



ЭКСПЕРТ

ОЦЕНКА - ЭКСПЕРТИЗА - КОНСАЛТИНГ

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 №33/К-2018

Справедливой стоимости двухкомнатной квартиры, назначение: жилое помещение, общая площадь 58,9 кв. м, этаж 11, адрес (местоположение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Галимджана Баруди, д. 4, кв. Д1103, кадастровый номер: 16:50:090510:178.

Объект оценки:	Двухкомнатная квартиры, назначение: жилое помещение, общая площадь 58,9 кв. м, этаж 11, адрес (местоположение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Галимджана Баруди, д. 4, кв. Д1103, кадастровый номер: 16:50:090510:178.
Вид стоимости:	Справедливая
Заказчик оценки:	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости»
Собственник объекта оценки:	ООО «СтройСвет»
Оценщики:	Носова Ирина Петровна
Исполнитель/юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор:	ООО «Центр Независимой Оценки «Эксперт»
Дата проведения оценки:	С 25.07.2018г. по 26.07.2018г.
Дата составления отчета:	26.07.2018г.
Дата определения стоимости объекта оценки:	26.07.2018г.
Дата обследования объекта оценки:	26.07.2018г.
Порядковый номер отчета:	33/К-2018

Казань-2018

Генеральному Директору
ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости»
Дорогову А.Н.

Уважаемый Алексей Николаевич!

На основании Договора № ПИФ/477/171013 от 17.10.2013г. специалисты ООО «ЦНО «Эксперт» провели оценку справедливой стоимости двухкомнатной квартиры, назначение: жилое помещение, общая площадь 58,9 кв. м, этаж 11, адрес (местоположение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Галимджана Баруди, д. 4, кв. Д1103, кадастровый номер: 16:50:090510:178.

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 «26» июля 2018 года.

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

Оценка производилась в соответствии с требованиями федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (с учётом поправок существующих на дату составления отчета), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3 и ФСО №7 обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (в соответствии с Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№297-299, от 25.09.2014г. №611), а также (IFRS)13 («Оценка справедливой стоимости») в соответствии с Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н, от 17.12.2014 № 151н.

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 – «26» июля 2018 года составляет:

№п /п	Наименование	Общая площадь, (согласно ст.15 ЖК РФ), кв.м.	Справедливая стоимость без НДС, руб.	Справедливая стоимость без НДС, руб./кв.м.
1	Двухкомнатная квартиры, назначение: жилое помещение, общая площадь 58,9 кв. м, этаж 11, адрес (местоположение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Галимджана Баруди, д. 4, кв. Д1103, кадастровый номер: 16:50:090510:178.	58,9	4 239 689,15	71 981,14

Справедливая стоимость:

4 239 689,15 рублей

**Четыре миллиона двести тридцать девять тысяч шестьсот восемьдесят девять рублей
15 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»


 Р.Д.Сафин

Справочно

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№п/п	Наименование	Затратный подход, руб..	Сравнительный подход, руб..	Доходный подход, руб..
1	Двухкомнатная квартиры, назначение: жилое помещение, общая площадь 58,9 кв. м, этаж 11, адрес (местоположение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Галимджана Баруди, д. 4, кв. Д1103, кадастровый номер: 16:50:090510:178.	Не применяется	4 239 689,15	Не применяется

Содержание

1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	5
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	5
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	5
В ПРОЦЕССЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНОЧНЫХ РАБОТ ПРИ РАСЧЕТЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ОЦЕНЩИКИ ПРИМЕНИЛИ СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД:.....	5
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	6
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	6
ДАТОЙ ПРОВЕДЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ЯВЛЯЕТСЯ «27» ИЮЛЯ 2018 ГОДА... 7	7
5.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	9
10. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
10.1. Количественное и качественное описание объекта оценки.....	13
10.1.1. Имущественные права	13
10.1.2. Обременения, связанные с объектом оценки.....	13
10.1.3. Физические свойства объекта оценки	13
10.1.4. Износ	20
10.1.5. Устаревание	21
10.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	21
10.3. Информация о текущем использовании объекта оценки.....	22
10.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	22
10.5. В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта (ст.11 ФЗ-135).....	22
12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.	22
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	35
ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	35
Обзор подходов.....	36
13. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.	39
13.1. Выбор объектов-аналогов.....	40
13.2. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения	40
13.3. Выбор единиц сравнения	41
13.4. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов	41
13.5. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.	46
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	47
15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	49
16. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	50

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	Двухкомнатная квартиры, назначение: жилое помещение, общая площадь 58,9 кв. м, этаж 11, адрес (местоположение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Галимджана Баруди, д. 4, кв. Д1103, кадастровый номер: 16:50:090510:178.
Краткое описание имущественных прав	Выписка из ЕГРН от 04.07.2018г. Договор купли-продажи имущества от 05.06.2018г. Акт приема-передачи от 05.05.2018г. недвижимого имущества к Договору купли-продажи имущества от 05.06.2018г. Технический паспорт от 15.01.2016г.
Имущественные права	Право собственности
Наименование собственника	ООО «СтройСвет»
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)	26.07.2018г.
Период проведения работ	С 25.07.2018г. по 26.07.2018г.
Дата составления отчета	26.07.2018г.
Дата осмотра Объекта оценки	26.07.2018г.
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	Двухкомнатная квартиры, назначение: жилое помещение, общая площадь 58,9 кв. м, этаж 11, адрес (местоположение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Галимджана Баруди, д. 4, кв. Д1103, кадастровый номер: 16:50:090510:178.	Не применяется	4 239 689,15	Не применяется

1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате выполненных работ оценщики пришли к выводу, что справедливая стоимость двухкомнатной квартиры, назначение: жилое помещение, общая площадь 58,9 кв. м, этаж 11, адрес (местоположение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Галимджана Баруди, д. 4, кв. Д1103, кадастровый номер: 16:50:090510:178. по состоянию на «26» июля 2018 года составляет:

Таблица 2 **Результаты оценки**

№п /п	Наименование	Общая площадь, (согласно ст.15 ЖК РФ), кв.м.	Справедливая стоимость без НДС, руб.	Справедливая стоимость без НДС, руб./кв.м.
1	Двухкомнатная квартиры, назначение: жилое помещение, общая площадь 58,9 кв. м, этаж 11, адрес (местоположение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Галимджана Баруди, д. 4, кв. Д1103, кадастровый номер: 16:50:090510:178.	58,9	4 239 689,15	71 981,14

Справедливая стоимость:**4 239 689,15 рублей****Четыре миллиона двести тридцать девять тысяч шестьсот восемьдесят девять рублей 15 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 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 двухкомнатная квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 58,9 кв. м, этаж 11, адрес (местоположение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Галимджана Баруди, д. 4, кв. Д1103, кадастровый номер: 16:50:090510:178.

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

- Выписка из ЕГРН от 04.07.2018г.;
- Договор купли-продажи имущества от 05.06.2018г.;
- Акт приема-передачи от 05.05.2018г. недвижимого имущества к Договору купли-продажи имущества от 05.06.2018г.;
- Технический паспорт от 15.01.2016г.

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

В рамках настоящего Отчета оценивается право требования.

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

Объекты оценки имеют обременение - отсутствует.

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 предварительным образом;
- 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 рыночная или 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 «27» июля 2018 года.

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 «АК БАРС – Альянс»
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 ОАО «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 №433-548-067106/17 от 01.11.2017г., страховая сумма 100 000 000 рублей дата выдачи 01.11.2016г., срок действия полиса с 09.11.2017 г по 08.11.2018 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» №001757 от 17.08.2015г. (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 ответственности Оценщика	СОАО «ВСК», страховой полис № 433-548-063454/17, страховая сумма 3 000 000 рублей дата выдачи 02.10.2017г., срок действия полиса с 03.10.2017г. по 02.10.2018г.
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 оценке

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 отчете, 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 ЕГРН от 04.07.2018г.;
- Договор купли-продажи имущества от 05.06.2018г.;
- Акт приема-передачи от 05.05.2018г. недвижимого имущества к Договору купли-продажи имущества от 05.06.2018г.;
- Технический паспорт от 15.01.2016г.

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.
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.

9

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

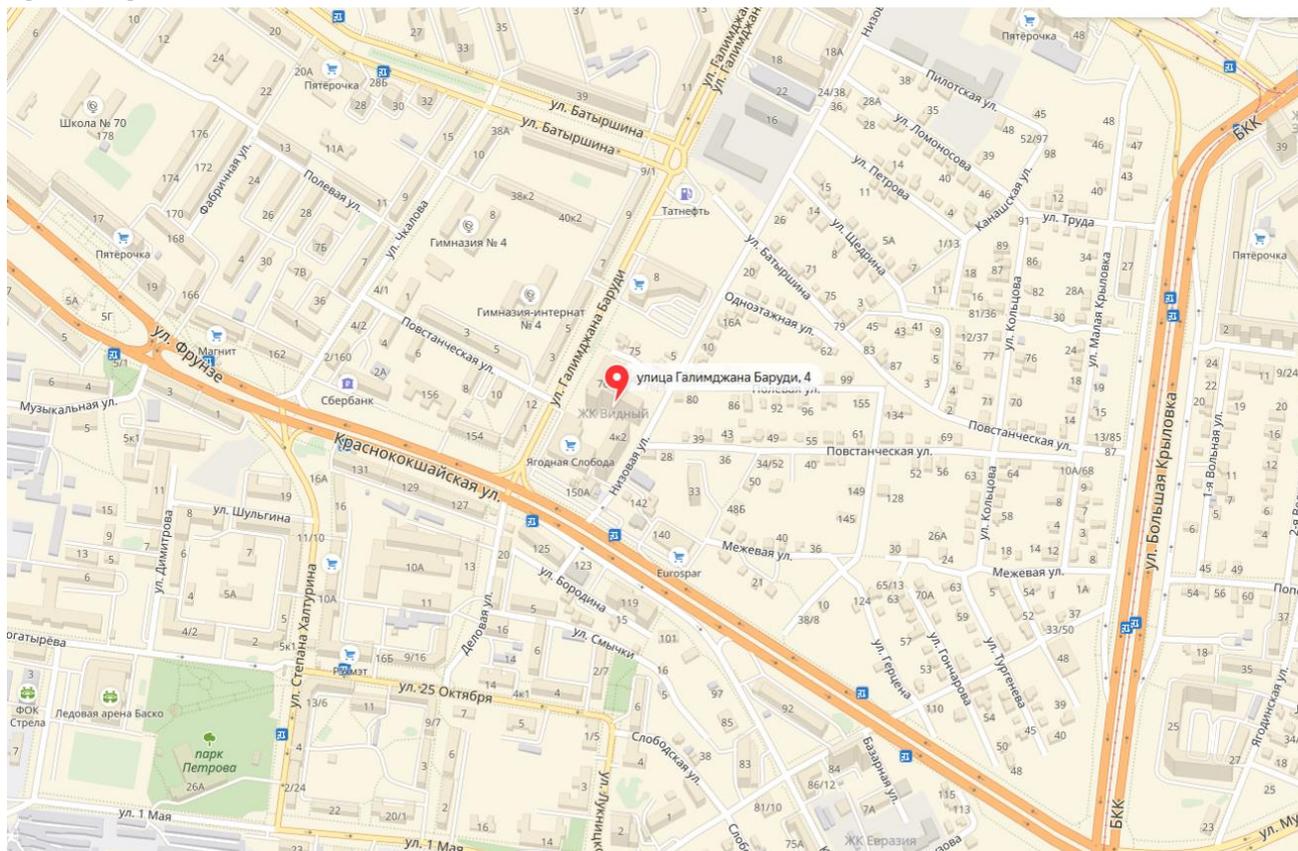


Рис1. Схема расположения объекта оценки

10.1 Количественное и качественное описание объекта оценки

10.1.1. Имущественные права

В данной работе оценивается право требования, которое принадлежит ООО «СтройСвет».

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 не выявлены.

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	ЖК Видное	
Адрес	Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул. Галимджана Баруди, д. 4, кв. Д1103	
Район	Кировский район	
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 17-ти этажный дом
Год постройки/ Год последнего капитального ремонта	2016/-
Материал наружных стен	Блоки ячеистого бетона
Материал перекрытий	Железобетонные плиты
Тип фундамента	Железобетонные монолитные сваи
Состояние здания	Хорошее.
Техническое обеспечение здания	горячее и холодное водоснабжение, отопление, электроснабжение, канализация, газоснабжение
Организованная стоянка личного а/м или подземный гараж	Неорганизованная парковка
Количество этажей в здании	17

Состояние подъезда	Хорошее
Дополнительная существенная информация	Эта часть Московского-Кировского района обладает очень развитой инфраструктурой (рядом огромный магазин Перекресток, много новых школ с перспективным образованием, садики, спортивных площадок и даже 2 фитнес-центра, один из которых с профессиональным плавательным бассейном и спа-зоной). В 5 минутах ходьбы находится остановка общественного транспорта (остановка Фрунзе).

10.1.3.3 Характеристика объекта оценки

Этаж расположения	11
Общая площадь, кв.м., по СНиП 2.08.02-89	62,2
Общая площадь (согласно ст. 15 ЖК РФ), кв.м.	58,9
Жилая площадь квартиры, кв.м.	28,6
Количество комнат (площадь комнат, кв.м.)	2
Высота потолков, м	2,69
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
Имущественный права	Право требования
Обременения, связанные с объектом оценки	не зарегистрировано
Собственник объекта оценки	ООО «СтройСвет»
Выделенная эл.мощность	3-7 КВт

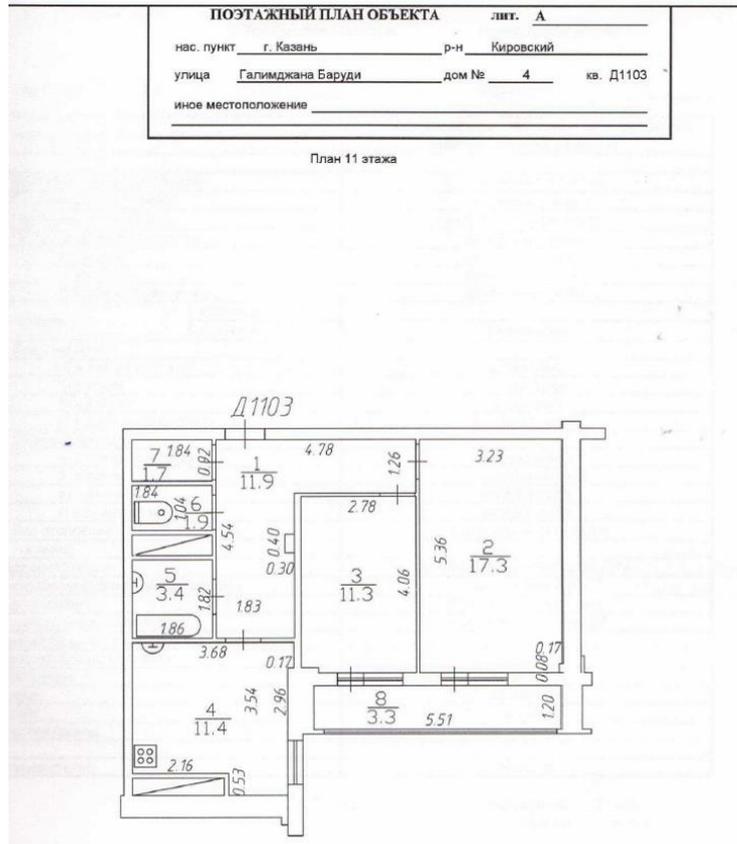


Фото объекта оценки











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 объекта 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 современным требованиям к строительным 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 используются по текущему назначению – 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	ООО «СтройСвет»
Паспортные данные собственника	Данные не предоставлены
Балансовая стоимость	Нет данных

12. 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. Рынок недвижимости, как сфера торговли объектами недвижимости, формируется и определяется региональными условиями, так как недвижимость, по определению, привязана к земельному участку, к местности, к региональным общественно-экономическим условиям. Однако, на «жизни» и перспективе рынка недвижимости отражаются не только региональные условия и особенности (географические, природные, экологические, национальные, демографические, политические, экономические), но и политическая система страны, законодательство, социальные и экономические отношения, образующие сложную систему отношений и определяющие состояние экономики и перспективы развития страны в целом.

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

Недвижимость, по определению, связана с землёй, поэтому относится к региональному рынку недвижимости. Цена предложения и продажи 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 зависят от состояния экономики страны и государственной политики в целом. Политика и экономика неразрывно связаны. Слабая политика ведёт к падению экономики и распаду страны. Сильная политика, сильное руководство ведут к сильной экономике: государство обеспечивает благоприятные межгосударственные внешние условия, формирует и совершенствует отраслевую структуру экономики, создаёт и поддерживает условия развития предприятий, организаций и домашних хозяйств, обеспечивая рост доходов бизнеса и населения, улучшая демографические условия, развивая кадровый потенциал, повышая благосостояние народа.

Анализ и прогноз политики и экономики требует рассмотрения их в динамике за период в несколько лет, чтобы выявить определённый тренд.

Изменение общественно-политического устройства, ликвидация планово-распределительной системы хозяйствования и приватизация государственной собственности, проведённые в России в период 1990-1999, привели к разрыву хозяйственных связей между всеми предприятиями, резкому падению производства всех отраслей экономики и катастрофическому ухудшению положения большинства населения. Но, начиная с 2000 года, постепенно, благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины удалось стабилизировать экономику и финансы, стабилизировать работу предприятий, реформировать социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения и повысить конкурентоспособность страны в мировом разделении труда. Благоприятные условия для развития привели к росту производства всех отраслей экономики. Стабилизировался спрос не только на продукты питания и бытовые товары, но и на продукцию производственного назначения. Внешний долг государства с 158,7 млрд.долл. в 2000 году снижен до 50,6 млрд. долл. в 2018 году.

Основные экономические показатели Российской Федерации

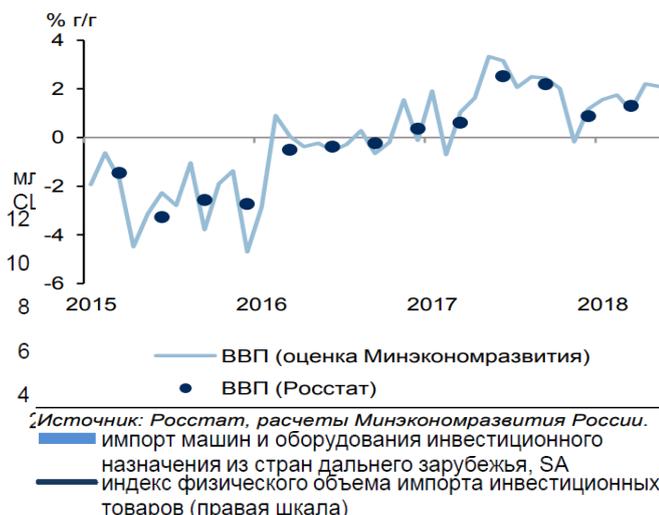
	май 2018г.	Янв-май 2018г. в % к янв-маю 2017г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей (за 1 кв.2018г.)	22239,4	101,3
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности (за 1 кв.2018г.)		101,3
Индекс промышленного производства		103,2
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	339,3	102,5
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	472,2	103,1
в том числе железнодорожного транспорта	219,0	104,7
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	140,2	99,2
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2507,0	102,4

Объем платных услуг населению, млрд.рублей	759,7	102,5
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	57,2	123,4
в том числе: экспорт товаров	36,2	126,7
импорт товаров	20,9	117,9
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	2302,0	
Индекс потребительских цен		102,3
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		107,0
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		103,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, рублей:		
- номинальная	43815	111,5
- реальная		109,0
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,6	91,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	86,3

красным – отрицательная, **зеленым** – положительная динамика

ВВП по паритету покупательной способности в 2017г. в текущих ценах составил 3749,3 млрд. долл. США (+3% по сравнению с 2016г.(3640,3 млрд.долл)). ВВП на душу населения по ППС в текущих ценах в 2017 г. составил 25533 долл. США (+2,9% по сравнению с 2016г. (24819)).

По уточненным [данным Минэкономразвития РФ](#) рост промышленного производства за 2017 год составил +2,1%, за 1 кв.2018г. - +2,8% (г/г), рост обрабатывающей промышленности составил +2,3% (г/г), следовательно, ВВП за 1 кв.18г. должен составить +1,5% (г/г). В мае ВВП увеличился на 2,1 % г/г. С учетом новых данных по промышленному производству оценка роста ВВП за апрель была пересмотрена до 2,2 % (г/г).



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

Основной вклад в ускорение экономического роста в апреле–мае по сравнению с 1 кв18 внесли обрабатывающая промышленность, транспорт, оптовая и розничная торговля. Кроме того, в последние два месяца продолжилось восстановление строительного сектора (+1,4 % и +5,6 % (г/г) в апреле и мае соответственно) после слабых результатов 1 кв18 г. Рост промышленного производства в апреле и мае (+3,9 % г/г и +3,7 % г/г соответственно) был обусловлен в первую очередь позитивной динамикой обрабатывающих отраслей. Темп роста обрабатывающей промышленности в апреле и мае заметно ускорился – до +5,3 % г/г и +5,4 % г/г соответственно после +3,7 % г/г в 1 кв18г.

Инвестиции в основной капитал за 1 кв.2018г. составили 2302 млрд руб. (+7,7% к 1 кв. 2017г.).

В строительстве в январе-мае 2018г. объем СМР составил 2229 млрд. руб. (99,1%, при намечавшемся росте в апреле 101,4%, мае 105,6%). Введено 23,7 млн.кв.м. жилых помещений (+9,7% по сравн с янв-маем 2017г.). Вместе с тем, растет среднемесячная обеспеченность строительных организаций подрядами: в 2017г. обеспеченность была на 2,3 месяца, в 2018 – на 2,9 месяца. Доля индивидуального

домостроения в общей площади завершеного строительством жилья составила: в целом по России – 41,6%;

Инфляция по итогам мая 2018 г. к маю 2017 г. составила +2,4%.

Реальные располагаемые денежные доходы населения в январе-мае 2018 возросли (г/г) на +3,2%. Реальная среднемесячная зарплата в январе-апреле +9,0% (г/г).



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Привлечённые банками **средства организаций и физ. лиц** (счета, банковские депозиты и вклады) в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.06.2018 г. составили 55,3 трлн. руб. (+8,8%).

Объём предоставленных кредитов в рублях и иностранной валюте с начала года на 01.06.2018 года: организациям и предпринимателям – 16,9 трлн. руб. (+19,0% по сравнению с 01.06.2017г.), физическим лицам - 4,5 трлн. руб. (+40,6%). Общая задолженность по ипотечным жилищным кредитам – 5,6 трлн.руб. (+23,1%), из них просроченная - 58,0 млрд.руб. (1,0% от задолженности).

Ключевая ставка, установленная ЦБ России с 26.03.2018г., составляет 7,25% годовых.

Международные резервы Российской Федерации на 22.06.2018 возросли до 456,3 млрд долл. США (+10,6% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

Государственные целевые программы. На 01.12.2017 года в России реализуется 41 государственная программа по пяти основным направлениям: социального, экономического, государственного, регионального и оборонного развития по блокам: новое качество жизни – 6934,7 млрд. руб., инновационное развитие и модернизация экономики – 1879,8 млрд. руб., эффективное государство – 1632,4 млрд. руб., сбалансированное региональное развитие – 879 млрд. руб.

Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Масштабное развитие и усиление России нарушает иерархический миропорядок, создаваемый США после распада Советского Союза. За последние 30 лет Соединённые Штаты с целью сохранения экономического превосходства, основа которого – полное военно-политическое подчинение остального мира, перекроили «под себя» всю Юго-Восточную Европу и Прибалтийские страны, разрушили независимые, стабильно-развивающиеся, но слабые в военном отношении государства: Югославию, Ирак, Ливию, дестабилизировали Северную Африку, создали множество военных баз по всему миру.

Учитывая модернизированную за последние 15 лет оборону и сохранившуюся от СССР ядерную мощь, Россия восстановила военный паритет с США и стала препятствием для правящих кругов Запада в сохранении их военного и политического диктата по отношению к остальным странам мира. Поэтому возникло небывалое экономическое и политическое напряжение вокруг нашей страны. Это остро проявилось в развязывании Западом гражданских войн на Украине и в Сирии, в провокациях с гражданским самолетом под Донецком в 2014 году и в подлоге с химическим оружием, в размещении военных баз НАТО в приграничных к России странах, в санкциях против российских компаний и политических деятелей, в многочисленных попытках Запада дискредитации и международной изоляции России через подконтрольные международные организации и СМИ. Цель – через хаос и разорение международных конкурентов - сохранение мирового лидерства, полный контроль и использование международных финансов и мировых сырьевых ресурсов (включая российские), привлечение и использование передового международного бизнеса и инвестиций, прогрессивных технологий, интеллектуальных ресурсов, получение и сохранение максимальных доходов правящей элиты.

Вместе с тем, несмотря на беспрецедентные действия по международной изоляции России, несмотря на демонстрацию США своей военной мощи во всех значимых регионах мира, многие страны и деловые круги видят в России гаранта безопасности, соблюдения международных законов и большие

экономические перспективы сотрудничества. Как результат, внешнеторговый оборот России (по данным Таможенной службы) вырос в 2017 по сравнению с 2016 годом на 24,8%, а январе-май 2018 на 23,4%. При этом, высокое положительное сальдо торгового баланса по итогам 2017г. в сумме 130,3 млрд. долл. (+22,3% к обороту) и в январе-мае 2018г. (+26,7% к обороту) обеспечивает успешное обслуживание внешнего государственного долга и выполнение госпрограмм структурного развития экономики страны. Напротив, в разрез интересов США на фоне обострения развязанных Западом конфликтов на Ближнем Востоке цены на нефть вновь начали стабильный рост. В итоге экспорт российской нефти вырос в первом квартале 2018 года на 21,2%, до \$ 28,2 млрд. при снижении физического объёма на 1,5%. Доходы "Газпрома" от экспорта газа в январе-марте 2018 года выросли на 29,3% по сравнению 1 кв. 2017 года и составили \$12,4 млрд.

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. Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран. 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 и на экономике, и на доходах, и на рынке недвижимости.

Сильное государство и политическая система, стабильная налоговая система, умеренные налоги, а также льготы для бизнеса и инвестиций являются благоприятной основой для укрепления и устойчивого развития российской экономики.

Из данных Госкомстата, Минэкономразвития РФ и Банка России видим, что **все ключевые экономические показатели России показывают динамику роста**: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется высокими темпами развития дефицитных отраслей и производств. Тем самым, корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. На структурные реформы направлены и исполняются федеральные целевые программы. Восстанавливается спрос (рост торгового товарооборота), что ведёт к дальнейшему росту всех отраслей экономики и доходов бизнеса и населения.

Учитывая исторически сложившуюся высокую долю добывающих отраслей в российской экономике, учитывая, что структурная реформа и импортозамещение - процессы длительные, в условиях усилившегося внешнеполитического давления со стороны Запада экономика в течение ближайших лет сохранит внешние риски и определённые структурные проблемы. Вместе с тем, следует учесть, что высокая доля в ВВП России производственного сектора (порядка 40% по сравнению с 20-30% в западных странах) и низкая доля госдолга являются основой для успешных инвестиций и высоких темпов развития в следующие годы. Положительный тренд общеэкономических показателей 2016 – 2018 гг. и опережающие темпы роста ключевых отраслей, в основе которых лежит комплексный государственный подход и поддержка, позволяют надеяться на дальнейший экономический рост ВВП в размере 2-2,5 % за 2018 год. Девальвация рубля 2014-2015 гг. создала положительные условия для внешних инвестиций и для развития отечественного производства. Российские компании и их западные деловые партнёры нашли многочисленные пути обхода санкций. Компании Японии и европейских стран тоже заинтересованы в инвестициях в России. При благоприятной внешнеполитической и внешнеэкономической конъюнктуре и положительной тенденции инвестиционной активности, учитывая низкую загруженность ключевых производственных мощностей (от 30 до 70 %) и готовность к росту производства, гигантские энергетические, сырьевые и кадровые возможности России, вероятен годовой рост ВВП до 4-5% к 2020 году. Этому способствует и сложившийся тренд роста мировых цен на энергоресурсы и сырьё, а также - гарантирующие экономическую стабильность золотовалютные резервы страны.

Главным фактором, сдерживающим экономический рост, является нарастающие действия правящих кругов США и Великобритании (после провалившихся попыток военного давления) по изоляции России. Это отрицательно влияет, прежде всего, на потребительскую активность населения и деловую активность бизнеса. Однако в современных условиях коммуникаций реальная международная изоляция России невозможна, поскольку в условиях её экономической открытости, в условиях военного паритета Запада и России, экономическая выгода работы с Россией других стран и компаний Европы, Азии, Африки и Латинской Америки преобладает над политическими интересами узкого круга мировой элиты, над

дезинформацией подконтрольных им СМИ. Напротив, попытки бездоказательного очернения, экономической и политической блокады России с целью устрашения остальных стран и нарушение международных норм, вероятно, ведут к потере авторитета самих США и Великобритании.

В Петербургском экономическом форуме 24-26 мая 2018 года приняли участие 17 тысяч человек из 143 стран. Самой многочисленной была делегация США (более 550 человек), на втором месте — японцы и французы. Подписано 550 (только открытых) соглашений и контрактов на общую сумму 2,365 трлн.руб. (более 37,5 млрд.долл.). Проходящий в июне-июле Чемпионат мира по футболу в одиннадцати городах России демонстрирует открытость страны миру и готовность к широкому сотрудничеству и взаимодействию.

В стабильных условиях экономического роста неизбежно будут расти доходы госбюджета, бизнеса и населения, а с ними - расти и развиваться рынок 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.

Перспектива видится в следующих направлениях:

- Учитывая высокую долю ветхого и аварийного жилья в жилом фонде и продолжающуюся урбанизацию, стабильным спросом будут пользоваться качественное жильё эконом-класса, а также объекты в перспективных экономически развитых районах. По мере общеэкономического роста будут востребованы высококачественные многокомнатные квартиры большой площади.
- По-прежнему перспективно и «раскручено» загородное жильё с хорошей транспортной доступностью в экономически активных регионах и районах, особенно с климатически-, эстетически- и экологически благоприятными характеристиками местоположения.
- В экономически активных и перспективных городах сохранится тренд на развитие инвестиционного и арендного бизнеса. Тот, у кого есть свободные деньги, приобретает перспективную высоколиквидную недвижимость с целью перепродажи в будущем или в рентных целях. Тем самым, аккумулируется определённая доля рынка на перспективу, когда усилится общеэкономический рост, увеличатся доходы и возрастет спрос на недвижимость, что скомпенсирует недостаток предложения и дефицит строительных мощностей.
- В направлении развития жилого фонда Россия движется по пути западноевропейских стран, следовательно, обеспеченность жильём на душу населения у нас в перспективе будет стремиться к 40 кв.м./чел. (сейчас у нас 24,4 кв.м./чел.), а доля съёмного жилья – к 30 % и более (на 2015 год у нас около 13 %). Для сравнения, по данным на 2015 год эти показатели (соответственно): в Германии обеспеченность жильём 42,9 кв.м./чел. и доля съёмного жилья 46,6 %, в Финляндии 25,7 кв.м./чел. и 41,8 % (на 2000 г.), в Швеции - 45,2 кв.м./чел и 30,4 %, в Великобритании – 44 кв.м./чел. и 30,8 %.
- По мере роста экономики восстанавливается умеренный спрос и на коммерческую недвижимость. Возрастает потребность в качественной недвижимости коммерческого назначения: в энергоэффективных производственных, складских, офисных и торговых зданиях новых форматов.
- С целью совершенствования функциональных параметров существующих зданий будут широко развиваться программы их реконструкции в направлениях: энергосбережения, повышения комфорта, улучшения архитектурных форм и стилей.
- Современные возможности науки и техники позволяют создавать строительные материалы и конструкции с новыми качественными характеристиками, совершенствовать строительные технологии, интенсифицировать строительство.
- Развитие рынка недвижимости требует развития и реконструкции инженерной инфраструктуры поселений новых качественных стандартов: электрических линий, водных, канализационных и газовых магистралей, развития очистных сооружений, развития дорожной сети.
- Современные виртуальные и информационные технологии революционно ускоряют всю строительную отрасль, а технические и технологические возможности современного строительного проектирования и производства позволяют создавать новые архитектурные формы и ансамбли, которые улучшат облик городов и других поселений.
- В землепользовании также продолжится процесс упорядочения: приватизация участков и фиксация границ (межевание), контроль использования по целевому назначению и совершенствование законодательства и налогообложения.

Источники

1. http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/info/oper-05-2018.pdf,
http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_11400807_65391,
 2. <http://www.cbr.ru/>,
- <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc/1804016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc>.

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 местоположением 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 июня 2018 года на вторичном рынке жилья г.Казани наиболее высокие цены предложений зафиксированы в Вахитовском районе (в среднем 104,0 тыс. рублей за 1 кв.м.) и в Ново-Савиновском районе (в среднем 82,1 тыс. рублей за 1 кв.м.). Наиболее низкий уровень средних цен предложений на вторичном рынке жилья наблюдается в Авиастроительном и Кировском районах г.Казани (в среднем 62,7 и 61,0 тыс. рублей за 1 кв.м. соответственно).



В сегменте «элитного» жилья средняя цена 1 кв.м. в конце июня 2018 г. зафиксирована на уровне 127,7 тыс. рублей. В сегментах «улучшенки», «ленинградки» и «хрущевки» средняя цена 1 кв.м. составляет соответственно 78,9 тыс.руб., 62,5 тыс.руб. и 61,3 тыс.руб.



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 72,9 тыс. рублей, что соответствует значению аналогичного показателя предыдущего месяца. На первичном рынке жилья средняя цена 1 кв.м. составила 74,2 тыс. рублей (+3,19% 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](#)

«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](#)¹

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

Условия продажи (совершенная сделка или предложение.)

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

¹ http://www.tatre.ru/news_id5526



Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.07.2018 года

Категория: [Корректировки квартир](#)

- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты 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 оп-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала [Statrielt](#)

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,93	0,97	0,95
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,96	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 – 140 кв.м.	0,89	0,96	0,93
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,88	0,95	0,92
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,90	0,97	0,94
7	Парковочное место, машиноместо	0,89	0,96	0,93

Примечание:

* - нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, изношенные;

** - верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, в хорошем техническом состоянии.

01.07.2018

Время

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/150-korrektirovki-kvartir/1487-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2018-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 торг применяется по данным исследования рынка жилой недвижимости Некоммерческой организации Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиэлт» (<https://statrielt.ru/>):

← → ↻ 🏠 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-zh> 80%

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления **База недвижимости** Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка

на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры - коррективы на 01.07.2018 года

Категория: [Коррективы квартир](#)

Коррективы удельной рыночной стоимости на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры.
К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, общая площадь квартиры, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся классом качества квартиры.
Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночных данных

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высоко-качественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,09	1,16	1,12
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,10	1,08
Простая	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления)	0,88	0,95	0,92

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/150-korrektirovki-kvartir/1503-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2018-goda>

Ситуационное местоположении (этаж).

Корректировка на этаж, на котором расположена квартира – величина, отражающая коэффициент удорожания объекта зависимости от этажа расположения и количества этажей в доме.



на Этаж расположения квартиры в домах типовой (массовой)* застройки - корректировки на 01.07.2018 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 СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных

№	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)**	0,95	1,02	0,98
3	с 14 до 30 этажа (кроме верхнего)**	0,93	1,02	0,97
на крайних этажах:				
4	на 1 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	0,89	0,96	0,92
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)	0,93	0,98	0,95
6	Затраты на перевод в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	4,2%	8,2%	6,0%

* - в многоквартирных малоэтажных домах мелкосерийных проектов (или построенных по авторским проектам) ощутимых отличий удельной стоимости аналогичных квартир, расположенных на разных этажах, не выявлено. Корректировка на этаж -1,0.

** - В высотных домах в плотной окружающей застройке высотными зданиями при повышении этажа расположения квартиры цена незначительно увеличивается.

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/150-korrektirovki-kvartir/1492-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-domakh-tipovoj-massovoj-zastrojki-korrektirovki-na-01-07-2018-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 «СтатРиэлт» (<https://statrielt.ru/>).

на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.07.2018 года

Категория: **Корректировки квартир**

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Общую площадь отражают влияние общей площади квартиры на удельную рыночную стоимость при прочих аналогичных характеристиках.

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

Исследование рынка квартир 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 по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Для расчетов принимались цены предложений квартир одинаковых сегментов рынка (по классу качества, по типу и конструкции дома, по году постройки и др.).

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади (при $R^2=0,688$) выявило коэффициент торможения $n = - 0,13$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,13}$$

S_o – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.,

S_a – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Характеристика параметра (соотношение S_o/S_a)		Корректировка к цене аналога (K_s) *
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	1,02
0,85	0,90	1,01
0,90	0,95	1,01
0,95	1,00	1,00
1,00	1,05	0,99
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-01-07-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/150-korrektirovki-kvartir/1496-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2018-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 строится 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 исказить 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 подтвержденная 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 неперемными 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 проведенного 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

№	Адрес объекта недвижимости (г.Казань)	Дата	Назначение	Площадь (кв.м.)	Цена объекта, руб.	Тип цены	Цена за кв.м.
2	РТ, г.Казань, Серова,48	26.07.2018	жил	69,00	5 300 000	предлож	76 812
3	РТ, г.Казань, Серова,48	26.07.2018	жил	65,00	6 150 000	предлож	94 615
4	РТ, г.Казань, Серова,46	26.07.2018	жил	62,30	6 000 000	предлож	96 308
4	РТ, г.Казань, Серова,46	26.07.2018	жил	63,50	5 550 000	предлож	87 402

№	Этаж	Дополнительные сведения	Источник информации
1	6/9	Продается 2-х комнатная квартира в новом доме общей площадью 69/42/13 кв.м. на 6/9 этажного кирпичного дома по ул. Серова д.48 Кировского район 2016 г.п. Дом сдан, свидетельство на руках. В квартире качественная предчистовая отделка, стены оштукатурены под обои, на полу стяжка, электроразводка. Комнаты изолированные 22 и 15 кв.м, с/узел совмещенный. Хорошее качество строительства дома, достойная отделка подъезда на стенах декоративная штукатурка, напольное покрытие плитка. В цену также входит машиноместо 16 кв.м на 2- этаже в двухуровневом паркинге, с хорошим и удобным заездом. Во дворе оборудованная детская площадка. Благоустройство прилегающей территории включает в себя организацию зон отдыха и озеленение. Очень удобное месторасположение дома, хорошая транспортная развязка, до станции метро «Яшьлек» 5 минут пешком. Развитая инфраструктура: рядом школы, дет.сады, ТК «Тандем» и «Ягодная слобода», Московский рынок, городские парки, фитнес клубы, супермаркеты. Чистая продажа, любая форма оплаты. Дизайн-проект квартиры в подарок. 89662508950	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k-kvartira_69_m_69_et_967243604
2	6/10	Продажа от собственника.Сделан ремонт.Во дворе есть паркинг.Хорошая развязка для транспорта.В собственности более 3 лет. 89178847491	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k-kvartira_65_m_610_et_1305137143
3	2/10	Строил СК БРИЗ.Квартира с евроремонтом в кирпичном доме.Есть детская площадка.Стоянка для машин.Порядочные соседи.Метро ЯШЛЬЕК. Продажа свободная. 89172625450	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k-kvartira_62.3_m_210_et_1666876727
4	9/10	Абсолютно новая квартира !!!!!Квартира переделана в 3 комнатную с 2 спальными комнатами и кухня-зал студия (28+11+10) .Ремонт делали для себя (новая проводка ,стены и откосы окон полностью выровнены) Ремонт+кухня вышло 1,200 мил рублей. .Хорошая транспортная развязка, до станции метро «Яшьлек» 5 минут пешком. Развитая инфраструктура: ТК «Тандем» и «Ягодная слобода», Московский рынок, Дк Химиков, Фитнес- клуб Максимум. Улицы Дружнинная,2 ая Юго-западная,Ленская,Баруди,Соловецких Юнг,Коммунаров,Декабристов,Чистопольская ,Ямашева ,Сибгата Хакима .Рядом Гимназии 122 ,102,94,2 ,12 и Школы 55,99,87,65,64 . Строиться детский сад. Документы готовы к продаже. 1 собственник. 89872970889	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k-kvartira_62.3_m_210_et_1666876727

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.

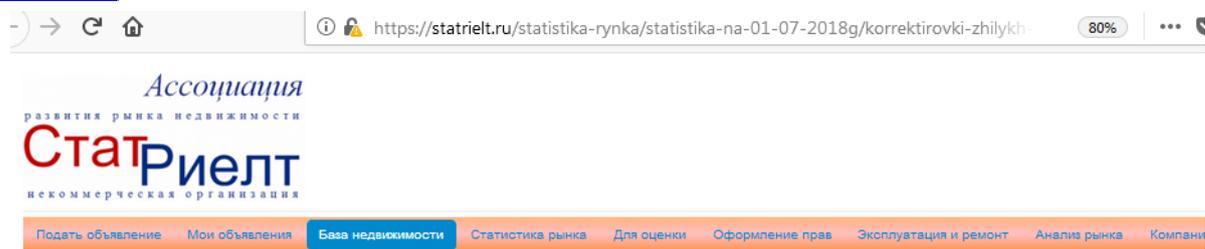
13.4. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

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

Условия продажи (совершенная сделка или предложение.)

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



Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.07.2018 года

Категория: **Корректировки квартир**

- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты 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 *Statielt*

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,93	0,97	0,95
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,96	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,89	0,96	0,93
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,88	0,95	0,92
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,90	0,97	0,94
7	Парковочное место, машиноместо	0,89	0,96	0,93

Примечание:

* - нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, изношенные;

** - верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, в хорошем техническом состоянии.

01.07.2018

Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/150-korrektirovki-kvartir/1487-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-07-2018-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 торг применяется по данным исследования рынка жилой недвижимости Некоммерческой организации Ассоциации развития рынка недвижимости «СтартРиэлт» (<https://statielt.ru/>):

← → ↻ 🏠 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-zh> 80%

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления **База недвижимости** Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализа рынка

на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры - корректировки на 01.07.2018 года

Категория: [Корректировки квартир](#)

Корректировки удельной рыночной стоимости на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры.
К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, общая площадь квартиры, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся классом качества квартиры.
Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе рыночных данных

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высоко-качественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,09	1,16	1,12
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,10	1,08
Простая	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления)	0,88	0,95	0,92

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/150-korrektirovki-kvartir/1503-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2018-goda>

Ситуационное местоположении (этаж).

Корректировка на этаж, на котором расположена квартира – величина, отражающая коэффициент удорожания объекта зависимости от этажа расположения и количества этажей в доме.



на Этаж расположения квартиры в домах типовой (массовой)* застройки - корректировки на 01.07.2018 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 СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных

№	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)**	0,95	1,02	0,98
3	с 14 до 30 этажа (кроме верхнего)**	0,93	1,02	0,97
на крайних этажах:				
4	на 1 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	0,89	0,96	0,92
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)	0,93	0,98	0,95
6	Затраты на перевод в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	4,2%	8,2%	6,0%

* - в многоквартирных малоэтажных домах мелкосерийных проектов (или построенных по авторским проектам) ощутимых отличий удельной стоимости аналогичных квартир, расположенных на разных этажах, не выявлено. Корректировка на этаж -1,0.

** - В высотных домах в плотной окружающей застройке высотными зданиями при повышении этажа расположения квартиры цена незначительно увеличивается.

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/150-korrektirovki-kvartir/1492-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-domakh-tipovoj-massovoj-zastrojki-korrektirovki-na-01-07-2018-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 лоджия.

Масштаб.

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

на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.07.2018 года

Категория: **Корректировки квартир**

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Общую площадь отражают влияние общей площади квартиры на удельную рыночную стоимость при прочих аналогичных характеристиках.

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

Исследование рынка квартир 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 по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Для расчетов принимались цены предложений квартир одинаковых сегментов рынка (по классу качества, по типу и конструкции дома, по году постройки и др.).

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади (при $R^2=0,688$) выявило коэффициент торможения $n = - 0,13$. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,13}$$

S_o – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.,

S_a – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Характеристика параметра (соотношение S_o/S_a)		Корректировка к цене аналога (K_s) *
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	1,02
0,85	0,90	1,01
0,90	0,95	1,01
0,95	1,00	1,00
1,00	1,05	0,99
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-01-07-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/150-korrektirovki-kvartir/1496-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2018-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	Объект сравнения №4
Площадь	кв.м	58,90	69,0	65,0	62,3	63,5
Цена аналога	руб./кв.м		76 812	94 615	96 308	87 402
Условия продажи (совершенная сделка или						

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4
предложение)						
Условия продажи			торг	торг	торг	торг
Корректировка	%		-7%	-7%	-7%	-7%
Общая валовая коррекция	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		71 128	87 614	89 181	80 934
Дату продажи						
Дата продажи / оценки		26.07.2018	26.07.2018	26.07.2018	26.07.2018	26.07.2018
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая валовая коррекция	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		71 128	87 614	89 181	80 934
Уровень отделки						
Отделка		черновая	черновая	улучшенная отделка	улучшенная отделка	улучшенная отделка
Корректировка	руб.		1	0,854	0,854	0,854
Общая коррекция			0	12 759	12 988	11 787
Скорректированная цена	руб.		71 128	74 855	76 193	69 147
Ситуационное местоположение (этаж)						
Этаж / этажность		11/17	6/9	6/10	2/10	9/10
Корректировка	%		-2%	-2%	-2%	-2%
Скорректированная цена	руб.		69 421	73 058	74 365	67 488
Наличие балкона(лоджии)						
Наличие балкона(лоджии)		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
			69 421	73 058	74 365	67 488
Тип планировки						
Тип планировки		индивидуальный проект	индивидуальный проект	индивидуальный проект	индивидуальный проект	индивидуальный проект
Корректировка	руб.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб.		69 421	73 058	74 365	67 488
Масштаб						
Масштаб		58,90	69,0	65,0	62,3	63,5
Корректировка			1,02	1,01	1,01	1,01
Скорректированная цена			70 864	74 000	74 910	68 151
Местоположение, престижность						
Местоположение, престижность		РТ, г.Казань, ул.Галимджана Баруди, д.4, кв.д1103	РТ, г.Казань, Серова,48	РТ, г.Казань, Серова,48	РТ, г.Казань, Серова,46	РТ, г.Казань, Серова,46
Корректировка	руб.		1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена	руб.		70 864	74 000	74 910	68 151
Согласование результатов						
Скорректированная цена	руб.		70 864	74 000	74 910	68 151
Веса			25,0%	25,0%	25,0%	25,0%
Среднее значение			71 981,14			
Итого			4 239 689,15			

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.

Вывод о стоимости

Стоимость квартиры с позиций сравнительного подхода составила 4 239 689,15 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 результатов².

Оценщиком выбрана шестибальная 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;

² 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.

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	4 239 689,15
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	0	0	4
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 4 239 689,15 рублей.

15.3. Суждение оценщика о возможных границах интервала рыночной стоимости

По мнению оценщика, возможные границы рыночной стоимости объекта оценки могут находиться в диапазоне от 2 600 000 рублей до 2 750 000 рублей.

Данное суждение приведено на основе анализа продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом оценки по количественным и качественным характеристикам.

15. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки.

В результате выполненных работ оценщики пришли к выводу, что справедливая стоимость двухкомнатной квартиры, назначение: жилое помещение, общая площадь 58,9 кв. м, этаж 11, адрес (местоположение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Галимджана Баруди, д. 4, кв. Д1103, кадастровый номер: 16:50:090510:178 по состоянию на «27» июля 2018 года составляет:

№п /п	Наименование	Общая площадь, (согласно ст.15 ЖК РФ), кв.м.	Справедливая стоимость без НДС, руб.	Справедливая стоимость без НДС, руб./кв.м.
1	Двухкомнатная квартиры, назначение: жилое помещение, общая площадь 58,9 кв. м, этаж 11, адрес (местоположение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Галимджана Баруди, д. 4, кв. Д1103, кадастровый номер: 16:50:090510:178.	58,9	4 239 689,15	71 981,14

Справедливая стоимость:

4 239 689,15 рублей

Четыре миллиона двести тридцать девять тысяч шестьсот восемьдесят девять рублей 15 копеек

Генеральный директор
ООО «ЦНО «Эксперт»

Эксперт-оценщик

Р.Д.Сафин

И.П.Носова

16. Приложения.

1. Информация об источниках рыночных данных

https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_69_m_69_et_967243604



50%

Все объявления в Казани / Недвижимость / Квартиры / Продам / 2-комнатные / Вторичка

Назад Следующее

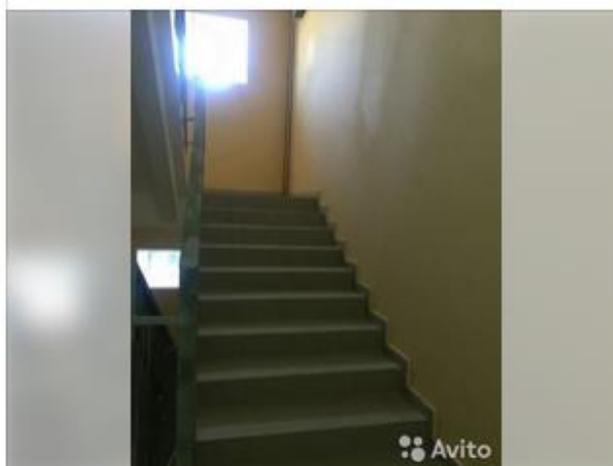
2-к квартира, 69 м², 6/9 эт.

5 300 000 ₽

№ 967243604, размещено 6 июля в 09:21 ⏪ 5708 (+5)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 966 250-89-50

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Агентство недвижимости «Домино»

Агентство

На Avito с августа 2014

Контактное лицо

Татьяна

Адрес:

Татарстан, Казань, Серова, 48

Реклама

Дома в коттеджном пос. Тургай!
Кирпичный дом всего 3.5 млн. руб. с участком 8 соток всеми коммуникациями! Звоните!
О поселке [Планы и цены](#)
[Способы покупки](#) [Новости о поселке](#)
[turgai.info](#) Адрес и телефон Казань

Реклама

Электронная подпись для физ лиц
от 1000 руб./год. УЦ СКБ
Контур. Быстро. Надежно. Закажите сертификат!
[Ускоренный выпуск](#)
[Сопровождение ЭЦП](#)
[Получите электронную подпись](#)
[sv.kontur.ru](#) Адрес и телефон

Реклама

2-комнатные квартиры в новостройке!
Рассрочка от 0% до 8 лет на двухкомнатные квартиры от «Унистрой»!
Звоните сейчас!
[Ипотека от 4.4%](#) [Ипотека без ПВ](#)
[Розыгрыш квартиры](#) [Акции](#)
[uniстрой.ru](#) Адрес и телефон Казань
Посетите выставку на выставочном сайте. За...

Количество комнат: 2-комнатные
Этаж: 6
Этажей в доме: 9
Тип дома: кирпичный

Общая площадь: 69 м²
Площадь кухни: 13 м²
Жилая площадь: 42 м²

Адрес: Казань, Серова 48

[Яшьлек \(300 м\)](#) [Козья Слобода \(1.5 км\)](#) [Северный вокзал \(2.1 км\)](#)

[Посмотреть карту](#)

Продается 2-х комнатная квартира в новом доме общей площадью 69/42/13 кв.м. на 6/9 этажного кирпичного дома по ул. Серова д.48 Кировского район 2016 г.г. Дом сдан, свидетельство на руках. В квартире качественная предчистовая отделка, стены оштукатурены под обои, на полу стяжка, электроразводка. Комнаты изолированные 22 и 15 кв.м, санузел совмещенный. Хорошее качество строительства дома, достойная отделка подъезда на стенах декоративная штукатурка, напольное покрытие плитка. В цену также входит машиноместо 16 кв.м на 2-этаже в двухуровневом паркинге, с хорошим и удобным заездом. Во дворе оборудованная детская площадка. Благоустройство прилегающей территории включает в себя организацию зон отдыха и озеленение. Очень удобное месторасположение дома, хорошая транспортная развязка, до станции метро «Яшьлек» 5 минут пешком. Развитая инфраструктура: рядом школы, детские сады, ТК «Тандем» и «Ягодная слобода», Московский рынок, городские парки, фитнес клубы, супермаркеты. Чистая продажа, любая форма оплаты. Дизайн-проект квартиры в подарок.

https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_69_m_69_et_967243604

+https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_65_m_610_et._1305137143 679

Все объявления в Казани / Недвижимость / Квартиры / Продам / 2-комнатные / Вторичка Назад Следующее

2-к квартира, 65 м², 6/10 эт.

№ 1305137143, размещено 9 июля в 23:30 520 (+5)

Добавить в избранное
Добавить заметку

6 150 000 ₽



8 917 884-74-91

Написать сообщение

Луиза Магсумовна
Частное лицо
На Avito с июля 2017



Адрес
Казань, м. Яшьлек, Республика Татарстан, улица Серова, 48




Количество комнат: 2-комнатные	Тип дома: кирпичный
Этаж: 6	Общая площадь: 65 м ²
Этажей в доме: 10	

Адрес: Казань, м. Яшьлек, Республика Татарстан, улица Серова, 48

▲ Яшьлек (800 м)
▲ Козья Слобода (1.5 км)
▲ Северный вокзал (2.1 км)

[Посмотреть карту](#)

Продажа от собственника. Сделан ремонт. Во дворе есть паркинг. Хорошая развязка для транспорта. В собственности более 3 лет.

Реклама

Шикарный коттедж в Щурячем!

Площадью 270 кв.м! На 1 первой линии реки Волги! 14 000 000 руб!

Участок - 15 соток Недалеко от города Собственный причал Беседка

kzn-urist.ru Адрес и телефон Казань

Реклама

Электронная подпись для физ лиц

от 1000 руб./год. УЦ СКБ Контур. Быстро. Надёжно. Закажите сертификат!

[Ускоренный выпуск](#)
[Сопровождение ЭЦП](#)
[Получите электронную подпись](#)

sa.kontur.ru Адрес и телефон

Реклама

Квалифицированная

+https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_65_m_610_et._1305137143

https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_62.3_m_210_et_1666876727
67%

[Все объявления в Казани](#) / [Недвижимость](#) / [Квартиры](#) / [Продам](#) / [2-комнатные](#) / [Вторичка](#)
[Назад](#) [Следующее](#)

2-к квартира, 62.3 м², 2/10 эт.

№ 1666876727, размещено 18 июля в 21:34 810 (+5)

❤️ Добавить в избранное
📌 Добавить заметку

6 000 000 ₽



8 917 262-54-50

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Мунир Ахметович Закиров

Частное лицо
На Avito с мая 2017

M

Адрес
Республика Татарстан, Казань, м. Яшьлек, улица Серова, 46





Количество комнат: 2-комнатные	Тип дома: кирпичный
Этаж: 2	Общая площадь: 62.3 м²
Этажей в доме: 10	

Адрес: Республика Татарстан, Казань, м. Яшьлек, улица Серова, 46

M Яшьлек (800 м)
M Козья Слобода (1.6 км)
M Северный вокзал (2.1 км)

Посмотреть карту

Строил СК БРИЗ.Квартира с евроремонтom в кирпичном доме.Есть детская площадка.Стоянка для машин.Порядочные соседи.Метро ЯШЛЬЕК. Продажа свободная.

Реклама



Кирпичный дом за 2 месяца

Только сегодня скидка 100.000 руб.! Видеотрансляция строительства. Проект бесплатно!

Расчет стоимости [1.000+](#) проектов

Гарантия 7 лет Дом за 920 тыс. руб.

[saf-stroy1.ru](#) Адрес и телефон Казань

Реклама



Электронная подпись для ИП

Быстрый выпуск. УЦ СКБ Контур. Вся РФ!

[Подбор сертификата ЭЦП](#)

[ЭЦП для торгов](#)

[Получить электронную подпись](#)

[kontur-ep.ru](#) Адрес и телефон

Реклама



Кирпичный дом

https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_63.5_m_910_et_1074558866 67%

2-к квартира, 63.5 м², 9/10 эт.

№ 1074558866, размещено 23 июля в 13:01 5316 (+13)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 987 297-08-89

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Татьяна
Агентство
На Avito с июля 2010
Завершено 34 объявления

7 объявлений пользователя

Контактное лицо
Татьяна

Адрес
Казань, м. Яшьлек, Республика Татарстан, улица Серова, 46



Количество комнат: **2-комнатные** Общая площадь: **63.5 м²**
 Этаж: **9** Площадь кухни: **10 м²**
 Этажей в доме: **10** Жилая площадь: **38 м²**
 Тип дома: **кирпичный**

Адрес: Казань, м. Яшьлек, Республика Татарстан, улица Серова, 46
 Яшьлек (800 м) Козья Слобода (1.6 км)
 Северный вокзал (2.1 км) [Посмотреть карту](#)

Абсолютно новая квартира ■■■Квартира переделана в 3 комнатную с 2 спальными комнатами и кухня-зал студия (28+11+10). Ремонт делали для себя (новая проводка, стены и откосы окон полностью выровнены) Ремонт+кухня вышло 1,200 мил рублей. Хорошая транспортная развязка, до станции метро «Яшьлек» 5 минут пешком. Развитая инфраструктура: ТК «Тандем» и «Ягодная слобода», Московский рынок, Дк Химиков, Фитнес-клуб Максимус. Улицы Дружинная, 2 ая Юго-западная, Ленская, Баруди, Соловецких Юнг, Коммунарков, Декабристов, Чистопольская, Ямашева, Сибгата Хакима. Рядом Гимназии 122, 102, 94, 2, 12 и Школы 55, 99, 87, 65, 64. Строиться детский сад. Документы готовы к продаже. 1 собственник.

Квалифицированная ЭЦП
в УЦ СКБ Контур! Получите сертификат квалифицированной электронной подписи.
[Подбор сертификата ЭЦП](#)
[ЭЦП для торгов](#)
[Получить электронную подпись](#)
kontur-ep.ru Адрес и телефон

Электронная подпись для физ лиц
от 1000 руб./год. УЦ СКБ Контур. Быстро. Надёжно. Закажите сертификат!
[Ускоренный выпуск](#)
[Сопровождение ЭЦП](#)
[Получите электронную подпись](#)
sa.kontur.ru Адрес и телефон

Бухгалтерский аутсорсинг
Передайте управление бухгалтерией проверенным людям.
promo.business.ru Адрес и телефон

https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_63.5_m_910_et_1074558866

2. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, документы технической инвентаризации

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

Рядом 5
План расположения помещений, машино-места на этаже (планы этажа)

Лист №	Рисунки	Всего листов рисунков	Всего рисунков	Всего листов машино-
04.07.2018	5	5		

Календарный номер: 16.50-09/0510.178

Номер этажа (этажей): Этаж № 11

Масштаб: 1:200



ДАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА

Исполнитель: 

Подпись: 

Подпись: М. И. [Инициалы, фамилия]

ДОГОВОР
купли-продажи недвижимого имущества

г.Казань

«05» 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

Общество с ограниченной ответственностью «СтройСвет», ОГРН:1141690017260, ИНН:1655288254, КПП:16550100, адрес местонахождения: 420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская д.15 помещение 1026, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», в лице Директора Широкова Сергея Алексеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора недвижимое имущество: квартира №Д1103, общей площадью 58,9 кв.м, расположена на 11 этаже дома 4 по ул.Галимджана Баруди г.Казани Республики Татарстан, кадастровый номер 16:50:090510:178.

1.2. Указанное в п.1.1. настоящего Договора 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. за №16:50:090510:178-16/001/2018-1.

1.3. Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора передаваемое Недвижимое имущество не заложено, не арестовано, не обременено правами и не является предметом исков третьих лиц. Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора в жилом помещении отсутствуют проживающие лица, либо лица, сохраняющие право пользования продаваемым жилым помещением. Стороны Договора подтверждают, что не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Цена продаваемого Недвижимого имущества, указанного в п. 1.1. настоящего Договора составляет **4 400 000 (четыре миллиона четыреста тысяч) рублей 00 копеек.**

2.2. Указанная цена установлена соглашением Сторон, является окончательной и изменению не подлежит.

2.3. Расчет между Сторонами произведен до подписания настоящего Договора.

2.4. Государственная регистрация настоящего Договора осуществляется после полной оплаты суммы, указанной в п.2.1. настоящего Договора.

3. ПЕРЕДАЧА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

3.1. Недвижимое имущество передается Продавцом Покупателю по Акту приема - передачи в день подписания настоящего Договора.

3.2. Обязательство Продавца передать Недвижимое имущество считается исполненным после подписания Сторонами Акта приема-передачи.

3.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Недвижимого имущества переходит на Покупателя с момента подписания Акта приема-передачи Недвижимого имущества.

3.4. В соответствии со статьей 551 Гражданского Кодекса РФ переход права собственности на недвижимое имущество подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

3.5. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество несет Покупатель.

3.6. Право собственности на Недвижимое имущество возникает у Покупателя с момента государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Продавец обязан:

4.1.1. Передать Покупателю в собственность Недвижимое имущество по Акту приема-передачи в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

4.1.2. Совершить все необходимые действия для государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение.

4.1.3. При подписании Акта приема-передачи передать Покупателю все документы на Нежилое помещение.

4.2. Покупатель обязан:

4.2.1. Оплатить стоимость Недвижимого имущества в размере и порядке, установленном настоящим Договором.

4.2.2. Принять Недвижимое имущество на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.3. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации, а также несет риск последствий применения пострадавшей стороной правил, предусмотренных ст.551 ГК РФ.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров, а при не достижении согласия передаются на рассмотрение в суд.

6.2. Во всем остальном, не нашедшем своего отражения в настоящем Договоре, Стороны руководствуются действующим законодательством.

6.3. Договор составлен в трех экземплярах, на русском языке, идентичных по содержанию, имеющих одинаковую юридическую силу.

7. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН ДОГОВОРА

ПОКУПАТЕЛЬ:

ООО «СтройСвет»

420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская д.15, помещение 1026 ИНН 1655288254, КПП 16550100, ОГРН 1141690017260 р/с 40702810800010003976 в ООО КБЭР «Банк Казани», к/с 30101810100000000844, БИК 049205844

Директор



/Широбок С.А./

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/

АКТ
приема-передачи недвижимого имущества
 к Договору купли-продажи недвижимого имущества от 05 июня 2018г.

г.Казань

«05» 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

Общество с ограниченной ответственностью «СтройСвет», ОГРН:1141690017260, ИНН:1655288254, КПП:16550100, адрес местонахождения: 420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская д.15, помещение 1026, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», в лице Директора Широкова Сергея Алексеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», составили настоящий Акт приема-передачи о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором купли-продажи недвижимого имущества от 05 июня 2018г. Продавец передал, а Покупатель принял недвижимое имущество: квартира №Д1103, общей площадью 58,9 кв.м, расположена на 11 этаже дома 4 по ул.Галимджана Баруди г.Казани Республики Татарстан, кадастровый номер 16:50:090510:178.
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. за №16:50:090510:178-16/001/2018-1.
3. Стороны не имеют друг к другу претензий.
4. Настоящий Акт приема-передачи недвижимого имущества составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

ПОКУПАТЕЛЬ:
ООО «СтройСвет»

Директор

 Широков С.А./



ПРОДАВЕЦ:
ООО «СтройДом»

Директор

 Гулиев М.Х.оглы/



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан
Номер регистрационного округа
Прошедший государственной регистрации
Путь регистрации
Имя организации
Режим работы

права собственности
04.07.2018
№ 50:08.0510:147-16/001/2018-3
Кадырова. МВ



В данном документе пропущено, пронумеровано и
исчислено всего 5 листов / листов



Общество с ограниченной ответственностью "СтройСвет"

ООО "СтройСвет"

(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
квартира № Д1103

наименование жилого помещения

Субъект Российской Федерации	РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	город Казань
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Казань
Улица (пр-т, пер., шоссе, бульвар и т.д.)	тип	улица
	наименование	Галымджана Баруди
Номер дома	4	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Номер квартиры	Д1103	
Номер помещения		
Иное местоположение		
Инвентарный номер	7/01-Д1103	

Паспорт составлен по состоянию на

15 января 2016 г.

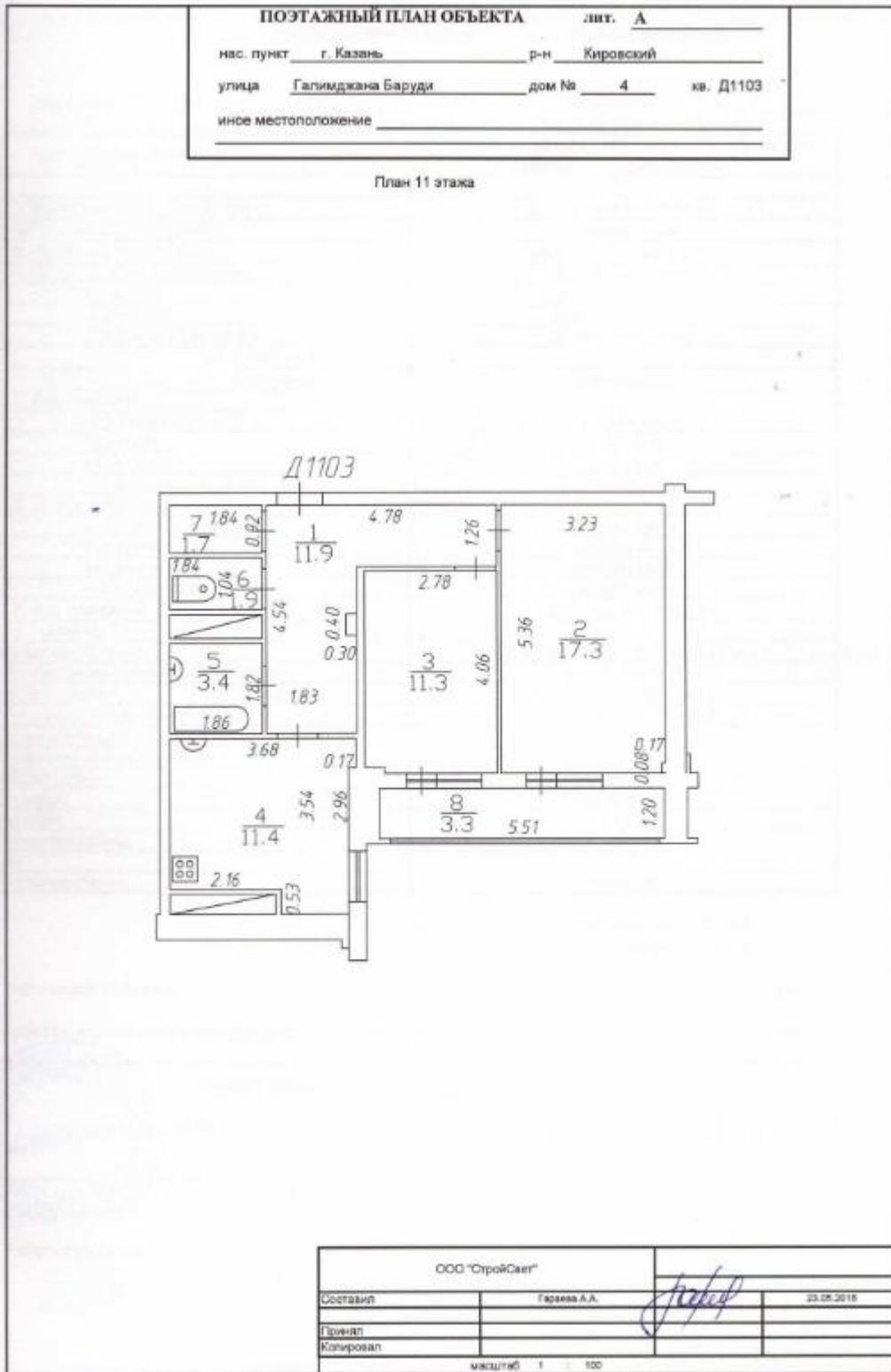
(Указывается дата обследования объекта учета)

Руководитель



Широбоков С.А.

Фамилия И.О.



III. Техническое описание **квартира № Д1103**
наименование жилого помещения

Год постройки здания 2016 Этажность 17

1 Наименование конструктивного элемента	2 Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1. Наружные стены (материал)	блоки ячеистого бетона
2. Перегородки (материал)	гипсовые плиты
3. Перекрытия (материал)	железобетонные плиты
4. Полы: а) в жилых комнатах	цементная стяжка
б) в кухни	цементная стяжка
в) в ванной	цементная стяжка
г) в других помещениях	цементная стяжка
6. Проемы	ПВХ
оконные	филенчатые
дверные	
7. Отделка стен:	
а) в жилых комнатах	штукатурка
б) в кухни	штукатурка
в) в ванной	штукатурка
г) в других помещениях	штукатурка
8. Отделка потолков:	
а) в жилых комнатах	затирка швов
б) в кухни	затирка швов
в) в ванной	затирка швов
г) в других помещениях	затирка швов
9. Вид отопления	от модульной котельной
10. Наличие:	
а) водоснабжения	от городской центральной сети
б) электроснабжения (тип проводки)	скрытая проводка
в) канализация	сброс в городскую сеть
г) горячего водоснабжения	от модульной котельной
д) ванн или душа, сауны или бассейна	ванна
е) лоджий или (и) балконов	лоджия
ж) телефона	не имеется
з) радио	не имеется
и) лифт	имеется
к) мусоропровод	не имеется
л)	
м) телевидение	имеется

IV. Стоимость **квартира № Д1103**
наименование жилого помещения

Балансовая стоимость _____ руб.

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2016 г. _____ руб.

Паспорт выдан: " 23 " мая 2016 г.

Руководитель: _____ Широбоков С.А.
 подпись _____ фамилия _____

Работу выполнил: _____ Гараева А.А. _____ 23.05 2016г.
 подпись _____ Ф.И.О. _____ дата _____

Работу копировал: _____ _____
 подпись _____ Ф.И.О. _____ дата _____

К сведению владельца объекта недвижимости

1. О всех случаях изменения технических или качественных характеристик объекта недвижимости (перепланировке, реконструкции, переоборудования, возведении, разрушении, изменении уровня инженерного благоустройства или сносе) владельцы обязаны сообщить в бюро технической инвентаризации по месту нахождения объекта недвижимости, для внесения указанных изменений в техническую документацию.

В целях учета происшедших изменений объектов недвижимости, техническая инвентаризация проводится не реже одного раза в пять лет (постановление Правительства РФ от 04.12.00 г. № 921 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов градостроительной деятельности»).

2. Самовольная постройка (жилой дом, другое строение или сооружение) подлежит сносу осуществившее лицо либо за его счет (ст.222 Гражданского кодекса Российской Федерации), кроме того налагается штраф в размере, установленном законодательством Российской Федерации.

по СНиП 2.08.02-89*

Общая площадь квартиры определяется как сумма площадей ее помещений, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий -0,5, для балконов и террас -0,3, для веранд и холодных кладовых -1,0.

Общая площадь квартир по жилому зданию определяется как сумма общих площадей квартир.

по ЖК РФ ст.15.п.5.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, исключая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.



в данном документе прошито, пронумеровано и оприходовано печатью листов.

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

*в интересах
оценщика!*

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 № 24545
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)

- 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". Так же был получен квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 007177-1 от 29.03.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости" (источник информации – данные Оценщика);
- 3) За последние два года Оценщик подписал 117 (Сто семнадцать) отчетов:
 - 108 отчетов об оценке недвижимости;
 - 6 отчетов об оценке земельного участка;
 - 2 отчета об оценке предприятия или его части;

- 1 отчет 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) По итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2018 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено;
 - 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 09.07.2018 г.

Дата составления выписки 09.07.2018 г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева

4. Документы оценщика



Некоммерческое партнерство
«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

17.08.2015 г. № 1757

**Носова
Ирина Петровна**

Паспорт 88 03 663651, выдан ОВД Моркинского района Республики Марий Эл.
Дата выдачи 04.02.2004 г. Код подразделения 122-011

Включена в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 17.08.2015 г. за № 1757

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

Исполнительный директор М.О. Ильин



001757

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

Юридический адрес: 125008, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 12, стр. 1. Контактный телефон: +7 (495) 734-1234. Электронная почта: info@expert.ru

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

Носовой
Настоящий диплом выдан **Ирине Петровне**

в том, что он(а) с « **01** августа 20**14** » г. по « **13** января 20**15** » г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Институте непрерывного образования
«**НОУ ВПО «Университет управления «ТИСБИ»**»
по программе дополнительного профессионального образования
«**Оценка стоимости предприятия (бизнеса)**»
(наименование программы)

Исходя из решения **2013** года
от « **01** января » г.
удостоверяет право (соответствие квалификации)
Носовой Ирины Петровны (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере _____
(наименование)
оценочной деятельности

М.П.  **Казань** _____ 20**15** г.





Страхование публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-548-063454/17**

«02» октября 2017 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. **Страхование 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 2017 года по «02» октября 2018 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 **17.10.2017г.**
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 17.07.2017 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:
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 № 11 от 14.11.2016 г.


Страхование публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

СЕРТИФИКАТ
К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-548-067106/17 ОТ «01» НОЯБРЯ 2017 Г.

«01» ноября 2017 г.

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-548-067106/17 от «01» ноября 2017 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 причинен 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 осуществления оценочной деятельности, предусмотренных положениям 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 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 2017 года по «08» ноября 2018 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 (С миллион) рублей.
- УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** В соответствии с Договором №433-548-067106/17 от «01» ноября 2017 г.
- СТРАХОВЩИК:**
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
В Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 11 от 14.11.2016 г.

