем корректируются в соответствии с тем, как и насколько отличаются параметры аналогов от соответствующих параметров объекта оценки.

Для анализа сделок, произведенных с объектами, сопоставимыми с оцениваемым, необходимо выявить сегмент рынка, для которого эти объекты типичны.

Сегментирование рынка – процесс разбиения рынка на сегменты (секторы), аналогичные по следующим параметрам:

- Назначению использования объекта;
- Качеству объекта;
- Передаваемым юридическим правам и ограничениям;
- Инвестиционной мотивации;
- Путям финансирования и т.д.

13.1.Выбор объектов-аналогов

При применении подхода сравнительного анализа продаж мы провели исследование рынка, чтобы найти недавно выставленные предложения по продаже нежилых помещений. Исследование рынка проводилось с использованием средств массовой информации, специализированных сайтов сети Интернет и информации ведущих агентств недвижимости. По результатам проведённого исследования на дату оценки была сделана выборка предложений на продажу объектов, сопоставимых с оцениваемыми объектами недвижимости. Информационной базой проведенных расчетов являются данные агентств недвижимости г. Казани, данные сети Интернет (www.avito.ru). Источники информации приведены в Приложении.

Выбор объектов-аналогов проводится, исходя из прав собственности на объекты сравнения, с близкими сроками продаж, с расположением объектов в близлежащем месте.

13.2. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, компоненты, не связанные с недвижимостью.

Для реализации сравнительного подхода был выбран ряд объектов аналогов, наиболее схожие с объектом оценки.

К характеристикам сделок относятся:

- **условия платежа** при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

Насколько стало известно оценщику из привлеченных источников информации, см. список объектов-аналогов, все исследованные аналоги реализованы (предлагаются) на типичных условиях современного рынка недвижимости: на собственные средства, расчет деньгами, публичная оферта. Поэтому данные характеристики сделок не являются элементами сравнения в данном отчете.

Существенными факторами стоимости (элементами сравнения) для объекта оценки являются:

- **местоположение и окружение:** Единиц сравнения для такого элемента сравнения, как место расположения и окружение, не существует, сложно также выражать эти характеристики в баллах, поскольку при этом вносится значительная доля субъективизма. Поэтому важно подобрать аналоги, расположенные в сходных территориях и окружении, для чего нужно хорошо знать город и провести тщательный анализ.

Все аналоги выбраны в данных районах, которые в целом однородны по составу объектов, либо в аналогичной этой зоне территории, и потому с высокой степенью достоверности можно считать, что их место расположения мало отличается от места расположения объекта оценки.

- **целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц:** насколько известно Оценщику, прав третьих лиц на объекты оценки и все проанализированные аналоги не имелось. Можно сказать и про объект оценки, поэтому поправок на назначение или разрешенное использование не требуется;

- **физические характеристики** (площадь и др.) –Поправка на площадь вносилась самой методикой расчета стоимости в расчете на 1 квадратный метр – единица сравнения – квадратный метр.

Предложения по продаже 3-комнатных квартир

№	Адрес объекта недвижимости (г.Казань)	Дата	Назна-чение	Площадь (кв.м..),	Цена объекта, руб.	Тип цены	Цена за кв.м..
1	РТ, г.Казань, ул. Тунакова, д.45в	28.02.2018	жил	79,80	5 465 200	предлож	68 486
2	РТ, г.Казань, ул. Восход 16	28.02.2018	жил	81,00	5 650 000	предлож	69 753

№	Адрес объекта недвижимости (г.Казань)	Дата	Назна-чение	Площадь (кв.м..),	Цена объекта, руб.	Тип цены	Цена за кв.м..
3	РТ, г.Казань, ул. Енисейская	28.02.2018	жил	89,80	5 782 400	предлож	64 392

№	Этаж	Дополнительные сведения	Источник информации
1	14 /16	Продается шикарная 3-х комн квартира по адресу ул. Галимджана Баруди д. 4, с красивым видом на Кремль, в новом жилом комплексе ЖК «Видный». Дом монолитный 2017 года постройки. Квартира отличается высокими потолками 3.2, панорамным остеклением и комнатами правильной формы. Квартира 79,8 кв.м, 14 этаж. Качественная предчистовая отделка: стяжка пола, штукатурка стен, пластиковые окна, алюминиевые батареи, разводка по свету и воде. Чудесный вид из окна, панорамное остекление.	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/3-k_kvartira_79.8_m_1416_et._1422550351
2	16 /17	Продается 3-комнатная квартира в новом ЖК ВИДНЫЙ по адресу: г. Казань, ул. Галимджана Баруди 4/1 на 16 этаже. Общая площадь: 81 м² Квартира класса комфорт с отличной, современной планировкой и качественной предчистовой отделкой, с 2-мя балконами с выходом из кухни и спальни, 2-мя бесшумными лифтами, просторными холлами и приятной атмосферой. Комнаты светлые, стены и полы ровные, установлены металлопластиковые окна, ламинированные металлические наружные двери, отопительные приборы с регулировкой температуры. На лоджии - панорамное остекление с красивым видом.	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/3-k_kvartira_81_m_1617_et._1417297575
3	4/ 14	Предлагаю Вашему вниманию трехкомнатную квартиру с продуманной планировкой - все комнаты большие и правильной формы, хорошая квадратная кухня, два санузла. 89,84 / 52,82 / 11,42 м.кв. Дом СДАН! Дом высокого класса энергоэффективности, стены из качественного керамического кирпича,установлены розетки,выключатели,счетчики. Увеличенные оконные проемы добавят света и видовые характеристики Вашей квартире.	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/3-k_kvartira_89.8_m_414_et._1687365404

13.3. Выбор единиц сравнения

Так как определяющей характеристикой в секторе рынка аналогичных объектов выступает общая площадь, в качестве единицы сравнения принимается 1 кв. м общей площади объекта. Корректность применения такого метода оправдана схожестью характеристик сопоставимых объектов. В общем случае, при определении рыночной стоимости объекта рассчитывается стоимость 1 кв. м общей площади и после поправки, учитывающей разницу между ценой предложения и ценой продажи, выполняется первый этап корректировок: на право собственности, условия финансирования, условия продажи, условия рынка. Данные корректировки являются последовательными и обязательными.

В качестве единицы сравнения была выбрана цена продажи за 1 кв. м., расчетные значения которой по объектам-аналогам представлены ниже в таблице.

13.4. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

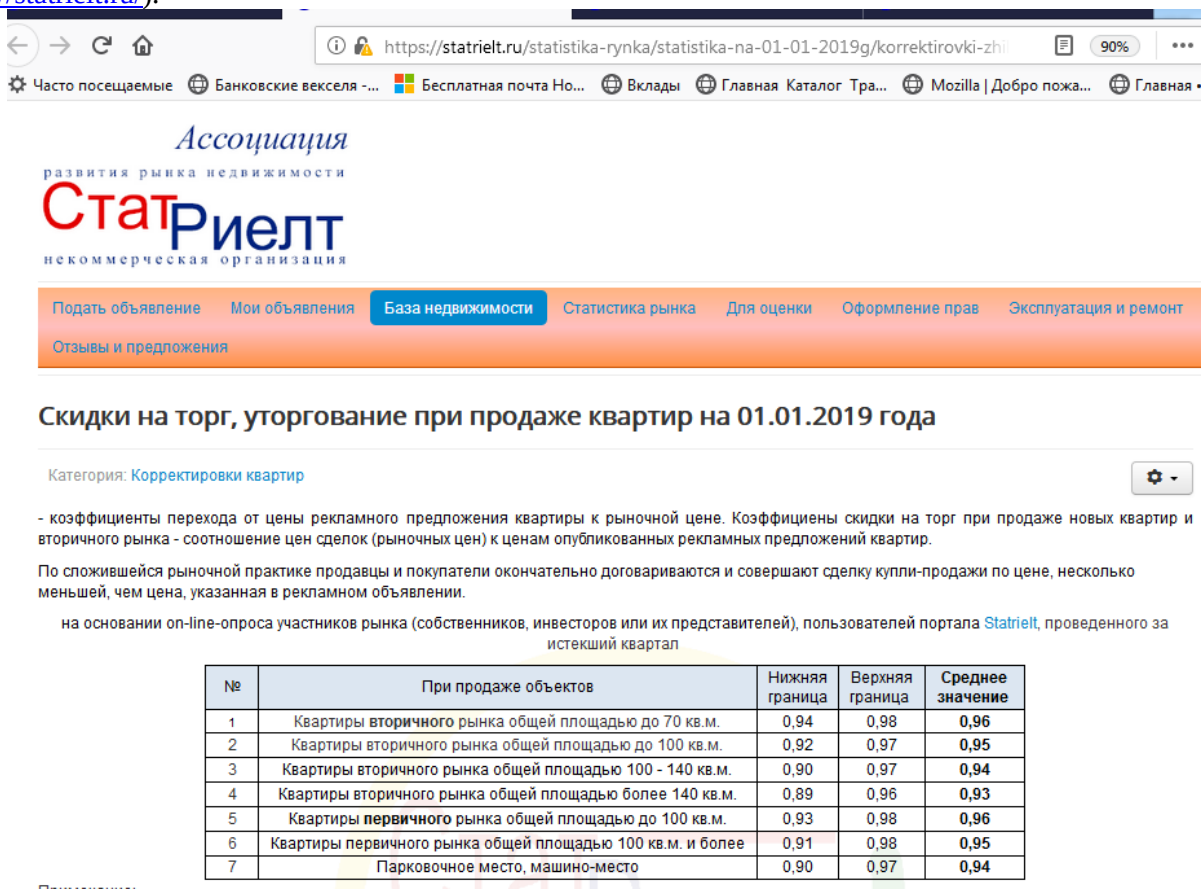
Величины поправок к ценам определяются на основании анализа рынка (если сопоставимая продажа лучше, чем оцениваемый объект, то в ее цену вносится отрицательная поправка, когда сопоставимая продажа хуже оцениваемого объекта, в ее цену вносится положительная поправка).

Обоснование корректировок

Определение величины поправок и расчет стоимости.

Совершенная сделка или предложение

Корректировка на торг применяется по данным исследования рынка жилой недвижимости Некоммерческой организации Ассоциации развития рынка недвижимости «СтартРиэлт» (https://statrielt.ru/).



№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры **вторичного** рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,94	0,98	**0,96**
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	**0,95**
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,90	0,97	**0,94**
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,89	0,96	**0,93**
5	Квартиры **первичного** рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,93	0,98	**0,96**
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,98	**0,95**
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,97	**0,94**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/163-korrektirovki-kvartir/1642-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2019-goda

Дата продажи.

Поправка на дату продажи может быть применена лишь к уже проданным объектам, поэтому в данной работе для всех объектов аналогов данная корректировка равна 0%.

Уровень отделки.

Корректировка на отделку не применяется, так как аналоги и объект оценки имеют схожие характеристики.

Ситуационное местоположении (этаж).

Корректировка на этаж расположения применяется по данным исследования рынка жилой недвижимости Некоммерческой организации Ассоциации развития рынка недвижимости «СтартРиэлт» (https://statrielt.ru/).:

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-zhi 90%

Часто посещаемые | Банковские векселя -... | Бесплатная почта Но... | Вклады | Главная Каталог Тра... | Mozilla | Добро пожа... | Главна

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Отзывы и предложения

на Этаж расположения квартиры в домах типовой (массовой)* застройки - корректировки на 01.01.2019 года

Категория: Корректировки квартир

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Этаж расположения - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных на разных этажах многоквартирного дома, при прочих аналогичных характеристиках.

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данныхза истекший квартал

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	на средних этажах:			
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего) **			**1,00**
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)***	0,94	1,01	**0,97**
3	с 14 до 30 этажа (кроме верхнего)***	0,92	1,01	**0,96**
	на крайних этажах:			
4	на 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,90	0,97	**0,93**
5	на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	1,00	1,07	**1,03**
7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,91	0,98	**0,94**
6	Затраты на перевод в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	3,5%	9,9%	**6,4%**

Источник:https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/163-korrektirovki-kvartir/1647-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-domakh-tipovoj-massovoj-zastrojki-korrektirovki-na-01-01-2019-goda

Тип планировки.

Объекты оценки, как и объекты-аналоги представляют собой проект - индивидуальный проект. Таким образом, корректировки на тип планировки не вводилось.

Наличие балкона

Корректировка не применяется, так как у всех объектов аналогов и объекта оценки имеется лоджии.

Масштаб.

Корректировка на площадь применяется по данным исследования рынка жилой недвижимости Некоммерческой организации Ассоциации развития рынка недвижимости «СтартРиэлт» (https://statrielt.ru/).

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-zhi 90%

Часто посещаемые | Банковские векселя -... | Бесплатная почта Но... | Вклады | Главная Каталог Тра... | Mozilla | Добро пожа... | Главна

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Отзывы и предложения

на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.01.2019 года

Категория: Корректировки квартир

Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

C=b* S n

C– цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,
S– общая площадь квартиры, кв.м.,
b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади (R2=0,755) выявило коэффициент торможения n = -0,13. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

K s = (So/Sa)^-0,13

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.
Sa – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Характеристика параметра (соотношение So/Sa)		Корректировка к цене аналога (Ks) *
от	до	
0,60	0,65	**1,06**
0,65	0,70	**1,05**
0,70	0,75	**1,04**
0,75	0,80	**1,03**
0,80	0,85	**1,03**
0,85	0,90	**1,02**
0,90	0,95	**1,01**
0,95	1,00	**1,00**
1,00	1,05	**1,00**
1,05	1,1	**0,99**
1,1	1,15	**0,98**
1,15	1,2	**0,98**
1,2	1,25	**0,97**
1,25	1,3	**0,97**
1,3	1,35	**0,96**
1,35	1,4	**0,96**

01.01.2019

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/163-korrektirovki-kvartir/1651-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2019-goda

Местоположение.

Все объекты-аналоги имеют схожие характеристики локального местоположения, т.е. примерно одинаково развитую инфраструктуру, расположены вблизи основных транспортных магистралей. Корректировки на местоположение для объектов-аналогов не рассчитывались.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Площадь	кв.м	95,10	79,8	81,0	89,8
Цена аналога	руб./кв.м		68 486	69 753	64 392
Условия продажи (совершенная сделка или предожение)					
Условия продажи			торг	торг	торг

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Корректировка	%		-8%	-8%	-8%
Общая валовая коррекция	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		62 905	63 894	58 983
Дату продажи					
Дата продажи / оценки		фев 18	фев 18	фев 18	фев 18
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Общая валовая коррекция	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		62 905	63 894	58 983
Уровень отделки					
Отделка		черновая	черновая	черновая	черновая
Корректировка	руб.		0	0	0
Общая коррекция			0	0	0
Скорректированная цена	руб.		62 905	63 894	58 983
Ситуационное местоположение (этаж)					
Этаж / этажность		1/10	14/16	16/17	4/14
Корректировка	%		0,96	0,96	0,90
Скорректированная цена	руб.		60 414	61 363	53 085
Наличие балкона(лоджии)					
Наличие балкона(лоджии)		есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	0%
			60 414	61 363	53 085
Тип планировки					
Тип планировки		индивидуальный проект	индивидуальный проект	индивидуальный проект	индивидуальный проект
Корректировка	руб.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб.		60 414	61 363	53 085
Масштаб					
Масштаб		95,1	79,8	81,0	89,8
Корректировка			0,98	0,98	0,99
Скорректированная цена			58 948	60 000	52 660
Местоположение, престижность					
Местоположение, престижность		РТ, г.Казань, Московский район, ул.Тунакова,д.56а, кв.3	РТ, г.Казань, ул. Тунакова, д.45в	РТ, г.Казань, ул. Восход 16	РТ, г.Казань, ул. Енисейская
Корректировка	руб.		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена	руб.		58 948	60 000	52 660
Согласование результатов					
Скорректированная цена	руб.		58 948	60 000	52 660
Веса			20,0%	20,0%	20,0%
Среднее значение			**57 202,95**		
Итого	**5 440 000,55**				

13.5. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам- аналогам.

Стоимость 1 кв.м.. объекта оценки определялась как средневзвешенное откорректированных цен 1 кв.м.. объектов-аналогов. Веса определялись соответственно (пропорционально) обратным величинам общих валовых коррекций для каждого аналога. Таким образом, аналог, с ценой которого были проведены минимальные корректировки, получал наибольший вес.

Стоимость квартиры с позиций сравнительного подхода составила ***5 440 000,55 рублей.***

14. Согласование результатов оценки.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

14.1.Описание процедуры согласования

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, а также субъективное мнение Оценщика.

14.2.Обоснование выбора использованных весов

Согласование полученных показателей стоимости заключается в сведении трёх стоимостных показателей, полученных на основе подходов по затратам, сопоставимым продажам и доходам к единой итоговой средневзвешенной величине рыночной стоимости оцениваемых объектов.

Затратный подход. Этот подход заключен в расчете восстановительной стоимости объекта за вычетом всех форм накопленного износа. В основном полезен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых нет рынка, либо для объектов с незначительным износом.

Доходный подход. Доходный подход отражает намерения потенциального инвестора, однако при его использовании применяется достаточно много субъективных предложений, что может быть отнесено к недостаткам данного подхода. Учитывая экономическую ситуацию, сложившуюся в стране на сегодняшний день трудно прогнозировать такие цифры как ставка дисконта, процент инфляции и т.п.

Сравнительный подход. Сравнительный подход основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи, основываясь на информации об аналогичных сделках. Другими словами, этот подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленное на продажу имущество заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Важно отметить, что избежать субъективизма при согласовании результатов, как и в течение всего процесса оценки, просто невозможно. Можно лишь с помощью каких-то методов, приёмов, процедур попытаться уменьшить степень субъективизма, в том числе и при согласовании результатов[1].

Оценщиком выбрана шестибалльная система факторов. По каждому фактору каждому из использованных методов присваивается:

0 баллов – если подход совершенно не удовлетворяет критериям данного фактора;

1 балл – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «недостаточной» для обычного доверия результатом данного подхода;

2 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую Оценщик может считать «ниже средней», не вполне достаточной для обычного доверия результатом данного подхода;

3 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «средней», достаточной для обычного доверия результатом данного подхода;

4 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «хорошей»;

5 баллов. – полное соответствие подхода критериям данного фактора.

Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки приведен в таблице.

Обоснование выбора использованных весов

Подход	Доходный	Затратный	Сравнительный
Полученная величина, рублей	Не применяется	Не применяется	5 440 000,55
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	0	0	4

[1] С. Сивец, к.т.н., «О проблеме согласования результатов оценки», доклад на международной конференции «Актуальные вопросы оценки бизнеса и имущественных прав» 25-27 сентября 2003г, г. Алушта.

Подход	Доходный	Затратный	Сравнительный
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	0	0	4
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	0	0	4
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	0	0	4
Итого суммы баллов	0	-	16
Подход применялся	нет	нет	да
Сумма баллов	16		
Вес подхода, %	-	-	100,00%
Вес подхода округленно, %	0%	0%	100%

Таким образом, мы пришли к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки составила на дату оценки 5 440 000,55 рублей.

15. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки.

В результате выполненных работ оценщики пришли к выводу, что справедливая стоимость 3-комнатной квартиры, общая площадь 95,1 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Тунакова, д.56а, кв.3 по состоянию на «28» февраля 2019 года составляет:

№п/п	Наименование	Площадь, кв.м..	Справедливая стоимость без НДС, руб.	Справедливая стоимость без НДС, руб./кв.м..
1	3-комнатная квартиры, общая площадь 95,1 кв.м., этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Тунакова, д.56а, кв.3	95,1	5 440 000,55	57 202,95

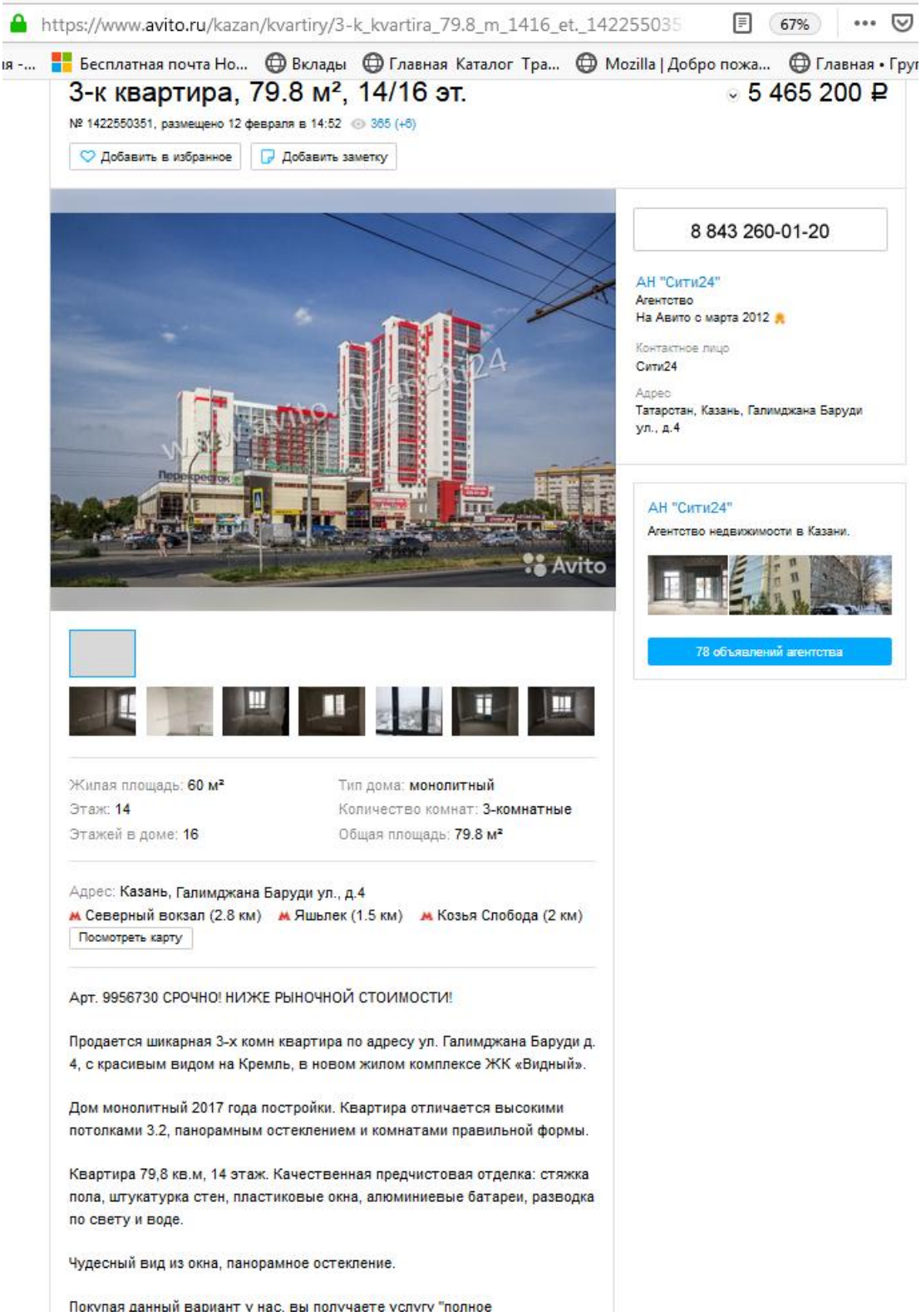
Справедливая стоимость:
5 440 000,55 рублей
Пять миллионов четыреста сорок тысяч рублей пятьдесят пять копеек

Генеральный директор ООО « ЦНО «Эксперт» Р.Д.Сафин

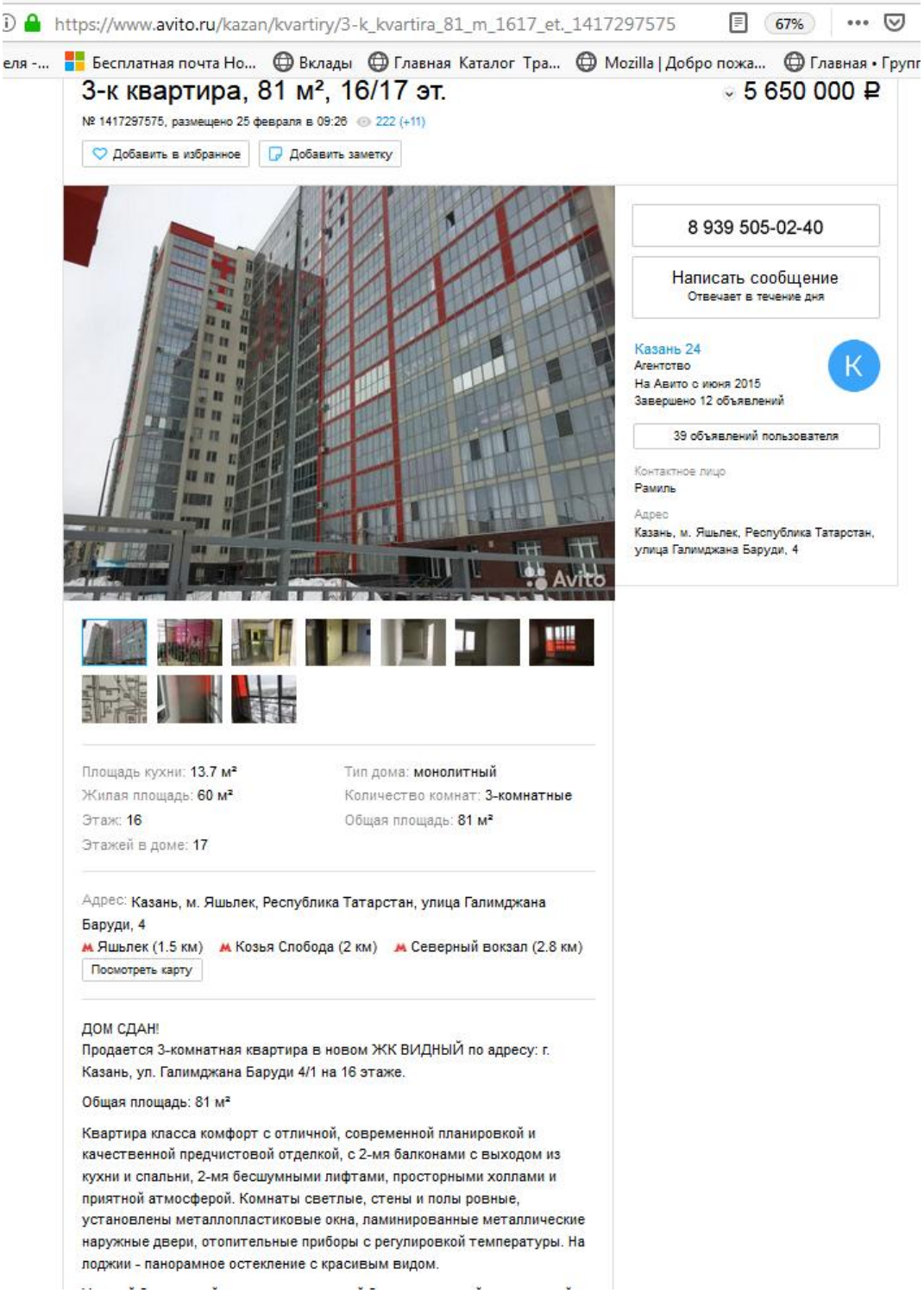
Эксперт-оценщик И.П.Носова

16. Приложения.

1.Информация об источниках рыночных данных



https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/3-k_kvartira_79.8_m_1416_et._1422550351



https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/3-k_kvartira_81_m_1617_et._1417297575 67%

еля -... Бесплатная почта Но... Вклады Главная Каталог Тра... Mozilla | Добро пожа... Главная • Групп

3-к квартира, 81 м², 16/17 эт. 5 650 000 ₽

№ 1417297575, размещено 25 февраля в 09:26 222 (+11)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 939 505-02-40

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Казань 24
Агентство
На Авито с июня 2015
Завершено 12 объявлений

39 объявлений пользователя

Контактное лицо
Рамиль

Адрес
Казань, м. Яшьлек, Республика Татарстан, улица Галимджана Баруди, 4

Площадь кухни: 13.7 м²
Жилая площадь: 60 м²
Этаж: 16
Этажей в доме: 17

Тип дома: монолитный
Количество комнат: 3-комнатные
Общая площадь: 81 м²

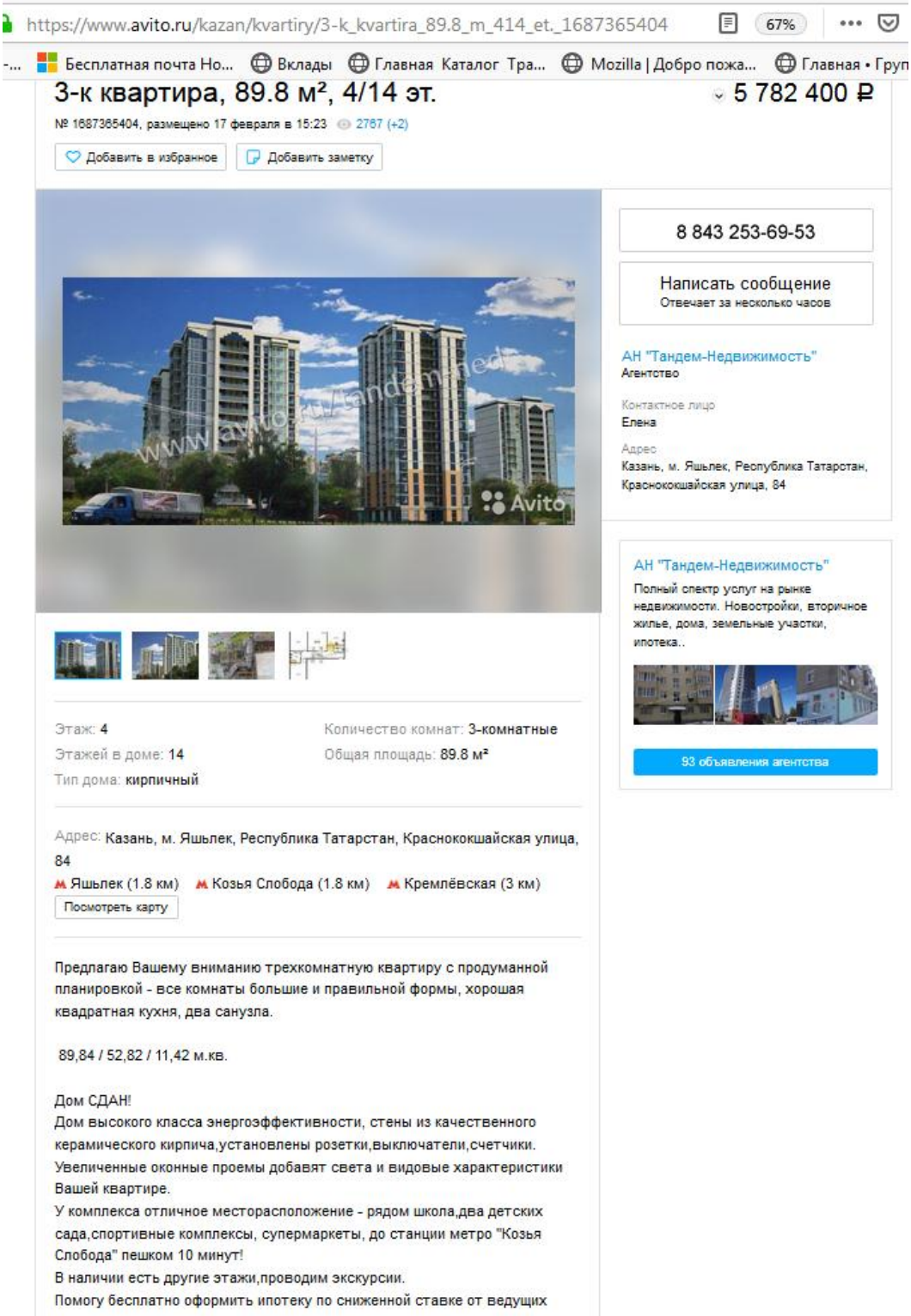
Адрес: Казань, м. Яшьлек, Республика Татарстан, улица Галимджана Баруди, 4
Яшьлек (1.5 км) Козья Слобода (2 км) Северный вокзал (2.8 км)
Посмотреть карту

ДОМ СДАН!
Продается 3-комнатная квартира в новом ЖК ВИДНЫЙ по адресу: г. Казань, ул. Галимджана Баруди 4/1 на 16 этаже.

Общая площадь: 81 м²

Квартира класса комфорт с отличной, современной планировкой и качественной предчистовой отделкой, с 2-мя балконами с выходом из кухни и спальни, 2-мя бесшумными лифтами, просторными холлами и приятной атмосферой. Комнаты светлые, стены и полы ровные, установлены металлопластиковые окна, ламинированные металлические наружные двери, отопительные приборы с регулировкой температуры. На лоджии - панорамное остекление с красивым видом.

https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/3-k_kvartira_81_m_1617_et._1417297575



https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/3-k_kvartira_89.8_m_414_et._1687365404

3-к квартира, 89.8 м², 4/14 эт. 5 782 400 ₽

№ 1687365404, размещено 17 февраля в 15:23 2767 (+2)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 843 253-69-53

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

АН "Тандем-Недвижимость"
Агентство

Контактное лицо
Елена

Адрес
Казань, м. Яшьлек, Республика Татарстан, Краснококшайская улица, 84

АН "Тандем-Недвижимость"
Полный спектр услуг на рынке недвижимости. Новостройки, вторичное жилье, дома, земельные участки, ипотека..

93 объявления агентства

Этаж: 4
Этажей в доме: 14
Тип дома: кирпичный

Количество комнат: 3-комнатные
Общая площадь: 89.8 м²

Адрес: Казань, м. Яшьлек, Республика Татарстан, Краснококшайская улица, 84

Яшьлек (1.8 км) Козья Слобода (1.8 км) Кремлёвская (3 км)

Посмотреть карту

Предлагаю Вашему вниманию трехкомнатную квартиру с продуманной планировкой - все комнаты большие и правильной формы, хорошая квадратная кухня, два санузла.

89,84 / 52,82 / 11,42 м.кв.

Дом СДАН!
Дом высокого класса энергоэффективности, стены из качественного керамического кирпича,установлены розетки,выключатели,счетчики.
Увеличенные оконные проемы добавят света и видовые характеристики Вашей квартире.
У комплекса отличное месторасположение - рядом школа,два детских сада,спортивные комплексы, супермаркеты, до станции метро "Козья Слобода" пешком 10 минут!
В наличии есть другие этажи,проводим экскурсии.
Помогу бесплатно оформить ипотеку по сниженной ставке от ведущих

https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/3-k_kvartira_89.8_m_414_et._1687365404

3.Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, документы технической инвентаризации

13.07.2018 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Раздел 1

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение

(вид объекта недвижимости)

Лист № ___ Раздела 1 Всего листов раздела 1: ___ Всего разделов: ___ Всего листов выписки: ___

13.07.2018

Кадастровый номер:	**16:50:100421:1175**
Номер кадастрового квартала:	16:50:100421
Дата присвоения кадастрового номера:	28.09.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Татарстан, г Казань, р-н Московский, ул Туманова, д 56а, кв 3
Площадь, м²:	95.1
Наименование:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	4065535.46
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:100421:1154
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
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
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "СтройДом"

СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(должность) (подпись) Абдуллина А. С. (инициалы, фамилия)

М.П.

file:///C:/Users/nurtdinovadr/AppData/Local/Temp/tmp6366709200723327 9.html 1/3

13.07.2018 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Раздел 5

План расположения помещения, машино-места на этаже (плана этажа)

Помещение:

Лист № ___ Раздела 5 Всего листов раздела 5: ___ Всего разделов: ___ Всего листов выписки: ___

13.07.2018

Кадастровый номер: **16:50:100421:1175**

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

Масштаб 1:	данные отсутствуют

СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ Абдулина А. С.

М.П.

file:///C:/Users/nurtdinovadr/AppData/Local/Temp/tmp8386709200272332 79.html 3/3

13.07.2018 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение

Лист № Раздела 2 Всего листов раздела 2: Всего разделов: Всего листов выписки:

13.07.2018

Кадастровый номер: **16:50:100421:1175**

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "СтройДом", ИНН: 1661047313, ОГРН: 1151690106820
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 16:50:100421:1175-16/001/2018-5 от 13.07.2018
3.	Документы-основания:	3.1. Соглашение о расторжении договора купли-продажи недвижимого имущества от 11 апреля 2018 г. от 28.06.2018
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Абдуллина А. С.

М.П.

file:///C:/Users/nurtdinovadr/AppData/Local/Temp/tmp6366709200272233279.html 2/3

СОГЛАШЕНИЕ
о расторжении договора купли-продажи недвижимого имущества от «11» апреля 2018г.

г.Казань

«28» июня 2018г.

Общество с ограниченной ответственностью «СтройДом», ОГРН:1151690106820, ИНН:1661047313, КПП:166101001, место нахождения: 420127, РТ, г. Казань, ул. Михаила Миля, д. 25, помещение 7, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Директора Гулиева Мохсума Хасай оглы, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Сабиров Азат Нурфаязович, 19.05.1986 г.р., место рождения: р.п. Бавлы Бавлинского района Татарской АССР, паспорт серии 92 07 № 015430, выдан Бавлинским ГРОВД Республики Татарстан 30.03.2007 г., код подразделения: 162-035, адрес регистрации: РТ, Пестречинский район, с. Новое Шигалеево, ул. Габдуллы Тукая, дом 45, кв. 13, именуемый в дальнейшем **«Покупатель»**, действующий от своего имени, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Стороны договорились расторгнуть с «28» июня 2018г. Договор купли-продажи недвижимого имущества от «11» апреля 2018г., по соглашению Сторон, предметом которого являлось следующее Недвижимое имущество: **квартира №3, общей площадью 95,1 кв.м, расположена на 1 этаже дома 56А по ул. Тупакова г. Казани Республики Татарстан, кадастровый номер 16:50:100421:1175.** Договор купли-продажи недвижимого имущества от 11.04.2018г., зарегистрирован в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25.04.2018г., о чем сделана запись государственной регистрации №16:50:100421:1175-16/001/2018-3.

2. Настоящее соглашение подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента такой регистрации. Расходы по государственной регистрации настоящего соглашения несет Продавец.

3. Стороны денежных требований по отношению друг к другу не имеют.

4. С содержанием статей 450, 451, 453, 551 Гражданского Кодекса Российской Федерации Стороны ознакомлены.

5. Взаимные обязательства Сторон по Договору считаются прекращенными с даты подписания настоящего Соглашения. Каких-либо претензий по Договору или в связи с расторжением Договора Стороны друг к другу не имеют.

6. Настоящее соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один для регистрирующего органа.

7. **Реквизиты и подписи сторон**

ПРОДАВЕЦ:
ООО «СтройДом»
ОГРН:1151690106820, ИНН:1661047313, КПП:166101001, место нахождения: 420127, РТ, г.Казань, ул. Михаила Миля, д. 25, помещение 7, р/с №40702810300010005209 в ООО КБЭР «Банк Казани», к/с № 30101810100000000844, БИК 049205844
Директор

_____ / Гулиев М.Х.оглы/

«СтройДом»

ПОКУПАТЕЛЬ:
Сабиров Азат Нурфаязович
19.05.1986 г.р., место рождения: р.п. Бавлы Бавлинского района Татарской АССР, паспорт серии 92 07 № 015430, выдан Бавлинским ГРОВД Республики Татарстан 30.03.2007 г., код подразделения: 162-035, адрес регистрации: РТ, Пестречинский район, с. Новое Шигалеево, ул. Габдуллы Тукая, дом 45, кв. 13

_____ / Сабиров А.Н./

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии по Республике Татарстан
Номер регистрационного округа 16
Произведена государственная регистрация
права собственности
Дата регистрации 12.03.2018
Номер регистрации 16:50:100421:175-16/001/2018-5
Регистратор Абдулгалиева А.С.
(подпись, фио)

АКТ
приема-передачи недвижимого имущества
к Соглашению о расторжении договора купли-продажи недвижимого имущества от «11» апреля 2018г.

г. Казань

«28» июня 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СтройДом», ОГРН:1151690106820, ИНН:1661047313, КПП:166101001, место нахождения: 420127, РТ, г. Казань, ул. Михаила Миля, д.25, помещение 7, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице Директора Гулиева Мохсума Хасай оглы, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Сабиров Азат Нурфаязович, 19.05.1986 г.р., место рождения: р.п. Бавлы Бавлинского района Татарской АССР, паспорт серии 92 07 № 015430, выдан Бавлинским ГРОВД Республики Татарстан 30.03.2007 г., код подразделения: 162-035, адрес регистрации: РТ, Пестречинский район, с. Новое Шигалеево, ул. Габдуллы Тукая, дом 45, кв. 13, именуемый в дальнейшем **«Покупатель»**, действующий от своего имени, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», составили настоящий Акт приема-передачи о нижеследующем:

1. В связи с заключением Сторонами Соглашения о расторжении договора купли-продажи недвижимого имущества от «11» апреля 2018г. Покупатель передал, а Продавец принял недвижимое имущество: квартира № 3, общей площадью 95,1 кв.м, расположена на 1 этаже дома 56А по ул. Тунакова г. Казани Республики Татарстан, кадастровый номер 16:50:100421:1175.

2. Указанное в п.1 настоящего Акта Недвижимое имущество принадлежит Продавцу на основании выписки из Единого государственного реестра права на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющую проведенную государственную регистрацию от 25.04.2018г. №16:50:100421:1175-16/001/2018-3.

3. Стороны не имеют друг к другу претензий.

4. Настоящий Акт приема-передачи недвижимого имущества составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

ПРОДАВЕЦ:
ООО «СтройДом»

Директор

_____/ Гулиев М.Х.оглы/

«СтройДом»

ПОКУПАТЕЛЬ:
Сабиров Азат Нурфаязович

_____/ Сабиров А.Н./

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.12.2018 г., поступившего на рассмотрение 29.12.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.12.2018 № 99/2018/237738379			
Кадастровый номер:		**16:50:100421:1175**	

Номер кадастрового квартала:	16:50:100421
Дата присвоения кадастрового номера:	28.09.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Татарстан, г Казань, р-н Московский, ул Тунакова, д 56а, кв 3
Площадь:	95.1
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Жилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	4065535.46

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: ___
29.12.2018 № 99/2018/237738379			
Кадастровый номер:		**16:50:100421:1175**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:100421:1154
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:	Михеева Елена Валерьевна №16-16-873

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: ___
29.12.2018 № 99/2018/237738379			
Кадастровый номер:		**16:50:100421:1175**	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Ситдиков Никита Леонидович

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: ___
29.12.2018 № 99/2018/237738379			
Кадастровый номер:		**16:50:100421:1175**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АНКОР-фонд недвижимости"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Долевая собственность, № 16:50:100421:1175-16/001/2018-7 от 14.09.2018
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:	Доверительное управление, весь объект	
		дата государственной регистрации:	14.09.2018	
		номер государственной регистрации:	16:50:100421:1175-16/001/2018-8	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 25.02.2024	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН: 1435126890	
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Анкор"-фонд недвижимости" от 05.05.2009 №1423-94156702	
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.

3.Информационное письмо из СРО о не применении в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности, которого составляет не менее трех лет;

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

Выписка № 18412
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

ООО "Центр независимой оценки "Эксперт"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Носова Ирина Петровна**

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 17.08.2015 года за регистрационным номером № 1757

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

1) **Оценщик работает в ООО "Центр независимой оценки "Эксперт" (основное место работы) в должности эксперта-оценщика, имеет общий стаж работы – с 2006 г., стаж работы в оценочной деятельности с 2006 г. (источник информации – трудовая книжка, представленная Оценщиком);**
2) **Документ, подтверждающий получение Оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности: диплом 060005887 от 13.01.2015 г. выдан Университетом управления "ТИСБИ" (источник информации – данные Оценщика);**
3) **За последние два года Оценщик подписал 152 (Сто пятьдесят два) отчета:**
   - 143 отчета об оценке недвижимости;
   - 6 отчетов об оценке земельного участка;
   - 3 отчета об оценке машин и оборудования;
4) **Жалобы на нарушение Оценщиком требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской**

Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики в Ассоциацию не поступали;

5) **Меры дисциплинарного воздействия Ассоциацией не применялись;**
6) **Плановые проверки Ассоциацией не проводились;**
7) **Факты обращения взыскания на средства компенсационного фонда отсутствуют.**

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 04.08.2017 г.

Дата составления выписки 04.08.2017 г.

Специалист отдела реестра Д.А. Сладкова

4.Документы оценщика

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

23.01.2019 г. № 1757

Носова
Ирина Петровна

Включен(а) в реестр членов от 17.08.2015 г.
Реестровый номер 1757

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 11.06.2015 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Президент А. В. Каминский

000605

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
в интересах оценщиков!

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

Выписка № 23760
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

Носовой Ирины Петровны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Носова Ирина Петровна**

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 17.08.2015 года за регистрационным номером № 1757

(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 предоставлены по состоянию на 18.05.2018 г.

Дата составления выписки 18.05.2018 г.

Специалист отдела реестра Д.А. Сладкова

Диплом

о профессиональной переподготовке

Диплом является документом установленного образца - о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 100

060005887

Настоящий диплом выдан Носовой Ирине Петровне

в том, что он(а) с «01» августа 2014 г. по «13» января 2015 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте непрерывного образования (наименование)

НОУ ВПО «Университет управления «ТИСБИ»

по программе дополнительного профессионального образования «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» (наименование программы)

Итоговая аттестационная комиссия решением от «13» января 2015 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Носовой Ирины Петровны (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере (наименование) оценочной деятельности

Ректор

М.П.

Казань 2015 год

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007177-1 «29» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Носовой Ирине Петровне

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

от «29» марта 2018 г. № 57

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «29» марта 2021 г.

004404 - КА1

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-548-065030/18

«20» сентября 2018 г.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Носова Ирина Петровна** Паспортные данные: серия 8803, номер 663651, выдан Отделом внутренних дел Моркинского района Республики Марий Эл
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»** Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С **«03» октября 2018 года** по **«02» октября 2019 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **3 000 000 (Три миллиона) рублей** 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. **2 550 (Две тысячи пятьсот пятьдесят) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **17.10.20818г.** При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Носова Ирина Петровна

От Страхователя: _____ И. П. Носова

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____ Е. В. Титова
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
В Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 01 от 09.01.2018 г.

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-548-065030/18 от 20.09.2018г.

«20» сентября 2018 года

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования **№ 433-548-065030/18 от 20.09.2018г.** (далее – Договор страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	**Носова Ирина Петровна** **Паспортные данные: серия 8803, номер 663651, выдан Отделом внутренних дел Моркинского района Республики Марий Эл**
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество **«ИНГОССТРАХ»** Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С **«03» октября 2018 года по «02» октября 2019** года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования. Договор страхования покрывает исключительно: - требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации; - действия (бездействия) Страхователя приведшие к наступлению страхового случая, которые были совершены в Период страхования.
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования по всем страховым случаям устанавливается в размере **3 000 000 (Три миллиона) рублей**
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-548-065030/18 от 20.09.2018г

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____ Е. В. Титова
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
В Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 01 от 09.01.2018 г.

Страховое публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-548-072740/18

«31» октября 2018 г.

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой оценки «Эксперт»**
Юридический адрес: 420073, г. Казань, ул. Аделя Кутуя, д. 44А
ИНН 1660085370

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

3.1. С **«09» ноября 2018 года по «08» ноября 2019 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА):

4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 000 (Сто миллионов) рублей.**
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия устанавливается в размере **34 500 (Тридцать четыре тысячи пятьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **«22» ноября 2018 года.**
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после **«09» ноября 2016 года.**

7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

Страхователь_____ Страховщик_____

Страховое публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ Ingosstrakh

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила
11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «ЦНО «Эксперт»

От Страхователя: _____ Р.Д. Сафин

Генеральный директор

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____ Е.В. Титова

Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
В Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 1 от 09.01.2018 г.

ИНГОССТРАХ Ingosstrakh

Страховое публичное акционерное общество

Insurance company

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-548-072740/18 ОТ «31» ОКТЯБРЯ 2018 Г.

«31» октября 2018 г.

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-548-072740/18 от «31» октября 2018 г. (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	**Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой оценки «Эксперт»** Юридический адрес: 420073, г. Казань, ул. Аделя Кутуя, д. 44А ИНН 1660085370
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С **«09» ноября 2018 года по «08» ноября 2019 года** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.
(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере **100 000 000 (Сто миллионов) рублей.**
УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	В соответствии с Договором №433-548-072740/18 от «31» октября 2018 г.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____ Е.В. Титова
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
В Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 1 от 09.01.2018 г.

Филиал в Республике Татарстан (Татарстан) ИНГОССТРАХ Ingosstrakh Для страховых документов

117997, Россия, Москва, ГСП-7, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2
+7 (495) 956 77 77

12-2, Pyatnickaya st., GSP-7, Moscow, 117997, Russia
+7 (495) 956 77 77

В данном документе пронумеровано, 69
прошнуровано и скреплено
печатью шестьдесят девять
от «28» февраля 2019 г.
Генеральный директор

_____ /Сафин Р.Д./