

ОТЧЕТ № 049-КБ/15

об оценке рыночной и ликвидационной стоимостей
2-комнатной квартиры, общая площадь 76,5 кв. м., этаж 7,
расположенной по адресу:
Пермский край, г. Пермь, Кировский район,
ул. Адмирала Ушакова, д. 32, кв. 23,

по состоянию на 15.09.2015.

Дата составления отчета: 15.09.2015.

ЗАКАЗЧИК:
Банк ВТБ 24 (ПАО)

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «КСИ Консалтинг»

**Общество с ограниченной ответственностью «КСИ Консалтинг»**

614017, г. Пермь, ул. Тургенева, д.14. т/ф (342) 261-69-60, т. 261-80-50, 263-27-70
E-mail: info@ksi.perm.ru, www.ocenka59.ru, ОГРН 1025901367381, ИНН 5906019289, КПП 590601001
р/с 40702810549500013916 в Западно-Уральском Банке ОАО «Сбербанк России» г. Пермь,
к/с 30101810900000000603, БИК 045773603

15.09.2015

Руководителю ГрРПА ОРПА
РОО «Пермский» филиал 6318 ВТБ 24 (ПАО)
г-ну Тетерлеву И.С.

Уважаемый Игорь Сергеевич!

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке имущества № 22 от 12.05.2015 и Заданием на проведение оценки № 049 от 14.09.2015 года оценщиком ООО «КСИ Консалтинг» определены рыночная и ликвидационная стоимости объекта оценки для целей принятия управленческих решений: **Двухкомнатная квартира, назначение: жилое, общая площадь 76,5 кв.м., расположенная на 7-м этаже жилого 17-этажного дома по адресу: Пермский край, г. Пермь, Кировский район, ул. Адмирала Ушакова, д. 32, кв. 23.**

Оценка объекта произведена **по состоянию на 15.09.2015**, осмотр объекта проводился 15.09.2015. Проверка данных, предоставленных Заказчиком, не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

Результаты расчета и анализа имеющейся в распоряжении Исполнителя информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная и ликвидационная стоимости объекта оценки, по состоянию на 15.09.2015, составляют:

рыночная стоимость –

3 500 000 (Три миллиона пятьсот тысяч) рублей.

ликвидационная стоимость –

2 860 000 (Два миллиона восемьсот шестьдесят тысяч) рублей.

Представляемый Вашему вниманию отчет об оценке содержит описание оцениваемого объекта, собранную Исполнителем фактическую информацию, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Все расчеты проведены в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ (в действующей редакции), федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными СРО¹ оценщиков, членом которой является оценщик Исполнителя.

С уважением,
начальник отдела оценки

И.Б. Арсланова

¹ СРО – саморегулируемая организация оценщиков. Согласно ст. 22 Закона №135-ФЗ «Саморегулируемой организацией оценщиков признается некоммерческая организация, созданная в целях регулирования и контроля оценочной деятельности, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков».

СОДЕРЖАНИЕ

ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	4
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ	7
5. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ	9
6. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	9
6.1. ОБЗОР ГЕОГРАФИЧЕСКИХ, СОЦИАЛЬНЫХ И ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ ПЕРМСКОГО КРАЯ И ГОРОДА ПЕРМИ	9
6.2. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ПЕРМИ	13
6.3. СОСТАВ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
8.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ	18
8.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	18
8.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	18
8.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	22
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	22
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ	23
11. ОБЩЕЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ОЦЕНКЕ	24
ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ	25
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	26
ПРИЛОЖЕНИЯ	

ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Выполнивший данный отчет оценщик подтверждает на основании знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнение и заключение соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личным, независимым и профессиональным анализом, мнением и заключением;
- оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющемся предметом данного отчета, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата оказанных услуг не связана с определенной итоговой величиной рыночной и ликвидационной стоимостей объекта, а также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнение или заключение, содержащиеся в отчете, были сделаны в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных СРО оценщика, членом которой является оценщик;
- оценщик, выполнивший работу по определению рыночной и ликвидационной стоимостей недвижимого имущества, имеет профессиональное образование по оценке, его квалификация соответствует установленным критериям, является членом СРО;
- оценщик Исполнителя лично произвел осмотр объекта оценки;
- в соответствии со статьей 4 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» гражданская ответственность оценщика и Исполнителя застрахована.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета)	049-КБ/15
Основание для проведения оценки (Номер договора, дата договора, с кем заключен)	Договор на оказание услуг по оценке имущества № 22 от 12.05.2015 года, заключенный между Банком ВТБ 24 (ПАО) и ООО «КСИ Консалтинг», и Задание на проведение оценки № 049 от 14.09.2015 года.
Краткое описание Объекта оценки (адрес, площадь, состояние)	Двухкомнатная квартира, назначение: жилое, общая площадь 76,5 кв.м., расположенная на 7-м этаже жилого 17-этажного дома по адресу: Пермский край, г. Пермь, Кировский район, ул. Адмирала Ушакова, д. 32, кв. 23. Состояние удовлетворительное.
Краткое описание имущественных прав	Собственность.
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Нет.
Наименование собственника Объекта оценки	ООО «Верхнекамская Строительная Компания», ИНН: 5908044410, ОГРН: 1095908001914, дата гос. регистрации: 11.12.2009 г., наименование регистрирующего органа: ИФНС по Кировскому району г. Перми, КПП: 590801001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Пермский край, г. Пермь, ул. Буксирная, д. 4.
Цель и задачи оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей для целей принятия управленческих решений.
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	15 сентября 2015 года.
Период проведения работ	14 – 15 сентября 2015 года.
Дата составления Отчета	15 сентября 2015 года.
Балансовая стоимость Объекта оценки на последнюю отчетную дату (в случае если собственником оцениваемого объекта является юридическое лицо)	Нет сведений.
Дата осмотра Объекта оценки	15 сентября 2015 года.
Результаты оценки:	
А) Затратный подход	Не применялся.
Б) Сравнительный подход	3 500 000 руб.
В) Доходный подход	Не применялся.
Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемых объектов	3 500 000 руб.
Итоговая величина ликвидационной стоимости оцениваемых объектов	2 860 000 руб.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Отчет выполнен в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ и следующими федеральными стандартами оценки (ФСО):

- а) ФСО № 1: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (утвержден приказом Минэкономразвития России № 256 от 20.07.2007);
- б) ФСО № 2: «Цель оценки и виды стоимости» (утвержден приказом Минэкономразвития России № 255 от 20.07.2007);
- в) ФСО № 3: «Требования к отчету об оценке» (утвержден приказом Минэкономразвития России № 254 от 20.07.2007);
- г) ФСО № 7: «Оценка недвижимости» (утвержден приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014).

При составлении данного отчета использовались стандарты и правила осуществления оценочной деятельности саморегулируемой организации ООО «Российское общество оценщиков»².

² РОО – Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков». Зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 09.07.2007 г.

Обоснование применения: указанные федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности (раздел «Общие положения», п. 2 каждого ФСО).

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Двухкомнатная квартира, назначение: жилое, общая площадь 76,5 кв.м., расположенная на 7-м этаже жилого 17-этажного дома по адресу: Пермский край, г. Пермь, Кировский район, ул. Адмирала Ушакова, д. 32, кв. 23.
Имущественные права на объект оценки	Собственность.
Наименование собственника Объекта оценки	ООО «Верхнекамская Строительная Компания», ИНН: 5908044410, ОГРН: 1095908001914, дата гос. регистрации: 11.12.2009 г., наименование регистрирующего органа: ИФНС по Кировскому району г. Перми, КПП: 590801001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Пермский край, г. Пермь, ул. Буксирная, д. 4.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано.
Кадастровый (или условный) номер	59-59-24/055/2008-015.
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей для целей принятия управленческих решений.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки используется как рекомендуемая величина рыночной стоимости объекта оценки в целях определения начальной продажной стоимости на торгах в рамках процедуры банкротства. Использование данного отчета возможно только в рамках ограничительных условий и допущений (см. «ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ»).
Вид стоимости	Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Под ликвидационной стоимостью объекта оценки понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.
Дата оценки	15 сентября 2015 года.
Срок проведения оценки	14 – 15 сентября 2015 года.
Ключевые особые допущения (не более двух), оказывающие существенное влияние на получаемый результат (при их наличии)	Прогнозы и допущения, содержащиеся в Отчете, основаны на текущих рыночных условиях и предполагаемых краткосрочных факторах, влияющих на изменение спроса и предложения, а также на предположении сохранения стабильной экономической ситуации. Однако эти прогнозы подвержены изменениям из-за меняющихся условий в будущем, поэтому срок использования настоящего Отчета ограничен шестью месяцами.

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Ограничительные условия и сделанные допущения являются частью настоящего отчета и подразумевают их полное и однозначное толкование Исполнителем и Заказчиком. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

Допущения:

1. Расчеты выполнены на основании данных, полученных от Заказчика. Оценщик не проводил никаких инструментальных экспертиз; за измерение физических параметров объекта оценки не несет ответственности соответствующего характера. Обязанность по идентификации объекта оценки лежит на Заказчике. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на рыночную и ликвидационную стоимости объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность при обнаружении подобных факторов.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением и обсуждением юридических аспектов прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от чьих-либо претензий или ограничений.
3. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и полноту, поэтому, где это возможно, в тексте отчета даются ссылки на источник информации.
4. Все расчеты произведены оценщиком в Excel, поэтому невидимые неточности в вычислениях не являются арифметической ошибкой, а есть следствие округления программой.
5. Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться стоимость объекта оценки, по заданию Заказчика не приводятся.

Ограничения:

1. Учитывая цель и задачу оценки и необходимость ограниченного использования ее результатов, Заказчик и Исполнитель принимают на себя обязательства по конфиденциальности расчетов, сделанных обобщений и результатов оценки. Отдельные части отчета не могут трактоваться раздельно. Заключение о стоимости объекта оценки относится к нему целиком, любое деление стоимости объекта оценки на части, выраженное в денежном или процентном отношении, будет не верно.
2. Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки является действительным только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения политических, социальных, экономических, юридических, физических и природных условий, которые могут произойти после этой даты и повлиять на стоимость объекта оценки и мнение оценщика об этой стоимости.
3. Оценщик, выполнивший данную работу, не предоставляет третьим лицам дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением официального вызова судом.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
5. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (ФСО № 1³).

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ

Заказчик	
Банк ВТБ 24 (публичное акционерное общество) 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 35 ИНН 7710353606, ОГРН 1027739207462, БИК 044525716, К/с 30101810100000000716 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России Филиал № 6318 Банка ВТБ 24 (закрытое акционерное общество) в г. Самаре 443001, Самарская область, г. Самара, ул. Молодогвардейская, д. 204 ИНН 7710353606, БИК 043602955, КПП 631643001 К/с 30101810700000000955 в РКЦ г. Самара Отделения по Самарской области Волго-Вятского ГУ ЦБ РФ	
Исполнитель	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью КСИ Консалтинг
ИНН/КПП	5906019289 / 590601001
Местонахождение	614017, г. Пермь, ул. Тургенева, 14
ОГРН	1025901367381
Дата присвоения ОГРН	30.09.2002
Сведения о страховании гражданской ответственности	ОАО Страхование общество «ЯКОРЬ» (Пермский филиал), полис № 000376-ДС1/002088, срок действия 01.01.2015-31.12.2018, страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей

³ Приказ Минэкономразвития РФ № 256 от 20.07.2007 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

Согласно ст. 15.1. Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Исполнитель (юридическое лицо) обязано иметь в штате не менее двух лиц (оценщиков), соответствующих требованиям настоящего Федерального закона; в свою очередь (согласно ст. 15 Закона) оценщики обязаны быть членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков.

Оценщики – члены СРО:

1) Кукаркин А.В. – оценщик I категории.

Работает на основании трудового договора с Исполнителем – Обществом с ограниченной ответственностью «КСИ Консалтинг».

Местонахождение	г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Тургенева, 14
Свидетельство о членстве в СРО	серия 0014754 от 27.08.2013; включен в реестр членов ООО «РОО» 25.09.2007 за регистрационным № 001041.
Диплом о профессиональной подготовке	ПП № 278430 по программе «Оценка собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Регистрационный № 176 от 07.06.2001, выдан НОУ ДПО «Международная академия оценки и консалтинга», г. Москва, Российская Федерация.
Свидетельство о повышении квалификации	по программе «Оценочная деятельность» №111/12, выдано Институтом повышения квалификации «РМЦПК», 2012 г., г. Пермь, Российская Федерация.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика: № 5101-000043-12/15 (период действия с 30.04.2015 по 29.04.2016), выдан ОСАО «ЯКОРЬ» (Пермский филиал), страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	16 лет

2) Арсланова И.Б. – оценщик I категории.

Работает на основании трудового договора с Исполнителем – Обществом с ограниченной ответственностью «КСИ Консалтинг».

Местонахождение	г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Тургенева, 14
Свидетельство о членстве в СРО	серия 0017772 от 16.06.2014; включена в реестр членов ООО «РОО» 20.06.2008 за регистрационным № 004616.
Диплом о профессиональной подготовке	ПП № 625742 по программе «Оценка собственности» / «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Регистрационный № 2607 от 15.01.2004, выдан Региональным межотраслевым центром переподготовки кадров Пермского государственного технического университета г. Перми. ⁴
Свидетельство о повышении квалификации	по программе «Оценочная деятельность» №108/12 выдано Институтом повышения квалификации «РМЦПК», 2012 г., г. Пермь, Российская Федерация.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика: ОТ ОЦ № 5101-000058-12/15 (период действия с 17.06.2015 по 16.06.2016), выдан ОСАО «Якорь» (Пермский филиал), страховая сумма – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	14 лет

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ, ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

1. Цены предложений на продажу квартир (сайты в сети Интернет: www.metrosphera.ru, www.dom59.ru, www.perm.itr.ru и др.; каталог электронной базы данных Пермской мультиистинговой системы, электронная база объектов недвижимости «ИКГ «Rezon», газеты «Из рук в руки», «Районы.Кварталы.Квартиры» и др.);
2. Анализ рынка жилой недвижимости (сайты в сети Интернет: www.rezon-realty.ru, www.metrosphera.ru, www.dom59.ru, www.kamdolina.ru и др.).

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСПОЛНИТЕЛЕМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Свидетельство о государственной регистрации права (Приложение).
2. Договор купли-продажи квартиры (Приложение).
3. Акт о выполнении обязательств к договору купли-продажи квартиры (Приложение).
4. Кадастровый паспорт помещения (Приложение).
5. Фотографии объекта оценки (Приложение).

⁴ Фамилия Перевозчикова изменена на Арсланову на основании свидетельства о браке 1-ВГ №652861, выданного отделом ЗАГС Дзержинского района г. Перми от 10.11.2006.

5. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ

План процесса оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику, Банку Отчета об оценке	Проведено

Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам Объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутном, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в квартире лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление данных об имуществе не являющемся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющегося недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта)	Проведено, данное имущество отсутствует
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено, наличие не установлено

6. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

6.1. ОБЗОР ГЕОГРАФИЧЕСКИХ, СОЦИАЛЬНЫХ И ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ ПЕРМСКОГО КРАЯ И ГОРОДА ПЕРМИ

Пермский край

Пермский край расположен на восточной окраине Русской равнины и западном склоне Среднего и Северного Урала, на стыке двух частей света – Европы и Азии. Он охватывает примерно 1/5 территории Уральского экономического района и представляет собой как бы восточный «форпост» Европы, 99,8% пространства которого принадлежит этой части света и только 0,2% - Азии. Территория края почти полностью расположена в бассейне реки Камы – крупнейшего притока реки Волги. Кама через систему каналов обеспечивает выход водным путем к пяти морям (Каспийскому, Азовскому, Черному, Балтийскому и Белому). Максимальная протяженность области с севера на юг – 645 км, с запада на восток – 417,5 км. Границы очень извилисты, протяженность их более 2,2 тыс. км. Край граничит с двумя областями и тремя республиками Российской Федерации: на севере - с республикой Коми, на западе – с Кировской областью и Удмуртией, на юге - с Башкирией, на востоке – со Свердловской областью.

До 1 декабря 2005 года Пермский край состоял из Пермской области и Коми-Пермяцкого автономного округа⁵, Пермская область была образована 3 октября 1938 года путем выделения из состава Свердловской области. Она включала: 1 автономный округ, 36 административных районов, 55 поселков городского типа, 25 городов, в том числе 13 областного подчинения, 491 сельсовет.

Численность населения края на 01.01.2015 составляет 2 637 032 человек, что составляет примерно 2% населения России, 15% населения Уральского экономического района, причем 76% населения области – горожане.

Город Пермь

Пермь – один из крупнейших городов Западного Урала, был основан в 1723 году. Современная Пермь – это огромный мегаполис, протянувшийся на 70 км вдоль полноводной Камы, занимающий 799,68 кв. км. Численность населения города на 01.01.2015 составляет 1 036 469 человек. Административно Пермь разделена на 7 городских районов. Жилой фонд составляет 18 млн. кв. метров.

Пермь является крупным индустриальным, научным и культурным центром страны. Пермь имеет крупный железнодорожный узел (на Москву, Екатеринбург, Соликамск), речной порт на Каме, а также воздушный порт, откуда доставляются грузы и пассажиры по всей России.

Социально-экономическое положение Пермского края в январе-июле 2015 года Макроэкономические показатели

	Январь-июнь (отчет)	2015 год (оценка)*
Инфляция (ИПЦ в среднем за период),%	109,1	114,7
Индекс промышленного производства, % **	97,6	96,7
Объем производства продукции сельского хозяйства, %	102,5	105,4
Реальная заработная плата, %	90,6***	91,4
Средняя номинальная начисленная заработная плата, тыс. руб.	27400,5***	28504,2

* по пессимистическому варианту Сценарных условий для формирования вариантов развития и основных показателей прогноза социально-экономического развития Пермского края до 2018 года;

** агрегированный индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды»;

***Данные с опозданием на месяц.

Показатели социально-экономического развития Пермского края за январь-июль 2015 года

Показатель	Единица измерения	Янв.-июль 2015 г.	Янв.-июль 2014 г.
Основные показатели деятельности предприятий и организаций			
Индекс промышленного производства, в т.ч.	%	97,6	110,7
- добыча полезных ископаемых	%	103,7	104,5
- обрабатывающие производства	%	96,5	114,1
- производство, передача и распределение электроэнергии, газа и воды	%	93,3	102,4
Темп роста объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности (по сопоставимым ценам):			
- добыча полезных ископаемых	%	114,6	111,9
- обрабатывающие производства	%	110,9	108,2
- производство, передача и распределение электроэнергии, газа и воды	%	93,5	115,2
Инвестиции в основной капитал*	млн. руб.	82376,0	72773,0
Темп роста инвестиций в сопоставимых ценах*	%	96,4	98,4
Фонд заработной платы по полному кругу** предприятий	млн. руб.	137221,7	132655,3
темп роста	%	102,4	111,0
Среднесписочная численность работающих по полному кругу предприятий	тыс. чел.	834,8	842,9
темп роста	%	98,5	98,7
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство»**	млн. руб.	37207,0	41480,5
темп роста в сопоставимых ценах**	%	86,1	97,7
Ввод в действие жилых домов	тыс. кв. м.	571,5	478,4
темп роста	%	119,5	167,5
Продукция сельского хозяйства	млн. руб.	19478,5	16257,6
темп роста в сопоставимых ценах	%	102,5	97,3
Потребительский рынок			
Оборот розничной торговли ***	млн. руб.	282545,9	272562,8

⁵Согласно Федеральному конституционному закону «Об образовании в составе Российской Федерации нового субъекта Российской Федерации в результате объединения Пермской области и Коми-Пермяцкого автономного округа» от 25.03.2004 г. № 1-ФКЗ с 01.12.2005 г. Пермская область преобразована в Пермский край.

Показатель	Единица измерения	Янв.-июль 2015 г.	Янв.-июль 2014 г.
темпа роста в сопоставимых ценах ***	%	89,3	100,8
Объем платных услуг населению	млн. руб.	69288,8	68971,9
темпа роста в сопоставимых ценах	%	94,3	102,4
Уровень жизни населения			
Реальные располагаемые денежные доходы населения к соответствующему периоду предыдущего года	%	104,5	100,6
Реальная начисленная средняя заработная плата одного работника в целом по краю, к соответствующему периоду предыдущего года	%	90,6	105,6
Сводный индекс потребительских цен на товары и услуги, к декабрю предыдущего года	%	109,1	105,2
Численность зарегистрированных безработных (на конец периода)	тыс. чел.	23,7	20,1

* данные с опозданием на квартал;

** данные рассчитываются по сопоставимому кругу предприятий и организаций Пермского края, не коррелируют с абсолютными значениями по показателю.

Примечание: серым цветом выделены показатели, значения которых в отчетном периоде ниже (выше – для негативных показателей) прошлого периода.

Промышленное производство. Темп роста объема производства товаров и услуг в Пермском крае, измеряемый величиной индекса реального роста региональной экономики, составил в январе-июле 2015 года 95,2% (за аналогичный период прошлого года – 108,1%).

За январь-июль 2015 года объем оборота организаций с основным видом экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых» составил в действующих ценах 151007,9 млн. рублей (114,8% к соответствующему периоду прошлого года). Оборот организаций обрабатывающих производств – 551027,6 млн. рублей (109,6% к соответствующему периоду прошлого года), организаций с основным видом деятельности «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» - 102774,4 млн. рублей (91,3% к соответствующему периоду прошлого года).

Индекс промышленного производства по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства» и «Производство, передача и распределение электроэнергии, газа и воды» по предприятиям и организациям производителям промышленных товаров (с учетом индивидуальных предпринимателей) в январе-июле 2015 года по отношению к январю-июлю 2014 года составил 97,6%.

Снизился объем выпуска продукции на предприятиях обрабатывающих производств, и индекс промышленного производства составил 96,5%.

Доминирующее влияние на динамику и структуру промышленности оказали отрицательные темпы роста основных обрабатывающих производств: производство машин и оборудования – 76,1%, производство электрооборудования – 89,1%, производство транспортных средств – 96,3%, производство кокса и нефтепродуктов – 91,8%, химическое производство – 98,2%.

Рост выпуска промышленного производства произошел в отраслях: обработка древесины – 103,6%, добыча полезных ископаемых – 103,8%.

Возросли к уровню прошлого года объемы выпуска продукции на предприятиях и в организациях добывающих производств (ИПП – 103,7%). Выросли объемы добычи топливно-энергетических полезных ископаемых (ИПП – 103,9%), снизились объемы добычи полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических (ИПП – 90,7%).

Индекс производства по виду деятельности «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» к январю-июлю 2014 года составил 93,3%. Спад объемов в сопоставимой оценке произошел в выработке электроэнергии - индекс 93,2%, в производстве, передаче и распределении пара и горячей воды (тепловой энергии) - индекс 91,0%.

Строительство. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-июле 2015 года составил 37207,0 млн. рублей, или 86,1% к уровню аналогичного периода предыдущего года (в сопоставимых ценах).

В январе-июле 2015 года на территории Пермского края построено 8000 квартир общей площадью 571,5 тыс. кв. метров, что составило 119,5% к соответствующему периоду предыдущего года.

Из них в сельской местности введено 266,5 тыс. кв. метров (на 66,6% больше, чем в январе-июле 2014 года).

Населением за счёт собственных и привлечённых средств построены жилые дома общей площадью 293,8 тыс. кв. метров, на 7,7% больше, чем в аналогичном периоде предыдущего года. На долю индивидуальных жилых домов пришлось 51,4% от общего объёма введённого жилья, в январе-июле 2014 года их доля составляла 57,0%.

В соответствии с данными сайта <http://metragi.ru/> рыночная стоимость жилья в Пермском крае за январь-июль 2015 года:

- Первичный рынок (кв.м.) – 52,8 тыс. рублей (рост с начала года – 101,1%);
- Вторичный рынок (кв.м.) – 54,3 тыс. рублей (снижение на 3,9%).

Потребительский рынок. В январе-июле 2015 года оборот розничной торговли организаций и предприятий Пермского края составил 282545,9 млн. рублей, или 89,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода прошлого года.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-июле 2015 года составил 49,2%, непродовольственных товаров – 50,8%.

Оборот общественного питания организаций и предприятий Пермского края в январе-июле 2015 года составил 13918,8 млн. рублей, или 83,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода 2014 года.

Объём реализации платных услуг населению Пермского края в январе-июле 2015 года по оперативным данным составил 69288,8 млн. рублей, что ниже уровня прошлого года на 5,7% (в сопоставимых ценах).

Объём платных услуг на душу населения в отчётном периоде текущего года составил 26275,3 рубля.

Наиболее высокими темпами в сопоставимой оценке с уровнем предыдущего года развивались услуги:

- бытовые (на 15,8%);
- услуги гостиниц (на 13,5%);
- культуры (на 2,8%).

Цены. В июле 2015 года к декабрю предыдущего года индекс потребительских цен на товары и услуги составил 109,1%, в том числе на продовольственные товары – 110,4%, непродовольственные товары – 108,3%, услуги – 108,2%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в июле 2015 года увеличилась по сравнению с июнем 2015 года на 1,6% и составила в среднем по Пермскому краю 3703,2 рубля в расчёте на одного человека в месяц. В Пермском крае один из самых высоких показателей стоимости минимального набора продуктов питания среди регионов ПФО.

На продовольственные товары индекс цен в истекшем месяце в среднем по краю сложился на уровне 99,8%, при этом изменение цен по конкретным видам товаров было различным.

В истекшем месяце на потребительском рынке продовольственных товаров Пермского края на 0,9% возросла стоимость масла подсолнечного, на 0,9% – молоко и молочная продукция, на 1,7% снизилась стоимость плодоовощной продукции.

Цены на непродовольственные товары в июле 2015 года по сравнению с предыдущим месяцем возросли на 0,7%.

С начала 2015 года индекс цен на моторное топливо в среднем по краю составил 103,6%. Более всего за 7 месяцев т.г. увеличилась стоимость бензина – 103,7%.

Индекс цен на услуги в июле составил 103,7%. Вновь подорожали туры и экскурсионные поездки за рубеж. Увеличились тарифы на жилищно-коммунальные услуги на 9,2%.

Индекс цен производителей промышленных товаров (включая экспорт) в июле 2015 года по отношению к июню составил 99,1%, в том числе на продукцию по добыче полезных ископаемых – 92,2%, обрабатывающих производств – 100,9%, производства и распределения электроэнергии, газа и воды – 102,5%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в июле 2015 года по отношению к предыдущему месяцу составил 99,0%, в том числе в растениеводстве – 90,9%, в животноводстве – 99,5%.

Сводный индекс тарифов на грузовые перевозки по Пермскому краю в июле 2015 года по отношению к предыдущему месяцу составил 113,7%, за январь-июль 2015 года – 131,6%. Рост в основном наблюдался по трубопроводному транспорту – 132,0% за истекший период 2015 года.

Уровень жизни населения. В январе-июле 2015 года объём денежных доходов населения сложился в размере 586269,5 млн. рублей (31760,2 рубля в среднем на душу в месяц) и увеличился на 23,3% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг в сумме 372122,3 млн. рублей, что на 2,6% больше, чем за январь-июль 2014 года.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в январе-июле 2015 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросли на 7,7%.

В январе-июле 2015 года объём денежных расходов населения сложился в сумме 516927,4 млн. и увеличился по сравнению с аналогичным периодом 2014 года на 16,7%. Среднедушевые денежные расходы за январь-июль 2015 года составили 28003,7 рубля в месяц, из них 20159,2 рубля было потрачено на покупку товаров и оплату услуг. С учетом изменения цен среднедушевые расходы увеличились по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 1,7%, а потребительские расходы уменьшились на 10,6%.

Превышение денежных доходов над расходами составило 69342,0 млн. рублей, что выше в 1,9 р. показателя аналогичного периода прошлого года.

В январе-июне 2015 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата составила 27400,5 руб. (рост на 4,0%), что составляет 82,5% от среднероссийского значения (по России – 33220,0 руб.).

Реальная начисленная заработная плата работающих в экономике составила 90,6% (по России – 91,5%).

В системе оплаты труда наблюдалась существенная дифференциация между различными сферами деятельности. От 4958,8 руб. (в 5,5 р. ниже среднего уровня заработной платы по экономике) – в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, а также 12033,0 руб. – в текстильном и швейном производстве, до 45674,6 руб. – в сфере производства кокса и нефтепродуктов, в финансовой деятельности – 46552,4 руб. (в 1,7 раз больше среднего уровня заработной платы).

По данным, полученным от организаций (без субъектов малого предпринимательства), суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 августа 2015 года составила 28,4 млн. рубля и по сравнению с 1 июля 2015 года снизилась на 14,4%.

Наибольший объем просроченной задолженности по заработной плате приходится на обрабатывающие производства (87,5% от общего объема задолженности), транспорт (6,1%).

Источник информации: <http://www.perm.ru/index.php?id=114210>

Вывод: в январе-июле 2015 года, по отношению к предыдущему месяцу, индекс промышленного производства составил 99,1 %, за этот период 2015 года изменение цен на первичном рынке жилья составило 1,1 % в сторону увеличения с начала 2015 года, на вторичном – уменьшение цен на 3,9 %. На продовольственные товары индекс цен в апреле 2015 года сложился на уровне 99,8 %.

6.2. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ПЕРМИ

(<http://metragi.ru/analiticheskij-czentr/obzor-ryinka-mnogokvartirnogo-zhilya-permi-v-avguste-2015-goda.html>)

Средняя цена 1 кв.м, тыс.руб. кв.м.	дек.14	июль.15	авг.15	Прирост за месяц	Прирост с начала года
Первичный рынок	52,19	52,75	53,03	0,52%	1,60%
Вторичный рынок	56,53	54,34	53,01	-2,44%	-6,23%

По данным аналитического центра «Медиана», на конец августа 2015 года незначительное повышение цены предлагаемых к продаже квартир в новостройках г. Перми составляет 0,52%. Квартиры на вторичном рынке недвижимости за месяц подешевели на 2,44 где цена зафиксировалась на уровне 53,01 тыс. руб./кв.м. Стоит отметить, что впервые за 7 лет наблюдается превышение средней цены в новостройках над ценой вторички.



Объем предложений квартир в новостройках Перми за август 2015 года также сократился и составил по данным Пермской мультилистинговой системы 1945 единиц. Количество предлагаемых объектов на вторичном рынке жилой недвижимости составляет 3048, что на 0,9% выше показателя предыдущего месяца.

По ценовой категории наибольшее количество квартир как на первичном рынке, так и на вторичном рынке предлагается в ценовом диапазоне от 50 до 65 тыс.руб./кв.м. Их доля в общей структуре предложения составляет 43,7% и 41,1% соответственно.

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ В АВГУСТЕ 2015 ГОДА

Динамика средней цены, тыс. руб./ кв. м на вторичном рынке г. Перми

Район	1 комн.	2 комн.	3 комн.	4 и более комн.	Средняя цена (август)	Средняя цена (июль)	Прирост за месяц	Прирост за год
Дзержинский	60,88	56,38	53,71	52,41	56,96	57,21	-0,43%	-0,26%
Индустриальный	60,10	54,83	50,44	55,66	55,38	55,54	-0,29%	-3,16%
Кировский	52,50	45,29	43,46	44,31	47,34	47,51	-0,35%	-1,49%
Ленинский	71,50	64,65	66,75	77,28	68,48	69,05	-0,83%	-2,47%
Мотовилихинский	59,35	53,38	50,58	51,89	54,70	55,00	-0,55%	-4,14%
Орджоникидзевский	47,14	41,50	39,50	43,05	42,96	43,85	-2,02%	-4,58%
Свердловский	61,76	55,73	57,37	58,87	58,10	58,51	-0,70%	-2,46%
Средняя цена (август)	57,09	51,44	49,94	53,57	53,01	54,34	-2,44%	-6,23%
Средняя цена (июль)	58,31	52,73	51,67	55,15				
Прирост за месяц	-2,10%	-2,44%	-3,35%	-2,87%				
Прирост за год	-0,09%	-5,08%	-6,75%	-6,84%				

На вторичном рынке жилья в большей степени изменениям за месяц был подвержен Орджоникидзевский район, где средняя цена кв.м. снизилась на 2,02%.

Стоит отметить, что распределение средних цен предложения в разрезе районирования от минимального до максимального значения не изменилось. Лидером по цене является Ленинский район, аутсайдером – Орджоникидзевский район.

Наименьшая цена на вторичном рынке жилья за 1 квадратный метр установлена на двухкомнатную квартиру общей площадью 56 кв.м. в Кировском районе по ул. Пензенская, 62 (25,00). Максимальная цена квадрата 105,56 тыс.руб. установлена на четырехкомнатную квартиру индивидуального проекта общей площадью 180 кв.м. в Ленинском районе по улице Окулова, 18.

Лидером по количеству предложений является Кировский район (21,8% от общего числа предложений). В целом, за месяц значительных изменений в структуре предложения вторичного жилья не произошло. Многокомнатные квартиры с числом комнат 4 и более занимают самую малочисленную нишу в структуре предложения – 5,5%. Самую многочисленную долю вторичного рынка занимают двухкомнатные квартиры – 33,4%.

В зависимости от типа жилья наибольший удельный вес занимают «хрущевки и брежневки» 35,3% или 1076 единиц. В меньшинстве представлено объектов типа «малосемейка», - всего 4,3% или 130 единиц.

Тип планировки	Июль 2015	Август 2015	Прирост за месяц	Прирост с начала года	Структура предложения, % (кол-во)
ИП	62,84	62,38	-0,72%	4,09%	18,8% (573)
МС	55,48	54,31	-2,11%	-1,59%	4,3% (130)
ПГ и СТ	44,01	43,23	-1,77%	-19,01%	7,9% (241)
СП, ЛП, БР 9 эт.	52,72	50,98	-3,31%	-8,44%	8,7% (265)
УП	54,64	53,45	-2,19%	-4,78%	25,0% (763)
ХР и БР	51,41	50,58	-1,62%	-6,31%	35,3% (1076)

Максимальная средняя цена квадратного метра за август 2015 года на рынке вторичного жилья - в четырех и более комнатных квартирах типа ИП.

Средний показатель квартир такого типа – 66,33 тыс. руб. за квадратный метр. Самая низкая стоимость квадратного метра в многокомнатных квартирах типа «полногабаритки и сталинки», - 42,03 тыс. руб. за квадратный метр.

Развернутые данные о средней рыночной цене 1 кв. м на вторичном рынке жилья в зависимости от трех критериев: район города, количество комнат, тип планировки

Район	1-комн.						2-комн.					
	ИП	МС	ПГ и СТ	СП, ЛП, БР 9 эт.	УП	ХР и БР	ИП	МС	ПГ и СТ	СП, ЛП, БР 9 эт.	УП	ХР и БР
Дзержинский	64,05	58,31*	48,59*	52,25*	58,69	60,26	60,85	41,58*	46,55*	56,04	57,72	53,76
Индустриальный	57,26	53,43*	59,63*	67,70*	62,70	60,49	60,96	50,33*	46,33*	56,48	61,28	51,23
Кировский	56,25	54,79	45,31*	53,01*	54,55	50,48	54,51*	42,75*	37,36	51,90*	49,79	46,36
Ленинский	76,42	52,17*	74,72*		73,29*	66,87	72,61		66,40*	67,06*	59,79*	60,06
Мотовилихинский	61,50	58,80	48,57*	51,83*	59,31	59,99	60,54	45,93*	45,70*	54,51*	51,81	51,83
Орджоникидзевский	52,63	56,13*	38,81*	46,09	45,49	47,30	43,33	45,19*	34,70	42,58	44,13	41,24
Свердловский	70,55	59,39	55,64	60,30*	60,30	60,47	66,93	51,12*	50,72	55,75	54,08	52,94
Средняя цена	63,04	56,57	50,82	53,73	56,50	55,87	61,64	46,59	43,45	53,49	52,90	49,31
Район	3-комн.						4 и более					
	ИП	МС	ПГ и СТ	СП, ЛП, БР 9 эт.	УП	ХР и БР	ИП	МС	ПГ и СТ	СП, ЛП, БР 9 эт.	УП	ХР и БР
Дзержинский	58,61		39,99*	54,32	54,07	49,59	52,55*				50,56	44,98*
Индустриальный	50,23		39,66*	50,73	55,63	47,33	67,88*				51,67*	52,84*
Кировский	49,50		38,05	47,14	46,58	42,33	47,96*		33,92*		44,60	42,47*
Ленинский	74,52		58,69*	58,57*	67,10*	51,43*	81,97*				58,50*	
Мотовилихинский	59,63		43,40*	48,45	50,34	49,27	62,34*		35,00*		50,44	50,25*
Орджоникидзевский	44,38		30,87	40,76	43,50	37,75	51,06*				42,88*	42,62*
Свердловский	68,22		46,25	51,20	54,43	49,50	68,66		46,69*		59,97*	39,75
Средняя цена	61,25		39,27	49,00	51,15	45,01	66,33		42,03		50,16	45,81

ПРИМЕЧАНИЕ: применяемые аббревиатуры:

ХР – «хрущевка» БР – «брежневка» ПГ и СТ – «полногабаритный» дом и «сталинки» УП – улучшенная планировка ИП – индивидуальный проект

СП – «серая панель» ЛП – «ленпроект» МС – «малосемейки».

* значения с нерепрезентативной выборкой для расчёта среднего значения цены 1 кв.м.

6.3. СОСТАВ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местоположение/окружение Объекта оценки

Объект оценки находится по адресу: Пермский край, г. Пермь, Кировский район, ул. Адмирала Ушакова, д. 32, кв. 23, и представляет собой двухкомнатную квартиру на 7-м этаже 17-этажного жилого дома.

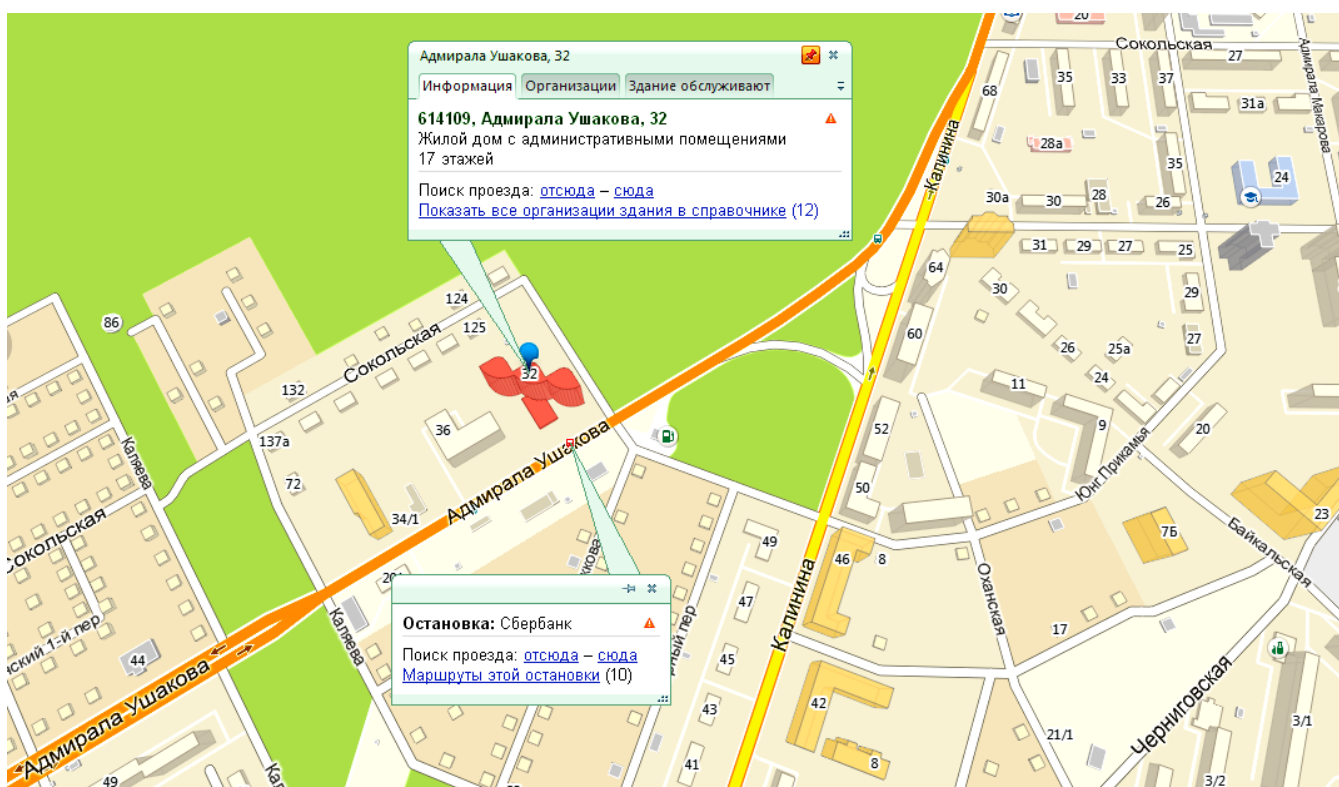
Центральную часть города с микрорайоном Закамск связывают автомобильный и железнодорожные мосты, авто и железнодорожная магистрали. Кроме микрорайона Закамск в состав района входят микрорайоны: Кирова, Нижняя Курья, Октябрьский, Крым, Оборино, Ласьвинские хутора.

Промышленность Кировского района представлена следующими крупными предприятиями: ФГУП «Пермский завод им. С. М. Кирова», ОАО «Галоген», ОАО «ГИПХ», ОАО «Пермский завод горно-шахтного машиностроения», ОАО «Сорбент» и другими.

Концентрация вредных выбросов высокая, в основном это выбросы промышленных предприятий и автотранспорта.

Основные транспортные потоки направлены по улицам Адм. Ушакова, М. Рыбалко, Кировоградской, Магистральной, Ласьвинской. Обеспеченность транспортом в центре района низкая – автобус, маршрутное такси, автотранспорт.

В пределах пешеходной досягаемости от объекта оценки расположены остановки общественного транспорта, представленные автобусными маршрутами.



Адрес Объекта оценки	Пермский край, г. Пермь, Кировский район, ул. Адмирала Ушакова, д. 32, кв. 23
Экологическая обстановка в районе	Удовлетворительная
Интенсивность движения транспорта мимо дома	Средняя
Прилегающая транспортная магистраль	ул. Адмирала Ушакова
Близость к магистрали	50 м
Эстетичность окружающей застройки (Хорошая/удовлетворительная/плохая)	Удовлетворительная
Престижность района (Высокая/средняя/низкая)	Средняя
Зонирование района (преобладающий тип застройки) (Жилой/деловой/смешанный/иной)	Смешанный
Близость к объектам социально-бытовой сферы (Хорошо/удовлетворительно/плохо)	Хорошо
Близость к объектам развлечений и отдыха (Хорошо/удовлетворительно/плохо)	Хорошо
Придомовая территория	Детская площадка
	Огороженная
	Охраняемая

Наличие зеленых насаждений (есть/нет/иное)	есть
Прочие особенности местоположения	нет
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	нет

Описание дома

Год постройки	2007 г. (на основании данных https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/9032635)
Состояние дома	Дом не стоит на учете по постановке на снос, реконструкцию или капитальный ремонт с отселением. Износ – 6 % $\Phi_n = (T_\phi / T_3) \times 100,$ где Φ_n – процентное выражение износа; T_ϕ – фактический возраст, лет; T_3 – срок экономической жизни, лет. $\Phi_n = ((2015 - 2007) / 125 \times 100) = 6,4 \%$
Этажность	17
Материал стен	Кирпичные
Материал перегородок	Нет данных
Группа капитальности	1
Серия (тип) дома	ИП
Состояние внешней отделки (Отличное/хорошее/удовлетворительное/неудовлетворительное)	Удовлетворительное
Внешний вид фасада дома (Отличное/хорошее/удовлетворительное/неудовлетворительное)	Удовлетворительное
Характеристика перекрытий (ж/б / деревянные/ смешанные)	Железобетонные плиты
Уровень защищенности подъезда (Нет/кодовый замок/домофон/консьерж)	Домофон
Состояние общественных зон подъезда (Отличное/хорошее/удовлетворительное/неудовлетворительное)	Удовлетворительное
Лифты	Есть
Мусоропровод	Нет
Газ	Нет
Горячее водоснабжение (Центральное/газовая колонка/электрическая колонка/нет)	Центральное
Отопление (Центральное/придомовая котельная)	Центральное
Противопожарная безопасность (Нет/сигнализация/система пожаротушения)	Нет
Наличие и тип парковки (Нет/стихийная, возле дома/обустроенная, охраняемая)	Обустроенная охраняемая
Общее состояние дома (Хорошее/удовлетворительное/плохое)	Удовлетворительное
Наличие/ отсутствие дополнительных услуг для жильцов	Нет
Наличие/ отсутствие встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения	Есть
Прочие особенности дома	Нет
Дополнительная информация	Нет

Описание оцениваемой квартиры

Этаж	7
Тип планировки (Фиксированный/ Свободный (без внутренних перекрытий))	Фиксированный
Количество комнат (в случае фиксированной планировки)	Две
Общая площадь (с учетом лоджий и балконов) кв.м.	76,5 кв.м.

Жилая площадь (без учета лоджий и балконов) кв.м.	39,8 кв.м.
Площадь кухни кв.м.	14,2 кв.м.
Балкон/лоджия	2 лоджии
Высота помещений м	2,75 м.
Остекление балкона/лоджий	Остеклены
Санузел, количество санузлов	Раздельный
Смежные комнаты	Нет
Телефон	Нет
Выход окон (стороны Света)	Северо-запад, юго-запад
Пол	Ламинат, плитка керамическая
Стены	Обои, плитка керамическая
Потолок	Покраска, натяжные
Входная дверь	Металлическая
Окна	Металлопластиковые
Сантехника/состояние	Есть, в исправном состоянии
Подключение к электричеству	Есть
Подключение к холодному/горячему водоснабжению	Есть
Подключение к канализации	Есть
Межкомнатные двери	Филенчатые
Кондиционирование	Нет
Отопительные приборы	Есть, в исправном состоянии
Кухонная плита	Нет
Наличие следов протечек на потолке	Нет
Наличие перепланировки	Нет
Дополнительные удобства	Нет
Состояние отделки (без отделки/с полной отделкой/ с частичной отделкой (указать, что будет выполнено в рамках частичной отделки))	С полной отделкой
Необходимые ремонтные работы	Нет сведений
Текущее использование Объекта оценки	Жилое помещение

Описание и технические характеристики квартиры выполнены на основании визуального осмотра и предоставленной Заказчиком документации (Приложение).

Вид дома и квартиры представлены в Приложении.

6.3.1. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Описание земельного участка не приводится, поскольку в рамках данного отчета производится оценка стоимости встроенного жилого помещения – квартиры.

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Под наиболее эффективным способом использования объекта понимается наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

При установлении наиболее эффективного способа использования оцениваемого объекта необходимо последовательно исследовать четыре перечисленных ниже критерия:

- *законодательная разрешенность* - отбор вариантов использования объекта, разрешенных с точки зрения законодательства;

- *физическая осуществимость* - отбор юридически разрешенных вариантов использования объекта, возможных с точки зрения его физических характеристик;

- *финансовая целесообразность* - отбор юридически разрешенных и физически возможных способов использования, являющихся финансово оправданными, т.е. приносящими чистый доход собственнику;

- *максимальная продуктивность* - наиболее эффективным способом использования объекта является тот экономически оправданный способ, который обеспечивает либо максимальный доход, либо приводит к максимальной стоимости самого объекта.

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилого фонда в нежилой фонд производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщику финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве жилой квартиры.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

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

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний;

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах;

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

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

8.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Согласно п.24 ФСО №7: «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений».

Таким образом, затратный подход при оценке стоимости данного объекта оценки (жилого помещения) не применяется.

8.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

В рамках сравнительного подхода оценщиком был применен метод количественных корректировок. При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При использовании метода количественных корректировок были выполнены следующие действия:

- подробно исследован рынок с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определены подходящие единицы сравнения и проведен сравнительный анализ по каждой единице;
- оцениваемый объект сопоставлен с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
- ряд скорректированных показателей стоимости сравниваемых объектов приведен к диапазону рыночной стоимости объекта оценки.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода количественных корректировок может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

где

k – количество аналогов,

C_o – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

C_{oi} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i-го аналога,

W_i – вклад i-го аналога в стоимость объекта оценки.

$$\sum_{i=1}^k W_i = 1$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i-го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{oi} = Ц_i + \sum_{j=1}^n \Delta Ц_{ij}$$

где

Ц_i – цена i-го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

Дц_{ij} – корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

В оценочной практике применяются 9 основных элементов сравнения: права собственности на недвижимость; условия финансирования; условия продажи; состояние рынка; местоположение; физические характеристики; экономические характеристики; характер использования; компоненты, не связанные с недвижимостью.

Расчет стоимости объекта оценки методом количественных корректировок

Для сравнения использованы объекты, близкие оцениваемому объекту по назначению, местоположению, общим строительным характеристикам, типу планировки, времени продажи. Копии источников информации приведены в Приложении.

Единицей сравнения выбрана стоимость квадратного метра общей площади квартиры.

Описание объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения (аналоги)			
		1	2	3	4
Назначение	2-комнатная квартира	2-комнатная квартира	2-комнатная квартира	2-комнатная квартира	2-комнатная квартира
Время продажи / предложения	сентябрь 2015 года	сентябрь 2015 года	сентябрь 2015 года	сентябрь 2015 года	август 2015 года
Вид имущественных прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Отличия по условиям продажи / предложения		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Адрес (улица, дом)	г. Пермь, ул. Адмирала Ушакова, д. 32	г. Пермь, ул. Адмирала Ушакова, д. 32	г. Пермь, ул. Адмирала Ушакова, д. 32	г. Пермь, ул. Адмирала Ушакова, д. 32	г. Пермь, ул. Адмирала Ушакова, д. 36
Привлекательность местоположения	средняя	низкая	низкая	низкая	низкая
Транспортная доступность	средняя	низкая	низкая	низкая	низкая
Материал стен дома	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Этажность	17	17	17	17	11
Этаж	7	2	17	11	4
Площадь общая, кв. м	76,50	82,00	75,00	61,00	81,00
Площадь жилая, кв. м	39,80	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Площадь кухни, кв. м	14,20	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Тип планировки	ИП	ИП	ИП	ИП	ИП
Балкон / лоджия	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Отделка квартиры	простая стандартная	простая стандартная	улучшенная	улучшенная	простая стандартная
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Цена, руб.		3 920 000	3 950 000	3 330 000	3 500 000
Источник информации		89028077282, https://www.avito.ru/perm/kvartiry/2-k_kvartira_82_m_2_17_et._539562489	89127855485, https://www.avito.ru/perm/kvartiry/2-k_kvartira_75_m_1_717_et._578298946	89026499695, https://www.avito.ru/perm/kvartiry/2-k_kvartira_61_m_1_117_et._635575685	89028085906, https://www.avito.ru/perm/kvartiry/2-k_kvartira_81_m_4_11_et._481530488
Цена за 1 кв.м., руб.		47 805	52 667	54 590	43 210

Обоснование проведения корректировок

При корректировке цен продаж (предложений) объектов сравнения все поправки производились от объекта сравнения к объекту оценки. Все корректировки являются процентными, выбраны экспертным путем и основаны на анализе рынка недвижимости. Корректировки в стоимость объекта сравнения вносятся со знаком «+» в том случае, если оцениваемый объект по своим свойствам превосходит аналог, и со знаком «-», если оцениваемый объект по своим свойствам уступает аналогу.

Для приведения объектов сравнения в сопоставимый вид с объектом оценки, потребовались следующие корректировки:

1. *Корректировка по условиям торга* – анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, информацию, полученную от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка, оценщик счел необходимым внести дополнительную корректировку. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов жилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку «скидка на торг». На основании данных Информационного бюллетеня «Российский оценщик» №2 [121] 2014 определена скидка на торг, приведенная в таблице:

Рекомендуемые значения скидки на торг, %

Наименование объекта	Скидка на торг при продаже, %		
	min	max	среднее
Торговые помещения	3	12	7
Офисные помещения	3	13	8
Производственно-складские помещения	4	18	11
Земельные участки под коммерческую застройку	5	19	12
Земельные участки под промышленную застройку	6	21	12
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	7	25	16
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	4	16	10
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	3	14	9
Квартиры	1	8	4
Дома	2	12	7

Таким образом, для всех использовалась скидка в размере «4 %».

2. *Корректировка на местоположение, %* – необходима в том случае, если объект оценки и объекты-аналоги расположены в различных зонах престижности и привлекательности. В данном случае объект оценки и все объекты сравнения расположены в одной категории престижности. Корректировка не применялась.
3. *Корректировка на конструктивные элементы, %*. Данная корректировка необходима в том случае, если конструктивные элементы сравниваемых объектов существенно отличаются. В данном случае объект оценки и объекты-аналоги расположены в кирпичных домах, корректировка не проводилась.
4. *Корректировка на этаж, %* – необходима в том случае, если расположение в доме (этаж) сравниваемых объектов существенно отличается. По данным аналитиков рынка недвижимости стоимость квартир, расположенных на первых и последних этажах ниже, чем на средних этажах. В данном случае объект оценки и объекты-аналоги расположены на средних этажах, корректировка не проводилась.
5. *Корректировка на общую площадь, %* – данная корректировка при оценке жилой недвижимости учитывает возможные скидки при продаже объектов жилого назначения меньших площадей (закономерным является уменьшение стоимости 1 кв.м. при увеличении общей площади жилья). В данном случае объект оценки и объекты-аналоги отличаются по площади незначительно. Корректировка не проводилась.
6. *Корректировка на наличие балкона/лоджии* – данная корректировка необходима в том случае, если у объекта оценки и объектов сравнения имеются существенные отличия по площади балкона (лоджии), их наличию, состоянию. В данном случае объект оценки и объекты-аналоги имеют летние помещения. Корректировка не проводилась.
7. *Корректировка на состояние дома, %* – необходима в том случае, если объекты сравнения и/или объект оценки находятся в домах, существенно отличающихся по году строительства и/или состоянию основных конструктивных элементов. В данном случае корректировка не проводилась.
8. *Корректировка на качество и состояние отделки, руб.* – учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется расчетным путем, в

соответствии со сложившимися на дату оценки ценами на стройматериалы и работы специализированных организаций. В данном случае объект оценки и объекты-аналоги № 1, 4 имеют отделку, относящуюся к классу качества «простая стандартная»; объекты-аналоги № 2, 3 имеют улучшенную отделку. Расчет корректировки приведен ниже:

Источник информации	http://prokomanda.ru/tseny.html	http://remonta-mastera.ru/kalkulator.html
Площадь квартиры, кв.м.	76,5	76,5
Вид ремонта объекта оценки	Косметический / Экономичный	Косметический / Экономичный
Итого стоимость ремонта объекта оценки, руб.	379 995	554 400
Вид ремонта объектов-аналогов № 2, 3, 4	Стандартный / Капитальный	Стандартный / Капитальный
Итого стоимость ремонта аналогов, руб.	705 705	802 340
Разница между классом качества отделки, руб.	-325 710	-247 940
Средняя стоимость отделки, руб.	-286 825	
Средняя стоимость отделки, руб./кв.м. (пункт 7/пункт 1)	-3 749	

Таким образом, по объектам-аналогам № 2, 3 использовалась корректировка «-3 749 руб.».

9. *Корректировка на тип дома, тип планировки, %.* Объект оценки и все объекты сравнения являются 2-комнатными квартирами и расположены в жилых домах одного типа. Корректировка не проводилась.
10. *Корректировка на наличие коммуникаций (инженерное обеспечение, дополнительные улучшения), %* – корректировка учитывает отличие объекта оценки от объектов-аналогов по уровню, обеспечению и состоянию инженерных сетей. Корректировка не проводилась.

Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества

Элементы сравнения	Объекты сравнения (аналоги)			
	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Цена предложения, руб.	3 920 000	3 950 000	3 330 000	3 500 000
Общая площадь	82,00	75,00	61,00	81,00
Цена предложения за 1 кв.м., руб.	47 805	52 667	54 590	43 210
Дата предложения	сентябрь 2015 года	сентябрь 2015 года	сентябрь 2015 года	август 2015 года
Скидка на торг, %	-4	-4	-4	-4
Величина корректировки, руб.	-1 912	-2 107	-2 184	-1 728
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.	45 893	50 560	52 407	41 481
Местоположение, %	0	0	0	0
Величина корректировки, руб.	0	0	0	0
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.	45 893	50 560	52 407	41 481
Конструктивные элементы, %	0	0	0	0
Величина корректировки, руб.	0	0	0	0
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.	45 893	50 560	52 407	41 481
Этажность, %	0	0	0	0
Величина корректировки, руб.	0	0	0	0
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.	45 893	50 560	52 407	41 481
Общая площадь, %	0	0	0	0
Величина корректировки, руб.	0	0	0	0
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.	45 893	50 560	52 407	41 481
Балкон / лоджия, %	0	0	0	0
Величина корректировки, руб.	0	0	0	0
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.	45 893	50 560	52 407	41 481
Состояние дома, %	0	0	0	0
Величина корректировки, руб.	0	0	0	0
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.	45 893	50 560	52 407	41 481
Отделка и состояние, %	0	0	0	0
Величина корректировки, руб.	0	-3 749	-3 749	0
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.	45 893	46 811	48 658	41 481
Тип планировки/тип дома, %	0	0	0	0
Величина корректировки, руб.	0	0	0	0
Скорректированная цена, 1 кв.м., руб.	45 893	46 811	48 658	41 481

Коммуникации (инженерное обеспечение, дополнительные улучшения), %	0	0	0	0
Величина корректировки, руб.	0	0	0	0
Корректированная цена, 1 кв.м., руб.	45 893	46 811	48 658	41 481
Значение по модулю вносимых корректировок	0	0	0	0
Удельные веса	0,250	0,250	0,250	0,250
Корректированная цена, 1 кв.м., руб.	45 711			

Стоимость 1 кв.м. общей площади объекта оценки методом количественных корректировок составила 45 711 руб.

Стоимость объекта оценки составляет:

Стоимость 1 кв.м. × Площадь = 45 711 × 76,5 = 3 496 892 руб.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 15.09.2015, составила (округленно): 3 500 000 рублей.

8.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход – это способ оценки имущества, основанный на определении стоимости будущих доходов от его использования. При реализации доходного подхода используют методы прямой капитализации, дисконтирования денежных потоков. Для капитализации будущих доходов применяются два метода: метод прямой капитализации; метод капитализации по норме отдачи. Доходный подход оценивает стоимость объекта в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает качество и количество дохода, которое возможно получить в течение своего срока службы с учетом рисков, характерных как для оцениваемого объекта, так и для региона. Следовательно, в доходном подходе недвижимость должна рассматриваться как коммерческая, которая должна приносить доход от своей деятельности (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Поскольку квартиры в чистом виде не являются объектами доходной недвижимости, расчет стоимости доходным подходом не проводится.

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя;
- обширность и качество информации, на основе которой проводится анализ;
- способность учитывать специфические особенности объектов, влияющие на его стоимость, учитывать конъюнктурные колебания.

Заключительным этапом определения рыночной стоимости оцениваемого объекта является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемого объекта на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. В данном случае согласование результатов не проводится, поскольку расчеты производились в рамках одного подхода – сравнительного.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки составила (округленно):

3 500 000 рублей.

Рыночная стоимость одного квадратного метра объекта оценки отличается от средней рыночной стоимости одного квадратного метра по району в связи с тем, что объект оценки представляет собой 2-комнатную квартиру большой площади.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

Ликвидационная стоимость объекта оценки – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества⁶.

Следовательно, под ликвидационной стоимостью объекта оценки, с учетом условий вынужденности реализации объекта оценки и ограниченного срока реализации, понимается рыночная стоимость за вычетом специальной скидки, связанной с ограниченностью сроков реализации. Определение ликвидационной стоимости, производится на основании методики определения ликвидационной стоимости имущества, разработанной аспирантом кафедры Антикризисного управления и оценочной деятельности МЭСИ Родиным А.Ю. (журнал «Вопросы оценки», № 1, 2003 г.). Смысл данного метода заключается в том, что «...потенциальный инвестор не заплатит за имущество, продаваемое по ликвидационной стоимости больше, чем разницу между рыночной стоимостью, платой за кредит и собственным доходом». Ликвидационная стоимость определяется по формуле:

$$P_{\text{ликвид.}} = [P_{\text{рын.}} \times (1 - i_{\text{норма прибыли}})^{\times(T_{\text{экспозиц. рын.}} - T_{\text{экспозиц. ликв.}})}] / (1 + i_{\text{дисконт.}})^{\times(T_{\text{экспозиц. рын.}} - T_{\text{экспозиц. ликв.}})},$$

где

$P_{\text{ликвид.}}$ - ликвидационная стоимость объекта, руб.;

$P_{\text{рыночн.}}$ - рыночная стоимость объекта, руб.;

$i_{\text{норма прибыли}}$ – норма прибыли инвестора;

$T_{\text{экспозиц. рыночн.}}$ – срок экспозиции обычный для аналогичных объектов, лет;

$T_{\text{экспозиц. ликв.}}$ – срок экспозиции меньший, чем срок экспозиции обычный для аналогичных объектов, но обязательный для отчуждения оцениваемого имущества (ограниченный срок реализации), лет;

$i_{\text{дисконт.}}$ – процентная ставка (ставка дисконтирования), отражающая норму доходности кредитора, предоставляющего заемные средства с учетом рисков от вложений в объект оценки.

Расчет ликвидационной стоимости

Рыночная стоимость, руб.	$i_{\text{норма прибыли}}$	$T_{\text{экспозиц. рыночн.}}$	$T_{\text{экспозиц. ликв.}}$	$i_{\text{дисконт.}}$	$P_{\text{ликвид.}}$, руб.
3 500 000	0,35	0,5	0,17	0,25	2 859 815

Таким образом, ликвидационная стоимость объекта оценки по состоянию на 15.09.2015 составила (округленно): 2 860 000 рублей.

⁶ Согласно определению вида стоимости, указанному в ФСО № 2, «Цель оценки и виды стоимости», утверждены приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 255.

11. ОБЩЕЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ОЦЕНКЕ

Результаты расчета и анализа имеющейся в распоряжении оценщика информации позволяют сделать вывод о том, что **рыночная и ликвидационная стоимости** объекта оценки: **Двухкомнатная квартира, назначение: жилое, общая площадь 76,5 кв.м., расположенная на 7-м этаже жилого 17-этажного дома по адресу: Пермский край, г. Пермь, Кировский район, ул. Адмирала Ушакова, д. 32, кв. 23, по состоянию на 15.09.2015,** составляют:

рыночная стоимость –

3 500 000 (Три миллиона пятьсот тысяч) рублей.

ликвидационная стоимость –

2 860 000 (Два миллиона восемьсот шестьдесят тысяч) рублей.

Указанные стоимости верны в рамках определенных оценщиком ранее ограничительных условий и допущений.

Оценщик I категории,
член общероссийской общественной организации
«Российское общество оценщиков»

_____/ И.Б. Арсланова

ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ

Объект оценки (определение по ФСО №1 п.3) - к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте;

Цена объекта оценки (определение по ФСО №1 п.4) - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки (определение по ФСО №1 п.5) - расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки (определение по ФСО №1 п. 6) - определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке (определение по ФСО №1 п. 7) - 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.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата 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 (определение по ФСО №1 п. 8).

Затраты (определение по ФСО №1 п. 9) - денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

Наиболее эффективное использование объекта оценки (определение по ФСО №1 п. 10) - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

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

Рыночная стоимость объекта оценки (определение по ФСО №2 п. 6) – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете данной сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Ликвидационная стоимость объекта оценки (определение по ФСО №2 п. 9) – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**Нормативные документы**

1. Гражданский кодекс РФ, часть I и II.
2. Закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ.
3. Федеральные стандарты оценки:
 - а) ФСО № 1: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (утвержден приказом Минэкономразвития России № 256 от 20.07.2007);
 - б) ФСО № 2: «Цель оценки и виды стоимости» (утвержден приказом Минэкономразвития России № 255 от 20.07.2007);
 - в) ФСО № 3: «Требования к отчету об оценке» (утвержден приказом Минэкономразвития России № 254 от 20.07.2007);
 - г) ФСО № 7. «Оценка недвижимости» (утвержден приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014).

Методическая литература

1. Е. И. Тарасевич. «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург, 1997.
2. В.И. Ресин. «Экономика недвижимости», Москва. Издательство «Дело», 1999.
3. С.В. Грибовский. «Оценка доходной недвижимости», Издательство «Питер», 2001.
4. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. «Оценка недвижимости», Москва, Издательство «Финансы и статистика», 2002.
5. Р.В. Бабенко. «Оценка стоимости жилой недвижимости», Ростов н/Д, Издательство «Лаборатория экономического инжиниринга», 2004.
6. Л.Н. Тепман. «Оценка недвижимости», 2006.
7. А.А. Варламов. «Оценка земли и иной недвижимости», Москва, Издательство «КолосС», 2006.
8. Е.Н. Иванова. «Оценка стоимости недвижимости», Москва, Издательство «Кнорус», 2007.
9. Справочник оценщика недвижимости «Характеристики рынка, прогнозы, поправочные коэффициенты» /Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014.
10. Информационный бюллетень «Российский оценщик» №2 [121] 2014.

Интернет – ресурсы

1. www.permstat.gks.ru, www.metrosphera.ru, www.kamdolina.ru, www.rezon-realty.ru.