

ОТЧЕТ № 171
об оценке рыночной стоимости
квартир,

расположенных по адресу:
Республика Татарстан, г. Казань,
ул. Галимджана Баруди,
дом 4 и дом 4, корпус 2

по состоянию на 15.03.2019

Заказчик: ООО «Тамкар»

Исполнитель: Индивидуальный предприниматель
Шайдуллин Руслан Фаритович

Оценщик I категории - Шайдуллин Руслан Фаритович
Оценщик является членом Ассоциации Саморегулируемой организации
«Национальная коллегия специалистов-оценщиков», г. Москва
Номер в реестре – 732, дата регистрации в реестре - 04.03.2008

Квалификационный аттестат по направлению «оценка недвижимости»
№ 008795-1 от 04.04.2018, выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр по
организации подготовки управленческих кадров»

Гражданская ответственность оценщика застрахована в
АО «АльфаСтрахование»: страховой полис № 4991R/776/00397/8,
период страхования с 18.03.2018 по 17.03.2019, страховая сумма 30 млн. руб.

2019 г.

**Конкурсному управляющему
ООО «Тамкар»
Онуфриенко Ю. В.**

Уважаемый Юрий Вячеславович !

По вашему запросу и в соответствии с договором нами была произведена оценка рыночной стоимости квартир (34 ед.), расположенных по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Галимджана Баруди, дом 4 и дом 4 корпус 2.

Оценка объектов недвижимости выполнена по состоянию на **15 марта 2019 года**. Проверка правового положения объектов не проводилась.

Развернутая характеристика объектов недвижимости представлена в настоящем 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 произведена в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7).

Необходимая информация и анализ, используемый для оценки стоимости, представлены в соответствующих разделах отчета. Проведенные исследования и расчеты позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

***138 170 000 (Сто тридцать восемь миллионов
сто семьдесят тысяч) рублей.***

**С уважением,
индивидуальный предприниматель,
оценщик I категории**

Р.Ф. Шайдуллин

СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие сведения	4
1.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
1.3 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
2. Результаты оценки	7
3. Термин используемого вида стоимости	8
4. Описание объекта оценки	9
4.1 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
4.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ФОТОГРАФИЙ	15
4.3 АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ	18
4.4 СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ.....	18
5. Анализ рынка недвижимости	19
6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	21
7. Описание процесса оценки рыночной стоимости объекта оценки.....	22
7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	22
7.2 ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	26
7.3 ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	28
7.4 СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОСНОВАННОЕ ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ПОДХОДАМ К ОЦЕНКЕ	29
8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	30
8.1 Источники информации об объекте оценки	30
8.2 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ИНФОРМАЦИЯ	30
9. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	30
10. Применяемые стандарты оценки.....	32
11. Декларация качества оценки.....	33

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Общие сведения

1.1 Задание на оценку

Объект оценки

Квартиры в количестве 34 ед. (подробный перечень представлен в табл. 2.1)

Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Г. Баруди, д. 4 и д.4, к.2

Имущественные права на объект оценки

На дату оценки помещения на праве собственности принадлежат заказчику. Предоставленные документы:

- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;
- Акты приема-передачи объекта долевого строительства от 25.09.2017 к договору долевого участия № СК/1-2014 от 12.12.2014.

Оцениваемое право – право собственности

Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки

Оценка объекта проводится исходя из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование (правами третьих лиц)

Особенности проведения осмотра объекта оценки

Результаты осмотра должны быть оформлены в виде фотографий и общей оценки состояния объекта. Фотографии должны отражать факторы, влияющие на стоимость наиболее существенным образом. Приложенных к отчету об оценке фотографий должно быть достаточно, чтобы сформировать объективное мнение об объекте оценки.

Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации

Оценщику предоставляется полный объем правоустанавливающих документов, а также документации, устанавливающей качественные и количественные характеристики объекта. Объем необходимых документов определяется оценщиком самостоятельно. Все документы предоставляются по запросу оценщика в разумные сроки.

Необходимость привлечения отраслевых экспертов

Стороны договора исходят из отсутствия необходимости привлечения отраслевых экспертов. Предполагается, что оценщик обладает достаточными знаниями для проведения исследований, необходимых в рамках настоящей оценки. В том случае, если в процессе оценки выявится невозможность проведения оценки без привлечения отраслевых экспертов, оценщик обязан проинформировать заказчика о необходимости исследований, требующих специальных знаний.

Требования к учету влияния обременений на стоимость объекта оценки

Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений. Необходимость в учете влияния данных факторов на стоимость объекта оценки отсутствует.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Для целей установления начальной цены и продажи в рамках конкурсного производства через публичные торги

Допущения, на которых должна основываться оценка

- Оценка имущества проводится на основании информации, предоставленной заказчиком, а также лично собранной оценщиком информации.
- Оценка проводится из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование (правами третьих лиц).
- Прочие допущения и ограничения формулируются оценщиком, исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики объекта оценки.

Цель оценки

Определение рыночной стоимости объекта

Вид определяемой стоимости

Рыночная стоимость объекта оценки

Дата проведения оценки

15 марта 2019 года

Срок проведения оценки

Разумные сроки для качественного выполнения работы

1.2 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик оценки

ООО «Тамкар»

ИНН 1655251409 КПП 165501001

ОГРН 1121690063329 Дата присвоения ОГРН – 29.08.2012

Адрес: 420043, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Лесгафта, д. 6/57

Оценщик

Индивидуальный предприниматель Шайдуллин Руслан Фаритович

ИНН 165101126867 ОГРНИП 304165109300207

Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Некрасова, д. 23, оф. 35

Почтовый адрес: 420104, г. Казань, а/я 508

тел. +7-987-290-79-79 e-mail: rush2803@gmail.com

Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Действительный член Ассоциации СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», г. Москва

Номер в реестре – 732, дата регистрации в реестре - 04.03.2008

Реестр членов Ассоциации СРО «НКСО» представлен на сайте www.nkso.ru

Образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г. В. Плеханова, диплом о профессиональной переподготовке по программе дополнительного высшего образования "Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности", ПП № 411093 от 30 сентября 2000 г.

Образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о повышении (подтверждении) квалификации

Квалификационный аттестат по направлению «оценка недвижимости» № 008795-1 от 04.04.2018, выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

Квалификационный аттестат по направлению «оценка движимого имущества» № 012067-2 от 14.05.2018, выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

Институт экономики, управления и права (г. Казань), свидетельство о повышении квалификации, выдано 14 ноября 2003 г.

Институт экономики, управления и права (г. Казань), свидетельство о повышении квалификации, выдано 18 ноября 2006 г.

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика

Гражданская ответственность оценщика застрахована в АО «АльфаСтрахование»: страховой полис № 4991R/776/00397/8, период страхования с 18.03.2018 по 17.03.2019, страховая сумма 30 млн. руб.

Гражданская ответственность оценщика застрахована в АО «АльфаСтрахование»: страховой полис № 4991R/776/00578/9, период страхования с 18.03.2019 по 17.03.2020, страховая сумма 30 млн. руб.

Привлекаемые к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организации и специалисты с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Какие-либо иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета не привлекались.

1.3 Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки

Договор № 171 от 06.03.2019

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Квартиры в количестве 34 ед. (подробный перечень представлен в табл. 2.1)

Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Г. Баруди, д. 4 и д.4 к.2

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Затратный подход – не применим, обоснован отказ от использования

Сравнительный подход – 138 170 000 руб.

Доходный подход – не применим, обоснован отказ от использования

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки – 138 170 000 руб.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Рассчитанная величина рыночной стоимости применяется для целей конкурсного производства

Дата составления и порядковый номер отчета

15 марта 2019 года Порядковый № 171

Наиболее эффективное использование объекта оценки

Использование по прямому назначению в качестве жилых помещений

Остаточная стоимость объекта оценки по данным бухгалтерского учета

Сведения не предоставлены

2. Результаты оценки

Таблица 2.1 Результаты оценки

№ п/п	Номер квартиры	Кадастровый номер	Количество жилых комнат	Площадь по ЖК РФ ст.15 п.5, кв.м	Рыночная стоимость, руб.	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м
Квартиры в корпусе 2 дома 4 по улице Г. Баруди						
1	606	16:50:090510:476	1	31,6	2 760 000	87 342
2	611	16:50:090510:481	2	47,0	3 910 000	83 191
3	613	16:50:090510:483	2	45,8	3 840 000	83 843
4	615	16:50:090510:485	1	39,8	3 440 000	86 432
5	703	16:50:090510:488	1	32,2	2 800 000	86 957
6	705	16:50:090510:490	1	31,7	2 780 000	87 697
7	706	16:50:090510:491	1	32,1	2 800 000	87 227
8	707	16:50:090510:492	1	31,6	2 790 000	88 291
9	803	16:50:090510:503	1	31,1	2 740 000	88 103
10	903	16:50:090510:518	1	32,1	2 800 000	87 227
11	1003	16:50:090510:533	1	32,0	2 800 000	87 500
12	1015	16:50:090510:394	1	40,0	3 450 000	86 250
13	1109	16:50:090510:403	1	45,4	3 800 000	83 700
14	1605	16:50:090510:570	1	30,7	2 700 000	87 948
15	1607	16:50:090510:572	1	30,9	2 740 000	88 673
16	1701	16:50:090510:581	3	108,6	7 710 000	70 994
17	1704	16:50:090510:584	3	97,2	6 920 000	71 193
18	1705	16:50:090510:585	1	44,3	3 720 000	83 973
19	1706	16:50:090510:586	4	111,5	7 830 000	70 224
20	1709	16:50:090510:589	1	39,1	3 390 000	86 701
21	1901	16:50:090510:342	3	107,4	7 640 000	71 136
22	1902	16:50:090510:343	1	63,1	4 940 000	78 288
23	1903	16:50:090510:344	1	63,1	4 920 000	77 971
24	1905	16:50:090510:346	1	44,5	3 730 000	83 820
Квартиры в доме 4 по улице Г. Баруди						
25	Д306	16:50:090510:45	1	43,2	3 550 000	82 176
26	Д310	16:50:090510:49	1	47,8	3 820 000	79 916
27	Д701	16:50:090510:108	3	80,2	5 840 000	72 818
28	Д1106	16:50:090510:181	1	44,0	3 610 000	82 045
29	Д1309	16:50:090510:218	2	59,8	4 430 000	74 080
30	Д1414	16:50:090510:240	1	29,3	2 660 000	90 785
31	Д1609	16:50:090510:269	2	59,2	4 390 000	74 155
32	Д1701	16:50:090510:278	3	81,2	5 910 000	72 783
33	Д1703	16:50:090510:280	2	56,7	4 400 000	77 601
34	Д1713	16:50:090510:290	1	28,5	2 610 000	91 579
ИТОГО:				1 742,7	138 170 000	79 285

Оценку выполнил и подготовил отчет
оценщик I категории

Р. Ф. Шайдуллин

3. Термин используемого вида стоимости

В соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки ФСО №1, №2 и №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 № 256, №255 и №254, **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, т.е. когда:

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

В соответствии с концепцией рыночной стоимости наиболее вероятная цена продажи определяется при выполнении ряда конкретных условий, в том числе продолжительность выставления объекта должна быть достаточной для того, чтобы объект привлек к себе внимание достаточного числа потенциальных покупателей. То есть срок экспозиции объекта должен быть обычным для аналогичных объектов. В тоже время срок экспозиции должен быть приемлемым для продавца, в частности с точки зрения накладных расходов. Этим обеспечивается реализация объекта по цене, наилучшей из достижимых, по разумным соображениям, для продавца и наиболее выгодной из достижимых, по разумным соображениям, для покупателя (продажа наиболее эффективным образом).

4. Описание объекта оценки

4.1 Местоположение объекта оценки

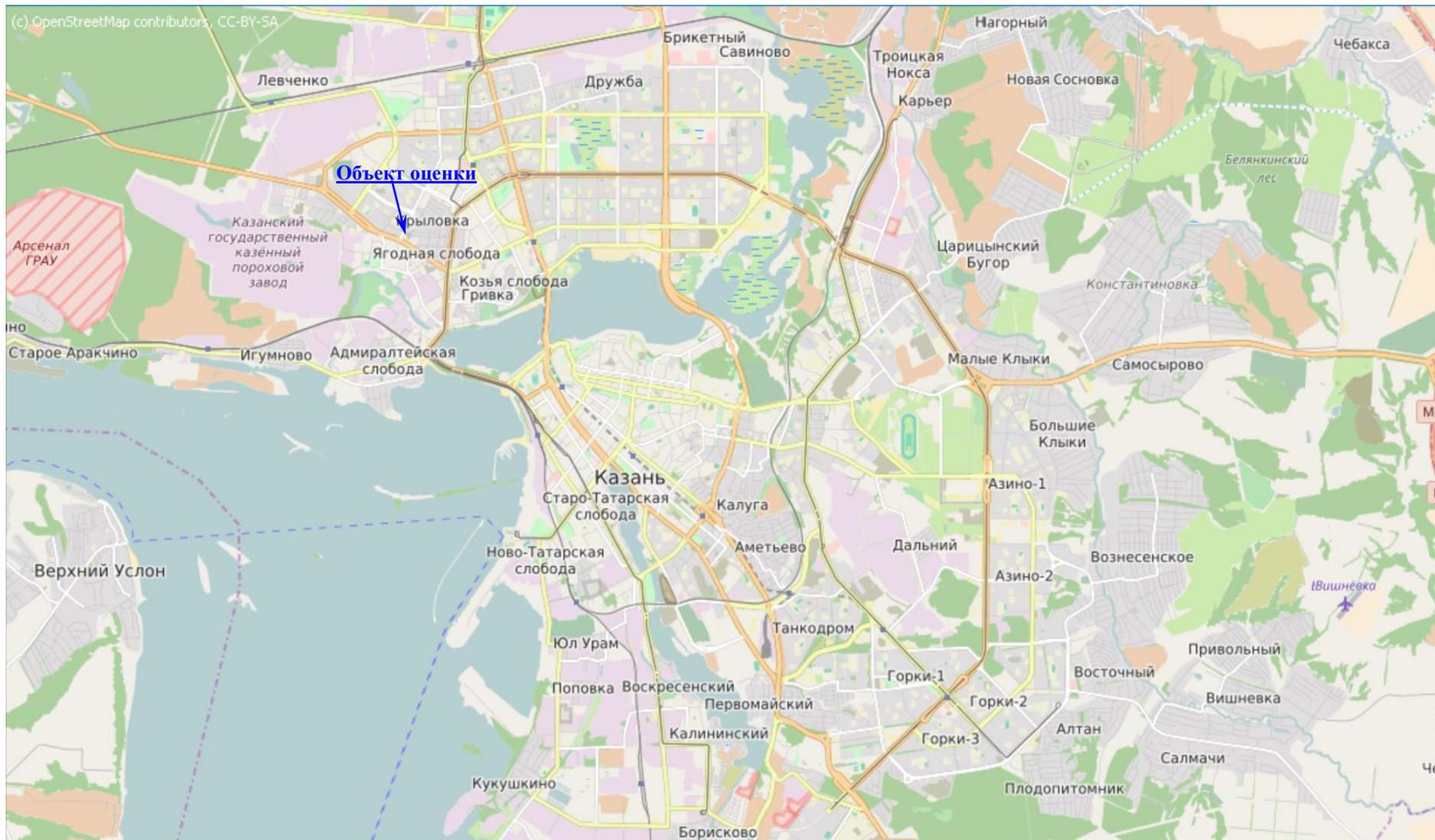


Рис. 1. Город и его окрестности

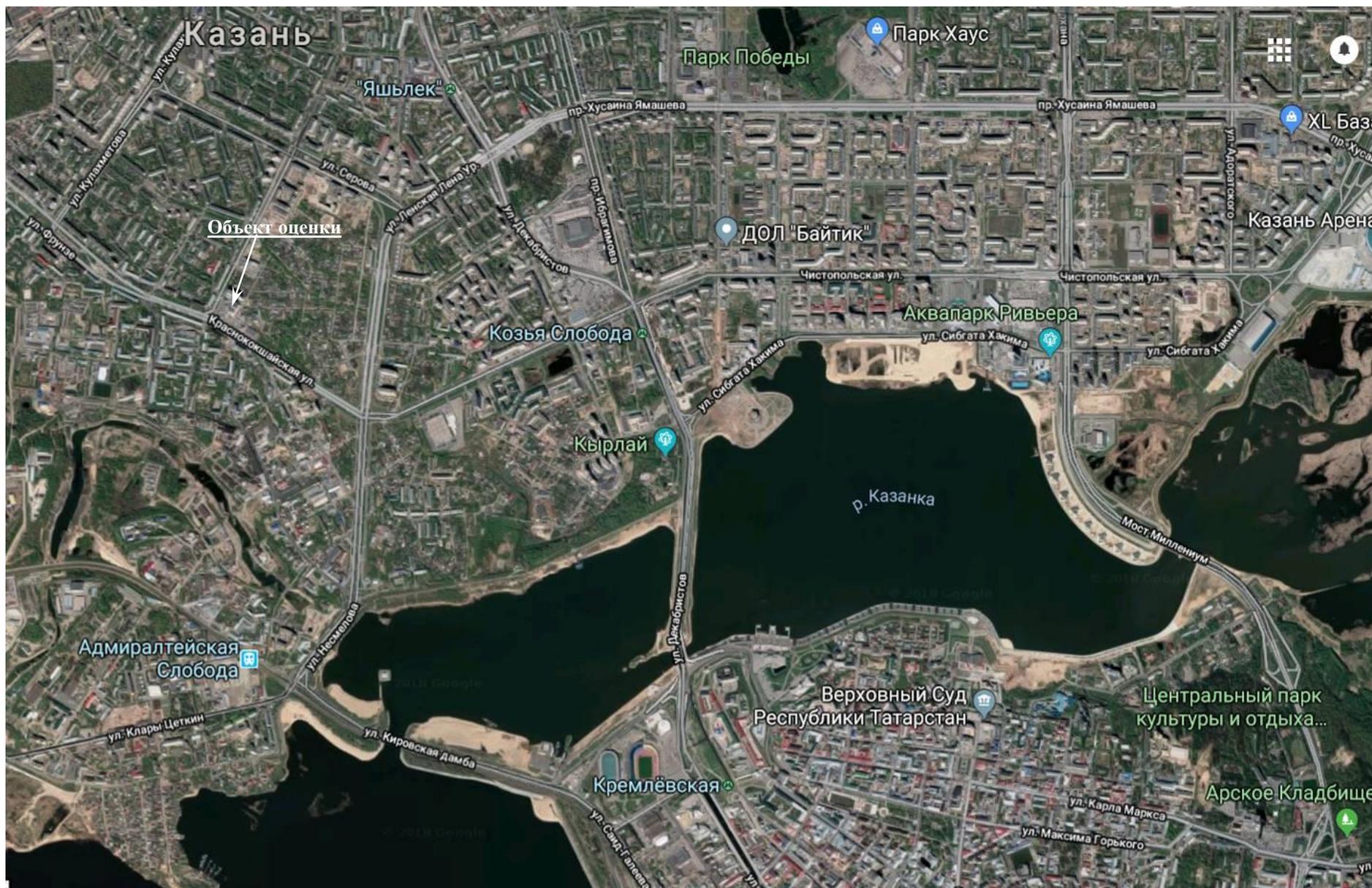


Рис. 2. Центр города (вид со спутника)

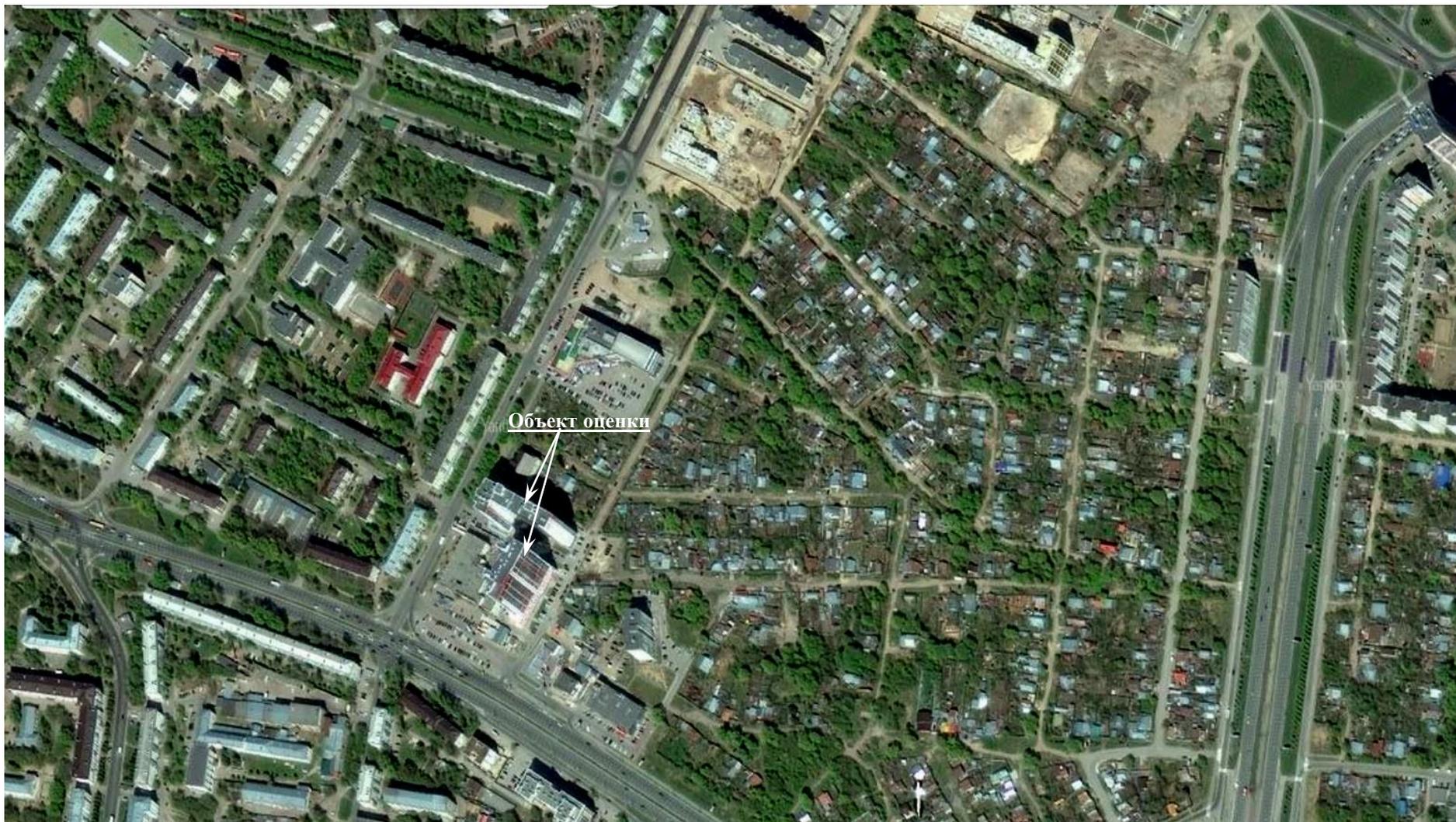


Рис. 3. Окружение объекта оценки



Рис. 4. Окружение объекта оценки

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

ОКС 55,818489 49,064770 Найти

Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства 1

1. **16:50:090510:16**
 Республика Татарстан, г Казань, ул Галимджана Баруди, д 4
[Поиск в границах объекта](#)

Информация	Услуги
Тип:	Здание
Кад. номер:	16:50:090510:16
Кад. квартал:	16:50:090510
Статус:	Учтенный
Наименование:	16-этажный 2-секционный жилой дом с надстройкой 17-го этажа (1 этап)
Адрес:	Республика Татарстан, г Казань, ул Галимджана Баруди, д 4
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	926 051 461,87 руб.
Общая площадь:	21 236,6 кв. м
Основные характеристики	
общая этажность:	18
подземная этажность:	1
материал стен:	-
площадь застройки:	-
завершение строительства:	-
ввод в эксплуатацию:	2016
Назначение:	Многоквартирный дом
Кадастровый инженер:	Гараева Айгуль Асхатовна
Дата постановки на кадастровый учет:	12.05.2016

ЕЭКО © Росреестр 2010 | ПКС © Росреестр 2010-2015

Рис. 5. Данные публичной кадастровой карты

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

ОКС 55,817994 49,065124 Найти

Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства ¹

1. **16:50:090510:332**
 Республика Татарстан, г Казань, Кировский район, жилой комплекс Пороховая слобода, ул...
[Поиск в границах объекта →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Здание
Кад. номер:	16:50:090510:332
Кад. квартал:	16:50:090510
Статус:	Учтенный
Наименование:	19-этажный 218-квартирный жилой дом со встроенными помещениями и автостоянкой на 43м/места корпус №2 (2этап)
Адрес:	Республика Татарстан, г Казань, Кировский район, жилой комплекс Пороховая слобода, ул Галимджана Баруди, д 4, корп 2
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	808 920 337,70 руб.
Общая площадь:	18 550,5 кв. м
Основные характеристики	
общая этажность:	20
подземная этажность:	1
материал стен:	
площадь застройки:	-
завершение строительства:	-
ввод в эксплуатацию:	2017
Назначение:	Многоквартирный дом
Кадастровый	Гараева Айгуль Асхатовна

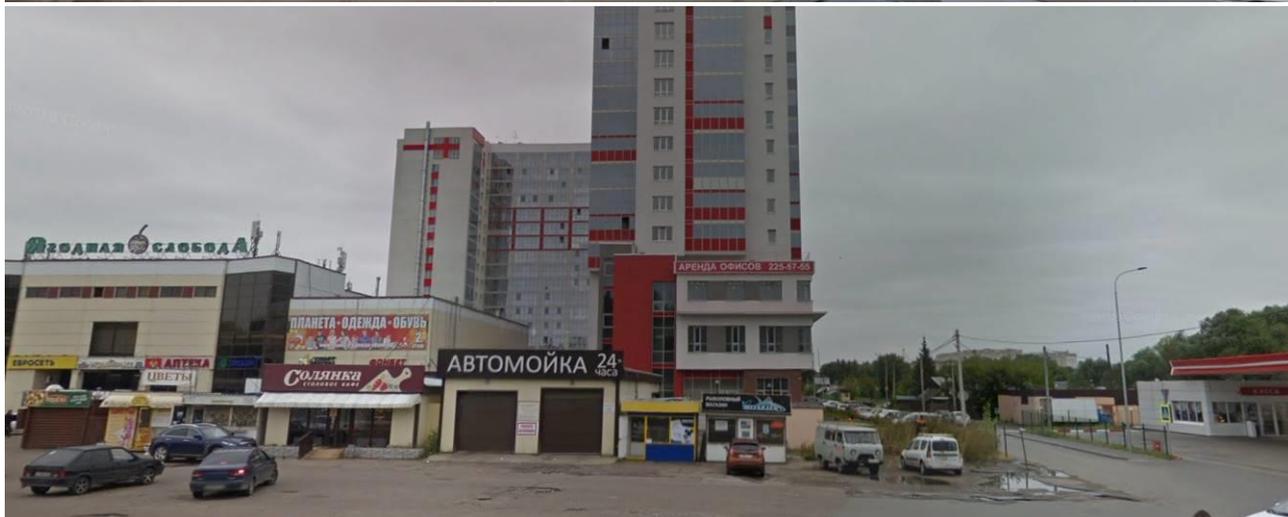
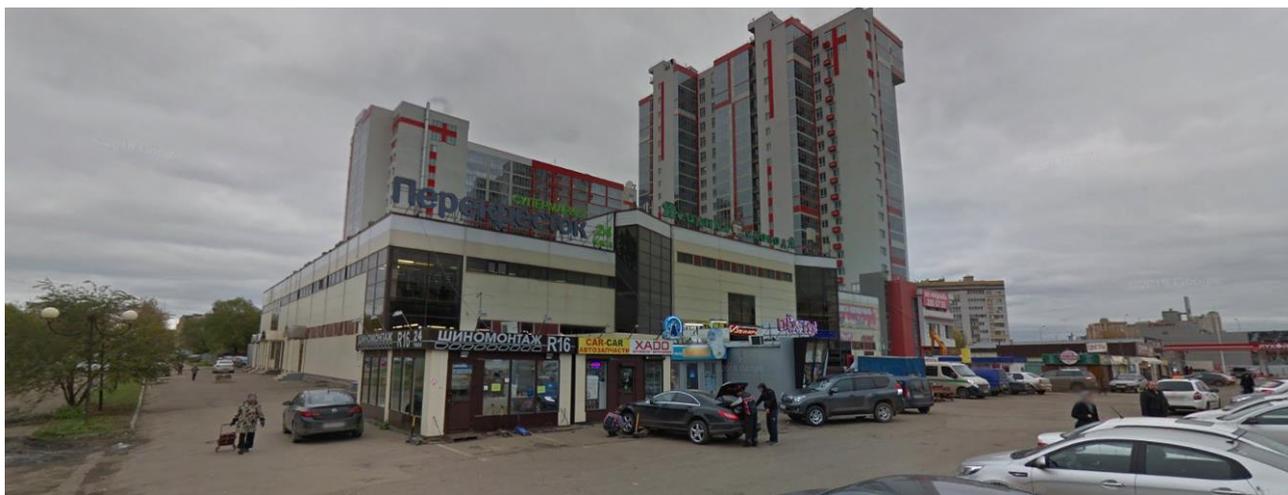
ЕЭКО © Росреестр 2010 | ПМК © Росреестр 2010-2015

Рис. 6. Данные публичной кадастровой карты

4.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки с приведением фотографий

Объект оценки по существу представляет собой квартиры в двух многоквартирных домах:

- 16-этажный 2-секционный жилой дом с надстройкой 17-го этажа (1 этап)
Республика Татарстан, г. Казань, ул. Галимджана Баруди, д. 4
- 19-этажный 218-квартирный жилой дом со встроенными помещениями и автостоянкой на 43 машиноместа корпус № 2 (2 этап)
Республика Татарстан, г. Казань, ул. Галимджана Баруди, д. 4, корпус 2



Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, приведены в разделе «Источники информации об объекте оценки».

Оба жилых дома расположены на пересечении улицы Краснококшайской и улицы Г. Баруди. Оцениваемые квартиры имеют черновую отделку. Жилые дома введены в эксплуатацию и частично заселены. Ниже представлены выборочные фотографии квартир с целью сформировать общее представление об их состоянии.







4.3 Анализ достаточности и достоверности информации

Исполнитель проанализировал предоставленные Заказчиком копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Анализ достоверности проводился путем соотнесения имущества из перечня объектов, входящих в объект оценки, и данных, указанных в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.).

Примечание. Если в результате соотнесения данных, указанных в правоподтверждающих и других документах на здания и сооружения, выявлено несовпадение, то данные принимаются в соответствии с правоподтверждающими документами.

Проведенное соотнесение показало, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах. Данный вывод также был подтвержден личным визуальным осмотром Исполнителя.

Были собраны и проанализированы правоустанавливающие документы, а также документация, устанавливающая количественные и качественные характеристики имущества, используемая в дальнейших расчетах.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, приведены в разделе «Источники информации об объекте оценки».

В процессе физической и правовой идентификации объекта оценки была осуществлена «привязка» объекта к конкретному земельному участку, т.е. сопоставлены данные о местонахождении объекта с имеющейся информацией по земельному участку. Такое сопоставление осуществлялось с использованием официального интернет-сайта Росреестра «Публичная кадастровая карта», программы веб-картографии и навигации SAS.Планета (<http://sasgis.ru/>) и спутниковых снимков, размещенных в открытом доступе на таких сервисах, как Google, Yandex, Bing, Yahoo, OSM, Kosmosnimki, Wikimapia и др.

4.4 Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

В результате сделки купли-продажи от продавца к покупателю переходит набор имущественных прав. При проведении данной оценки перед нами стояла задача определения рыночной стоимости права собственности на жилые помещения. Объект оценки принадлежит заказчику на праве собственности.

Оценщик не несет ответственности за достоверность установленных юридических прав на оцениваемое имущество, вывод о которых был сделан на основании документов, предоставленных заказчиком.

5. Анализ рынка недвижимости

В соответствии с федеральными стандартами оценки сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом 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.

Изначально необходимо определить сегмент рынка, к которому относится объект оценки, а также то, как позиционируется объект оценки в данном сегменте. Позиционироваться в сегменте значит выделяться среди многообразия конкурентных товаров-аналогов, т.е. занимать конкурентоспособное положение на рынке и в соответствующем сегменте.

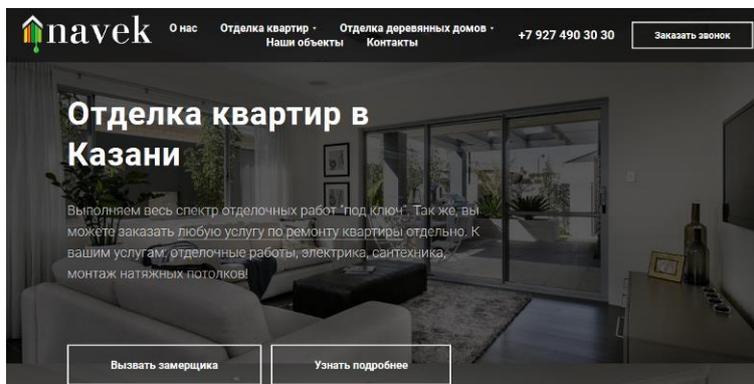
Объект оценки представляет собой квартиры в новых многоэтажных домах современной постройки.

В результате исследования рынка были выявлены предложения квартир именно в оцениваемых домах. Цены на квартиры в черновой отделке колеблются от 57 000 до 84 000 руб./кв.м. Скриншоты объявлений приведены в приложении к настоящему отчету.

Таблица 5.1 Предложения на продажу квартир

№ п/п	Описание объекта	Площадь, кв.м	Цена, руб.	Удельный показатель цены, руб./кв.м	Отклонение от средней цены
1	Квартира 6/22	32	2 550 000	79 688	7%
2	Квартира 8/20	31,7	2 970 000	93 691	26%
3	Квартира 15/18	36,8	3 100 000	84 239	13%
4	Квартира 11/19	37	3 112 110	84 111	13%
5	Квартира 4/19	38	2 985 140	78 556	5%
6	Квартира 10/19	48,1	3 963 743	82 406	11%
7	Квартира 2/17	50	3 401 500	68 030	-9%
8	Квартира 17/19	53	3 870 000	73 019	-2%
9	Квартира 10/19	53	3 930 590	74 162	0%
10	Квартира 7/19	54	3 850 000	71 296	-4%
11	Квартира 11/20	56,4	4 620 000	81 915	10%
12	Квартира 15/19	56	3 800 000	67 857	-9%
13	Квартира 15/18	56	4 349 000	77 661	4%
14	Квартира 1/16	59	4 178 770	70 827	-5%
15	Квартира 12/17	60	5 281 800	88 030	18%
16	Квартира 11/19	63,6	4 052 204	63 714	-14%
17	Квартира 2/17	69	4 465 788	64 722	-13%
18	Квартира 14/17	83,5	5 385 000	64 491	-13%
19	Квартира 18/19	126,6	8 900 000	70 300	-6%
20	Квартира 18/19	126	8 600 000	68 254	-8%
21	Квартира 19/19	309	17 900 000	57 929	-22%
Минимальное значение:				57 929	-22%
Среднее значение:				74 519	0%
Максимальное значение:				93 691	26%

Рассматриваемые жилые дома заселены, часть квартир в обзоре предлагается с произведенными ремонтами. Поэтому для корректного сравнительного анализа потребовалось ввести корректировку на состояние отделки. Размер последней определен по рыночным данным о средней величине сопоставимых работ в пересчете на удельный показатель.



Тариф "Капитальный"

Стоимость ремонта - 3850 руб. / м.кв.

Материалы

Вы можете закупать материал самостоятельно или заказать комплектацию объекта у нас.

Черновые материалы: смеси, грунтовки, гипсокартон, профили, реечный и натяжной потолок, медная проводка.

Стоимость чернового материала с доставкой - 1220 р./м.кв.

Чистовые материалы: обои, ламинат, настенная и напольная плитка, плинтус, двери, розетки и выключатели.

Стоимость чистового материала с доставкой - от 1900 р./м.кв.



Поправка введена в размере стоимости необходимого ремонта, т.е. составила 6970 руб./кв.м (= 3850+1220+1900).

Разброс цен на квартиры по удельному показателю значителен и объясняется влиянием такого ценового фактора, как масштаб.

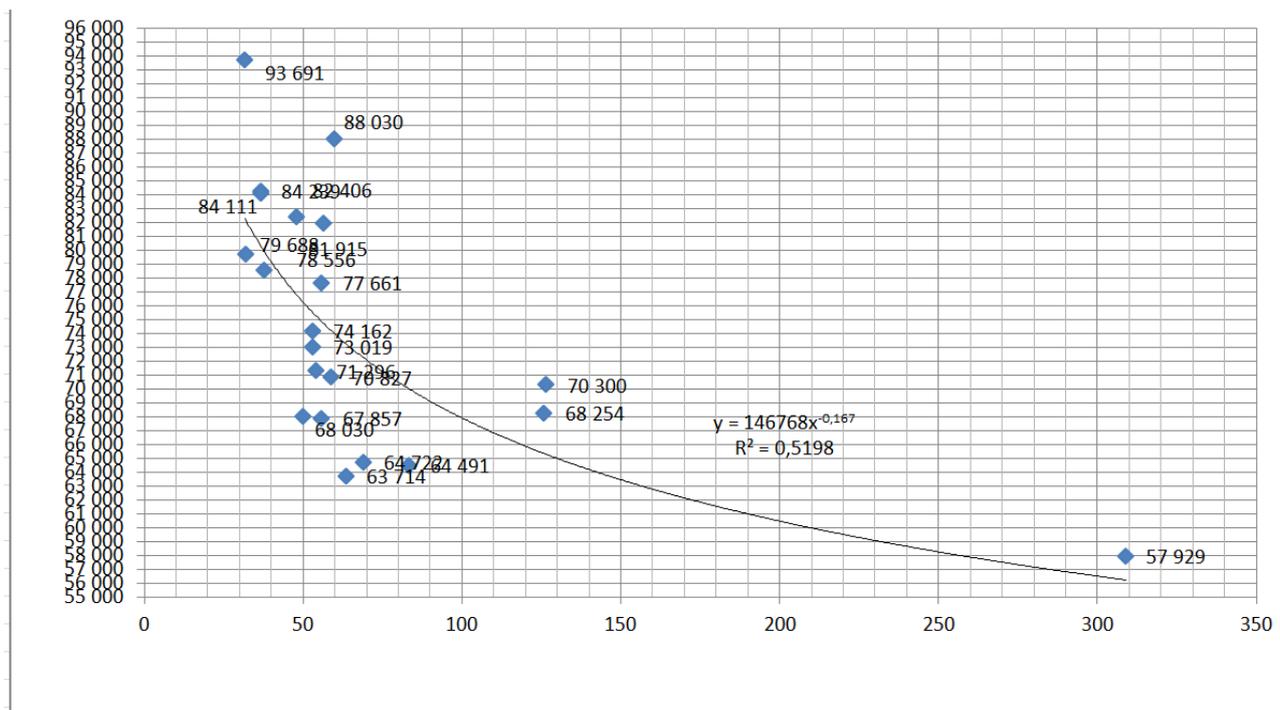
В оценочной практике к одному из ценообразующих факторов зачастую относят «размер или масштаб объекта оценки», исходя из постулата, что площадь объекта влияет на его ликвидность на открытом рынке. Необходимость внесения поправки на масштаб обусловлена лишь в тех случаях, когда по данным рынка четко прослеживается закономерность, отражающая снижение удельной стоимости единицы площади объекта при увеличении его общей площади.

Такая характеристика как «масштаб» влияет на цену в тех случаях, когда значительная площадь объекта делает его менее привлекательным по сравнению с меньшими объектами с точки зрения потенциального платежеспособного покупателя (при рассмотрении объекта целиком), т.е. круг платежеспособных покупателей объекта оценки значительно изменяется по сравнению со спросом на аналоги. Следует отметить, что скидка на масштаб снижается с увеличением площади объекта.

С целью достижения большей точности оценщик принял решение определить поправку по расчетной модели, отражающей влияние масштабного фактора. В качестве последней, как правило, используются экспоненциальная либо степенная зависимость.

Для построения ценовой модели было проведено статистическое исследование зависимости по данному фактору на основе существующих цен предложения.

Как видно, из проанализированных цен предложения в таблице удельные цены существенным образом снижаются при увеличении площади объекта. На основе статистической обработки полученной рыночной информации был построен график зависимости, представленный ниже.



Выявленная зависимость в дальнейшем используется при расчете рыночной стоимости оцениваемых квартир.

6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки, выбирается один способ использования называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Закончая сделку купли продажи объекта, на которую опирается определение рыночной стоимости, средний покупатель предполагает в дальнейшем эксплуатировать объект согласно наилучшему использованию. Поскольку задача оценки рыночной стоимости сводится к прогнозированию наиболее вероятной цены продажи, то мы исходим из того, что объект будет приобретен именно средним покупателем и, следовательно "привязываем" объект к наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Объект оценки – совокупность квартир, т.е. жилых помещений. Считаем, что в перспективе объект оценки в чистом виде будет представлять собой именно квартиры.

Считаем, что наиболее эффективное использование в данном случае настолько очевидно в силу текущего использования и окружающей застройки, что не требует более детального анализа.

7. Описание процесса оценки рыночной стоимости объекта оценки

7.1 Определение стоимости объекта сравнительным подходом

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.

Это способ оценки имущества путем анализа продаж объектов сравнения имущества после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними.

Этот подход основан на принципе замещения, который в контексте данного подхода гласит, что максимальная стоимость имущества определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретен другой объект эквивалентной полезности.

Данный подход к оценке рыночной стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных аналогов, недавно проданных на данном сегменте рынка или включенных в реестр на продажу. Поэтому применение данного метода возможно только при наличии достоверной и полной информации о недавних сделках купли-продажи и выставленных на продажу аналогичных объектах недвижимости.

Применение подхода сравнения продаж предполагает определенную последовательность действий:

- изучение рынка и выбор объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка данных о сделках по купле-продаже объектов, избранных в качестве сопоставимых с объектом оценки;
- анализ и сравнение полученных данных; проведение на этой основе корректировок цен по каждому сравниваемому объекту, исходя из выявленных различий;
- согласование корректировок цен по каждому сопоставимому объекту и установление стоимости оцениваемого объекта.

Все методы расчета корректировок можно разделить на две категории: количественные и качественные. В соответствии с пунктом 22д ФСО № 7 в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

Количественные методы анализа предусматривают использование математических методов. К количественным методам относят следующие: анализ пар данных; анализ групп данных; статистический анализ (техники факторного анализа); графический анализ; анализ чувствительности; анализ затрат; анализ вторичных данных и капитализация арендных различий; техники компенсационных корректировок цен и др. Качественные методы опираются в большей степени на логику участников рынка и/или специалистов (экспертов, риэлтеров). Возможность их применения объясняется несовершенным характером рынка.

К качественным методам относятся: 1) относительный сравнительный анализ — качественный классификационный анализ относительного сходства сравниваемых объектов без вычисления точных корректировок, а с использованием стандартных терминов качества, например качественной шкалы вида: — много лучше, — значительно лучше, — немного лучше, — равный, — немного хуже, — значительно хуже, — много хуже. Качественная классификация такого рода часто используется в комбинации с количественными методами; 2) метод общей группировки — когда на активном рынке есть много аналогичных продаж с узким разбросом цен, например участки в садоводстве. Оценщик не производит отдельные корректировки, а сравнивает объект недвижимости в целом, чтобы определить, лучше он или хуже каждого из сопоставимых объектов. Затем в рамках выделенной

группы производится совокупная группировка. Таким образом, отпадает необходимость отдельно рассматривать каждую черту; 3) метод персональных интервью — применяется для активного рынка и несложных объектов и заключается в беседах со специалистами (юристами, районными архитекторами, управляющими и др.); 4) метод экспертных оценок (ранговый анализ); 5) техника качественного сравнения цен; 6) техника квалиметрического моделирования и др.

Основной недостаток качественных методик состоит в субъективности. Кроме того, для каждого элемента сравнения зачастую возникает необходимость введения экспертно оцениваемых коэффициентов значимости (коэффициенты важности или условных весов). Однако, отсутствие достаточного обоснования выбора коэффициентов значимости не только не гарантирует улучшения результата расчета, но может даже усугубить ошибку.

В рамках настоящего отчета был использован метод регрессионного анализа, т.к. рынок развит настолько, что позволил отобрать достаточное количество предложений квартир именно в рассматриваемых домах. Оцениваемые квартиры абсолютно идентичны по состоянию. Единственным фактором определяющим цену в данном случае является лишь «масштаб».

В результате анализа была выявлена модель, отражающая зависимость между удельным показателем цены и масштабом, т.е. площадью в данном случае.

*По той причине, что модель построена по ценам предложения, необходимо ввести дополнительную корректировку на торг. Последняя определена в размере 2%. Поэтому окончательный вид ценовой модели следующий: $146768 * S^{(-0,167)} * 0,98$, где S – площадь квартиры.*

Таблица 7.1. Расчет стоимости оцениваемых помещений

№ п/п	Номер квартиры	Кадастровый номер	Количество комнат	Площадь по ЖК РФ ст.15 п.5, кв.м	Площадь по СНИП 31-01-2003, кв.м	Удельный показатель стоимости (на основе выявленной в ходе анализа формуле), руб./кв.м	Рыночная стоимость (округленно), руб.
1	2	3	4	5	6	7	8
Квартиры в корпусе 2 дома 4 по улице Г. Баруди							
1	606	16:50:090510:476	1	31,6	34,2	80 800	2 760 000
2	611	16:50:090510:481	2	47,0	51,7	75 617	3 910 000
3	613	16:50:090510:483	2	45,8	50,6	75 944	3 840 000
4	615	16:50:090510:485	1	39,8	44,2	77 746	3 440 000
5	703	16:50:090510:488	1	32,2	34,8	80 546	2 800 000
6	705	16:50:090510:490	1	31,7	34,4	80 757	2 780 000
7	706	16:50:090510:491	1	32,1	34,7	80 588	2 800 000
8	707	16:50:090510:492	1	31,6	34,5	80 800	2 790 000
9	803	16:50:090510:503	1	31,1	33,8	81 015	2 740 000
10	903	16:50:090510:518	1	32,1	34,7	80 588	2 800 000
11	1003	16:50:090510:533	1	32,0	34,7	80 630	2 800 000
12	1015	16:50:090510:394	1	40,0	44,4	77 681	3 450 000
13	1109	16:50:090510:403	1	45,4	49,9	76 055	3 800 000
14	1605	16:50:090510:570	1	30,7	33,3	81 191	2 700 000
15	1607	16:50:090510:572	1	30,9	33,8	81 103	2 740 000
16	1701	16:50:090510:581	3	108,6	117,2	65 747	7 710 000
17	1704	16:50:090510:584	3	97,2	103,3	66 976	6 920 000
18	1705	16:50:090510:585	1	44,3	48,7	76 367	3 720 000
19	1706	16:50:090510:586	4	111,5	119,6	65 458	7 830 000
20	1709	16:50:090510:589	1	39,1	43,5	77 977	3 390 000

Таблица 7.1. Продолжение

1	2	3	4	5	6	7	8
21	1901	16:50:090510:342	3	107,4	116,0	65 869	7 640 000
22	1902	16:50:090510:343	1	63,1	68,6	71 987	4 940 000
23	1903	16:50:090510:344	1	63,1	68,4	71 987	4 920 000
24	1905	16:50:090510:346	1	44,5	48,9	76 310	3 730 000
Квартиры в доме 4 по улице Г. Баруди							
25	Д306	16:50:090510:45	1	43,2	46,3	76 689	3 550 000
26	Д310	16:50:090510:49	1	47,8	50,7	75 404	3 820 000
27	Д701	16:50:090510:108	3	80,2	84,5	69 161	5 840 000
28	Д1106	16:50:090510:181	1	44,0	47,2	76 454	3 610 000
29	Д1309	16:50:090510:218	2	59,8	61,0	72 635	4 430 000
30	Д1414	16:50:090510:240	1	29,3	32,5	81 826	2 660 000
31	Д1609	16:50:090510:269	2	59,2	60,4	72 758	4 390 000
32	Д1701	16:50:090510:278	3	81,2	85,6	69 018	5 910 000
33	Д1703	16:50:090510:280	2	56,7	60,0	73 284	4 400 000
34	Д1713	16:50:090510:290	1	28,5	31,7	82 205	2 610 000
ИТОГО:				1 742,7	1 877,8		138 170 000

7.2 Обоснование отказа от применения затратного подхода

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Затратный подход предполагает оценку имущественного комплекса, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на конкретную дату (дату оценки). При этом необходимо учитывать износ (обесценение) оцениваемых улучшений со временем эксплуатации под воздействием различных факторов. Расчет стоимости земельного участка должен производиться с учетом принципа "наилучшего и наиболее эффективного использования".

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Данный принцип в контексте затратного подхода гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем улучшений, аналогичных по своим потребительским характеристикам (назначению, качеству и полезности) в приемлемый период времени.

Рассматриваемый подход в оценке недвижимости обычно приводит к объективным результатам при условии достаточно точной оценки затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

Согласно затратному подходу, стоимость объекта недвижимости определяется как сумма стоимости воспроизводства (стоимости замещения) улучшений и стоимости соответствующего права (или совокупности имущественных прав) на земельный участок.

Под улучшениями понимаются все изменения, являющиеся результатом деятельности по преобразованию свободного и неосвоенного земельного участка с целью его использования (здания, сооружения, инженерные сети).

Стоимость воспроизводства – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание улучшений, идентичных оцениваемым улучшениям, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа оцениваемых улучшений.

Стоимость замещения – сумма затрат на создание улучшений, аналогичных оцениваемым улучшениям, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа оцениваемых улучшений.

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом недвижимости на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

- определить стоимость соответствующего права на земельный участок (права аренды, права собственности или другой совокупности имущественных прав);
- рассчитать затраты на строительство аналогичных (идентичных) улучшений, входящих в состав объекта оценки, как новых;
- определить величину накопленного износа;
- вычесть величину износа из стоимости нового строительства и определить стоимость замещения (воспроизводства) улучшений с учетом износа;
- определить стоимость объекта оценки по затратному подходу путем суммирования стоимости земельного участка и стоимости замещения (воспроизводства) улучшений с учетом износа.

Единая межведомственная информационно-статистическая система

Введите ключевое слово или фразу

Поиск показателей по:

- Федеральному плану
- Ведомствам
- Признакам

Открытые данные

Исключенные показатели

О Системе

Данные показатели

Официальные статистические данные показателя, предоставляемые федеральным органом исполнительной власти.

Вы можете выбрать набор признаков по которым будет произведен отбор значений показателя.

Информация о показателе

Средняя фактическая стоимость строительства одного квадратного метра общей площади отдельно стоящих жилых домов без пристроек, надстроек и встроенных помещений (оперативные данные) (рубль)

Настройка представления

Фильтры

- Год (выбрано 3 из 3)
- Объекты/мощности (выбрано 4 из 4)
- Период (выбрано 4 из 4)
- Территории (выбрано 2 из 99)

Показать данные

Графическое представление

		2013				2014				2015	
		I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал	I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал	I квартал	II квартал
Приволжский федеральный округ	-	29 718,86									
	Отдельно стоящие здания жилого назначения квартирного типа		30 872	31 577	32 514	35 513	33 565	33 404	33 436	36 813	35 478
	Отдельно стоящие здания жилого назначения квартирного типа в городах и поселках городского типа		31 396	32 124	32 873	36 774	34 297	33 882	33 629	37 411	35 826
	Отдельно стоящие здания жилого назначения квартирного типа в сельской местности		27 023	26 885	28 885	28 354	28 054	30 317	31 823	33 862	34 100
Республика Татарстан	-	30 122,99									
	Отдельно стоящие здания жилого назначения квартирного типа		34 027	32 743	34 044	39 137	41 011	31 024	36 821	43 690	42 479
	Отдельно стоящие здания жилого назначения квартирного типа в городах и поселках городского типа		34 398	32 851	34 420	40 579	41 667	31 474	36 507	44 723	42 896
	Отдельно стоящие здания жилого назначения квартирного типа в сельской местности		23 883	30 803	26 512	27 296	30 047	27 800	40 002	34 453	33 376

*к набору данных применены пользовательские настройки

Источники - <http://www.fedstat.ru/indicator/data.do>

Средняя фактическая стоимость строительства одного квадратного метра общей площади отдельно стоящих жилых домов без пристроек, надстроек и встроенных помещений (оперативные данные)

Надежный | <https://www.fedstat.ru/indicator/43242>

Территории	Объекты/мощнос...	2015		2016	
		I квартал	IV квартал	I квартал	IV квартал
Республика Мордовия	Отдельно стоящие зда...	32 371	33 258	36 989.52	37 738.14
	Отдельно стоящие зда...	35 056	33 478	39 495.53	37 876.38
	Отдельно стоящие зда...	23 187	28 350	24 515.22	32 881.81
Республика Татарстан	Отдельно стоящие зда...	43 690	39 846	42 007.95	38 792.51
	Отдельно стоящие зда...	44 723	40 498	42 243.56	39 238.94
	Отдельно стоящие зда...	34 453	31 798	40 883.63	31 283.03
Удмуртская Республика	Отдельно стоящие зда...	35 968	33 308	33 733.09	35 201.08
	Отдельно стоящие зда...	36 512	34 714	33 665.62	36 181.4
	Отдельно стоящие зда...	31 147	25 204	35 466.39	27 173.26
Чувашская Республика	Отдельно стоящие зда...	36 630	34 872	35 039.45	34 890.43
	Отдельно стоящие зда...	36 748	36 305	35 309.25	35 645.59
	Отдельно стоящие зда...	31 494	28 336	32 000	27 319.16

<https://www.fedstat.ru/indicator/43242>

Средняя фактическая стоимость строительства одного квадратного метра общей площади отдельно стоящих жилых домов без пристроек, надстроек и встроенных помещений (рубли, значение показателя за год)			
		2016	2017
Приволжский федеральный округ	Отдельно стоящие здания жилого назначения квартирного типа	35 718	36 389
	Отдельно стоящие здания жилого назначения квартирного типа в сельской местности	34 763	34 799
	Отдельные здания жилого назначения квартирного типа в городах и поселках городского типа	35 852	36 674
Республика Татарстан	Отдельно стоящие здания жилого назначения квартирного типа	38 784	42 354
	Отдельно стоящие здания жилого назначения квартирного типа в сельской местности	36 985	40 371
	Отдельные здания жилого назначения квартирного типа в городах и поселках городского типа	38 993	42 542

<https://www.fedstat.ru/indicator/43242>

Перетащите сюда заголовок колонки, чтобы сгруппировать записи из этой колонки

Классификатор об...	Номенклатура мо...	II квартал	III квартал	IV квартал
Республика Татарстан...	Отдельно стоящие зд...	38 885	39 168	40 459

<https://www.fedstat.ru/indicator/43242>

На дату оценки сложившийся уровень цен на квартиры значительно превышает уровень себестоимости жилищного строительства. Так, цены на квартиры колеблются преимущественно около 57 000 – 88 000 руб./кв.м, а себестоимость начинается от 40 000 руб./кв.м.

Т.е. в сложившейся рыночной конъюнктуре затраты на строительство жилого дома не отражают реальной привлекательности жилых помещений для потенциальных покупателей.

7.3 Обоснование отказа от применения доходного подхода

Доходный подход – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости будущих доходов от его использования. Согласно, данному подходу стоимость объекта оценки определяется его потенциальной способностью приносить доход.

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

В соответствии с международными стандартами оценки (ч. 2, доп. 1, п. 8 «Доходная недвижимость и механизм инвестиций»), для применения доходного подхода в первую очередь необходимо определить потенциальную способность недвижимости приносить доход. Кроме того, основным обстоятельством, определяющим необходимость и одновременно допустимость

применения доходного подхода к оценке, являются *доминирующие на рынке мотивы приобретения* тех или иных объектов.

Мотивы, по которым приобретается недвижимость как таковая, разнообразны и включают:

- использование для удовлетворения физиологических запросов (например, в качестве жилья) и некоторых других потребностей;
- использование для удовлетворения психологических запросов (например, из соображений престижа);
- использование для удовлетворения хозяйственных и производственных нужд;
- средство страхования сбережений от обесценения (в условиях инфляции);
- получение дохода.

В соответствии с международными стандартами оценки (пункт 5.12.2 МР 1 «Оценка стоимости недвижимого имущества») *доходный подход особенно важен для объектов имущества, которые покупаются и продаются, исходя из их способности приносить доходы*.

Основной мотив отказа от применения доходного подхода связан с нецелесообразностью или плохой применимостью результатов подхода для данного типа объекта оценки.

Отказ от того или иного подхода к оценке допустим, если мотивы поведения участников данного сегмента рынка не имеют никакого отношения к принципам, на которых основывается соответствующий подход к оценке. Необходимость применения методов того или иного подхода снижается в той степени, в какой они перестают отражать модель поведения участников рынка. Результат по доходному подходу в максимальной степени соответствует рыночной стоимости только в том случае, когда потеря арендного дохода неизбежно ведет к полной или достаточно существенной потере стоимости объекта.

Мотивы приобретения подобной недвижимости большинства участников рынка не связаны с извлечением дохода непосредственно от арендной деятельности. Возможность сдачи в аренду помещения является лишь дополнительным привлекательным фактором.

7.4 Согласование (обоснованное обобщение) результатов по подходам к оценке

Согласование – получение итоговой величины стоимости объекта оценки как обоснованного обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

В соответствии с п.28 Федерального стандарта оценки №7 в процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, *объяснить расхождение промежуточных результатов* и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

Оценщик определяет, в какой степени результат того или иного подхода соответствует данным рынка, не противоречит ли им, руководствуясь критериями согласования, такими как: соответствие используемого подхода цели, назначению оценки, типу оцениваемой недвижимости и т.п.; точность расчетов, прогнозов, предположений, проведенных в рамках применения каждого подхода, достоверность и актуальность использованной информации. На основании проведенного тщательного анализа и профессионального опыта оценщик определяет окончательное значение стоимости путем взвешивания результатов, полученных применением различных подходов.

Имевшиеся в распоряжении оценщиков данные позволили применить лишь сравнительный подход. Учитывая то обстоятельство, что объектом оценки выступают лишь помещения в достаточно большом здании, отказ от применения затратного подхода достаточно очевиден, т.к. не может отражать мотивацию наиболее вероятного покупателя. Крайне затруднительно,

представить себе возможность инициировать строительство для дольщика, которому будет принадлежать лишь незначительная часть здания по окончании проекта.

Мотивы поведения участников данного сегмента рынка не имеют никакого отношения к принципам, на которых основывается доходный подход к оценке.

Таким образом, согласование результатов как таковое в данном случае не требуется. Результат, полученный в рамках сравнительного подхода к оценке, принимается за итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки.

8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

8.1 Источники информации об объекте оценки

Оценщик при проведении оценки использовал следующие документы, предоставленные Заказчиком:

1. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;
2. Акты приема-передачи объектов долевого строительства.

8.2 Используемая информация

Объект оценки осмотрен оценщиком лично. При проведении оценки оценщик использовал полученные от заказчика технические параметры и характеристики оцениваемого имущества. В случае отсутствия таковых производились собственные замеры, но с точностью достаточной для целей настоящего отчета.

Анализ рынка был проведен преимущественно на основе открытых источников в сети Интернет. Информация по объектам-аналогам, использованным при проведении оценки, соответствующие ссылки на адреса страниц и копии распечаток (так называемые скриншоты, т.е. снимки экранов) приведены в разделах отчета, в которых непосредственно применялись.

Иные использованные информационно-аналитические материалы, нормативная и методическая литература представлены в расчетных таблицах и тексте отчета также в тех его частях, где непосредственно применяются. Из наиболее важных следует указать «Справочник оценщика недвижимости» 2014-2018 г.г., Нижний Новгород, под редакцией Лейфера Л.А.

9. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

В рамках настоящей оценки под допущениями понимается то, что изначально принимается за истину и не требует проверки. Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Ограничительные условия – это пределы применения полученного результата. Принятые допущения непосредственно влияют на ограничения, поэтому данные формулировки приводятся в комплексе.

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями (принятые допущения при оценке объекта, ограничения и пределы применения полученного результата, общие условия о применении полученного результата):

1. Оценщик не несет ответственности за достоверность установленных юридических прав на оцениваемое имущество, вывод о которых был сделан на основании документов, предоставленных заказчиком. Проверка правового положения объекта не проводилась. При оценке оценщики исходили из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование (правами третьих лиц).

2. Оценщик не несет ответственность за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации или другой информации.

3. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

4. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда.

5. При проведении оценки оценщик предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

6. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

7. Обмерные работы оценщиком не выполнялись. При расчетах площадей и объемов использована техническая документация, предоставленная заказчиком.

8. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

9. Мнение оценщика относительно 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 оцениваемого имущества.

10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

11. Относительно косвенных налогов (НДС и т.п.). Поскольку, «Рыночная стоимость понимается, как стоимость имущества, рассчитанная безотносительно торговых издержек и без учета каких-либо сопутствующих налогов» (Стандарт № 1 «Международных стандартов оценки» п.п. 3.3), оценщик не обязан выделять налог на добавленную стоимость (или какие-либо другие налоги и начисления) в определенной стоимости объекта оценки. В связи с этим подразумевается, что оценочная стоимость является окончательной стоимостью реализации имущества (окончательной ценой сделки), то есть в тех случаях, когда действия с объектом оценки предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчете об оценке, как стоимость, включающую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления); в тех случаях, когда действия с объектом оценки не предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчете об оценке, как стоимость, не включающую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления).

12. Исполнитель провел анализ рынка в регионе расположения объектов недвижимого имущества, а также проинтервьюировал представителей риэлтерских и консалтинговых агентств. Некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес, наличие коммуникаций) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах и в периодической печати. Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Исполнителем

производились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов на предмет уточнения характеристик подобранных объектов-аналогов. При определении стоимости оцениваемых объектов, а также в Отчете Исполнитель использовал уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.

10. Применяемые стандарты оценки

Оценка была произведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки:

- ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297;
- ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №298;
- ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299;
- ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.

При оценке земельных участков, которые занимают объекты недвижимости из состава объекта оценки, были использованы:

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества РФ от 07.03.2002 №568-р;
- Методические рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 №1102-р.

Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, осуществивший оценку в рамках настоящего отчета, идентичны федеральным стандартам оценки.

11. Декларация качества оценки

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствие с имеющимися у него данными:

1. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

2. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

3. Вознаграждение оценщика и юридического лица, с которым он заключил трудовой договор, не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

4. Оценка была произведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки.

5. Оценщик лично произвел осмотр оцениваемого имущества.