

НАИМЕНОВАНИЕ ФИРМЫ, ВЫПОЛНИВШЕЙ РАБОТУ ПО ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:



Центр  
развития  
инвестиций

Адрес: 690001, Российская Федерация, г. Владивосток,  
ул. Светланская, д. 88, оф. 22,  
тел./факс (423)-222-98-51, (423)-222-01-27;  
факс (423) 222-01-29,  
e-mail: [idcentre@yandex.ru](mailto:idcentre@yandex.ru) сайт: <http://idc.vl.ru>

Филиал в Хабаровском крае:  
г. Хабаровск, ул. Амурский Бульвар, 8, оф. 1,  
тел./факс: (4212) 31-26-19; e-mail: [idcentre@mail.ru](mailto:idcentre@mail.ru)

«УТВЕРЖДАЮ»  
Генеральный директор  
ООО «Центр развития инвестиций»  
Макеева М. Ю.  
11.03.2019г.

## ОТЧЕТ № 19-01.33

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ТРЕХКОМНАТНОЙ КВАРТИРЫ  
ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 91,7 КВ. М.,

расположенной по адресу:

Приморский край, г. Владивосток, ул. Шилкинская, д. 9 , кв. 34.

**Дата оценки: 11.03.2019 г.**



**Заказчик:**

**Михайловский Анатолий Семенович**

г. Владивосток

2018 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (ФСО 3 П. 8)</b> .....	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ(ФСО 3 П. 8А, ФСО 1 П. 21, ФСО 7 П. 8, ДОГОВОР НА ОЦЕНКУ№ 01.2798 ОТ 20.12.2018 Г.)</b> .....	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ (ФЗ-135, СТ.10,11)</b> .....	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ(ФСО 3 П. 8Г)</b> .....	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ФСО 3 П. 8Г)</b> .....	<b>11</b>
5.1	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА:.....	11
5.2	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР:.....	11
5.3	ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	11
5.4	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА (ФЗ-135, СТ.16) .....	12
<b>6</b>	<b>ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ (ФСО 3 П. 8В, ОСТ ДСО)</b> .....	<b>13</b>
6.1	ОГРАНИЧЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ПРЕДПОЛАГАЕМЫМ ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	13
6.2	ОГРАНИЧЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА .....	13
6.3	ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.....	14
<b>7</b>	<b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, НОРМАТИВНАЯ БАЗА И ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ФЗ-135 СТ. 11, ФСО 3 П. 8Б)</b> .....	<b>15</b>
7.1	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	15
7.2	НОРМАТИВНАЯ БАЗА, НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ.....	15
7.3	ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	15
<b>8</b>	<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОСПРЕДЕЛЕНИЯ (ФЗ-135 СТ.3, ФСО 2 П. 6, ФСО 1 РАЗД.ІІ)</b> .....	<b>16</b>
8.1	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....	16
8.2	ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....	16
<b>9</b>	<b>СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ (ФСО 1 П.23, ПРАВИЛА ДСО)</b> .....	<b>18</b>
<b>10</b>	<b>ДАННЫЕ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>19</b>
10.1	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения .....	19
<b>11</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3 П.8Ж)</b> .....	<b>20</b>
11.1	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	20
11.2	Анализ достаточности и достоверности информации .....	20
11.3	Описание Объекта оценки (ФСО 3 п. 8ж).....	20
11.3.1	<i>Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки</i> 20	
11.3.2	<i>Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устаревании</i> .....	21
11.3.3	<i>Сведения об износе и устареваниях</i> .....	22
11.3.4	<i>Информация о текущем использовании объекта оценки</i> .....	34
11.3.5	<i>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</i> .....	34

11.4	Анализ местоположения объекта оценки .....	34
<b>12</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ (ФСО 3 П. 83, ФСО 7 П. 11)...</b>	<b>36</b>
12.1	Анализ социально-экономического положения Российской Федерации за январь-июнь 2018 г.	36
12.2	Анализ социально-экономической ситуации в Приморском крае за январь-июнь 2018 г.	38
12.3	ЭКОНОМИЧЕСКИЙ МОНИТОРИНГ ГОРОДА ВЛАДИВОСТОКА, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЙ СОСТОЯНИЕ И ДИНАМИКУ РАЗВИТИЯ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ И ИНЫХ СФЕР ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ЗА ЯНВАРЬ-АВГУСТ 2018 ГОДА .....	41
12.4	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки (ФСО №7, п. 11А) .....	51
12.5	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ (ФСО-7 п. 11б)	51
12.6	Анализ рынка объекта оценки .....	52
12.7	Выводы по результатам анализа рынка объекта оценки .....	58
<b>13</b>	<b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ФСО 7 Ч. IV) .....</b>	<b>62</b>
<b>14</b>	<b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ (ФСО 1 Ч. III, ФСО 7 ПП. 22-24, Ч. VIII) .....</b>	<b>63</b>
14.1	ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ .....	63
14.2	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО №1 18-20, ФСО №7 П. 24) .....	64
14.2.1	<i>Отказ от применения затратного подхода к оценке .....</i>	<i>65</i>
14.3	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО №1 пп. 15-17, ФСО №7 П. 23)	65
14.4	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО 1 пп. 12-14, ФСО 3 п.8и, ФСО 7 п. 22).....	67
14.5	ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАДЕЖНОСТИ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	81
<b>15</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 1 П. 23Г, ФСО 3 П.8К, ФСО 7 Ч. VIII).....</b>	<b>83</b>
<b>16</b>	<b>ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ.....</b>	<b>84</b>
16.1	МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ.....	84
16.2	ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ИНФОРМАЦИИ .....	84
<b>17</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>85</b>
	Задание на оценку .....	86
	Запрос и справка о получении документов для проведения оценки.....	89
	94	
	Документы, предоставленные Заказчиком .....	94
	Копия выписки из ЕГРН .....	95
	Документы о профессиональной деятельности оценщика .....	99
	Копия Свидетельства о членстве в НП «Российская коллегия оценщиков» регистрационный № 210078 от декабря 1999 г. ....	100
	Копия Диплома участника III международной конференции «Проблемы оценки имущества в экономике переходного периода», Москва, 27-28 ноября, 1996 г. ....	101
	Копия Диплома о профессиональной переподготовке Макеевой М.Ю. по программе профессиональной подготовке оценщиков «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП № 068,6247 от 11 октября 2000 г.....	102
	Копия Удостоверения о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» рег. №0-0002-13, выданное ФГБОУ ВПО «Хабаровская государственная академия экономики и права», период обучения с 11.11.2013 г. по 25.11.2013 г. ....	103
	Копия аттестата эксперта саморегулируемой организации оценщиков № 000039-005, выдан 07.10.2013 г. аккредитованным образовательным частным учреждением высшего	

профессионального образования «Московский финансово-юридический университет МФЮА» (№Р/95 от 16.08.2013 г.); .....	104
Копия Диплома о профессиональной переподготовке Лаврентьева О.В. по программе профессиональной подготовке оценщиков «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП № 361246 от 28 мая 2001 г. ....	105
Копия Удостоверения о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» рег. №0-0001-13, выданное ФГБОУ ВПО «Хабаровская государственная академия экономики и права», период обучения с 11.11.2013 г. по 25.11.2013 г. ....	106
Копия аттестата эксперта саморегулируемой организации оценщиков № 000038-005, выдан 07.10.2013 г. аккредитованным образовательным частным учреждением высшего профессионального образования «Московский финансово-юридический университет МФЮА» (№Р/95 от 16.08.2013 г.); .....	107
Копия Квалификационного аттестата в области оценочной деятельности № 004027-1 от 28.02.2018 г. ....	108
Копия Квалификационного аттестата в области оценочной деятельности № 000763-1 от 21.11.2017 г. ....	109
Копия Свидетельства Комиссии по этике СНОКОД РФ, выданного ООО «Центр развития инвестиций» в подтверждение присоединения к Кодексу профессиональной этики оценочных компаний Российской Федерации, утвержденное 26 сентября 2002 года Советом руководителей общественных организаций оценщиков России, рег. № 31-210078-68,63е от 19.11.2002 г. ....	110
Копия Договора (Полиса) страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки №- Д-72507340-5.3-2-000130-18 от 03.12.2018 г., выданный ООО «Росгосстрах» на срок с 01.01.2019 г. по 31.12.2021 г.; .....	111
Копия Договора (полиса) обязательного страхования ответственности оценщика Макеевой М. Ю. № П-72550010-5.3-2-000125-18 от 03.12.2018 г., выданный ООО «Росгосстрах» на срок от 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г.; .....	113
Копия Договора (полиса) обязательного страхования ответственности оценщика Лаврентьева О. В. № П-72550010-5.3-2-000126-18 от 03.12.2018 г., выданный ООО «Росгосстрах» на срок от 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г.; .....	115
Копия Свидетельства о членстве Макеевой М.Ю. в некоммерческом партнерстве СРО «Деловой Союз Оценщиков» № 634 от 10.09.2013 г. ....	117
Копия Выписки Макеевой М.Ю. от 12.11.2018 г., № 14858 из реестра саморегулируемой организации оценщиков .....	118
Копия Свидетельства о членстве Лаврентьева О.В. в некоммерческом партнерстве СРО «Деловой Союз Оценщиков» № 677 от 20.12.2013 г. ....	119
Копия Выписки Лаврентьева О.В. от 12.11.2018 г., № 14857 из реестра саморегулируемой организации оценщиков .....	120
Копия почетной грамоты ООО «Центр развития инвестиций» за заслуги в формировании и развитии рынка оценочных услуг в Российской Федерации», Москва, 2008 г. ....	121
Копия Свидетельства о присвоении ООО «Центр развития инвестиции» 3 места в номинации «Лучшая региональная компания по итогам 2009 г.» .....	122
Копия Свидетельства о присвоении ООО «Центр развития инвестиции» 12 места в номинации «Интеллектуальная оценочная компания в 2009 г.» .....	123
Копия Свидетельства о присвоении ООО «Центр развития инвестиции» 4 места в рейтинге членов Российской Коллегии Оценщиков по итогам 2009 г. ....	124
Копия Диплома «Профессиональное призвание 2014» .....	125

### СПИСОК ТАБЛИЦ

Таблица 10-1♦ Ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать вывод об авторстве и дате ее подготовки .....	19
Таблица 11-1 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ .....	21
Таблица 11-2 ШКАЛА ЭКСПЕРТНЫХ ОЦЕНОК ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	21
Таблица 11-3♦ ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	22
Таблица 11-4♦ ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И ОПИСАНИЕ ЖИЛОГО МНОГOKВАРТИРНОГО ДОМА, ГДЕ РАСПОЛОЖЕНА КВАРТИРА .....	34
Таблица 12-1♦ Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации за январь-июнь 2018 г. (в % к предыдущему периоду) .....	36
Таблица 12-2♦ Производство основных видов скота и птицы на убой сельскохозяйственными организациями .....	37
Таблица 12-3♦ Основные показатели социально-экономического развития Приморского края за январь – июнь 2018 г., в % к предыдущему году, в сопоставимой оценке .....	38
Таблица 12-4♦ Основные характеристики рынка жилой недвижимости (ФСО 7 п. 11) .....	59

Таблица 14-1 Шкала экспертных оценок технического состояния объектов недвижимости «Правила оценки физического износа жилого здания» .....	70
Таблица 14-2 ♦ Соотношение стоимости строительства различных инженерных систем для жилых зданий (согласно СНиП) .....	72
Таблица 14-3 ♦ Описание сопоставимых объектов-аналогов.....	74
Таблица 14-4 ♦ Таблица расчета рыночной стоимости жилой квартиры в рамках сравнительного подхода.....	78
Таблица 14-5 ♦ Значения т-критерия Стьюдента .....	81
Таблица 14-6 ♦ Расчет доверительного интервала рыночной стоимости 1 кв. м объекта оценки..	82
Таблица 15-1 ♦ Согласование результатов оценки.....	83

### СПИСОК ФОРМУЛ

Формула 14-1 ♦ Корректировка на время продаж .....	69
Формула 14-2 ♦ Коэффициент среднегодового роста цен .....	69
Формула 14-3 ♦ Корректировка на местоположение, при условии превосходства объекта – аналога..	70
Формула 14-4 ♦ Корректировка на техническое состояние .....	71
Формула 14-5 ♦ Корректировка на наличие коммуникаций .....	71
Формула 14-6 ♦ Корректировка на масштаб .....	72
Формула 14-7 ♦ Расчет коэффициента в .....	73
Формула 14-8 ♦ Математическая модель оценки с использованием метода сравнения продаж .....	73
Формула 14-9 ♦ Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене I-го аналога .....	73
Формула 14-10 ♦ Расчет дисперсии выборки.....	81

### СПИСОК ИЛЛЮСТРАЦИЙ

Рисунок 11-1 ♦ Расположение объекта оценки на карте г. Владивостока.....	33
Рисунок 12-1 ♦ Расположение Приморского края на карте Российской Федерации.....	38

**1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (ФСО 3 П. 8)**

<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</b>	Трехкомнатная квартира общей площадью 91,7 кв.м
<b>Местоположение объекта оценки:</b>	Приморский край, г. Владивосток, ул. Шилкинская, д. 9, кв. 34
<b>Собственник объекта оценки (на дату оценки):</b>	Грибнев Виктор Григорьевич Гребнева Татьяна Александровна

**Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, рублей РФ:**

<b>Затратный подход:</b>	Обосновано не применялся
<b>Сравнительный подход:</b>	9 792 507 руб.
<b>Доходный подход</b>	Обоснованно не применялся

**Итоговая величина стоимости объекта оценки на 11.03.2019 г., округленно составляет:**

**9 793 000 (Девять миллионов семьсот девяносто три тысячи) рублей РФ**

**Итоговая величина 1/2 доли стоимости объекта оценки на 11.03.2019 г., округленно составляет:**

**3 428 000 (Три миллиона четыреста двадцать восемь тысяч) рублей РФ**

**Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:**

Договор № 01.2798 от 20 декабря 2018 г., заключенный между Михайловским А.С. (Заказчик) и ООО «Центр развития инвестиций» (Исполнитель), в лице генерального директора Макеевой Марины Юрьевны, действующего на основании Устава.

**Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:**

1. Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием.
2. Результаты оценки действительны в течение 6 месяцев (ст.12 Федерального закона №144,1-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).
3. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оцениваемый объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

**Порядковый номер и дата составления отчета:** отчет об оценке №19-01.33\* от 11.03.2019 г.

Примечание: \* - нумерация отчетов в компании имеет следующую схему:

**[год заключения договора на оценку]. [группа, к которой относится объект оценки]. [сквозной порядковый № отчета]**

Год заключения договора на оценку – 2019 [19];

Классификатор групп, принятый в ООО «Центр Развития Инвестиций»:

– Оценка стоимости недвижимости (в том числе незавершенное строительство) – № 01;

Группа - Оценка стоимости недвижимости [01];

Сквозной порядковый номер – [33]

Ответственный исполнитель (эксперт-оценщик):

Генеральный директор,

Макеева М.Ю. \_\_\_\_\_

**2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ(ФСО 3 П. 8А, ФСО 1 П. 21, ФСО 7 П. 8, ДОГОВОР НА ОЦЕНКУ№ 01.2798 ОТ 20.12.2018 Г.)**

<b>Объект оценки (ФСО 1 п. 21а):</b>	Трехкомнатная квартира общей площадью 91,7 кв.м
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (ФСО 7 п. 8):</b>	Трехкомнатная квартира общей площадью 91,7 кв.м, расположенная по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Шилкинская, д. 9, кв. 34
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики (ФСО 7 п. 8):</b>	Характеристики объекта оценки приведены в выписке из ЕГРН,
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки (ФСО 7 п. 8):</b>	Оцениваемое право – право собственности.
<b>Цель оценки (ФСО 1 п. 21в):</b>	Определение стоимости
<b>Вид стоимости (ФСО 1 п. 21д):</b>	Рыночная
<b>Предполагаемое использование результатов оценки (ФСО 1 п. 21г):</b>	Использование Объекта оценки для целей отчуждения.
<b>Дата оценки (ФСО 1 п. 21е):</b>	11.03.2019 г.
<b>Допущения, на которых должна основываться оценка (ФСО 1 п. 21ж):</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Содержание Отчета должно соответствовать требованиям Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации и Договора об оказании услуг по оценке.</li> <li>2) Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной</li> <li>3) Анализ законности получения Собственником объекта оценки и аффилированными с ним лицами имущества и имущественных прав предметом исследования Оценщика не является. Оценщики не берут на себя ответственность за полноту учета имущества и имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место на Дату оценки в отношении имущества и имущественных прав Собственника, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</li> <li>4) Оценщики не проводят экспертизу качественных характеристик объекта оценки.</li> <li>5) Оценщики не занимаются измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, должны рассматриваться как истинные) и не несут ответственности за вопросы соответствующего характера. В исключительных случаях Оценщики принимают на себя ответственность за измерение физических параметров, но лишь тогда, когда ни Заказчик, ни Собственник объекта оценки не может предоставить документально подтвержденные данные об этих параметрах. Тогда Оценщик должен подробно раскрыть произведенные расчеты и ввести необходимые в связи с этим допущения.</li> <li>6) При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых (не указанных явным образом) внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта</li> </ol>

	<p>оценки. Оценщики не несут ответственности за не учёт подобных факторов, либо в случае их обнаружения.</p> <p>7) Оцениваемые права должны рассматриваться свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.</p> <p>8) Стоимость Объекта оценки должна определяться с учетом особенностей его правового титула, наличия возможных ограничений и действующих/текущих обременений, наличие которых (в т. ч. невозможность их устранения Собственником имущества в одностороннем порядке) окажет влияние на вероятную стоимость его отчуждения. Все допущения, связанные с особенностями правового титула объекта оценки, оказывающие влияние на его стоимость, указываются в отчете.</p> <p>9) Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки, выраженное в рублях, должно быть указано с учетом округления, не оказывающего существенного влияния на итоговое значение, но приближающего его к рыночным условиям.</p>
<b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки (ФСО №1, п. 21з)</b>	Отсутствует
<b>Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость (ФСО 7 п. 30):</b>	Не приводит.
<b>Особенности проведения осмотра объекта оценки (ФСО 9 п. 10)</b>	Без особенностей. Объект оценки доступен для проведения осмотра.
<b>Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых материалов и информации (ФСО 9 п.10)</b>	В течение одного дня с момента подписания договора на оказание услуг по оценке.
<b>Необходимость привлечения отраслевых экспертов (ФСО 9 п.10)</b>	Отсутствует. Отраслевые эксперты не привлекались

**3 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ (ФЗ-135, СТ.10,11)**

<b>Дата проведения оценки объекта оценки; дата определения стоимости (135-ФЗ ст. 10):</b>	11.03.2019 г.
<b>Цели и задачи проведения оценки объекта оценки (135-ФЗ ст. 11):</b>	Оценка рыночной стоимости объекта оценки для целей отчуждения.
<b>Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки (135-ФЗ ст. 11):</b>	В ходе проведения оценки инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы Оценщиком не производились.
<b>Ограничения и пределы применения полученного результата (135-ФЗ ст. 11):</b>	См. п. 6.

---

---

**4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ(ФСО 3 П. 8Г)**

**ФИО**

Михайловский Анатолий Семенович

## 5 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ФСО 3 П. 8Г)

### 5.1 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА:

<b>Фамилия, имя, отчество оценщика:</b> <b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</b> <b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</b> <b>Стаж работы в оценочной деятельности:</b> <b>Место нахождения оценщика:</b>	<b>1. Макеева Марина Юрьевна</b> Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков» (№ 14858 от 12.11.2018 г. из реестра саморегулируемой организации оценщиков, регистрационный номер 634 (дата выдачи: 10.09.2013 г.); Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика П-72550010-5.3-2-000125-18 от 03.12.2018 г., выданный ПАО СК «Росгосстрах» на срок с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г.; Стаж работы в оценочной деятельности 21 год; Приморский край, г. Владивосток, ул. Светланская, д. 88, офис 22. Моб. тел.: +7-914-707-89-52, e-mail: idcentre@yandex.ru <b>2. Лаврентьев Олег Вадимович</b> Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков» (выписка № 14857 от 12.11.2018 г. из реестра саморегулируемой организации оценщиков, регистрационный номер 677 (дата выдачи: 20.12.2013 г.); Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика П-72550010-5.3-2-000126-18 от 03.12.2018 г., выданный ПАО СК «Росгосстрах» на срок с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г.; Стаж работы в оценочной деятельности 16 лет; Приморский край, г. Владивосток, ул. Светланская, д. 88, офис 22. Моб. тел.: +7-914-730-63-65, e-mail: idcentre@yandex.ru .
---	---

### 5.2 СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР:

<b>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</b>	Общество с ограниченной ответственностью.
<b>Полное наименование оценочной организации:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Центр развития инвестиций».
<b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):</b>	1022502263640
<b>Дата присвоения ОГРН:</b>	27.08.2002 г., выдан ИМНС РФ по Фрунзенскому району, г. Владивосток.
<b>Юридический адрес:</b>	690091, г. Владивосток, ул. Светланская, 5.
<b>Почтовый адрес:</b>	690001, г. Владивосток, ул. Светланская, д. 88, офис 22. Филиал в Хабаровском крае: г. Хабаровск, ул. Амурский Бульвар, дом 8, оф. 1
<b>Сведения о страховании имущественной ответственности юридического лица:</b>	Договор (Полис) страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки №-Д-72507340-5.3-2-000130-18 от 03.12.2018 г., выданный ПАО СК «Росгосстрах» на срок с 01.01.2019 г. по 31.12.2021 г.

### 5.3 ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование организации / специалиста	Квалификация	Степень участия в проведении оценки объекта оценки
ООО «Центр развития инвестиций» / Макеева Марина Юрьевна	Эксперт-оценщик	1) Анализ рынка Объекта оценки; 2) Выполнение расчётов.
ООО «Центр развития инвестиций» / Лаврентьев Олег Вадимович	Эксперт-оценщик	1) Осмотр объекта оценки 2) Составление отчёта.

Другие организации, оценщики, специалисты и эксперты к выполнению работ по данному Отчету не привлекались

#### 5.4 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА (ФЗ-135, СТ.16)

Мы, нижеподписавшиеся, являясь надлежащими профессиональными Оценщиками имущества, настоящим удостоверяем, что:

- 1) Все факты, изложенные в настоящем отчете, Оценщиком проверены. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводились анализ, предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и профессиональных навыков, и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- 2) Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценщика.
- 3) В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.
- 4) В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.
- 5) Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.
- 6) Не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, которое могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- 7) Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.
- 8) Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по его оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки.
- 9) Исполнитель по договору № 01.2798 от 20.12.2018 г. (юридическое лицо, с которым оценщик заключил договор) не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика оценки.
- 10) В ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.

Генеральный директор,  
Макеева М. Ю.

Эксперт-оценщик,  
Лаврентьев О. В.

## 6 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ (ФСО 3 П. 8В, ОСТ ДСО)

### 6.1 ОГРАНИЧЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ПРЕДПОЛАГАЕМЫМ ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

- 1) Настоящий Отчет *предназначен исключительно для указанной в нем цели и не может быть использован для иных целей*. Отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать точку зрения Оценщиков. Отчет не может быть ни полностью, ни по частям воспроизведен или опубликован в рекламных материалах любого характера, сводках новостей, в коммерческой прессе или в других средствах (государственных, частных) массовой информации без предварительного письменного согласия Оценщиков. Ни Заказчик, ни Оценщики, ни любой иной пользователь Отчета не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- 2) Рыночная стоимость, определяемая в данном отчете, *может использоваться только для задач, оговоренных данным отчетом*.
- 3) Приведенные в Отчете результаты оценки не призваны отражать рыночную стоимость объекта оценки на какую-либо дату, отличную от даты оценки, указанной в Отчете, и Оценщики не берут на себя обязательство дополнять или пересматривать результаты отчета в соответствии с событиями, имевшими место после Даты оценки. В то же время следует иметь в виду, что изменения конъюнктуры рынка могут привести к существенным изменениям величины рекомендуемой стоимости по сравнению с рекомендациями на Дату оценки.
- 4) Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течении шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. (ст. 12 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).
- 5) Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

### 6.2 ОГРАНИЧЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

- 1) *Содержание Отчета* соответствует требованиям Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации и Договора об оказании услуг по оценке.
- 2) Оценка рыночной стоимости объекта оценки производится на основании правоустанавливающей и технической документации, предоставленной Заказчиком.
- 3) Оценка проводится в предположении отсутствия ограничений (обременений) оцениваемого объекта на дату оценки, за исключением ограничений (обременений), установленных в публично-правовых интересах в отношении объекта недвижимости, связанных с регулированием использования (в том числе зонированием) территорий, государственной охраной объектов культурного наследия, охраной окружающей среды, обеспечением безопасности населения или Российской Федерации.
- 4) Оценка проводится в предположении отсутствия обременения оцениваемого объекта, т. е. по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залогами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
- 5) Оценщики не занимаются измерениями *физических параметров* оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несут ответственности за вопросы соответствующего характера. В исключительных случаях Оценщики принимают на себя ответственность за измерение физических параметров, но лишь тогда, когда ни Заказчик, ни Собственник объекта оценки не может предоставить документально подтвержденные данные об этих параметрах. Тогда Оценщик подробно раскрывает произведенные расчеты и вводит необходимые в связи с этим допущения.
- 6) При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых (не указанных явным образом) внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта

оценки. Оценщики не несут ответственности за не учёт подобных факторов, либо в случае их обнаружения.

- 7) *Итоговое значение рыночной стоимости* объекта оценки, выраженное в рублях, указано с учетом округления, не оказывающего существенного влияния на итоговое значение, и лишь приближающего его к рыночным условиям.

### 6.3 ПРОЧИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

- 1) Ни Оценщики, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящий Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче *свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах* в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.
- 2) *Оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки*, определенной Оценщиками, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки. Если законом или иным нормативным актом для сторон сделки предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) *без установления обязательности определенной* им величины стоимости объекта оценки, то оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер.
- 3) *Документы, предоставленные Заказчиком* для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре отчета об оценке, который хранится у Исполнителя. В настоящем отчете об оценке представлены копии с документов, представленных Заказчиком, ответственность за достоверность предоставленных документов, Оценщики не несут, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиками при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению Оценщиками не подлежат.
- 4) В соответствии с пп 22 и 23 п 3 ст 149 НК не подлежат налогообложению операции по реализации (в том числе инвесторами) жилых помещений (долей в них) по договору купли-продажи. В связи с этим при определении рыночной стоимости жилой квартиры корректировка на НДС не производится.
- 5) Так как Собственник объекта оценки – физическое лицо, объект оценки не обладает балансовой стоимостью.

## **7 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, НОРМАТИВНАЯ БАЗА И ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ФЗ-135 СТ. 11, ФСО 3 П. 8Б)**

### 7.1 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

К применяемым стандартам оценочной деятельности можно отнести:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету по оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 327;
- Правила оценочной деятельности СРО «Деловой Союз Оценщиков», утвержден Решением Президиума Некоммерческого партнерства «Деловой союз оценщиков» (Протокол №8.1 от 03 марта 2011 года);
- Стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 2.03 «Составление отчета об оценке», утверждено Решением Президиума Некоммерческого партнерства «Деловой союз оценщиков» (Протокол №68,6 от 10 августа 2015 года);
- Стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 3.01 «Оценка стоимости недвижимого имущества», утверждено Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 105 от 26 ноября 2014 года)

Данные стандарты обязательны к применению всеми субъектами оценочной деятельности на территории Российской Федерации

### 7.2 НОРМАТИВНАЯ БАЗА, НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ

В соответствии с целями и задачами проведения оценки, в соответствии с видом определяемой стоимости, и исходя из вида оцениваемых прав, **в качестве нормативной основы для проведения оценки** использованы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. (с последними изменениями и дополнениями);
- Земельный кодекс Российской Федерации (с изменениями на дату оценки);
- Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями на дату оценки);
- Налоговый кодекс Российской Федерации часть II (с изменениями на дату оценки);
- Градостроительный кодекс Российской Федерации (с изменениями на дату оценки).

### 7.3 ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Обоснования применения используемых стандартов и указанной выше нормативной базы:**

- Оценщик является субъектом, осуществляющим оценочную деятельность на территории Российской Федерации;
- Результаты оценки будут использованы на территории Российской Федерации;
- В данном Отчете применяются нормативные документы, регулирующие оценочную деятельность и имущественно-правовые отношения в Российской Федерации;
- Оценщик является членом саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков».

## 8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОСПРЕДЕЛЕНИЯ (ФЗ-135 СТ.3, ФСО 2 П. 6, ФСО 1 РАЗД.II)

### 8.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии ст. 3 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», под **рыночной стоимостью объекта оценки** понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 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».

### 8.2 ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. к **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

В соответствии с *Федеральными стандартами оценки (ФСО) № 1, 2 и 3, утвержденные приказами Минэкономразвития Российской Федерации от 20 мая 2005 г. №№ 297, 298 и 299* определены следующие понятия, используемые в данном отчете:

**Цена** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

**Объект-аналог объекта оценки** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**Ликвидационная стоимость** – это 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.

**Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

**Метод проведения оценки** объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

**Целью оценки** является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

**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.**

**Результат оценки** – итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

## **9 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ (ФСО 1 П.23, ПРАВИЛА ДСО)**

При проведении оценки были выполнены следующие работы:

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- Осмотр объекта оценки и близлежащей территории.
- Сбор информации о качественных и количественных характеристиках, текущем использовании объекта оценки.
- Проведение интервью с представителями Заказчика с целью сбора информации об объекте оценки.
- Сбор необходимой для проведения оценки информации (сбор рыночных данных, цены продаж (предложений) аналогичных объектов недвижимости, сбор данных для расчета корректировок, цены на строительство объектов и пр.).
- Анализ достаточности и достоверности полученной информации.
- Анализ рынка и выявление ценообразующих факторов на рынке объекта оценки.
- Выбор подходов к оценке стоимости и выбор метода (методов) расчета в рамках каждого из подходов к оценке.
- Осуществление необходимых расчетов для установления стоимости в рамках выбранных подходов к оценке.
- Согласование результатов оценки стоимости, полученных различными методами и подходами, если применялось несколько подходов и методов к установлению стоимости, и получение итогового значения стоимости объекта.
- Подготовка отчета об оценке.

## 10 ДАННЫЕ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

### 10.1 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Таблица 10-1♦ Ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать вывод об авторстве и дате ее подготовки

№ п/п	Используемые данные	Источник данных
1.	Данные по количественным и качественным параметрам объекта оценки:	1) Документы, представленные Заказчиком (см. Приложения – «Документы, предоставленные Заказчиком»); 2) Данные, полученные в результате осмотра объекта оценки (см. Приложения – «Акт осмотра объекта оценки»).
2.	Правовой статус объекта оценки:	Право собственности
1.	Рыночная информация:	Интернет-сайты (см. п.16 отчета)
2.	Экономическая информация:	1. Интернет-сайт Министерства экономического развития РФ: <a href="http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring">http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring</a> «Информация о социально-экономическом положении Российской Федерации».
3.	Нормативно-правовая информация:	См. п. 7.1, 7.2: «Применяемые стандарты оценочной деятельности», «Нормативная база, нормативно-правовые документы, использованные в отчете»
4.	Используемые программные продукты:	Публичная кадастровая карта: <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a> , GoogleEarth/, «Яндекс.Карты»

## 11 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3 П.8Ж)

### 11.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В данном отчете используются следующие документы, предоставленные Заказчиком:

- Копия выписки из ЕГРН

### 11.2 АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

- 1) Осмотр объекта оценки, который является предметом рассмотрения в настоящем отчете, проведен 11.03.2019г. экспертом-оценщиком ООО «Центр развития инвестиций» Лаврентьевым О.В.
- 2) Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки (см. выше), в полном объеме. Остальная информация была получена из сети Интернет и во время осмотра.
- 3) Поскольку получившиеся в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.
- 4) Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведёт к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.
- 5) В процессе подготовки настоящего отчёта, мы исходили из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщённых во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По нашему мнению, документы, представленные Заказчиком, достоверны, т. к. сведения, сообщённые в них, подтверждаются данным осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщённой Заказчиком информации, не имеется.
- 6) Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

### 11.3 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3 П. 8Ж)

#### **11.3.1 Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки**

**Объектом оценки** в данном Отчете является Трехкомнатная квартира общей площадью 91,7 кв.м.

- На дату оценки и на дату составления отчёта (11.03.2019 г.), объект оценки оформлен на праве собственности.

По информации Заказчика, на дату оценки объект оценки обременен ограничениями на право: Арест.

Правоподтверждающие документы на объект оценки представлены в Приложении (см. «Документы, предоставленные Заказчиком»).

### 11.3.2 Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устаревании

**Объектом оценки:** Трехкомнатная квартира общей площадью 91,7 кв.м, расположенного по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Шилкинская, д. 9 , кв. 34

**Сведения о физических свойствах объекта оценки:** Трехкомнатная квартира общей площадью 91,7 кв.м расположена в многоквартирном кирпичном 10-этажном жилом доме. На дату оценки объект оценки находится в физическом состоянии – удовлетворительное. Подъездные пути к жилому дому представлены асфальтированной дорогой в хорошем состоянии. Благоустройство окружающей территории представлено асфальтированным покрытием.

**Таблица 11-1 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**

<b>Количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	
Этаж, этажность	6/10
Количество квартир на этаже	6
Тип планировки	Фиксированная
Общая площадь, кв. м	91,7
Жилая площадь, кв. м	Данные не предоставлены
Площадь кухни, кв. м	Данные не предоставлены
Балкон/лоджия	Есть
Пол	Ламинат
Стены	Обои
Потолок	Подвесной
Входная дверь	Металлическая
Окна	Пластиковый стеклопакет
<b>Технические и эксплуатационные характеристики объекта оценки</b>	
Высота помещения, м	2,5
Остекление лоджии (балкона)	Есть
Санузел, количество санузлов	Есть/1
Смежные комнаты	Нет
Телефон	Нет
Выход окон	На улицу
Сантехника/состояние	Есть
Подключение к электричеству	Есть
Подключение к холодному/горячему водоснабжению	Есть
Подключение к канализации	Есть
Межкомнатные двери	Есть
Кондиционирование	Есть
Отопительные приборы	Радиаторы
Кухонная плита	Есть
Наличие следов протечек на потолке	Есть
Наличие перепланировки/переустройства	Невозможно установить, т.к. не предоставлена техническая документация
Приведения квартиры в соответствующее технической документации состояние	-
Дополнительные удобства	Нет
Необходимые ремонтные работы	Необходим косметический ремонт
Текущее использование Объекта оценки	По назначению (жилое)
Физические свойства	
Состояние отделки	Удовлетворительное

**Таблица 11-2 Шкала экспертных оценок технического состояния объектов недвижимости<sup>1</sup>**

<b>Состояние объекта</b>	<b>Характеристика физического состояния</b>	<b>Физический износ, %</b>
Исправное (хорошее)	Отсутствие дефектов и повреждений, влияющих	<20%

<sup>1</sup> Источник информации: Портал по оценочной деятельности, <http://www.valnet.ru/m7-136.shtml>

	на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности	
Работоспособное (удовлетворительное)	Нарушение требований, не ведущих к нарушению работоспособности	20-40%
Ограниченно работоспособное (неудовлетворительное)	Дефекты и повреждения, ведущие к снижению несущей способности, но не несущие опасности внезапного разрушения	40-60%
Недопустимое, ветхое	Существует опасность пребывания людей и сохранности оборудования	60-80%
Аварийное	Повреждения и деформация, свидетельствующие об исчерпании несущей способности и опасности обрушения	>80%

**Иных элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, кроме конструктивных элементов самого здания – нет.**

### **11.3.3 Сведения об износе и устареваниях**

На дату проведения оценки физическое состояние квартиры установлено как удовлетворительное. Эксплуатируется объект оценки в качестве объекта жилого назначения. Функциональное и экономическое устаревание объекта оценки не выявлено.

#### **Таблица 11-3 ♦ ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**



**Номер дома**



**Фасад здания**



**Вход в подъезд**



**Входная дверь**



**Жилая комната 1**



**Жилая комната 1**



**Жилая комната 1**



**Сан.узел**



**Жилая комната 2**



**Жилая комната 2**



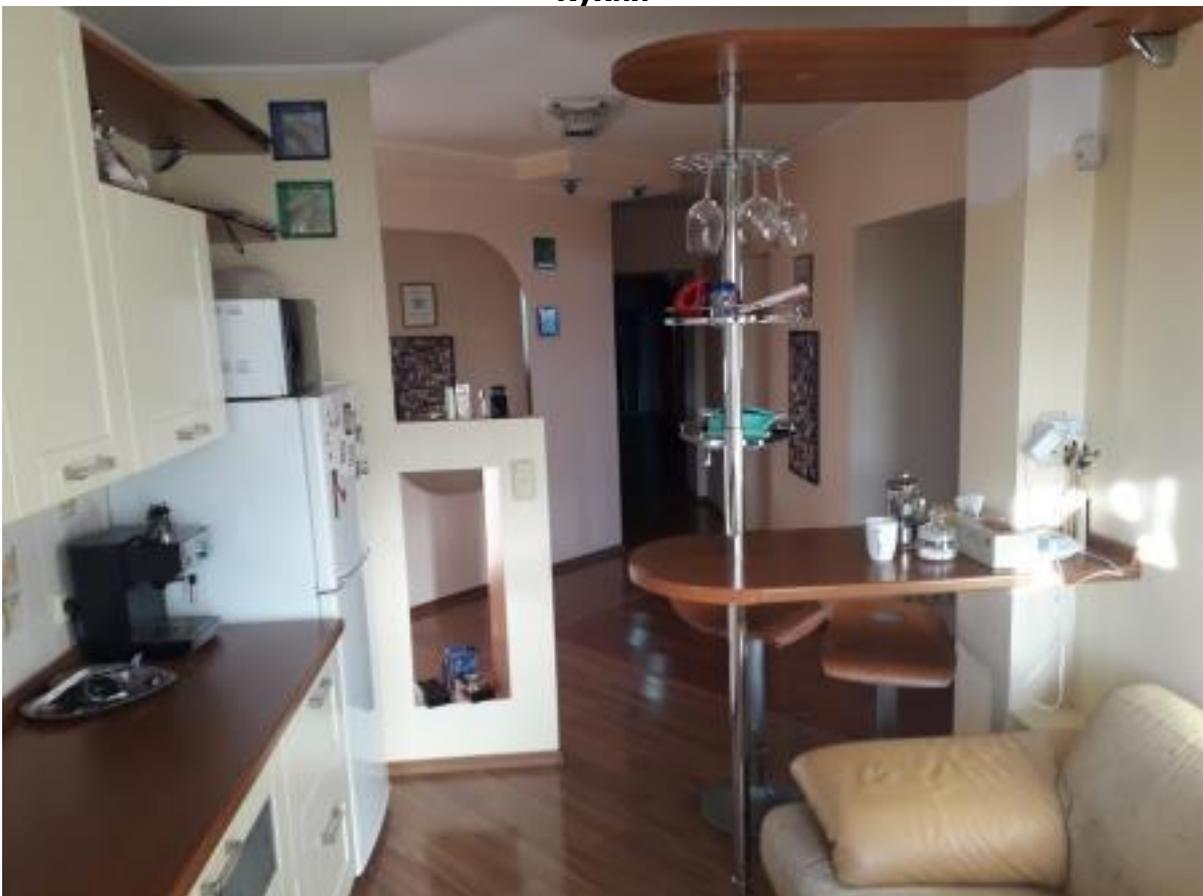
**Жилая комната 3**



**Жилая комната 3**



**Кухня**



**Кухня**



**Повреждение отделки**



**Повреждение отделки**



**Повреждение отделки**



**Повреждение отделки**



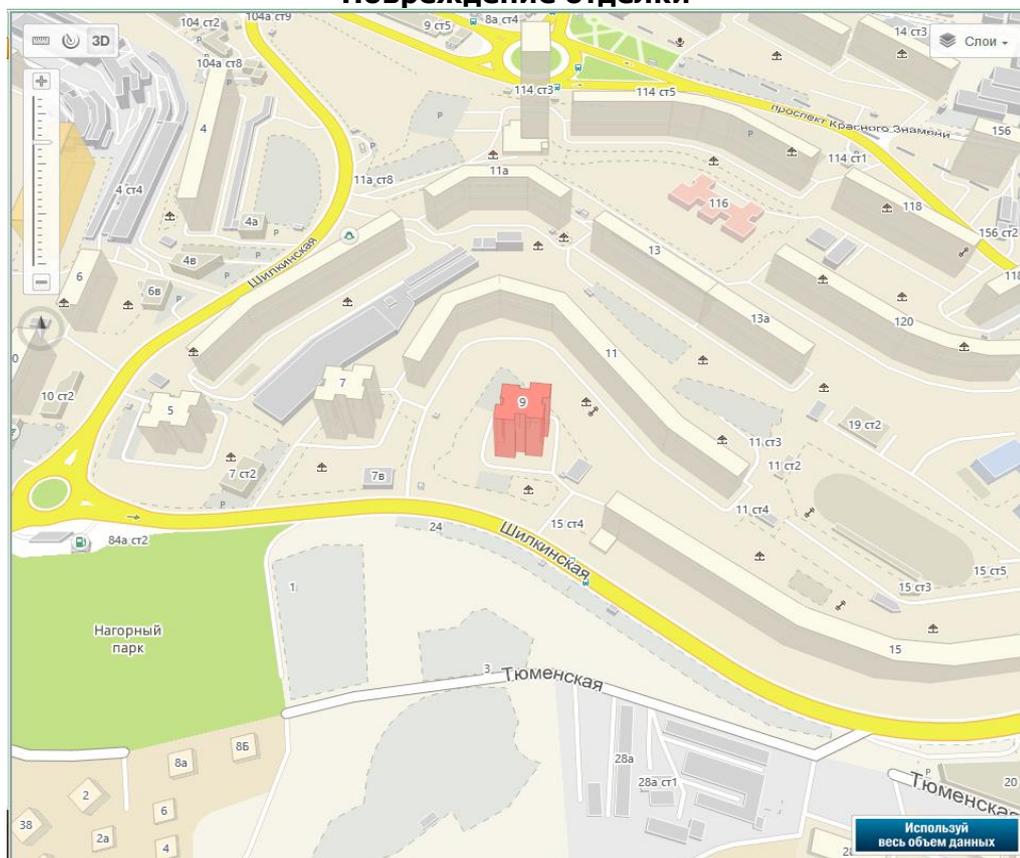
**Повреждение отделки**



**Повреждение отделки**



**Повреждение отделки**



**РИСУНОК 11-1 ♦ РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА КАРТЕ Г. ВЛАДИВОСТОКА**

### 11.3.4 Информация о текущем использовании объекта оценки

На дату проведения оценки Трехкомнатная квартира общей площадью 91,7 кв.м, эксплуатируется в качестве объекта жилого назначения.

### 11.3.5 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость не выявлено.

### 11.4 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местоположение объекта оценки установлено по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Шилкинская, д. 9, кв. 34

При определении стоимости объекта жилой недвижимости стоит обратить внимание на такие качественные характеристики как район, где находится данный объект недвижимости, транспортная доступность, окружение, социальная инфраструктура. Краткая характеристика указанных показателей представлена в таблице:

**Таблица 11-4♦ Описание местоположения и описание жилого многоквартирного дома, где расположена квартира**

Адрес Объекта оценки	Приморский край, г. Владивосток, ул. Шилкинская, д. 9, кв. 34
Экологическая обстановка в районе	Хорошая
Транспортная доступность	Высокая
Район расположения объекта оценки	Ленинская район
Прилегающая транспортная магистраль	Шилкинская
Близость к магистрали	50 м
Эстетичность окружающей застройки	Хорошая
Престижность района	Высокая
Зонирование района (преобладающий тип застройки)	Смешанный
Близость к объектам социально-бытовой сферы	Высокая
Близость к объектам развлечений и отдыха	Высокая
Придомовая территория	Есть
	Огороженная
	Охраняемая
Наличие зеленых насаждений	есть
Прочие особенности местоположения	Нет
Наличие подъездных путей	Есть
Состояние прилегающей территории	Хорошая
Плотность окружающей застройки	Средняя
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Нет
Год постройки жилого дома	1996
Физическое состояние, % (согласно техническому паспорту)	15%
Состояние жилого дома	Дом в планах на снос не стоит, аварийного состояния не имеет, в планах на капитальный ремонт не стоит. Общее состояние - хорошее
Количество квартир на этаже	4
Этажность	10
Материал стен	Кирпич
Материал перегородок	ж/б
Группа капитальности	I
Серия (тип) дома	Многokвартирный кирпичный дом
Состояние внешней отделки	Хорошее
Внешний вид фасада дома	Хорошее
Характеристика перекрытий	Железобетонные плиты
Уровень защищенности подъезда	Консьерж
Состояние общественных зон подъезда	хорошее
Лифты	Есть

Мусоропровод	Есть
Газ	Нет
Горячее водоснабжение	Централизованное
Отопление	централизованное
Противопожарная безопасность	Нет
Наличие и тип парковки	охраняемая, на прилегающей территории
Наличие/отсутствие доп. услуг для жильцов	Нет
Наличие/отсутствие встроенно-пристроенных помещений жилого назначения	Нет
Прочие особенности дома	Нет
Дополнительная информация	Нет

*Климат:* умеренно-муссонный, влажный, обусловленный расположением города в непосредственной близости от моря.

*Осадки:* годовое количество осадков от 600 до 700 мм.

*Температура воздуха:* средняя температура января минус 13,6 °С, июля плюс 20°С. Максимальная температура воздуха: зимой минус 30°С, летом плюс 26°С.

*Экологическое состояние территории:* объект оценки находится в зоне допустимой концентрации суммарного количества пыли и вредных веществ в атмосферном воздухе. Опасности, вызванные окружающей средой, не выявлены.

## 12 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ (ФСО 3 П. 83, ФСО 7 П. 11)

В настоящем разделе рассматривается анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. Оценщик собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов».

**Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект (п. 116 ФСО 7):** объект оценки принадлежит к сегменту жилой недвижимости.

### 12.1 АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ЯНВАРЬ-ИЮНЬ 2018 Г.<sup>2</sup>

Основные показатели, характеризующие текущее социально-экономическое положение в РФ (последние официально-изданные данные на дату оценки), представлены в таблице 12-1.

**Таблица 12-1+ Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации за январь-июнь 2018 г. (в % к предыдущему периоду)**

	Июнь 2018г.	В % к		I полугодие 2018г. в % к I полугодю 2017г.	Справочно		
		июню 2017г.	маю 2018г.		июнь 2017г. в % к		I полугодие 2017г. в % к I полугодю 2016г.
					июню 2016г.	маю 2017г.	
Валовой внутренний продукт, млрд. руб.	22239,4 <sup>1)</sup>	101,3 <sup>2)</sup>			100,6 <sup>3)</sup>		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,5	101,9	102,6	103,7	104,2	103,1
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>		102,2	99,8	103,0	103,4	101,3	103,7
Продукция сельского хозяйства, млрд. руб.	330,6	100,9	98,2	102,2	98,9	99,6	100,5
Грузооборот транспорта, млрд. т-км	452,3	102,0	95,7	102,9	108,9	96,7	107,3
в том числе железнодорожного транспорта	209,1	103,0	95,3	104,5	107,4	96,8	107,5
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд. рублей	141,6	99,7	101,4	99,5	97,2	101,8	97,6
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	2561,1	103,0	101,7	102,6	101,4	101,1	99,7
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	769,5	101,3	99,1	102,4	100,6	100,9	100,3
Внешнеторговый оборот, млрд. долл. США	57,9 <sup>5)</sup>	120,9 <sup>6)</sup>	101,2 <sup>7)</sup>	123,0 <sup>8)</sup>	131,3 <sup>6)</sup>	108,0 <sup>7)</sup>	129,7 <sup>8)</sup>
в том числе:							
экспорт товаров	36,5	129,2	100,7	127,6	128,2	108,3	131,3
импорт товаров	21,4	108,8	102,1	115,8	136,0	107,5	127,2
Инвестиции в основной капитал, млрд. руб.	2302,0 <sup>9)</sup>	103,6 <sup>2)</sup>			101,4 <sup>3)</sup>		
Индекс потребительских цен		102,3	100,5	102,3	104,4	100,6	104,4
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>		116,1	103,4	108,5	102,9	99,7	109,1
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>10)</sup>		100,2	110,1	102,6 <sup>11)</sup>	99,9	110,0	97,3 <sup>11)</sup>
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, руб.	45840 <sup>10)</sup>	109,7 <sup>10)</sup>	104,0 <sup>10)</sup>	111,2 <sup>10)</sup>	108,3	104,5	107,1
реальная		107,2 <sup>10)</sup>	103,5 <sup>10)</sup>	108,7 <sup>10)</sup>	103,8	103,9	102,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн. чел.	3,5	91,8	98,2	91,5	92,1 <sup>12)</sup>	97,8	92,6 <sup>12)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных, млн. чел.	0,7	86,5	96,6	86,4	84,3	96,8	85,3

<sup>2</sup> Федеральная служба государственной статистики. Информация о социально-экономическом положении России – январь-июнь 2018 г. (опубликовано 31.07.2018) - [http://www.gks.ru/bgd/regl/b18\\_01/Main.htm](http://www.gks.ru/bgd/regl/b18_01/Main.htm)

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

Объем ВВП России за I квартал 2018г. составил в текущих ценах 22239,4 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2017г. составил 101,3%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2018г. по отношению к ценам I квартала 2017г. составил 106,8%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,5%, в I полугодии 2018г. - 102,6%.

Индекс промышленного производства<sup>2)</sup> в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,2%, в I полугодии 2018г. - 103,0%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июне 2018г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 330,6 млрд.рублей, в I полугодии 2018г. - 1602,6 млрд.рублей.

В сельскохозяйственных организациях в июне 2018г. по сравнению с июнем 2017г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) выросло на 3,7% (в июне 2017г. по сравнению с июнем 2016г. - на 5,9%), молока - на 2,6% (на 2,1%), яиц - на 2,4% (на 4,3%).

**Таблица 12-2♦ Производство основных видов скота и птицы на убой сельскохозяйственными организациями**

Показатель	Июнь 2018г.				I полугодие 2018г. в % к I полугодию 2017г.	Справочно I полугодие 2017г. в % к I полугодию 2016г.
	тыс. тонн	в % к		доля производства отдельных видов скота и птицы в общем объеме производства скота и птицы на убой, %		
		июню 2017г.	маю 2018г.			
<b>Скот и птица на убой (в живом весе)</b>	<b>901,0</b>	<b>103,7</b>	<b>93,6</b>	<b>100</b>	<b>106,0</b>	<b>105,1</b>
из них:						
крупный рогатый скот	77,4	107,2	96,1	8,6	106,6	100,9
свиньи	328,1	107,2	94,1	36,4	110,7	105,6
птица	492,4	101,0	92,9	54,7	103,1	105,4

Реализация продукции. В I полугодии 2018г., по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, возросла продажа сельхозорганизациями основных сельскохозяйственных продуктов.

За этот период реализовано по всем каналам 23,8 млн.тонн зерна, 5,6 млн.тонн скота и птицы (в живом весе), 7,8 млн.тонн молока, 16,0 млрд.штук яиц.

В июне 2018г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,5%, в том числе на продовольственные товары - 100,4%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 100,7%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в июне 2018г. составил 100,3%, с начала года - 101,2% (в июне 2017г. - 100,1%, с начала года - 101,1%).

В июне 2018г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,4% (в июне 2017г. - на 1,0%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце июня 2018г. составила 15165,8 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,6% (с начала года - на 2,6%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце июня 2018г. составила 4060,3 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 2,3% (с начала года - на 8,5%).

## 12.2 АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В ПРИМОРСКОМ КРАЕ ЗА ЯНВАРЬ-ИЮНЬ 2018 Г. <sup>3</sup>

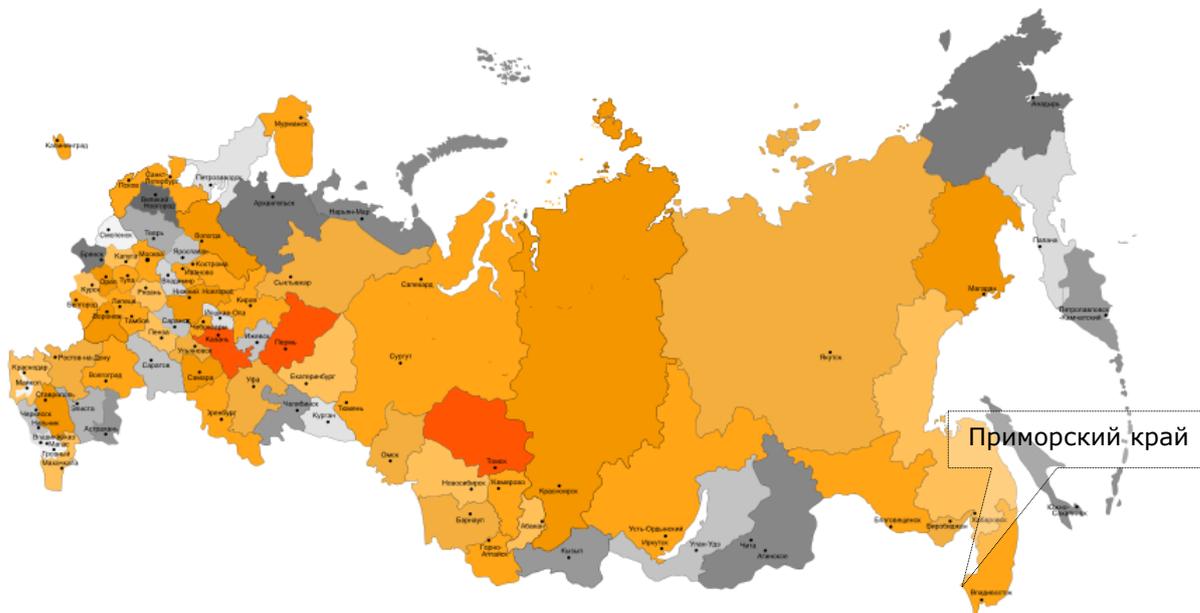


Рисунок 12-1♦ Расположение Приморского края на карте Российской Федерации

### Социально-экономическое положение Приморского края

Основные показатели социально-экономического развития Приморского края за январь-июнь 2018 г. приведены в таблице 12-3:

Таблица 12-3♦ Основные показатели социально-экономического развития Приморского края за январь – июнь 2018 г., в % к предыдущему году, в сопоставимой оценке

Показатели	январь-июнь 2018 года
Индекс промышленного производства (добывающие и обрабатывающие производства, производство электроэнергии, газа и воды)	110,5
Лесозаготовки	98,5
Рыболовство	78,9
Объем сельскохозяйственной продукции	92,7
Объем работ по виду деятельности «Строительство»	84,6
Объем услуг транспорта, в действующих ценах	110,7
Оборот розничной торговли	101,3
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, в действующих ценах	102,5
Объем платных услуг	104,0
Реальные располагаемые денежные доходы населения	97,3

В Статистическом регистре хозяйствующих субъектов на 1 января 2018 года по краю учтено 67.4 тыс. предприятий и организаций всех форм собственности; из них 65.9 тыс. являются юридическими лицами, 1.5 тыс. – филиалами, представительствами и другими обособленными подразделениями юридических лиц. В составе Статистического регистра

<sup>3</sup>[http://primorsky.ru/authorities/executive-agencies/departments/economics/development/results/2018.php?clear\\_cache=Y](http://primorsky.ru/authorities/executive-agencies/departments/economics/development/results/2018.php?clear_cache=Y); [http://primstat.gks.ru/wps/wcm/connect/ro-sstat\\_ts/primstat/ru/publications/official\\_publications/](http://primstat.gks.ru/wps/wcm/connect/ro-sstat_ts/primstat/ru/publications/official_publications/)

хозяйствующих субъектов на 1 января 2018 года учтены 54,4 тыс. человек, на которых поступили сведения из регистрирующих органов о прохождении государственной регистрации в качестве индивидуальных предпринимателей.

### **Промышленное производство**

В январе-июне 2018 года организациями, занятыми в добывающем и обрабатывающем секторах, производстве электроэнергии, газа и воды, произведено продукции (работ, услуг) на 10,5% больше, чем в январе - июне 2017 года.

### **Инвестиции**

На развитие экономики и социальной сферы края за счет всех источников финансирования в первом квартале 2018 года использовано 19 800,00 млн. рублей инвестиций в основной капитал, что составило 93,5% к соответствующему периоду прошлого года.

Из общего объема инвестиций в основной капитал инвестиции в здания (кроме жилых) и сооружения, расходы на улучшение земель составили 40,3%, в машины и оборудование, включая хозяйственный инвентарь, и другие объекты – 32,5%, в жилые здания и помещения – 19,9%, в прочие – 6,5%.

Из общего объема инвестиций в основной капитал по краю инвестиции крупных и средних организаций составили 63,9%, 12 653,70 млн. рублей, 77,0% к январю-марту 2017 года.

### **Строительство**

В январе - июне 2018 года объем работ, выполненный по виду деятельности «строительство» организациями всех форм собственности, составил 26 701,40 млн. рублей, на 15,4% меньше января - июня 2017 года.

Введены жилые дома общей площадью 236,9 тыс. квадратных метров, в 2 раза больше января - июня 2017 года, из них индивидуальными застройщиками построено 104,7 тыс. квадратных метров жилья (44,2% ввода жилья по Приморскому краю). Ввод жилья населением по сравнению с январем - июнем прошлого года увеличился в 2,1 раза.

### **Сельское хозяйство**

За январь - июнь 2018 года выпуск продукции сельского хозяйства всеми сельхозпроизводителями (сельхозорганизации, хозяйства населения, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели), по расчетам, составил 8 449,2 млн. рублей или в сопоставимой оценке 92,7% к январю - июню 2017 года.

В хозяйствах всех категорий, в сравнении с соответствующим периодом прошлого года, снизилось производство мяса в живом весе на 59,2 тыс. центнера (на 17,2%), молока – на 3,3 тыс. центнера (на 0,5%), яиц – на 5,3 млн. штук (на 3,2%).

Доля хозяйств населения в общем объеме производства мяса составила 18,4%, молока – 46,4, яиц – 26,4% (за январь - июнь 2017 года – 15,7%, 48,3%, 25,7%), на долю крестьянских хозяйств, включая индивидуальных предпринимателей, пришлось 5,0% мяса, 21,3% - молока, 6,5% - яиц (за январь - июнь 2017 года, соответственно – 4,2%, 20,5%, 7,4%).

В сельскохозяйственных организациях по сравнению с прошлым годом отмечается рост производства молока на 6,3 тыс. центнера, снижение производства мяса на 57,3 тыс. центнера, яиц – на 3,2 млн. штук.

В общем объеме производства мяса возросла доля мяса крупного рогатого скота и свиней, сократилась – доля мяса птицы.

Увеличилось производство мяса в одиннадцати городах и районах из двадцати одного, молока – в семи из девятнадцати, на их долю приходится, соответственно, 40,9% и 75,6% объемов производства Приморского края.

На начало июля 2018 года в сельскохозяйственных организациях насчитывалось 14,0 тыс. голов крупного рогатого скота (снижение по сравнению с аналогичной датой прошлого года на 10,1%), из них 6,8 тыс. коров (на 1,3%), 137,5 тыс. свиней (на 3,6%), 975,2 тыс. птицы (в 3,3р) и 0,9 тыс. голов овец и коз (рост в 1,7 раз).

В сельскохозяйственных организациях на одну корову надоено в среднем по 3 289,0 кг. Молока, что на 2,7% больше соответствующего периода прошлого года. В расчете на одну курицу-несушку получено в среднем по 133,0 яйца, что на уровне прошлого года.

Сельскохозяйственными организациями реализовано 172,6 тыс. центнеров скота и птицы в живом весе, 191,0 тыс. центнеров – молока, 1 335,2 тыс. центнеров – зерновых культур, 712,4 тыс. центнеров – сои, 47,1 тыс. центнеров – овощей, 23,0 тыс. центнеров картофеля, 74,8 млн. штук яиц.

По сравнению с прошлым годом возросла реализация зерновых и зернобобовых культур на 309,9 тыс. центнеров, сои – на 288,2 тыс. центнеров, картофеля – на 0,7 тыс. центнеров, молока – на 6,3 тыс. центнеров. Снизилась реализация скота и птицы на 23,6 тыс. центнеров, овощей – на 20,1 тыс. центнера, яиц – на 0,4 млн. штук.

### **Потребительский рынок**

Оборот розничной торговли в январе – июне 2018 года сложился в объеме 183 754,4 млн. рублей или 101,3% к обороту января – июня 2017 года. Основную долю (93,1%) занимают торгующие организации и индивидуальные предприниматели, осуществляющие торговлю вне рынка, – 171 007,5 млн. рублей (101,2% к аналогичному периоду 2017 года).

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки и табачные изделия, составил 44,1%, непродовольственных 55,9%.

Объем оборота общественного питания составил 8 543,1 млн. рублей, что на 3,8% больше уровня января – июня 2017 года.

В январе – июне 2018 года населению края оказано платных услуг на 78 383,2 млн. рублей (104,0% к январю – июню 2017 года). Удельный вес расходов на оплату услуг в потребительских расходах населения за данный период составил 28,0%.

В структуре расходов населения на оплату услуг преобладающую долю составили жилищно-коммунальные (31,1%), транспортные (19,9%), курьерские услуги, почтовая, телекоммуникационная связи (12,1%), медицинские (7,2%).

Наиболее высокий прирост физического объема реализации услуг населению к январю – июню 2017 года наблюдался в сфере жилищных услуг (29,8%), культуры (28,5%), гостиниц и аналогичных средств размещения (12,6%), физической культуры и спорта (8,0%).

### **Инфляция**

Индекс потребительских цен в июне 2018 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары – 100,1%, непродовольственные товары – 100,2% и услуги – 100,4%. Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рассчитанная по среднероссийским нормам потребления, в конце июня составила, в среднем по Приморскому краю, 5124 рубля в расчете на месяц. По сравнению с предыдущим месяцем его стоимость возросла на 0,5%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг, используемого для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения, составила в Приморском крае в конце июня 17 485 рублей в расчете на месяц. По сравнению с предыдущим месяцем его стоимость возросла на 0,2%.

### **Уровень жизни населения**

Среднедушевые денежные доходы населения за январь–июнь 2018 года составили 32 174,0 рубля в и увеличились к соответствующему периоду прошлого года на 0,5%, потребительские расходы – 24 422,0 рублей.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей и взносов, с корректировкой на индекс потребительских цен) уменьшились по отношению к январю – июню 2017 года на 2,7%.

В сфере оплаты труда сохранялась динамика роста номинальной заработной платы по сравнению с 2017 годом. По данным Приморскстата, в январе – июне 2018 года среднемесячная начисленная заработная плата увеличилась на 10,9% к уровню января – июня 2017 года и составила 40 951,6 рубль.

В реальном секторе экономики в январе – мае 2018 года наиболее высокие темпы роста заработной платы к январю – маю 2017 года сложились в следующих сферах деятельности: сельском, лесном хозяйстве, охоте, рыболовстве и рыбоводстве (118,8%); профессиональной, научной и технической (117,0%); добыче полезных ископаемых (115,8%).

В январе–мае 2018 года высокий уровень заработной платы работников наблюдался в рыболовстве и рыбоводстве – 82 992,3 рубля (в 2,1 раза выше среднекраевого уровня), деятельности финансовой и страховой – 68 633,6 рубля (в 1,7 раза выше), деятельности в области информатизации и связи – 54 139,8 рубля (в 1,3 раза выше).

### Труд и занятость

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в июне 2018 года составила 1 032,3 тыс. человек (100,2% к соответствующему периоду прошлого года). В их числе 980,2 тыс. человек (94,7% от экономически активного населения края) были заняты в экономике и 52,1 тыс. человек (93,2% к соответствующему периоду прошлого года) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Общий уровень безработицы по сравнению с аналогичным периодом прошлого года снизился на 0,38 процентный пункт и составил 5,05% (в июне 2017 года – 5,43%).

### 12.3 ЭКОНОМИЧЕСКИЙ МОНИТОРИНГ ГОРОДА ВЛАДИВОСТОКА, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЙ СОСТОЯНИЕ И ДИНАМИКУ РАЗВИТИЯ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ И ИНЫХ СФЕР ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ЗА ЯНВАРЬ-АВГУСТ 2018 ГОДА<sup>4</sup>

Город Владивосток в Приморском крае:

Город Владивосток в Приморском крае:

- 33,1 % населения края (оценка на 01.08.2018);
- 60,7 % оборота организаций<sup>2</sup>;
- 87,6 % оборота розничной торговли организаций<sup>3</sup>;
- 77,2 % объема платных услуг населению<sup>4</sup>;
- 33,3 % оборота общественного питания организаций<sup>3</sup>;
- 24,2 % объема работ по виду деятельности «Строительство»<sup>2</sup>;
- 50,4 % объема ввода в эксплуатацию жилых домов;
- 48,3 % объема отгруженных товаров промышленного производства организаций<sup>2</sup>;
- 39,8 % инвестиций в основной капитал организаций<sup>3</sup> (за 1 полугодие 2018 года).

**Динамика основных показателей социально-экономического развития города Владивостока за январь-август 2018 года, в % к аналогичному периоду 2017 года, в сопоставимых ценах.**

Показатели	Темп роста, %
Объем отгруженных товаров промышленного производства <sup>2</sup> (в действующих ценах) <sup>3</sup>	124,7
Объем работ по виду деятельности «Строительство» <sup>2</sup>	71,2
Оборот розничной торговли организаций <sup>1</sup>	110,9
Оборот оптовой торговли организаций <sup>2</sup>	105,4
Оборот общественного питания организаций <sup>4</sup>	64,6
Объем платных услуг организаций <sup>4</sup>	100,8
Уровень инфляции (август 2018 года к декабрю 2017 года – по Приморскому краю)	102,0
Смертность	104,9
Рождаемость	98,9
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода)	74,4

### 1. Демография.

По оценке численность постоянного населения города Владивостока на 01.08.2018 составила 630,4 тыс. человек и уменьшилась на 2,7 тыс. человек к итогу 2017 года (естественная убыль населения – 546 человек; миграционный отток населения – 2135 человек).

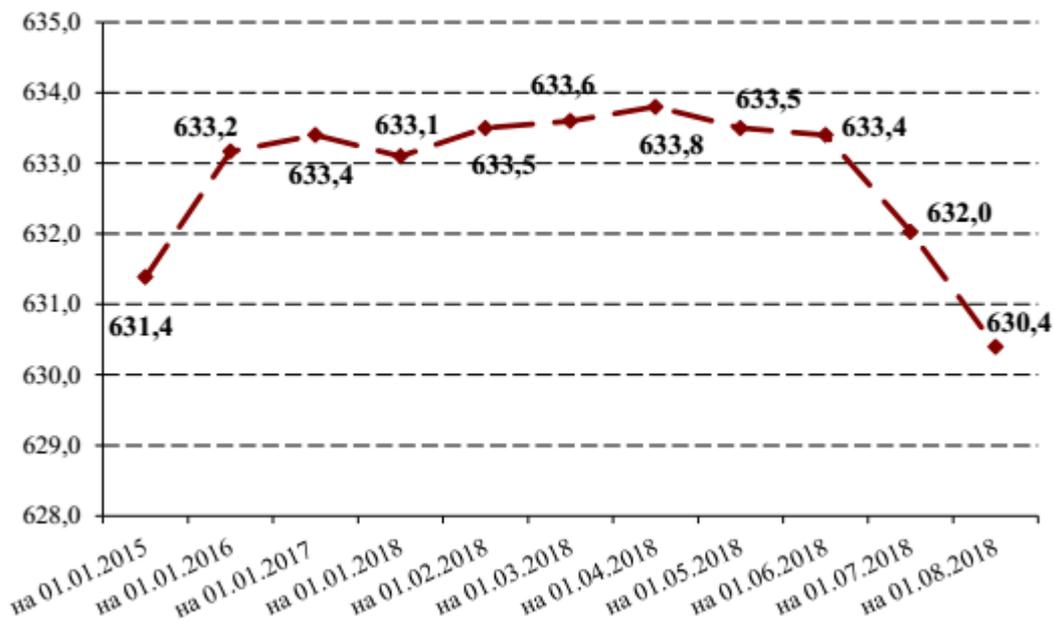
В январе-августе 2018 года отмечена естественная убыль населения (- 627 человек); число родившихся составило 98,9 % (4228 человек) к аналогичному периоду 2017 года, умерших – 105,0 % (4855 человек).

<sup>4</sup><http://www.vlc.ru/economy/state-economy-section/1372>

**Динамика естественного движения населения города Владивостока, человек**



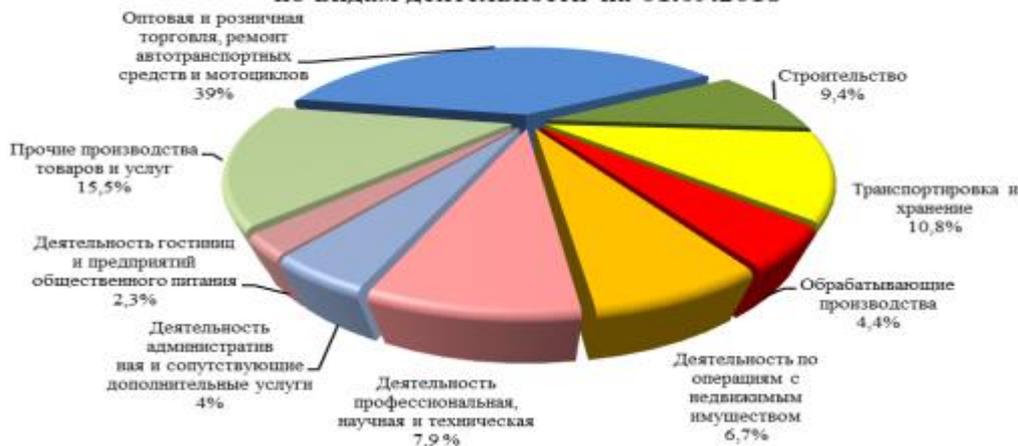
**Динамика численности постоянного населения города Владивостока, тыс. чел.**



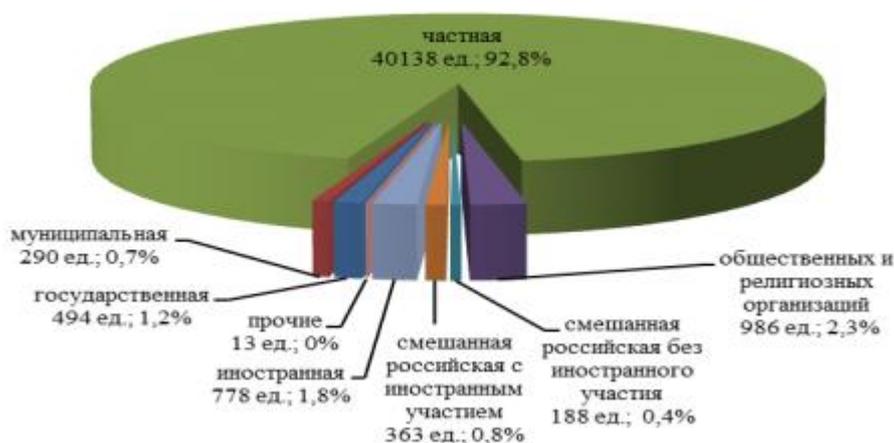
## 2. Предпринимательская активность.

- Количество предприятий и организаций – 43250 единиц (96,8 % к 01.09.2017).
- Удельный вес частного бизнеса – 92,8 % (96,8 % к 01.09.2017).
- Удельный вес обрабатывающих производств – 4,4 % (98,6 % к 01.09.2017); строительства – 9,4 % (101,3 %); транспортировка и хранение – 10,8 % (99 %); торговли оптовой и розничной; ремонта автотранспортных средств и мотоциклов – 39,0 % (94,8 %); деятельности профессиональной, научной и технической – 7,9 % (96,6 %); деятельности по операциям с недвижимым имуществом – 6,7 % (98,8 %).

**Распределение предприятий и организаций по видам деятельности на 01.09.2018**



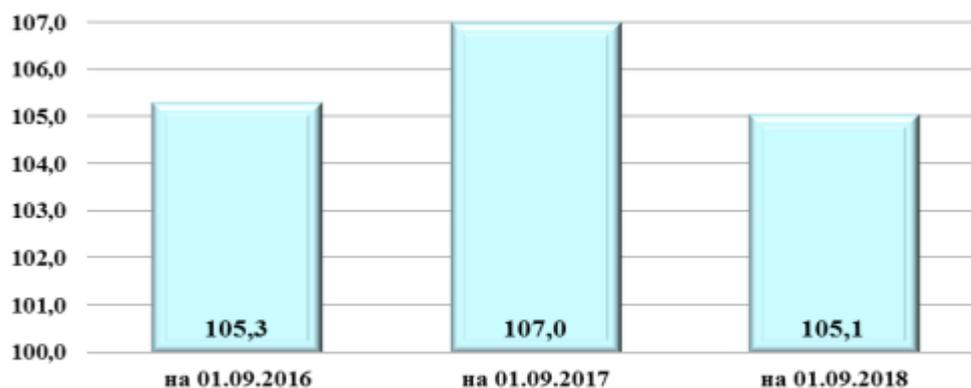
**Распределение предприятий и организаций по формам собственности на 01.09.2018**



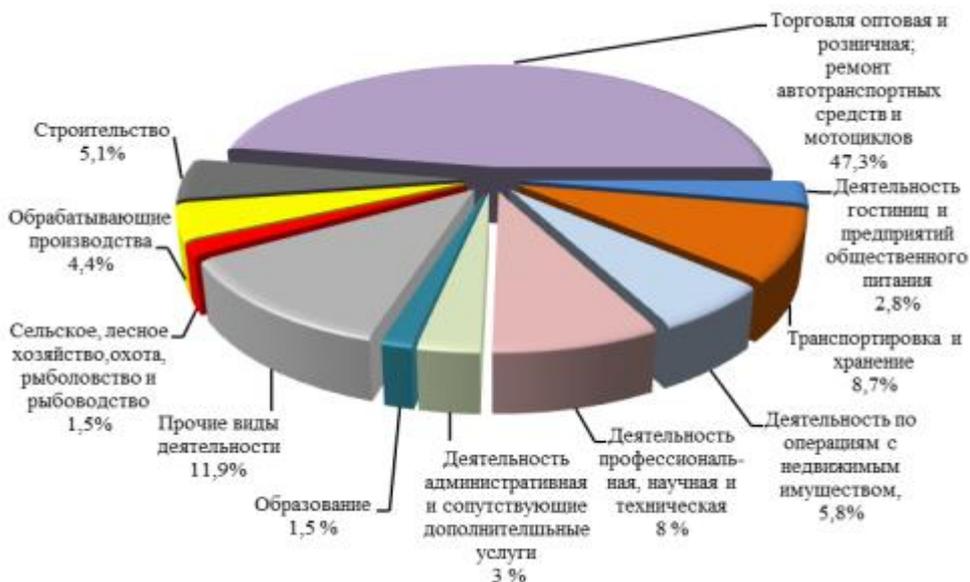
-Количество индивидуальных предпринимателей – 20402 единицы (105,1 % к 01.09.2017).

- Отраслевая структура индивидуальных предпринимателей: в оптовой и розничной торговле, ремонте автотранспортных средств и мотоциклов занято 47,3 %.

**Динамика роста количества индивидуальных предпринимателей, в % к предыдущему году**



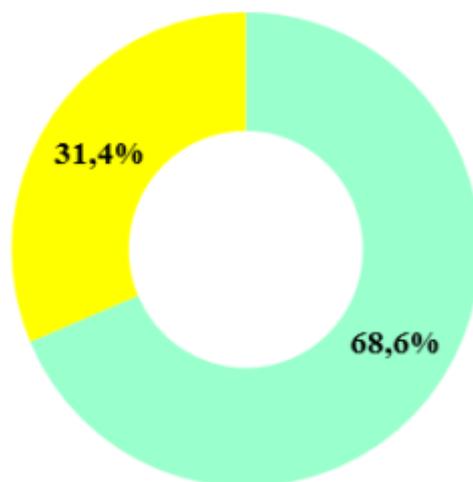
**Распределение индивидуальных предпринимателей по видам экономической деятельности на 01.09.2018**



### 3. Промышленное производство.

- Объем отгруженных товаров промышленного производства (в действующих ценах) в январе-августе 2018 года составил 124,7 % к аналогичному периоду 2017 года. Рост за счет увеличения объема отгруженных товаров обрабатывающих производств (на 31,6 %); доля объема обрабатывающих производств в общем объеме промышленного производства организаций (без субъектов малого предпринимательства) – 68,6 %.

**Структура промышленного производства в январе-августе 2018 года, %**



■ Обрабатывающие производства

■ Добыча полезных ископаемых; обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха; водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений

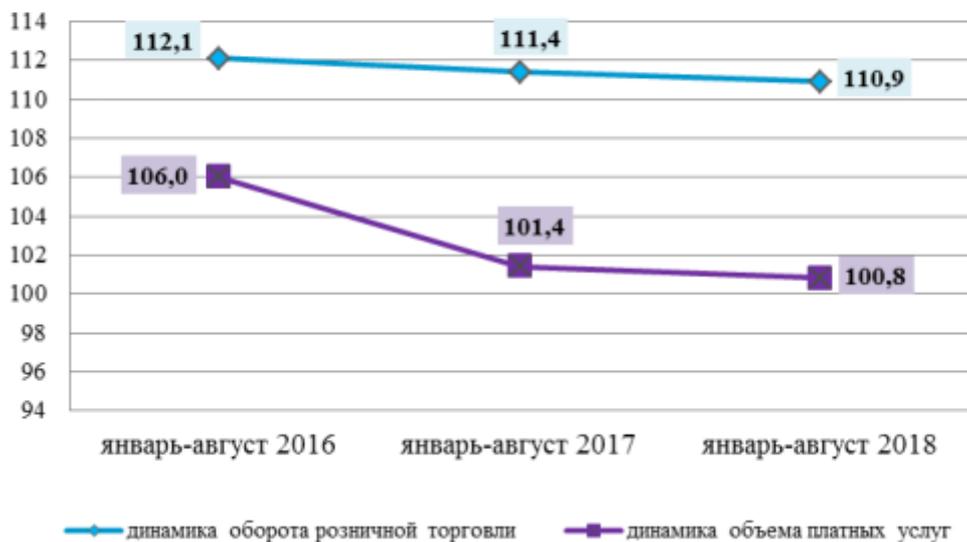
**Динамика производства в обрабатывающих видах  
экономической деятельности, январь-август 2018 года, %  
(спад (-)/прирост (+)  
(в действующих ценах к аналогичному периоду 2017 года)**



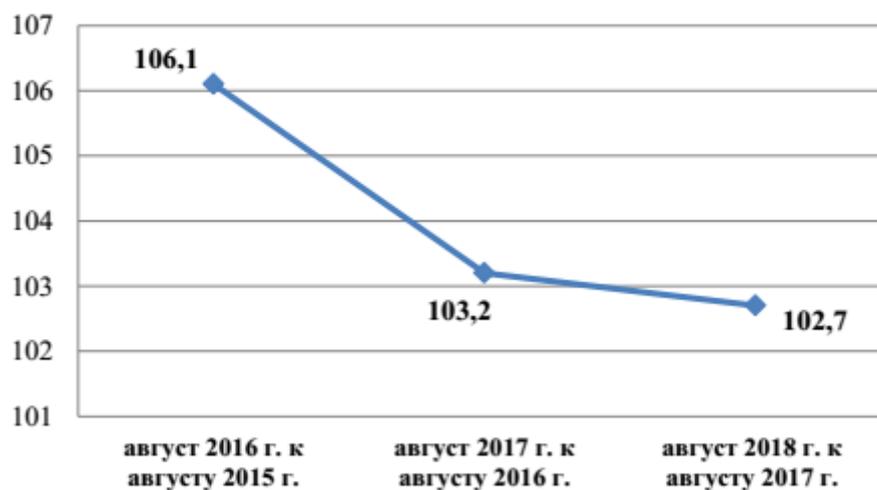
#### 4. Потребительский рынок

- Индекс потребительских цен: август 2018 года к декабрю 2017 года составил 102,0 % (август 2017 года к декабрю 2016 года – 101,2 %).
- Оборот розничной торговли организаций (без субъектов малого предпринимательства): 46560,8 млн. рублей (110,9 % к аналогичному периоду 2017 года).
- Оборот оптовой торговли организаций (без субъектов малого предпринимательства): 143078,4 млн. рублей (105,4 % к аналогичному периоду 2017 года).
- Оборот общественного питания организаций (без субъектов малого предпринимательства): 547,1 млн. рублей (64,6 % к аналогичному периоду 2017 года).
- Объем платных услуг, оказанных населению организациями (без субъектов малого предпринимательства): 37324 млн. рублей (100,8 % к аналогичному периоду 2017 года), в том числе бытовые услуги населению – 488 млн. рублей.

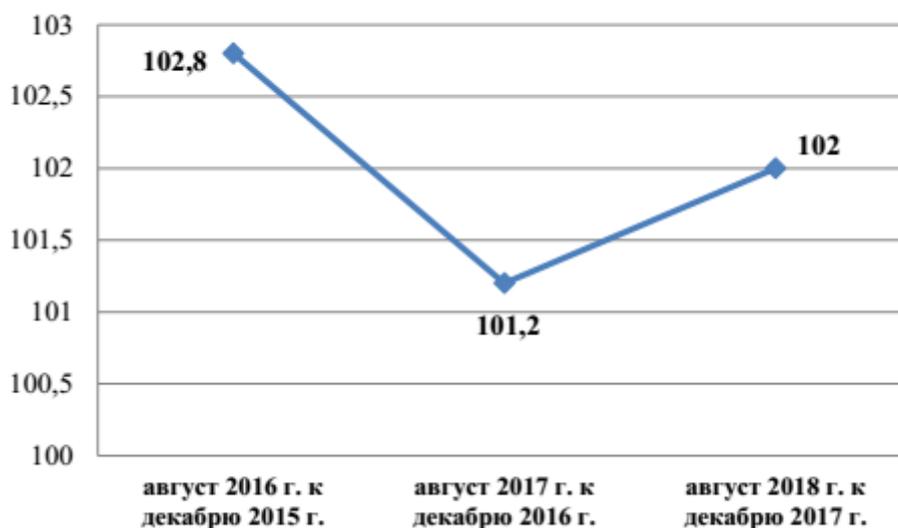
**Динамика потребительского рынка  
по организациям (без субъектов малого  
предпринимательства), в % к соответствующему  
периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)**



**Индекс потребительских цен, %**



### Индекс потребительских цен, %



#### 5. Строительство и ввод в эксплуатацию жилья.

- В январе-августе 2018 года отмечено снижение на 28,8 % к аналогичному периоду 2017 года объема работ по виду деятельности «Строительство» по подрядным организациям (без субъектов малого предпринимательства).

Ввод в эксплуатацию жилых домов в январе-августе 2018 года составил 160,3 тыс. кв. м (увеличение в 3,5 раза к аналогичному периоду 2017 года); число построенных квартир составило 2534 единиц (увеличение в 2,4 раза к аналогичному периоду 2017 года).

#### Динамика объема работ по виду деятельности "Строительство" без субъектов малого предпринимательства, %



**Динамика инвестиций в основной капитал  
крупных и средних организаций, % к  
аналогичному периоду предыдущего года**



**Ввод в эксплуатацию жилья**



•В январе-июне 2018 года инвестиции в основной капитал организаций в экономику города Владивостока (без субъектов малого предпринимательства) составили 111,4 % (16616,7 млн. рублей) к аналогичному периоду 2017 года. Из общего объема инвестиций в основной капитал организаций (без субъектов малого предпринимательства):

- инвестиции в жилые здания и помещения составили 8,4 %;
- инвестиции в здания (кроме жилых) и сооружения, расходы на улучшение земель составили 57,9 %;
- инвестиции в машины и оборудование, включая хозяйственный инвентарь и другие объекты составили 32,5 %.

Наибольшую долю в инвестициях в основной капитал заняли инвестиции по видам деятельности «Транспортировка и хранение» – 30,7 %, «Деятельность в области информации и связи» – 20,2 %, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 15,1 %.

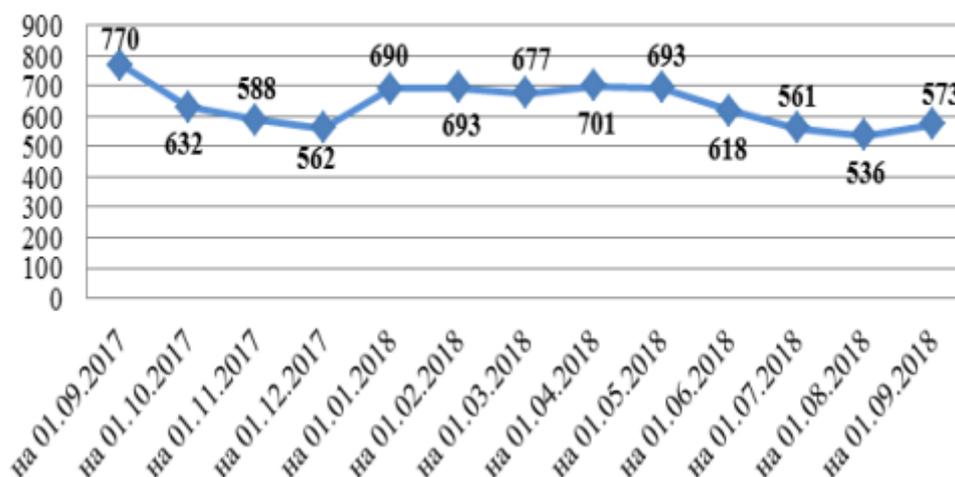
## Рынок труда

**Динамика среднемесячной начисленной заработной платы работающих (без субъектов малого предпринимательства), % к аналогичному периоду предыдущего года**



•Среднемесячная начисленная заработная плата одного работающего в организациях (без субъектов малого предпринимательства) за январь-июль 2018 года составила 56153,2 рублей (111,5 % к аналогичному периоду 2017 года), что в 4,3 раза превышает величину прожиточного минимума для трудоспособного населения, рассчитываемого по Приморскому краю (за 2 квартал 2018 года). Реальная заработная плата составила 109,2 % к январю-июлю 2017 года.

**Динамика официально зарегистрированных безработных, человек**

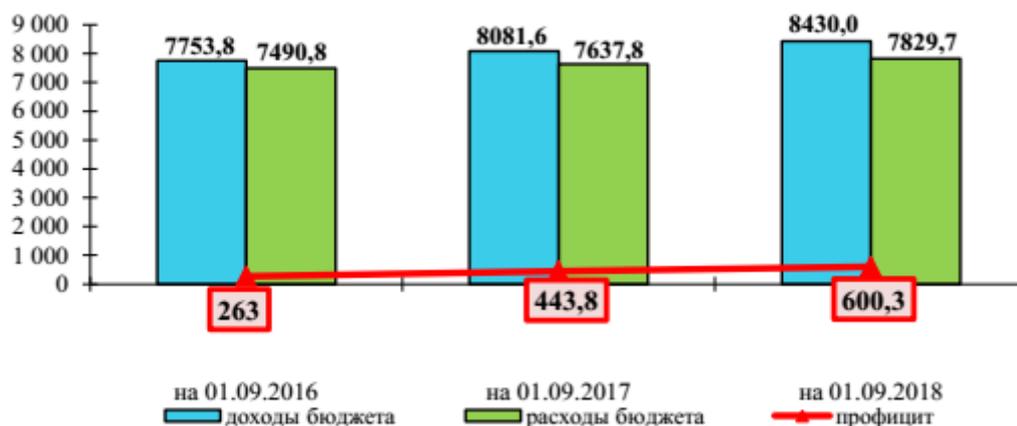


•Среднесписочная численность работающих в организациях города Владивостока (без субъектов малого предпринимательства) в январе-июле 2018 года составила 166,1 тыс. человек (100,9 % к аналогичному периоду 2017 года).

На 01.09.2018 численность официально зарегистрированных безработных составила 0,6 тыс. человек (74,4 % к 01.09.2017). Организаниями города было заявлено о наличии 31883 вакансиях, нагрузка на 100 заявленных вакансий составляла 2,9 человека..

## 6. Финансы

Динамика исполнения бюджета  
Владивостокского городского округа, млн. руб.



• По состоянию на 01.09.2018 бюджет Владивостокского городского округа по доходам исполнен в сумме 8430 млн. рублей, по расходам – 7829,7 млн. рублей, профицит бюджета составил 600,3 млн. рублей.

В структуре доходной части бюджета 70,3 % – налоговые и неналоговые доходы и 29,7 % – безвозмездные поступления. В составе налоговых и неналоговых доходов бюджета – НДФЛ – 50,4 %; налог на имущество – 16,9 % (в том числе поступления по земельному налогу – 95,6 %); доходы от использования имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности – 13,6 %; единый налог на вмененный доход для отдельных видов деятельности – 7,9 %.

Структура расходов бюджета Владивостокского городского округа на 01.09.2018



• Бюджет города Владивостока имеет социальную направленность в рамках действующей структуры расходов.

#### 12.4 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ (ФСО №7, П. 11А)

Приморский край занимает в транспортно-логистической системе РФ **выгодное положение**: это регион, через который пролегают транзитные торговые пути между Европой и Восточной Азией, между Северо-Восточной Азией и Северной Америкой. Здесь сходятся все транспортные пути, связывавшие порты края, сухопутные пограничные переходы Россия-Китай, Транссиб и гострассу Владивосток-Хабаровск.

Федеральный закон «О свободном порте Владивосток», без преувеличения, может стать революционным не только для краевой столицы, но и для всего Приморского края.

Новая экономическая зона – свободный порт Владивостока – будет существовать не менее 70 лет. Досрочное прекращение действия экономической зоны потребует принятия специальных законодательных актов, а это является дополнительной гарантией соблюдения прав и законных интересов инвесторов. Максимальную выгоду получают транспортная отрасль, пищевая и рыбоперерабатывающая промышленность, производство машин и оборудования, лесопереработка и строительство, а также туристическая отрасль

Ожидается ускоренное развитие фундаментальных секторов экономики (обрабатывающие производства, добыча полезных ископаемых, рыболовство и сельское хозяйство). Еще один ожидаемый эффект – расширение масштабов трансграничной торговли, развитие транспортной инфраструктуры и включение Приморья в глобальные транспортные маршруты. Льготные режимы помогут привлечь инвестиции в создание сети логистических центров с особыми условиями транспортировки. Все это также будет способствовать интеграции экономики России в систему международных экономических отношений стран АТР и ускорит социально-экономическое развитие Владивостока и Приморского края, в том числе за счет создания новых рабочих мест.

**Приморский край на сегодняшний день – это уникальная земля нераскрытых возможностей, на которой существует очень много «точек роста», мест приложения капитала и активности.**

#### 12.5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ (ФСО-7 П. 11Б)

Для обоснования позиционирования объекта оценки в разрезе масштаба рынков недвижимости, необходимо произвести сбор и анализ информации с рынка соответствующего масштаба.

В разрезе масштаба рынков недвижимости объект оценки может быть позиционирован:

- на местном рынке (рынок г. Владивостока);
- на рынке региона (рынок Приморского края, рынок Дальневосточного федерального округа);
- на рынке страны (рынок Российской Федерации);
- на мировом рынке.

Оценщик обосновывает позиционирование объекта оценки в разрезе масштаба рынков недвижимости, исходя из анализа:

- характеристик объекта оценки;
- определенного в соответствии с АНЭИ круга обслуживаемых объектом оценки потребителей и потенциальной возможности его расширения;
- круга типичных покупателей.

Объектом оценки в данном отчете является Трехкомнатная квартира.

Типичными покупателями подобных объектов выступают, в первую очередь, физические лица, нуждающиеся в объекте жилого назначения для проживания, а также юридические лица, приобретающие жилые объекты для своих сотрудников.

Таким образом, объект оценки можно отнести к объектам жилой недвижимости.

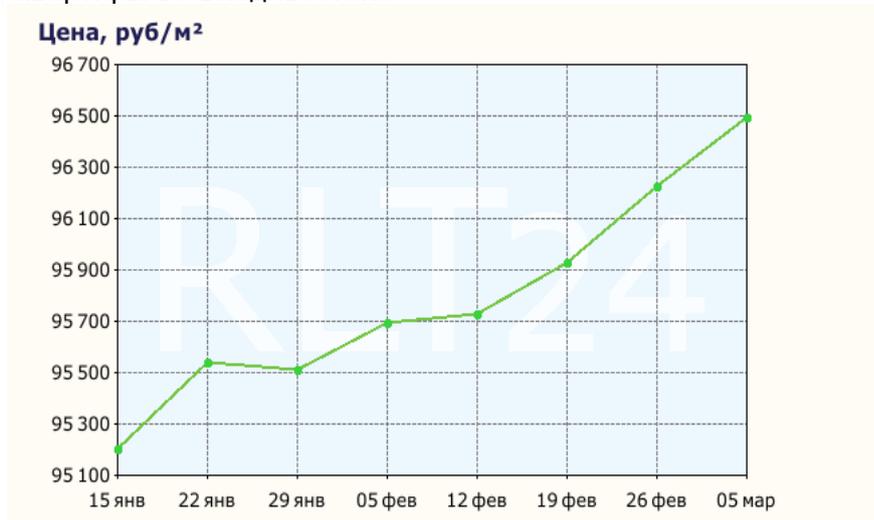
Анализ информации с рынка соответствующего масштаба позиционирования объекта оценки проводится с целью выявления ценообразующих факторов, влияющих на стоимость различных типов недвижимости на рынке данного масштаба. Для выявления ценообразующих факторов Оценщик проводит анализ информации о рынке недвижимости, в масштабах которого позиционируется объект оценки. Необходимо также заметить, что, как правило, объекты недвижимости, предлагаемые для продажи или сдачи в аренду, позиционируются не только в районе месторасположения данных объектов, а также на уровне края (области), что связано с каналами информации для размещения публичной оферты (Интернет, печатные источники более крупных городов и районов края).

Таким образом, Оценщик далее рассматривает рынок жилой недвижимости г. Владивостока.

## 12.6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### Обзор рынка жилой недвижимости г. Владивостока

Динамика цен на квартиры во Владивостоке



Изменение цены квадратного метра квартир во **Владивостоке** за неделю:  $\uparrow +0.28\%$

\* рассчитано средневзвешенное значение цены квартир за 1 квадратный метр во Владивостоке на вторичном рынке. Анализ вторичного рынка недвижимости Владивостока проведен среди цен в пределах от 40 до 250 тыс. руб/м², среди квартир с площадью в пределах от 20 до 350 м².

\*\* по курсу 57.66 руб. за 1\$ США, 69.47 руб. за 1€. Цены округлены до целых значений.

#### Объём вторичного рынка жилья во Владивостоке\*

всего продаётся	общая стоимость	совокупная площадь
3.5 тыс. квартир	20.1 млрд. руб.	206.7 тыс. м²

#### Квартиры во Владивостоке на вторичном рынке

однокомнатные квартиры	24.9%	881	3.1 млрд. руб.	30.3 тыс. м²
двухкомнатные квартиры	34.4%	1.2 тыс.	6.1 млрд. руб.	62.6 тыс. м²
трёхкомнатные квартиры	32.6%	1.2 тыс.	7.8 млрд. руб.	82.5 тыс. м²
многокомнатные квартиры	8.1%	287	3.1 млрд. руб.	31.2 тыс. м²

в таблице показано сколько квартир продается во Владивостоке на вторичном рынке. Количество квартир посчитано исходя из общего объёма данных, используя глубокую многопараметрическую обработку, а также фильтрацию по цене и метражу для данного города. При подсчете не учитывались продажа долей, комнат и квартир "студий".

### Средняя цена квартир во Владивостоке за 1 кв. метр, 5 марта 2018 г. \*

количество комнат	средняя цена	
однокомнатные квартиры	101 337 руб/м <sup>2</sup>	1 788 \$/м <sup>2</sup>
двухкомнатные квартиры	97 119 руб/м <sup>2</sup>	1 714 \$/м <sup>2</sup>
трёхкомнатные квартиры	92 251 руб/м <sup>2</sup>	1 628 \$/м <sup>2</sup>
многокомнатные квартиры	96 017 руб/м <sup>2</sup>	1 695 \$/м <sup>2</sup>

вычислены средневзвешенные значения цены квартир за 1 квадратный метр для различного количества комнат во Владивостоке на вторичном рынке. Среди цен в пределах от 40 до 250 тыс. руб/м<sup>2</sup> для Владивостока.

### Изменение средней цены квартир за 1 кв. метр во Владивостоке за неделю

количество комнат	изменение средней цены квартир	
1 комн. квартира	↑+0.41%	+ 411 руб.
2 комн. квартира	↓-0.08%	- 80 руб.
3 комн. квартира	↑+0.56%	+ 513 руб.
многокомнатная квартира	↑+0.98%	+ 936 руб.

### Цена квартир во Владивостоке, 5 мар 2018 г. \*

количество комнат	средняя площадь	средняя цена квартиры	
1 комн. квартира	34,4 м <sup>2</sup>	3 492 912 руб.	61 645 \$
2 комн. квартира	51,5 м <sup>2</sup>	5 046 881 руб.	89 071 \$
3 комн. квартира	71,4 м <sup>2</sup>	6 733 384 руб.	118 835 \$
многокомнатная квартира	108,7 м <sup>2</sup>	10 927 096 руб.	192 848 \$

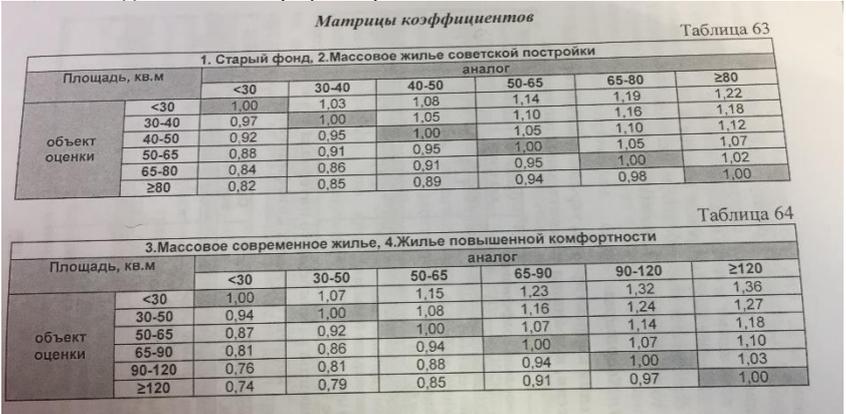
в таблице представлены средневзвешенные значения площади и стоимости квартир для различного количества комнат во Владивостоке на вторичном рынке.

Если говорить о ценообразующих факторах и об их влиянии на стоимость квартир, то можно выделить значимые и малозначимые

*Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости.*

Факторы, оказывающие существенно влияние на стоимость жилой недвижимости на вторичном рынке, рассмотрены в следующей таблице:

Ценообразующий фактор	Характеристика	Оказываемое влияние
Физическое состояние (внутренняя отделка)	Внутренняя отделка квартир оказывает значительное влияние на стоимость: квартиры в хорошем состоянии стоят дороже квартир в удовлетворительном состоянии, но дешевле квартир в отличном состоянии (евро отделка). Согласно расчетам на электронном сайте «Стат Риелт»*,	6%

Ценообразующий фактор	Характеристика	Оказываемое влияние																																																																																																		
	которые основаны на актуальных рыночных данных, квартиры, выставленные на продажу с евроремонтом дороже квартир, выставленных на продажу в хорошем состоянии в среднем на 7%.																																																																																																			
Конструктивные особенности здания	Квартиры, расположенные в кирпичных и монолитных домах, стоят дороже квартир, расположенных в панельных и шлакоблочных домах. Согласно расчетам на электронном сайте «Стат Риелт»*, которые основаны на актуальных рыночных данных, квартиры, выставленные на продажу в кирпичных домах дороже квартир, выставленных на продажу в панельных домах в среднем на 5%.	5%																																																																																																		
Район расположения	Месторасположение оказывает существенное влияние на стоимость жилья: наиболее популярными (а значит и дорогими) районами являются «Центр», «Первая речка», «Эгершельд», «Вторая речка», «Некрасовская» и «Столетие», менее популярными: «Чуркин», «Борисенко», «68,6, 71 мкрн».	1-10% (иногда более)																																																																																																		
Транспортная доступность	Близость к административному центру города, транспортным развязкам, а также остановкам общественного транспорта положительно влияет на стоимость квартиры.	0-3%																																																																																																		
Этаж расположения	На вторичном рынке первые и последние этажи считаются менее привлекательными, а потому и более дешевыми, чем средние этажи. Так, согласно расчетам на электронном сайте «Стат Риелт»*, которые основаны на актуальных рыночных данных, квартиры, расположенные на средних этажах дороже квартир, расположенных на первых этажах в среднем на 7% и на 4% дороже квартир, расположенных на последних этажах.	5%																																																																																																		
Наличие балкона / лоджии	Наличие балкона или лоджии в квартире положительно сказывается на ее стоимости. Согласно расчетам на электронном сайте «Стат Риелт»*, которые основаны на актуальных рыночных данных, квартиры с балконом дороже квартир без балкона в среднем на 5%.	5%																																																																																																		
Количество комнат	Стоимость квадратного метра в 1- и 2-комнатных квартирах выше, чем в многокомнатных	1-5%																																																																																																		
Количество уровней	На вторичном рынке, стоимость 1 кв.м. двухуровневой квартиры дороже одноуровневой квартиры	1-5%																																																																																																		
Площадь квартиры	<p>На вторичном рынке стоимость квадратного метра обратно пропорциональна величине площади квартиры, т. е. чем больше площадь, тем дешевле стоимость 1 кв. м. Корректировка вводилась, согласно справочнику оценщика Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016 г. Том.4 «Жилая недвижимость» (стр.184).</p>  <p><b>Матрицы коэффициентов</b></p> <p>Таблица 63 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки аналог</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Площадь, кв.м</th> <th>&lt;30</th> <th>30-40</th> <th>40-50</th> <th>50-65</th> <th>65-90</th> <th>≥80</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>объект оценки &lt;30</td> <td>1,00</td> <td>1,03</td> <td>1,08</td> <td>1,14</td> <td>1,19</td> <td>1,22</td> </tr> <tr> <td>30-40</td> <td>0,97</td> <td>1,00</td> <td>1,05</td> <td>1,10</td> <td>1,16</td> <td>1,18</td> </tr> <tr> <td>40-50</td> <td>0,92</td> <td>0,95</td> <td>1,00</td> <td>1,05</td> <td>1,10</td> <td>1,12</td> </tr> <tr> <td>50-65</td> <td>0,88</td> <td>0,91</td> <td>0,95</td> <td>1,00</td> <td>1,05</td> <td>1,07</td> </tr> <tr> <td>65-80</td> <td>0,84</td> <td>0,86</td> <td>0,91</td> <td>0,95</td> <td>1,00</td> <td>1,02</td> </tr> <tr> <td>≥80</td> <td>0,82</td> <td>0,85</td> <td>0,89</td> <td>0,94</td> <td>0,98</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Таблица 64 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности аналог</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Площадь, кв.м</th> <th>&lt;30</th> <th>30-50</th> <th>50-65</th> <th>65-90</th> <th>90-120</th> <th>≥120</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>объект оценки &lt;30</td> <td>1,00</td> <td>1,07</td> <td>1,15</td> <td>1,23</td> <td>1,32</td> <td>1,36</td> </tr> <tr> <td>30-50</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>1,08</td> <td>1,16</td> <td>1,24</td> <td>1,27</td> </tr> <tr> <td>50-65</td> <td>0,87</td> <td>0,92</td> <td>1,00</td> <td>1,07</td> <td>1,14</td> <td>1,18</td> </tr> <tr> <td>65-90</td> <td>0,81</td> <td>0,86</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>1,07</td> <td>1,10</td> </tr> <tr> <td>90-120</td> <td>0,76</td> <td>0,81</td> <td>0,88</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>1,03</td> </tr> <tr> <td>≥120</td> <td>0,74</td> <td>0,79</td> <td>0,85</td> <td>0,91</td> <td>0,97</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Площадь, кв.м	<30	30-40	40-50	50-65	65-90	≥80	объект оценки <30	1,00	1,03	1,08	1,14	1,19	1,22	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,16	1,18	40-50	0,92	0,95	1,00	1,05	1,10	1,12	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,07	65-80	0,84	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02	≥80	0,82	0,85	0,89	0,94	0,98	1,00	Площадь, кв.м	<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120	объект оценки <30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36	30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27	50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18	65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10	90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03	≥120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00	-
Площадь, кв.м	<30	30-40	40-50	50-65	65-90	≥80																																																																																														
объект оценки <30	1,00	1,03	1,08	1,14	1,19	1,22																																																																																														
30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,16	1,18																																																																																														
40-50	0,92	0,95	1,00	1,05	1,10	1,12																																																																																														
50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,07																																																																																														
65-80	0,84	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02																																																																																														
≥80	0,82	0,85	0,89	0,94	0,98	1,00																																																																																														
Площадь, кв.м	<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120																																																																																														
объект оценки <30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36																																																																																														
30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27																																																																																														
50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18																																																																																														
65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10																																																																																														
90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03																																																																																														
≥120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00																																																																																														
Тип санузла/количество санузлов	Квартиры с отдельным санузлом стоят дороже квартир с совмещенным санузлом; часто в квартирах с большой (>90 кв. м) общей площадью устанавливаются 2 санузла (иногда более), таким образом, количество санузлов положительно сказывается на стоимости жилья. Согласно расчетам на электронном сайте «Стат Риелт»*, которые основаны на актуальных рыночных данных, квартиры, с отдельным санузлом дороже квартир с совмещенным санузлом в среднем на 1%.	4%																																																																																																		
Продажа с/без мебели	Согласно расчетам на электронном сайте «Стат Риелт»*, которые основаны на актуальных рыночных данных, квартиры с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом 4%. Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как серийную.	4%																																																																																																		
Торг	При продаже квартиры покупатели просят скидку с цены. Учитывая данный факт продавцы зачастую завышают стоимость квартиры на	5%																																																																																																		

Ценообразующий фактор	Характеристика	Оказываемое влияние
	величину скидки. Также скидка на торг применяется продавцом в случае необходимости срочной продажи недвижимости.	
Условия рынка	Большинство квартир продаются через риэлтерские агентства, которые за свои услуги берут плату, которая увеличивает стоимость квартиры.	1%

### Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.01.2017 года

Категория: [Корректировки квартир](#)



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

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

на основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала [StatRielt](#)

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,92	0,98	0,95
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,97	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,86	0,97	0,92
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,84	0,95	0,90
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,93	0,99	0,96
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,89	0,97	0,93
7	Парковочное место, машиноместо	0,92	0,96	0,94

### на Материал стен многоквартирного жилого дома - корректировки на 01.01.2018 года

Категория: [Корректировки квартир](#)



Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Тип (конструкцию, материал стен) многоквартирного жилого дома - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных в разных по конструкции многоквартирных домах.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, этажность, состояние и окружение дома, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), расположенных в различных по конструкции многоквартирных жилых домах.

Итоги расчета [StatRielt](#) на основе актуальных рыночных данных

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - преимущественно кирпичные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, кирпичные или блочные с наружной отделкой	1,00	1,05	1,02
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,92	0,97	0,94
Смешанного типа	Фундамент - каменный. Стены - преимущественно каменные. Балки перекрытия и покрытия - металлические или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,88	0,95	0,91
Деревянные здания	Фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, стропила крыши - деревянные	0,52	0,71	0,61

### на Этаж расположения квартиры в домах типовой (массовой)\* застройки - корректировки на 01.01.2018 года

Категория: [Корректировки квартир](#)



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

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

Итоги расчетов [StatRielt](#) на основе актуальных рыночных данных

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	<b>на средних этажах:</b>			
1	с 2 до 9 этажа (кроме верхнего) *			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего) **	0,97	0,99	0,98
3	с 14 до 30 этажа (кроме верхнего) **	0,94	1,01	0,97
	<b>на крайних этажах:</b>			
4	на 1 этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком	0,90	0,97	0,93
5	на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, если возможен перевод в нежилое помещение, если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком	1,01	1,06	1,03
7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,91	0,98	0,94
6	Затраты на перевод в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности). % от цены квартиры	3,4%	6,3%	4,8%

## на Балкон, лоджию в квартире - корректировки на 01.01.2018 года

Категория: [Корректировки квартир](#)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Балкон, лоджию (отсутствие/наличие).

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

Итоги расчетов [СтатРиелт](#) на основе актуальных рыночных данных

№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Балкон (отсутствие / наличие)	0,95	0,99	0,97
2	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие / наличие)	0,93	0,97	0,95
3	Лоджия застекленная с остеклением в хорошем состоянии (отсутствие / наличие)	0,90	0,96	0,93
4	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,00	1,02	1,01
5	Лоджия (балкон) застекленная с остеклением в хорошем состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	1,00	1,04	1,02
6	Лоджия застекленная / балкон	1,03	1,09	1,06
7	Лоджия незастекленная / балкон	1,00	1,04	1,02

## на Тип и количество Санузлов квартиры - корректировки на 01.01.2018 года

Категория: [Корректировки квартир](#)

Корректировки удельной рыночной стоимости на Тип и количество санузлов квартиры.

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

Итоги расчетов [СтатРиелт](#) на основе актуальных рыночных данных

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный санузел (1 ванная и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный санузел (ванная и туалет - в одной комнате)	0,96	0,98	0,97
3	Два санузла (два туалета, ванны или душевые)	1,02	1,06	1,04

## на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры - корректировки на 01.01.2018 года

Категория: [Корректировки квартир](#)

Корректировки удельной рыночной стоимости на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры.

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

Итоги расчетов [СтатРиелт](#) на основе рыночных данных

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, или декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,08	1,13	1,10
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,04	1,09	1,06
Простая	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления)	0,90	0,94	0,92

## на Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры - корректировки на 01.01.2018 года

Категория: [Корректировки квартир](#)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Износ отделки и инженерных коммуникаций (иногда называют "на ремонт" квартиры).

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

Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе рыночных данных

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное или очень хорошее	Новое или почти новое (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (отдельные незначительные потертости)	0,94	0,98	0,96
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие (волосяные) локальные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	0,84	0,91	0,88
Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций (трещины в швах), существенным износом ограждающих конструкций (частичное отслоение штукатурки), значительным износом оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Для продолжения эксплуатации необходим капитальный ремонт	0,69	0,81	0,76

## на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - корректировки на 01.01.2018 года

Категория: [Корректировки квартир](#)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели.

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как серийную.

Итоги расчета **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,03	1,05	1,04

Также обозначим менее значимые ценообразующие факторы. Их незначительное влияние обусловлено следующими причинами: во-первых, рынок недвижимости не реагирует на них, либо данные факторы оказывают настолько незначительное влияние на стоимость, что ими можно пренебречь, во-вторых, сложность учета степени влияния фактора. К данным факторам можно отнести:

- условия финансирования;
- время продажи;
- расположение квартиры относительно частей света;
- отсутствующие / избыточные элементы;
- условия проживания (субъективно).

Средний срок экспозиции объектов составляет 3 месяца, для менее ликвидного жилья – 6 месяцев.

Внутренняя отделка является аспектом, который оказывает значительное влияние на стоимость жилья. На рынке жилой недвижимости сложилась практика выделения нескольких уровней физического состояния жилых помещений:

**Отличное (евро-ремонт)** - Отсутствие значительных повреждений. Выполнен качественный внутренний ремонт с применением дорогих строительных материалов (пластиковые окна, кафель, ламинированный/натуральный паркет, натяжные потолки и т.д.).

**Хорошее** - Мелкие повреждения во внутренних помещениях, в т. ч. инженерных коммуникаций. Отделка с использованием стандартных материалов (линолеум, плитка, обои). Помещение пригодно к эксплуатации, проведение капитального ремонта не требуется.

**Удовлетворительное** - Повреждения во внутренних помещениях, в т. ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например – замена окон, дверей, сантехники, и т.д.). Пригодно к эксплуатации, требуется проведение капитального ремонта.

**Неудовлетворительное** - Не пригодно к эксплуатации, требуется проведение капитального ремонта помещения, внутренней отделки.

## 12.7 ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ АНАЛИЗА РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### **Активность рынка**

Активность рынка крупных населенных пунктов в масштабах Дальневосточного региона – высокая.

### **Конъюнктура спроса**

Все потенциальные покупатели условно делятся на две категории: собственники, покупающие объекты недвижимости для использования в собственной хозяйственной деятельности, и собственники, приобретающие объекты недвижимости для извлечения постоянного дохода в форме арендной платы. Для второй категории потенциальных покупателей свойственно то, что, покупая объекты с целью вложения средств и сдачи в аренду, наличие арендатора уменьшает издержки, связанные с поиском пользователей и позволяет получать новому собственнику доход, начиная с первого месяца владения объектом. Выраженный в стоимостном отношении значительный рост стоимости 1 кв. м обремененных договором площадей отсутствует, но и снижение стоимости в таких случаях не происходит.

### **Ликвидность объектов на рынках недвижимости**

Ликвидность объектов недвижимости определяется балансом спроса и предложения. Как правило, максимальное время экспозиции объекта на рынке не превышает 1 – 1,5 лет. Спрос на объекты с таким большим сроком экспозиции слишком мал. Обычно это имущество предприятий – банкротов, находящееся в неудовлетворительном состоянии и имеющие избыточные площади. В целом же срок экспозиции востребованной на рынке недвижимости не превышает полугодя. Ликвидные объекты могут «уйти» в течение месяца. Однако в нынешних экономических условиях срок экспозиции объектов, как выставленных на продажу, так и сдаваемых в аренду, увеличился. К наиболее ликвидным объектам на рынке купли - продажи коммерческой недвижимости можно отнести административные и торговые помещения, расположенные преимущественно в районах со средним уровнем деловой активностью и в крупных населенных пунктах.

Объект оценки является объектом высокой ликвидности, расположенным в г. Владивостоке Приморского края. Физическое состояние объекта оценки – удовлетворительное.

Количество предложений по продаже квартир в 2016 г. превышает количество предложений в предыдущие периоды. Среднее значение стоимости объектов имеет тенденцию к снижению стоимости 1 кв.м. Это обусловлено значительным увеличением количества предложений в 2016 году вследствие влияния экономического кризиса.

### **Основные ценообразующие факторы объекта оценки:**

- торг;
- условия продажи;
- физическое состояние;
- конструктивные особенности жилого дома;
- этаж расположения квартиры;
- наличие балкона;
- тип санузла;
- месторасположение
- транспортная доступность.

Таблица 12-4♦Основные характеристики рынка жилой недвижимости (ФСО 7 п. 11)

Показатели	Характеристика показателя
Динамика рынка в последние 1-2 года	Цены предложения не растут
Спрос	Стабильный
предложение	Соответствует спросу
Ликвидность	Высокая, сроки экспозиции менее 90дней
Колебания цен на рынке оцениваемого объекта	Незначительные
Емкость рынка	Значительная, в свободной продаже около 50 объектов,

Объем проведенного исследования рынка достаточен для выполнения оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом.

#### **Определение скидки при оценке стоимости доли.**

При оценке доли в квартире ценообразующими факторами, влияющими на стоимость, являются следующие:

- доступ в квартиру;
- характер взаимоотношений с другими собственниками (не препятствуют ли они вашему вселению);
- размер доли, существенна ли она;
- количество комнат в квартире и их изолированность (если есть смежные комнаты, то это минус для вашей доли, поскольку возникнут сложности с вселением);
- местонахождение квартиры и её состояние.

Для определения величины поправки на стоимость доли использован метод парных продаж.

Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики. В основе данного метода лежит следующее логическое рассуждение: если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию. Таким образом, к каждому из предложений были подобраны максимально близкие квартиры-аналоги, продаваемые целиком. В зависимости от степени сопоставимости квартиры-аналога, были сформированы две группы, группа первого приближения и группа второго приближения. В группу первого приближения вошли парные продажи квартир, близкие по следующим ценообразующим факторам (местоположение, транспортная доступность, общая площадь, размер кухни, дата предложения, а также в большинстве случаев: тип дома, тип санузла – раздельный/совмещённый, наличие/отсутствие балкона). В группу вторую группу, вошли предложения близкие по основным ценообразующим факторам, представленным в группе первого приближения, однако не учитывающие тип здания, тип сан. узла, наличие балкона и размер кухни. Группа второго приближения сформирована из объектов, которым не удалось подобрать достаточно близких аналогов, чтобы считать данное предложение парным. Тем не менее, необходимо отметить что, как и в случае с предложениями первого приближения были получены схожие диапазоны. Необходимо отметить, что при проведении исследования, нами не был учтён один из ценообразующих факторов, который является существенным при оценке квартиры, а именно её общее состояние. Это связано с невозможностью получить доступ в большинство объектов, а информация, о состоянии квартиры, полученная от продавцов является достаточно субъективной. Данное исследование проводилось из предположения, что общее состояние квартир находится на примерно одинаковом уровне или же различия не столь существенны, чтобы повлиять на цену.

**Таблица 12-4 ♦ Сводная таблица парных предложений по продажам квартир и долей в квартирах:**

№ п/п	Парная продажа	Кол-во комнат	Доля	Цена предложения, руб	Цена предложения, приведенная, руб	Общая площадь, кв.м.	Цена за кв.м., руб	Величина поправки на долю
1	ул. Партизанская, д. 35, к.2	2	1/9	300 000	2 700 000	43,5	62 069	0,58
	ул. Партизанская, д. 35, к.2 1/ 9 доли	2	1	6 200 000	6 200 000	42	147 619	
2	Коровинское шоссе д.19 1/3 доли	3	1/3	700 000	2 100 000	66	31 818	0,31

№ п/п	Парная продажа	Кол-во комнат	Доля	Цена предложения, руб	Цена предложения, приведенная, руб	Общая площадь, кв.м.	Цена за кв.м., руб	Величина поправки на долю
	Коровинское шоссе д.6к2	3	1	7 000 000	7 000 000	68,7	101 892	
3	Ул. Саянская д. 24	1	1/ 4	750 000	3 000 000	34,8	86 207	0,64
	Ул. Саянская д. 14	1	1	5 400 000	5 400 000	40	135 000	
4	Химкинский бул. д. 14 1/ 4 доли	1	1/ 4	800 000	3 200 000	37	86 486	0,52
	Химкинский бул. д. 15, к. 1	1	1	6 500 000	6 500 000	38,8	167 526	
5	ул. Яблочкова, д. 34	1	1/6	800 000	4 800 000	36,6	131 148	0,81
	ул. Яблочкова, д. 35	1	1	5 400 000	5 400 000	33,2	162 651	
6	3-й Нижнелихоборский проезд д.4	2	1/ 4	1 000 000	4 000 000	56	71 429	0,63
	3-й Нижнелихоборский проезд д.4	2	1	6 300 000	6 300 000	56	112 500	
7	ул. Академика Арцимовича д.18	1	1/ 2	1 300 000	2 600 000	35,8	72 626	0,48
	ул. Академика Арцимовича д.11	1	1	6 000 000	6 000 000	39,8	150 754	
8	ул. Архитектора Власова д.41	2	1/3	1 300 000	3 900 000	44,4	87 838	0,65
	ул. Архитектора Власова д.41	2	1	6 000 000	6 000 000	44,6	134 529	
9	ул. Пулковская, д. 3 к.1	1	1/ 2	1 300 000	2 600 000	35	74 286	0,46
	ул. Пулковская, д. 19 к.1	1	1	5 000 000	5 000 000	31	161 290	
10	ул. Матвеевская д.42 к1	3	1/ 4	1 300 000	5 200 000	63	82 540	0,65
	ул. Матвеевская д.42 к2	3	1	8 000 000	8 000 000	63	126 984	
11	Щелковское ш., д. 14	2	1/3	1 400 000	4 200 000	43	97 674	0,79
	Щелковское ш., д. 14	2	1	5 600 000	5 600 000	45,3	123 620	
12	ул. Адмирала Лазарева д.52	1	2/3	1 500 000	2 250 000	38	59 211	0,46
	ул. Адмирала Лазарева д.57	1	1	4 900 000	4 900 000	38	128 947	
13	ул. Москворечье д. 49	2	1/ 4	1 500 000	6 000 000	44	136 364	0,95
	ул. Москворечье д. 43	2	1	6 300 000	6 300 000	44	143 182	
14	ул. Писцовая, д. 15	1	1/ 2	1 800 000	3 600 000	30,1	119 601	0,65
	ул. Писцовая, д. 15	1	1	5 500 000	5 500 000	30,1	182 724	
15	ул. Коненкова д.116	3	1/ 2	2 200 000	4 400 000	60	73 333	0,62
	ул. Коненкова д.12а	3	1	7 000 000	7 000 000	59	118 644	
16	ул. 1-я Владимирская д.18 к. 2	2	1/ 2	2 300 000	4 600 000	56	82 143	0,56
	ул. 1-я Владимирская д.14	2	1	8 500 000	8 500 000	58,2	146 048	
17	ул. Перекопская .24	3	1/ 2	2 300 000	4 600 000	50	92 000	0,56
	ул. Перекопская .24	3	1	8 500 000	8 500 000	52	163 462	
18	ул. Кустанайская д.5 к 3	2	1/ 2	2 400 000	4 800 000	52,6	91 255	0,72

№ п/п	Парная продажа	Кол-во комнат	Доля	Цена предложения, руб	Цена предложения, приведенная, руб	Общая площадь, кв.м.	Цена за кв.м., руб	Величина поправки на долю
	ул. Кустанайская д.5к 4	2	1	6 750 000	6 750 000	52,9	127 599	
19	ул.Братеевская д.21 к 2	2	1/ 2	2 400 000	4 800 000	50,4	95 238	0,74
	ул.Братеевская д.21к2	2	1	6 600 000	6 600 000	51,4	128 405	
20	ул. Святоозерская д.32	3	1/ 2	3 000 000	6 000 000	82,4	72 816	0,71
	ул. Святоозерская д.32	3	1	8 500 000	8 500 000	83	102 410	
21	ул. Поклонная д.2к2	2	1/ 2	3 000 000	6 000 000	45	133 333	0,77
	ул. Поклонная д.2к2	2	1	7 800 000	7 800 000	45	173 333	
21	ул. Михалковская д.12	2	3/ 4	3 800 000	5 066 667	54,9	92 289	0,65
	ул. Михалковская д.12	2	1	7 800 000	7 800 000	54,9	142 077	
22	ул. Маршала Голованова д.4	3	3/ 4	4 600 000	6 133 333	75	81 778	0,73
	ул. Маршала Голованова д.7	3	1	8 450 000	8 450 000	75	112 667	
23	Кутузовский пр-кт д.4	3	2/ 3	7 500 000	11 250 000	71	158 451	0,80
	Кутузовский пр-кт д.4	3	1	14 000 000	14 000 000	71	197 183	
24	ул. Михалковская д.12	2	3/ 4	3 800 000	5 066 667	54,9	92 289	0,65
	ул. Михалковская д.12	2	1	7 800 000	7 800 000	54,9	142 077	
<b>Среднее значение поправки</b>								<b>0,70</b>

Данное исследование проведено исходя из анализа более 100 предложений по продажам долей в квартире, представленных в единой базе данных Москвы и Подмосковья ([www.cian.ru](http://www.cian.ru)). При изучении были исключены доли менее 1/9, предложения по продажам долей для получения прописки, без возможности вселения и дублирующиеся предложения. С учетом того, что влияние ценообразующих факторов при продаже долей в квартире в Москве такое же, как во Владивостоке, можно прийти к выводу, что размер скидки при продаже доли в квартире в г. Владивостоке аналогичен размеру скидки при продаже доли в квартире в г. Москве и Подмосковье.

**Среднее значение поправки на продажу доли составляет 0,70<sup>5</sup>**

<sup>5</sup> <http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/76-2010-10-22-13-29-34.html>

### 13 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ФСО 7 Ч. IV)

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

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть реальным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке. Наилучшее использование отражает мнение Оценщиков в отношении наилучшего использования объекта оценки, исходя их рыночных условий.

Анализ наиболее эффективного использования проводится в два этапа:

- 1) Земельный участок анализируется как незастроенный;
- 2) Земельный участок рассматривается как застроенный.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования по следующим критериям:

**Юридическая правомочность:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

**Физическая осуществимость:** рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

**Финансовая оправданность, максимальная продуктивность:** рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Способ наиболее эффективного использования недвижимости может либо достигаться на основе уже существующих строений, либо предполагать сооружение принципиально новых улучшений, что требует рассмотрения земельного участка как свободного. Исходя из этого, при анализе наилучшего использования оцениваемой недвижимости Оценщик использует два приема:

- наиболее эффективное использование земельных участков как незастроенных;
- наиболее эффективное использование участков как застроенных.

*Целью анализа наиболее эффективного использования является выявление варианта использования объекта оценки, которое было бы юридически правомочно, физически осуществимо и приносило бы наибольший доход. В данном случае задачей Оценщика является определение такого варианта, который отвечал бы рыночным условиям, окружению объекта оценки, то есть соответствовал бы всем оговоренным выше условиям. Необходимо определить отвечает ли ныне существующий вариант наилучшему и наиболее эффективному варианту использования объекта оценки.*

**Объектом оценки** в данном отчете Трехкомнатная квартира общей площадью 91,7 кв.м, расположенная по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Шилкинская, д. 9 , кв. 34

Текущее использование объекта оценки:

Трехкомнатная квартира

Объект жилого назначения

Целью проведения оценки в данном отчете является определение рыночной стоимости объекта оценки. Предполагаемое использование результатов оценки – использование объекта оценки для целей отчуждения.

В соответствии с ФСО № 7, п. 17 « Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта». Так как объект оценки – жилая квартира, находящаяся в многоквартирном жилом доме, можно сделать вывод о том, что наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки является эксплуатация с сохранением текущего назначения – жилая недвижимость.

## 14 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ (ФСО 1 Ч. III, ФСО 7 ПП. 22-24, Ч. VIII)

### 14.1 ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ

#### **В практике оценки используются три подхода:**

Согласно п. 15 ФСО 1 «15. Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Согласно п. 23 ФСО 7 «доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

Согласно п. 12 ФСО 1 «12. Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами - аналогами».

Согласно п. 22 ФСО 7 «сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

Согласно п. 18 ФСО 1 «18. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний»

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».

Согласно п. 11 ФСО 1 «11. Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

#### **Согласование результатов**

Согласно п. 25 ФСО 1 «25. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Согласно п. 28 ФСО 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».

В соответствии с установленными требованиями к проведению оценки, «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов»<sup>6</sup>.

В настоящем исследовании был применен сравнительный подход к оценке.

#### **Возможность применения сравнительного подхода:**

Согласно пп. 13, 14 ФСО №1: «**Сравнительный подход** рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений»; «В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки».

<sup>6</sup>«Федеральный стандарт оценки 1» от 20.05.2085 г. №297

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

**Цели и задачи оценки:** Определение рыночной стоимости.

**Предполагаемое использование результатов оценки:** Оценка рыночной стоимости объекта оценки для целей отчуждения.

**Допущения:** при проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых (не указанных явным образом) внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Оценщики не несут ответственности за не учёт подобных факторов, либо в случае их обнаружения.

**Полнота и достоверность исходной информации:** Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки (см. выше), в полном объеме. Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика во время осмотра.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной.

**Выбор подхода, используемого оценщиком:** Оценщик решил применить **сравнительный подход** с учетом требований пп.12-14 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) и в соответствии с п.24 ФСО №1. В настоящей оценке сравнительный подход реализуется методом прямого сравнения продаж (предложений к продаже) объектов, сходных объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость<sup>7</sup>. У оценщика достаточно достоверной информации для применения сравнительного подхода в настоящей оценке.

#### 14.2 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО №1 18-20, ФСО №7 П. 24)

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".

В основу затратного подхода положен принцип "замещения", согласно которому благоразумный покупатель не станет платить за объект дороже по сравнению с затратами на приобретение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по своему назначению, качеству и полезности объекта недвижимости 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.

Технология применения затратного подхода включает в себя следующие этапы:

1. Оценка восстановительной стоимости оцениваемого здания.
2. Оценка величины предпринимательской прибыли (прибыли инвестора).
3. Расчет выявленных видов износа.
4. Оценка рыночной стоимости земельного участка.
5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки

восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

Исходя из вышесказанного, можно определить следующие *ситуации*, где для применения затратного подхода имеются предпочтительные, а порой и единственные основания:

- **Оценка** новых или недавно построенных объектов. В данном случае стоимость строительства таких объектов (с учетом прибыли инвестора), как правило, более близка к рыночной стоимости.
- **Анализ** наиболее эффективного использования земельного участка. Наиболее эффективное использование - это такое использование не занятого земельного участка или

<sup>7</sup>В случае использования предложения к продаже, под договором купли-продажи подразумевается предлагаемый к заключению типичный договор купли-продажи, либо анализируются предлагаемые условия договора купли-продажи.

земельного участка с улучшениями, которое является физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения и обеспечивает получение максимально возможного дохода. Производимые экспертом расчеты по возможно более эффективному использованию (относительно текущего) во многих случаях позволяют повысить инвестиционную привлекательность оцениваемого имущественного комплекса в глазах потенциального инвестора.

- **Технико-экономическое обоснование** нового строительства. Технико-экономический анализ нового строительства позволяет сделать вывод об экономической целесообразности вложения инвестиций на основе прогнозируемого уровня дохода от будущей эксплуатации конкретного объекта.

- **Оценка** объектов незавершенного строительства. Оценка объектов незавершенного строительства носит специфический характер и производится в основном затратным подходом. Метод сравнительного анализа продаж не применим по причине отсутствия необходимой информации по аналогичным объектам. Доходный подход может быть применен с целью, указанной в предыдущей ситуации.

- **Оценка** в целях выделения объектов налогообложения (здание, земельный участок). Затратный подход позволяет выделить объекты налогообложения, поскольку предполагает отдельную оценку земельного участка и находящихся на нем улучшений.

- **Оценка** в целях страхования. Затратный подход позволяет разделить в стоимостном выражении страхуемые объекты (здания, улучшения) и не страхуемые (земля).

- **Переоценка** основных фондов предприятий.

- Недостаток информации для применения других подходов к оценке. Недостаток информации для применения других подходов к оценке недвижимости ощущается при неразвитых или слабоактивных сегментах рынка недвижимости, что характерно на данный момент для большинства регионов России.

#### **14.2.1 Отказ от применения затратного подхода к оценке**

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, квартиры в многоквартирном доме. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает.

В свою очередь, расчет по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади квартиры приведет к большой погрешности при вычислениях. Оценщику не известны случаи приобретения в собственность частным лицом одной квартиры в многоквартирном доме посредством его строительства.

Также затратный подход в общем случае реализуется через амортизационные отчисления на единицу выпускаемой продукции.

Также следует отметить, что износ в оценочной практике необходимо отличать по смыслу от подобного термина, используемого в бухгалтерском учете (амортизации). Смысл амортизации в бухгалтерском учете состоит в регулярном распределении первоначальных вложений в объект (балансовой стоимости) на весь период его эксплуатации согласно нормам амортизационных отчислений на "полное" восстановление основных фондов.

Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчета.

**В силу перечисленных аргументов затратный подход в рамках настоящей работы не применялся.**

#### **14.3 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО №1 ПП. 15-17, ФСО №7 П. 23)**

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые будет генерировать данный объект.

В рамках доходного подхода различают метод прямой капитализации и метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал. В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации или дисконтирования.

*Метод прямой капитализации* – метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года стоимости путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

*Метод капитализации по норме отдачи на капитал* – метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимости путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Отличаются эти методы способами анализа и построения потока доходов и коэффициентов их преобразования в текущую стоимость. Необходимо отметить, что метод прямой капитализации применим для оценки действующих активов, используемых наиболее эффективным образом и не требующих на дату оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию. При оценке же методом прямой капитализации по норме отдачи на капитал отдельно учитывается тенденция изменения чистого дохода во времени и анализируются отдельно все составляющие коэффициента капитализации.

Метод отдачи на капитал, в свою очередь, с формальной (математической) точки зрения может иметь две разновидности:

- метод анализа дисконтированных денежных потоков;
- метод капитализации по расчетным моделям.

*Метод анализа дисконтированных денежных потоков* – метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

*Метод капитализации по расчетным моделям* – метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на анализе тенденций их изменения в будущем.

Выбор того или иного метода зависит от вида чистого операционного дохода и условий его получения.

Метод капитализации дохода используется для таких объектов оценки, для которых вариант их наиболее эффективного использования не предполагает внесения изменений в объект.

Метод дисконтированных денежных потоков используется в тех случаях, когда вариант наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает внесение изменений в объект. А также для объектов незавершенного строительства и объектов, требующих дополнительных вложений для дальнейшей эксплуатации.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе, снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить результаты оценки.

Доходный подход применим, прежде всего, к объектам недвижимости, способным генерировать доход при условии, что вложения в такую недвижимость с целью получения дохода являются типичными.

#### **14.3.1 Отказ от применения доходного подхода к оценке**

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации выступают следующие аргументы. Во-первых, объект оценки не является объектом коммерческой недвижимости: не предназначен для извлечения дохода. Собственник использует его только в качестве жилья, без привлечения в коммерческих целях.

**В силу перечисленных аргументов доходный подход в рамках настоящей работы не применялся.**

#### 14.4 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО 1 ПП. 12-14, ФСО 3 П.8И, ФСО 7 П. 22)

Сравнительный подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта. При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Объектом оценки в данном случае является **Трехкомнатная квартира общей площадью 91,7 кв.м, расположенная по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Шилкинская, д. 9, кв. 34**

##### МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки), называемые **ценообразующими факторами (см. п. 12.5.1)**.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут – быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

*Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:*

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

**Выбор предложений публичной оферты для расчета****Выбор единицы сравнения**

В качестве единицы сравнения при оценке стоимости объекта оценки выбирается количество рублей за квадратный метр общей площади квартиры. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров купли-продажи, является общей для объекта оценки и объектов аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади, а также типичной величиной на рынке оцениваемого объекта.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт).
2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки.
3. Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи.
4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки.
5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

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

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира. Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 75,45 и 75,47). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчетную таблицу, которая приведена в приложениях к Отчету.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная – если по данному показателю аналог ему уступает.

Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости квартиры.

Ниже рассмотрены факторы, способные более значительно оказывать влияние на рыночную стоимость объекта.

### **Корректировка на время продажи**

С целью снижения погрешности расчетов в качестве аналогов в первую очередь следует использовать объекты, выставленные на продажу (реализованные) в период, соответствующий дате оценке. В таком случае корректировка на время продажи (предложения) в цену аналогов не вносится. В случае отсутствия информации по продажам (предложениям к продаже) объектов-аналогов в период, близкий к дате оценки, требуется внесение в расчет корректировки на время. Корректировку на время продажи следует вносить в цену аналога при дате предложения (реализации) аналога отличной от даты оценки более чем на 6 месяцев.

Для определения данной корректировки необходимо применить один из следующих методов (в порядке убывания предпочтительности):

*Метод анализа вторичных данных.* Данный метод построен на анализе рынка жилой недвижимости. На основании данных, полученных при анализе рынка недвижимости, Оценщик определяет среднегодовой рост цен на различные типы жилой, начиная от даты оценки. Затем рассчитывается величина корректировки на время продажи по следующей формуле:

Формула 14-1♦ Корректировка на время продаж

$$K_{в} = (1 + r)^{n/12},$$

Где  $K_{в}$  – поправочный коэффициент на время продажи;

$r$  – среднегодовой рост цен;

$n$  – число месяцев между датой оценки и датой предложения (сделки) объекта-аналога.

*Метод анализа парных продаж.* В данном случае величина корректировки на время продажи определяется следующим образом: следует отобрать пары объектов-аналогов, идентичные по всем элементам сравнения, кроме даты предложения (продажи) и рассчитать среднегодовой рост цен как коэффициент отклонения цены аналога, с поздней датой реализации, от цены аналога, реализованного ранее. В случае подбора нескольких пар объектов-аналогов, идентичных по всем элементам сравнения кроме даты предложения (продажи), и определения нескольких значений среднегодового роста цен, для расчета поправки на время продажи следует использовать усредненное значение полученных темпов роста. Величина поправки на время продажи определяется по формуле:

Формула 14-2♦ Коэффициент среднегодового роста цен

$$r = \left( \frac{C_{a2cp}}{C_{a1cp}} \right)^{12/n_{12}}$$

где  $C_{a1cp}$  – средняя цена предложения (сделки) группы аналогов с ранней датой предложения;

$C_{a2cp}$  – средняя цена предложения (сделки) группы аналогов с поздней датой предложения;

$n_{12}$  – количество месяцев между датой предложения (сделки) группы аналогов 2 и группы аналогов 1;

При невозможности подбора пар идентичных объектов-аналогов, отличных лишь датой предложения (реализации), допускается рассчитывать среднегодовой рост цен путем сравнения пары групп объектов, имеющих также и другие отличия, но относящихся к одному типу недвижимости с наиболее схожим конструктивным исполнением, техническим состоянием, составом коммуникаций, наличием/отсутствием избыточных элементов и процентом завершенности строительства, а также характеристикой местоположения. Для расчета величины поправки в данном случае необходимо определить среднюю цену предложения (сделки) в сравниваемых группах объектов и затем провести вычисления по формуле 5-2 с использованием полученных средних значений цен.

### **Корректировка на местоположение**

Данную корректировку следует вносить в цену объектов-аналогов при условии наличия различий в характеристиках местоположения, стиля окружения объекта оценки и аналогов, в

случаях, когда такие характеристики вносят различный вклад в стоимость объектов недвижимости.

*Метод анализа парных продаж.* Для определения величины корректировки на местоположение данным методом необходимо отобрать пары объектов-аналогов, идентичные по всем элементам сравнения, кроме местоположения (объекты имеют местоположения, относящиеся к различным ценовым категориям). В случае если характеристика местоположения и стиля окружения объекта – аналога превосходит объект оценки, то данная поправка рассчитывается по формуле:

Формула 14-3♦ Корректировка на местоположение, при условии превосходства объекта – аналога

$$K_{.м} = \left( \frac{Ц_{a1} - Ц_{a2}}{Ц_{a2}} \right) \times 100,$$

где  $K_{.м}$  – корректировка на местоположение;

$Ц_{a1}$  – цена предложения (сделки) объекта-аналога, имеющего характеристику месторасположения и стиля окружения, аналогичные объекту оценки;

$Ц_{a2}$  – цена предложения (сделки) объекта-аналога, имеющего характеристику месторасположения и стиля окружения превосходящую объект оценки.

В случае подбора нескольких пар объектов-аналогов, идентичных по всем элементам сравнения кроме местоположения, и определения нескольких значений поправки  $K_{.м}$ , для проведения корректировок цен объектов-аналогов на местоположение следует использовать усредненное значение полученных величин.

*Экспертный метод.* Для получения значения корректировки на местоположение проводится опрос риэлтеров, маклеров, специалистов по различным типам жилой недвижимости, а также других профессиональных участников рынка с целью получения экспертного мнения об изменении цен предложения (реализации) объектов недвижимости в зависимости от их удаления от «центра стоимости».

*Метод анализа вторичных данных.* При применении данного метода используется информация обзора рынка недвижимости о разнице в ценах предложения (реализации) аналогичных объектов недвижимости, характеризующихся различным местоположением. Поправка на местоположение рассчитывается аналогично расчету, указанному в экспертном методе.

#### **Корректировка на техническое состояние**

Данная корректировка вносится в цену объектов-аналогов при условии отличия их технического состояния от технического состояния объекта оценки. Для классификации и сравнительного анализа технического состояния объекта оценки и аналогов необходимо использовать следующую таблицу.

**Таблица 14-1 Шкала экспертных оценок технического состояния объектов недвижимости «Правила оценки физического износа жилого здания»**

Оценка технического состояния объектов недвижимости	Характеристика технического состояния	Физический износ, %
Отличное	Новое здание, только что сданное в эксплуатацию	До 5
Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	От 5 до 15
Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. Инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. Инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например – замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли, и т.д.)	от 30 до 50
Плохое (неудовлетворительное)	Требуется проведение капитального ремонта всего здания	от 50 до 70

Для определения данной корректировки используются следующие методы (в порядке убывания предпочтения):

**Метод анализа парных продаж.** Для определения величины корректировки на разницу в техническом состоянии данным методом, отбираются пары объектов-аналогов, идентичные по всем элементам сравнения, кроме оценки технического состояния и рассчитываются по аналогичной формуле как в поправке на местоположение.

**Экспертный метод.** Корректировка на разницу в техническом состоянии определяется в данном методе на основании разницы в величине физического износа оцениваемого объекта и аналога и рассчитывается по следующей формуле:

Формула 14-4♦ Корректировка на техническое состояние

$$K_{тс} = (100\% - \Phi_{ио}) / (100\% - \Phi_{иа}),$$

где  $\Phi_{ио}$  – износ оцениваемого объекта;

$\Phi_{иа}$  – износ объекта-аналога.

Для определения физического износа также следует использовать таб. 5-2:

### **Корректировка на наличие коммуникаций**

Данная корректировка вносится в цену объектов-аналогов при условии отличия их состава коммуникаций от состава коммуникаций, имеющих у объекта оценки. Для определения поправки необходимо использовать один из следующих методов (в порядке убывания предпочтения):

**Метод анализа парных продаж.** Для определения величины корректировки на наличие коммуникаций данным методом, отбираются пары объектов-аналогов, идентичные по всем элементам сравнения, кроме состава коммуникаций и рассчитать корректировку по аналогичной формуле как в корректировке на местоположение.

**Экспертный метод.** Для получения значения данной корректировки на наличие коммуникаций проводится опрос риэлторов, маклеров по различным типам жилой и коммерческой недвижимости, а также других профессиональных участников рынка с целью получения экспертного мнения об изменении цен предложения (реализации) объектов недвижимости в зависимости от наличия/отсутствия различных видов коммуникаций.

**Метод анализа издержек.** Для определения корректировки данным методом сравниваются стоимости строительства зданий, оснащенных и не оснащенных какой-либо инженерной системой.

Расчет корректировки на наличие коммуникаций выполняется в следующем порядке:

1. Доля стоимости инженерных систем в стоимости строительства здания-аналога принимается равной величине данного показателя для объекта оценки на основании сборников УПВС.
2. Величина корректировки на состав коммуникаций определяется по формуле:  
Формула 14-5♦ Корректировка на наличие коммуникаций

$$K = \frac{1}{E_{инж} \times \left( \frac{\sum E_a - \sum E_0}{\sum E_0} \right) + 1},$$

где К- коэффициент корректировки;

$E_{инж}$  – доля стоимости инженерных систем у объекта-аналога в стоимости строительства здания-аналога (на основании данных Сборников УПВС);

$\sum E_a$  – доля присутствующих коммуникаций у объекта-аналога в стоимости строительства всех инженерных систем;

$\sum E_0$  – доля присутствующих коммуникаций у оцениваемого объекта в стоимости строительства всех инженерных систем.

**Таблица 14-2♦ Соотношение стоимости строительства различных инженерных систем для жилых зданий (согласно СНиП)**

Наименование коммуникаций	Доля стоимости строительства инженерной системы в стоимости строительства всех инженерных систем здания
Отопление	25 %
Вентиляция	2 %
Водоснабжение	10 %
Горячее водоснабжение	12 %
Канализация	14 %
Газоснабжение	7 %
Электроосвещение и электрооборудование, в т. ч.:	30 %
- радио	2 %
- телефон	4 %
-телевидение	2 %
Итого:	100 %

#### **Корректировка на отсутствующие/избыточные элементы**

В данном случае под такими элементами понимаются различного вида пристройки, навесы, другие недвижимые улучшения, которые являются необязательными для подобного рода объектов недвижимости и могут отсутствовать у объектов-аналогов либо объекта оценки. Кроме того, такими избыточными элементами может быть иное имущество (мебель, предметы благоустройства жилых квартир и различные предметы быта).

Данную корректировку следует вносить в цену объектов-аналогов при условии имеющих отличий в составе избыточных (либо отсутствующих) элементов у аналогов и объекта оценки.

Данная корректировка определяется следующими методами (в порядке убывания предпочтения):

1. метод анализа парных продаж;
2. метод анализа издержек.

Расчет данной корректировки по этим методам аналогичен расчету поправки на наличие коммуникаций. Описание методов для определения корректировки на наличие коммуникаций приведен выше.

#### **Корректировка на масштаб (общую площадь)**

Общая площадь квартиры является одним из наиболее важных ценообразующих факторов. Корректировка рассчитана оценщиком по следующей методике:

Корректировку на масштаб вносят в цену объектов-аналогов при условии отличия их общих площадей от общей площади объекта оценки. Расчет данной корректировки производят методом «двух точек»<sup>8</sup>. Данный метод заключается в том, что находятся два аналогичных объекта, различающихся только значением данного параметра, все остальные параметры у этих объектов одинаковые.

Расчет корректировки на масштаб выполняется по следующей формуле:

Формула 14-6♦ Корректировка на масштаб

$$K_{мс} = \left( \frac{S_0}{S_a} \right)^b$$

где  $K_{мс}$  - корректировка на масштаб;

$S_0$  - площадь оцениваемого объекта, кв. м;

$S_a$  - площадь аналога, кв. м;

$K$  - расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).

<sup>8</sup> Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств / А. П. Ковалев, А. А. Кушель, В. С. Хомяков, Ю. В. Андрианов, Б. Е. Лужанский, И. В. Королев, С. М. Чемерикин / 2003 г.

Формула 14-7♦ Расчет коэффициента  $b$

$$b = \frac{\ln\left(\frac{Ц_2}{Ц_1}\right)}{\ln\left(\frac{X_2}{X_1}\right)}$$

где  $Ц_1$  – минимальная стоимость объекта-аналога на рынке;

$Ц_2$  – максимальная стоимость объекта-аналога на рынке;

$X_1$  – минимальная площадь объекта-аналога;

$X_2$  – максимальная площадь объекта-аналога;

При условии, что  $Ц_2 > Ц_1$ .

#### **Расчет сравнительным подходом**

Сравнительный подход основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит покупатель за аналогичный объект. В рамках сравнительного подхода при оценке недвижимости, как правило, рассматривается метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж (метод рыночных сравнений) представляет собой метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, - аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Метод сравнения продаж базируется на принципе «спроса и предложения», на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Этот метод является методом прямого моделирования фактора спроса и предложения. При покупке объекта покупатель (инвестор) руководствуется принципом замещения, который гласит, что максимальная цена объекта оценки не превышает минимальной цены объекта-аналога, обладающего аналогичными характеристиками.

Математическая модель оценки методом сравнения продаж может быть представлена в следующем виде:

Формула 14-8♦ Математическая модель оценки с использованием метода сравнения продаж

$$C_0 = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

где  $C_0$  – оценка рыночной стоимости объекта оценки;  $k$  – количество аналогов;

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

$W_i$  – вклад  $i$ -го аналога в стоимость объекта оценки (сумма вкладов равна единице).

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

Формула 14-9♦ Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го аналога

$$C_{ui} = Ц_i + \sum_{j=1}^n \Delta u_{ij} ,$$

где  $Ц_i$  – цена  $i$ -го аналога;

$n$  – количество ценообразующих факторов;

$\Delta u_{ij}$  – значение корректировки цены  $i$ -го аналога по  $j$ -му ценообразующему фактору.

Для оценки сравнительным подходом необходимо найти не менее четырех аналогов оцениваемого объекта, которые включены в реестр продаж. Было отобрано пять объектов-аналогов – квартиры, расположенные в г. Владивостоке. Главными критериями отбора аналогов для сравнения являлись ценообразующие факторы, выявленные в ходе анализа рынка жилой недвижимости г. Владивосток.

Ниже представлены описания основных характеристик выбранных предложений. Местоположение и копии источников информации, подтверждающие достоверность и

авторитетность используемых предложений приведены в Приложении (см. Приложение, «Информация об объектах-аналогах»).

В результате анализа рынка квартир, на дату оценки Оценщик нашел предложения наиболее сопоставимых объекты недвижимости, актуальных на дату оценки (см. Приложение «Информация об объектах аналогах»).

**Основными критериями отбора сопоставимых объектов являлись:** местоположение, конструктивные особенности здания, физическое состояние и т.д.

Таким образом, были выявлены наиболее схожие объекты, аналогичные оцениваемым, представленные на рынке на дату оценки:

**Таблица 14-3 ♦ ОПИСАНИЕ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ**

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Описание объекта	Трехкомнатная квартира	Трехкомнатная квартира	Трехкомнатная квартира	Трехкомнатная квартира	Трехкомнатная квартира
Назначение	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Адрес объекта	<b>Шилкинская 9</b>	<b>Тунгусская 50</b>	<b>Красного Знамени 156</b>	<b>Красного Знамени 137</b>	<b>Шилкинская 9</b>
Стоимость предложения, руб.	14 950 000	8 000 000	8 900 000	12 300 000	9 300 000
Общая площадь, кв. м	110,00	67,00	80,00	84,00	68,00
Стоимость руб./кв. м.	<b>135 909,09</b>	<b>119 402,99</b>	<b>111 250,00</b>	<b>146 428,57</b>	<b>136 764,71</b>
Конструктивные особенности	<b>Кирпич</b>	<b>Кирпич</b>	<b>Кирпич</b>	<b>Кирпич</b>	<b>Кирпич</b>
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Физическое состояние, включая внутреннюю отделку	<b>Отличное</b>	<b>Хорошее</b>	<b>Хорошее</b>	<b>Отличное</b>	<b>Хорошее</b>
Источник информации	<a href="https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_flats/prodam-otlichnuju-kvartiru-68888370.html">https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_flats/prodam-otlichnuju-kvartiru-68888370.html</a>	<a href="https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_flats/rodam-3h-komnatnuju-kvartiru-na-tungusskoj-68120211.html">https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_flats/rodam-3h-komnatnuju-kvartiru-na-tungusskoj-68120211.html</a>	<a href="https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_flats/3-kom-pr-kt-krasnogo-znameni-156-66964026.html">https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_flats/3-kom-pr-kt-krasnogo-znameni-156-66964026.html</a>	<a href="https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_flats/prodaetsja-3-komnatnaja-kvartira-68864003.html">https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_flats/prodaetsja-3-komnatnaja-kvartira-68864003.html</a>	<a href="https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_flats/prodaetsja-3-h-komnatnaja-kvartira-na-shilkinskoj-9-65238889.html">https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_flats/prodaetsja-3-h-komnatnaja-kvartira-na-shilkinskoj-9-65238889.html</a>
Дата предложения	<b>16.12.2018</b>	<b>11.03.2019</b>	<b>03.01.2019</b>	<b>05.01.2019</b>	<b>27.10.2018</b>

Таким образом, были выявлены наиболее схожие **пять** предложений, представленные на рынке на дату оценки:

### Аналог №1

- Источник информации:
- [https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell\\_flats/prodam-otlichnuju-kvartiru-68888370.html](https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_flats/prodam-otlichnuju-kvartiru-68888370.html)
- Снимок объявления:

**Продам отличную квартиру во Владивостоке**  
16 декабря 2018

Добавить заметку

**14 950 000 Р**  
+30 000 р. услуги агентства

От агентства недвижимости (посредник)  
IsDR из Владивостока  
Продавец 10 лет, 2 месяца на сайте

Тип дома: кирпичный  
Район: Третья рабочая  
Адрес: улица Шилкинская 9  
Подробнее о доме

Вид квартиры: 4-комнатная  
Сторона окон: запад, восток, юг  
Общая площадь: 110 кв. м.  
Ремонт: Дизайнерский  
Этаж: средний в 10-этажном здании  
Дом сдан  
✓ Подходит под ипотеку

Состояние и особенности квартиры  
Продается красивая уютная 4-комнатная квартира с отличным ремонтом в кирпичном доме (толщина стен 50 см) по улице Шилкинская, дом 9, площадью 109,8 кв.м., на 5 этаже 14-этажного дома, 2 лоджии застеклены и утеплены. Охраняемая территория с детской площадкой – земельный участок в собственности. В доме ТСЖ, которое работает. Рядом вся инфраструктура - транспортная доступность до любого района города, школы, детсады, супермаркеты. Квартира с ремонтом по индивидуальному дизайн-проекту, с грамотной и продуманной планировкой, которая позволяет разграничить пространство всех членов семьи. 2 санузла, теплые полы в детской, санузле, кухне, отдельное помещение – гардеробная. Установлен кондиционер. В стоимость квартиры входит 2 парковочных места. Мебель, бытовая техника по договоренности

Интерьер

Это ваше объявление?  
№68888370

★ Добавить в избранное  
Добавить заметку  
Пожаловаться

Закажи еду на VL.ru со скидкой 10%

Пироги  
Блюда из курицы

### Аналог №2

- Источник информации:
- [https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell\\_flats/prodam-3h-komnatnuju-kvartiru-na-tungusskoj-68120211.html](https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_flats/prodam-3h-komnatnuju-kvartiru-na-tungusskoj-68120211.html)
- Снимок объявления:

**Продам 3х комнатную квартиру на Тунгусской во Владивостоке**  
11:43, вчера

Добавить заметку

**8 000 000 Р**  
+30 000 р. услуги агентства

От агентства недвижимости (посредник)  
fghjkl из Владивостока  
Продавец 11 лет на сайте

Тип дома: кирпичный  
Район: Третья рабочая  
Адрес: улица Тунгусская 50  
Подробнее о доме

Вид квартиры: 3-комнатная  
Общая площадь: 67 кв. м.  
Этаж: **высокий** в 14-этажном здании  
Год ввода в эксплуатацию: 1993  
Дом сдан  
✓ Подходит под ипотеку

Состояние и особенности квартиры  
Две большие, просторные лоджии, Железная дверь. Ламинат, Межкомнатные деревянные двери, Пластиковые окна, Натяжной потолок, Стены выровнены, Теплый пол!

Мебель и бытовая техника  
Остаётся встроенная кухня, Вытяжка, Посудомоечная машина, Стеклокерамическая плита, Холодильник. Шкаф-купе!!!

Инфраструктура и коммуникации  
Продаётся светлая, уютная 3х комнатная квартира на

Дом снаружи

Это ваше объявление?  
№68120211

★ Добавить в избранное  
Добавить заметку  
Пожаловаться

Закажи еду на VL.ru со скидкой 10%

Фастфуд

**Аналог №3**

- Источник информации:
- [https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell\\_flats/3-kom-pr-kt-krasnogo-znameni-156-66964026.html](https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_flats/3-kom-pr-kt-krasnogo-znameni-156-66964026.html)
- Снимок объявления:

3-ком. пр-кт Красного Знамени, 156 во Владивостоке  
16:14, 3 января

Добавить заметку

**8 900 000 Р** ★  
+25 000 р. услуги агентства

От агентства недвижимости (посредник)  
Bars1 из Владивостока  
Продавец 9 лет, 9 месяцев на сайте

Тип дома: кирпичный  
Район: Третья рабочая  
Адрес: проспект Красного Знамени 156  
Вид квартиры: 3-комнатная  
Сторона окон: восток, юг  
Общая площадь: 80 кв. м.  
Этаж: **высокий** в 12-этажном здании  
Год ввода в эксплуатацию: 1991  
Дом сдан  
✓ Подходит под ипотеку

Состояние и особенности квартиры  
Агентство недвижимости "БАРС" предлагает к продаже 3-х комнатную квартиру по пр-ку Красного Знамени, 156  
- высокий этаж в 12 этажном кирпичном доме, в доме 60 квартир.  
- 90 / 50 / 10 ( площадь указана с учетом лоджии)  
- большой просторный санузел с душевой кабиной, ванной-джакузи,  
- две лоджии застеклены, утеплены,  
- квартира светлая и теплая, сторона света юго-восток  
- хорошее жилое состояние, новые пластиковые окна, в санузле и на балконе теплый пол.  
- коммунальные платежи ниже чем в других домах, так-как в доме ТСЖ

Это ваше объявление?  
№66964026

★ Добавить в избранное  
Добавить заметку  
⚠ Пожаловаться

Закажи еду на VL.ru со скидкой 10%



**Аналог №4**

- Источник информации:
- [https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell\\_flats/prodaetsja-3-komnatnaja-kvartira-68864003.html](https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_flats/prodaetsja-3-komnatnaja-kvartira-68864003.html)
- Снимок объявления:

Продается 3 комнатная квартира во Владивостоке  
13:17, 5 января

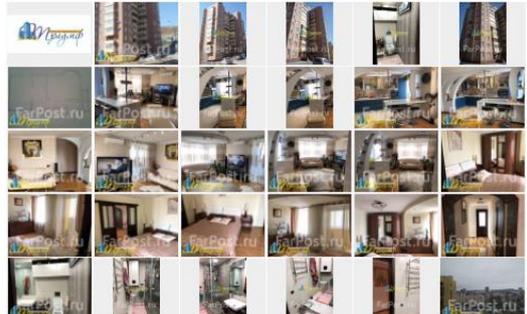
Добавить заметку

**12 300 000 Р** ★  
+25 000 р. услуги агентства

От агентства недвижимости (посредник)  
TriumfagentVL1 из Владивостока  
Продавец 1 год, 3 месяца на сайте

Тип дома: кирпичный  
Район: Третья рабочая  
Адрес: проспект Красного Знамени 137  
Вид квартиры: 3-комнатная  
Общая площадь: 84 кв. м.  
Ремонт: Дизайнерский  
Этаж: **средний** в 10-этажном здании  
Год ввода в эксплуатацию: 1994  
Дом сдан  
✓ Подходит под ипотеку

Состояние и особенности квартиры  
Агентство недвижимости Триумф предлагает к продаже отличную благоустроенную квартиру в кирпичном доме. Удобное месторасположение, придомовая территория с въездом через автоматический шлагбаум. Квартира уютная и солнечная, юго-западная сторона, зимой очень теплая. Эркер, две застекленные лоджии, большой коридор, гостиная объединена с кухней, бамбуковый паркет.

Это ваше объявление?  
№68864003

★ Добавить в избранное  
Добавить заметку  
⚠ Пожаловаться

Закажи еду на VL.ru со скидкой 10%



**Аналог №5**

- Источник информации:
- [https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell\\_flats/prodaetsja-3-h-komnatnaja-kvartira-na-shilkinskoj-9-65238889.html](https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_flats/prodaetsja-3-h-komnatnaja-kvartira-na-shilkinskoj-9-65238889.html)
- Снимок объявления:

**Продается 3-х комнатная квартира на Шилкинской 9 во Владивостоке**  
27 октября 2018

Добавить заметку

**9 300 000 Р** ★  
+20 000 р. услуги агентства

От агентства недвижимости (посредник)  
**dalark** из Владивостока  
Продавец 12 лет на сайте

Тип дома	кирпичный
Район	Третья рабочая
Адрес	улица Шилкинская 9 <small>Подробнее о доме</small>
Вид квартиры	3-комнатная
Сторона окон	юг
Общая площадь	68 кв. м.
Этаж	<b>средний</b> в 14-этажном здании Дом сдан ✓ Подходит под ипотеку

**Вид из окна днём**

















**Состояние и особенности квартиры**

Агентство ООО "Мой доверенный" предлагает к продаже 3-х комнатную квартиру на 6-ом этаже в 14-ти этажном доме. Квартира очень солнечная, светлая, уютная. Дом кирпичный, при въезде на территорию шлагбаум. Огороженная детская площадка. Много парковочных мест. Машинно-место закреплено за квартирой.

Прекрасный вид на город.

- Пластиковые окна, две лоджии по 6 кв. м. застеклены,
- Одна лоджия соединена со спальней, но стены не тронуты,
- с/у раздельный, сделан ремонт,
- Стены выровнены, обои.
- На полу линолеум, бетонная стяжка,
- Потолки выравнены

Это ваше объявление?  
№65238889

★ Добавить в избранное

Добавить заметку

⚠ Пожаловаться

**Закажи еду на VL.ru со скидкой 10%**




←    →

Таблица 14-4♦ Таблица расчета рыночной стоимости жилой квартиры в рамках сравнительного подхода

жилая квартира в г. Владивостоке							
Элементы сравнения	Единица измерения	Аналоги					
		Объект оценки	1	2	3	4	5
		Шилкинская 9-34	Шилкинская 9	Тунгусская 50	Красного Знамени 156	Красного Знамени 137	Шилкинская 9
Цена предложения	руб.		14 950 000	8 000 000	8 900 000	12 300 000	9 300 000
Общая площадь	кв. м	<b>91,70</b>	110,00	67,00	80,00	84,00	68,00
Цена предложения за 1 кв. м.	руб./кв. м		<b>135 909,09</b>	<b>119 402,99</b>	<b>111 250,00</b>	<b>146 428,57</b>	<b>136 764,71</b>
<b>Корректировки</b>		<b>Расчет мультипликаторов</b>					
<b>Имущественное право</b>		<b>Собственность</b>	<b>Собственность</b>	<b>Собственность</b>	<b>Собственность</b>	<b>Собственность</b>	<b>Собственность</b>
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		135 909,09	119 402,99	111 250,00	146 428,57	136 764,71
<b>Условия финансирования</b>		<b>Единовременный расчет</b>	<b>Единовременный расчет</b>	<b>Единовременный расчет</b>	<b>Единовременный расчет</b>	<b>Единовременный расчет</b>	<b>Единовременный расчет</b>
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		135 909,09	119 402,99	111 250,00	146 428,57	136 764,71
<b>Время продажи</b>			<b>16.12.2018</b>	<b>11.03.2019</b>	<b>03.01.2019</b>	<b>05.01.2019</b>	<b>27.10.2018</b>
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		135 909,09	119 402,99	111 250,00	146 428,57	136 764,71
<b>Поправка на торг</b>		<b>Не предусмотрен</b>	<b>Предусмотрен</b>	<b>Предусмотрен</b>	<b>Предусмотрен</b>	<b>Предусмотрен</b>	<b>Предусмотрен</b>
Корректировка	%		-5,00	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		129 113,64	113 432,84	105 687,50	139 107,14	129 926,47
<b>Условия продажи</b>		<b>Чистая продажа</b>	<b>Агентство (услуги не входят)</b>				
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		129 113,64	113 432,84	105 687,50	139 107,14	129 926,47
<b>Месторасположение</b>		<b>Шилкинская 9-34</b>	<b>Шилкинская 9</b>	<b>Тунгусская 50</b>	<b>Красного Знамени 156</b>	<b>Красного Знамени 137</b>	<b>Шилкинская 9</b>
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		129 113,64	113 432,84	105 687,50	139 107,14	129 926,47

жилая квартира в г. Владивостоке							
Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Аналоги				
			1	2	3	4	5
			Шилкинская 9-34	Шилкинская 9	Тунгусская 50	Красного Знамени 156	Красного Знамени 137
<b>Транспортная доступность</b>		<b>Хорошая</b>	<b>Хорошая</b>	<b>Хорошая</b>	<b>Хорошая</b>	<b>Хорошая</b>	<b>Хорошая</b>
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		129 113,64	113 432,84	105 687,50	139 107,14	129 926,47
<b>Конструктивные особенности здания</b>		<b>Кирпич</b>	<b>Кирпич</b>	<b>Кирпич</b>	<b>Кирпич</b>	<b>Кирпич</b>	<b>Кирпич</b>
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		129 113,64	113 432,84	105 687,50	139 107,14	129 926,47
<b>Этаж</b>		<b>6/10</b>	<b>ср/10</b>	<b>ср/14</b>	<b>ср/12</b>	<b>ср/10</b>	<b>ср/14</b>
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		129 113,64	113 432,84	105 687,50	139 107,14	129 926,47
<b>Наличие мебели</b>		<b>Без мебели</b>	<b>Без мебели</b>	<b>С мебелью</b>	<b>С мебелью</b>	<b>С мебелью</b>	<b>С мебелью</b>
Корректировка	%		0,00	-4,00	-4,00	-4,00	-4,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		129 113,64	108 895,53	101 460,00	133 542,85	124 729,41
<b>Доступные коммунальные услуги</b>		<b>Все</b>	<b>Все</b>	<b>Все</b>	<b>Все</b>	<b>Все</b>	<b>Все</b>
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		129 113,64	108 895,53	101 460,00	133 542,85	124 729,41
<b>Тип санузла</b>		<b>Совмещен</b>	<b>Совмещен</b>	<b>Совмещен</b>	<b>Совмещен</b>	<b>Совмещен</b>	<b>Раздельный</b>
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00	-3,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		129 113,64	108 895,53	101 460,00	133 542,85	120 987,53
<b>Физическое состояние, включая отделку</b>		<b>Удовлетворительное</b>	<b>Отличное</b>	<b>Хорошее</b>	<b>Хорошее</b>	<b>Отличное</b>	<b>Хорошее</b>
Корректировка	%		-13,00	-7,00	-7,00	-13,00	-7,00

## жилая квартира в г. Владивостоке

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки Шилкинская 9-34	Аналоги				
			1	2	3	4	5
			Шилкинская 9	Тунгусская 50	Красного Знамени 156	Красного Знамени 137	Шилкинская 9
Скорректированная цена	руб./кв. м		112 328,87	101 272,84	94 357,80	116 182,28	112 518,40
<b>Общая площадь</b>		<b>91,70</b>	<b>110,00</b>	<b>67,00</b>	<b>80,00</b>	<b>84,00</b>	<b>68,00</b>
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00	2,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		112 328,87	101 272,84	94 357,80	116 182,28	114 768,77
<b>Наличие балкона, лоджии</b>		<b>Есть</b>	<b>Есть</b>	<b>Есть</b>	<b>Есть</b>	<b>Есть</b>	<b>Есть</b>
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		112 328,87	101 272,84	94 357,80	116 182,28	114 768,77
<b>Для выводов:</b>							
Общая чистая коррекция	руб./кв. м		-23580,22	-18130,15	-16892,20	-30246,29	-21995,94
в % от цены продажи	%		-17,35	-15,18	-15,18	-20,66	-16,08
Общая валовая коррекция	руб./кв. м		23580,22	18130,15	16892,20	30246,29	26496,68
в % от цены продажи	%		17,35	15,18	15,18	20,66	19,37
Доля обратно-пропорциональная общей валовой коррекции			5,06	5,78	5,78	4,25	4,53
Весовой коэффициент			19,9%	22,8%	22,8%	16,7%	17,8%
Весовая доля			<b>22 353,45</b>	<b>23 090,21</b>	<b>21 513,58</b>	<b>19 402,44</b>	<b>20 428,84</b>
<b>Цена за 1 кв. м.</b>	<b>Рубли</b>	<b>106 788,52</b>	<b>9 793 000</b>				
<b>Стоимость</b>	<b>Рубли</b>	<b>9 792 507</b>					

Полученным после внесения корректировок стоимостям-индикаторам объектов-аналогов экспертным путём были присвоены весовые доли, в зависимости от количества введенных корректировок, после чего Оценщик определил стоимость одного квадратного метра площади объекта оценки. Стоимость объекта оценки в целом, определённая сравнительным подходом составила 9 792 507 руб. РФ. Стоимость ½ доли 3 428 000 рублей.

$9\,792\,507 * 1/1 * 0,70 = 3\,427\,550$  рублей,

Где 0,70 поправка на долю.

#### 14.5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАДЕЖНОСТИ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

При определении стоимости оцениваемого объекта, Трехкомнатная квартира общей площадью 91,7 кв.м сравнительным подходом требуется указать в отчете предельную ошибку интервального оценивания полученного результата (в абсолютных значениях и процентах от результата – от средней) при уровне доверия 95 %.

В общем случае достаточно указать предельную погрешность по набору скорректированных цен объектов-аналогов, воспользовавшись распределением Стьюдента. Поскольку при выполнении индивидуальных оценок количество используемых объектов-аналогов находится в диапазоне от 4 до 10 (редко превышает 30 даже при использовании регрессионных моделей), совокупность скорректированных цен объектов-аналогов может быть отнесена к малым выборкам. При этом вся совокупность рыночных данных, формирующих реальную рыночную стоимость (ставку) может рассматриваться как генеральная совокупность.

Для оценки величины предельной ошибки можно использовать различные методы.

1. **Применение электронных таблиц Excel или иных пакетов прикладных программ**, в т. ч. статистических (STATISTICA, STATGRAPHICS и др.):

- Вычислить **стандартное (среднеквадратическое) отклонение** (в английском варианте, используемом в англоязычном Excel и некоторых статистических пакетах, называется standarddeviation) – функция Excel СТАНДОТКЛОН.
- Вычислить **стандартную ошибку** выборки (standarderror или S.E.Mean) по формуле:  
*Стандартная ошибка = Стандартное отклонение / КОРЕНЬ (Количество аналогов)*
- Найти критические точки распределения Стьюдента по заданной доверительной вероятности 95% и числу степеней свободы, определяемому как уменьшенное на единицу количество аналогов:

$$t = \text{СТЮДРАСПОБР}(1-0,95; \text{«Число степеней свободы»}).$$

Таблица значений t-критерия Стьюдента для наиболее распространенного размера выборок объектов-аналогов, используемых в индивидуальной оценке и заданного уровня доверительной вероятности 95% приведено в следующей таблице.

**Таблица 14-5♦ ЗНАЧЕНИЯ Т-КРИТЕРИЯ СТЬЮДЕНТА**

Количество аналогов	4	5	6	7	8	9	10
t-критерий (95%)	3,1824	2,7765	2,5706	2,4469	2,368,66	2,3060	2,2622

- Вычислить предельную ошибку интервального оценивания полученного результата как произведение стандартной ошибки и полученного значения t-критерия. Для определения предельной ошибки в процентах от результата отнести значение полученной предельной ошибки к полученному результату рыночной стоимости (арендной ставки) и выразить в процентах.
- Доверительный интервал определяется как «рыночная стоимость» плюс/минус «предельная ошибка».

2. **Вычисление вручную** (уместно при малом количестве аналогов – до 10). Выполняется аналогично применению электронных таблиц, с той разницей, что стандартное отклонение рассчитывается без применения стандартных функций Excel.

а. Вычислить **дисперсию** выборки по формуле:

Формула 14-10♦ Расчет дисперсии выборки

$$S^2 = \frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{X})^2,$$

где:  $S^2$  – дисперсия выборки;

n – количество аналогов;

$x_i$  – скорректированная стоимость i-го аналога;

$\bar{X}$  среднеарифметическое скорректированных стоимостей объектов-аналогов (расчетная рыночная стоимость по сравнительному подходу).

b. 114

c. Вычислить **стандартное (среднеквадратическое) отклонение** как корень квадратный из дисперсии ( $\sqrt{S^2}$ ).

d. Далее выполнить этапы (б) – (д) пункта 1, приняв значение t-критерия Стьюдента по таблице, приведенной выше.

3. **Механизм определения предельной ошибки при применении методов регрессионного анализа** в рамках сравнительного подхода не рассматривается, т. к. применение этих методов само по себе предполагает обязательную проверку адекватности и качества регрессионной модели, включающую в себя помимо анализа коэффициентов корреляции, детерминации, F-критерия и иных статистик, также и анализ ошибки аппроксимации, что означает достаточный для проведения требуемых расчетов уровень подготовки оценщика.

*Вычисление погрешности* полученных результатов требуется только в том случае, если в расчете сравнительным подходом использовалось не менее 3-х объектов-аналогов.

В данном разделе определяется надежность полученных результатов при расчете сравнительным подходом рыночной стоимости 1 кв. м объекта оценки. Доверительный интервал стоимости рассчитан с применением электронных таблиц Excel и представлен в табл. 14-б.

**Таблица 14-б ♦ РАСЧЕТ ДОВЕРИТЕЛЬНОГО ИНТЕРВАЛА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 1 кв. м ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

№ п/п	Наименование аналога, используемого в расчете	Скорректированная стоимость за 1 кв. м, рубли	
1	2	3	
2	Аналог 1	112 328,87	
3	Аналог 2	101 272,84	
4	Аналог 3	94 357,80	
5	Аналог 4	116 182,28	
6	Аналог 5	114 768,77	
<b>6</b>	<b>Показатель</b>		
7	Количество аналогов, шт.	5	
8	Стандартное среднеквадратичное отклонение (функция Excel СТАНДОТКЛОН (гр. 3: стр. 2; стр. 3; стр. 4; стр. 5))	6766,75	
9	Стандартная ошибка (стр. 9 / КОРЕНЬ (стр. 7))	3026,18	
10	Критические точки распределения (функция Excel СТЬЮДРАСПОБР (1-0,95; стр. 7 - 1))	2,78	
11	Предельная ошибка интервального оценивания (стр. 19 x стр. 10)	8412,78	
12	Рассчитанная стоимость (табл. 14-5)	106 788,52	
13	Предельная ошибка интервального оценивания, % (стр. 11 / стр. 12) x 100%	<b>7,88%</b>	
14	Доверительный интервал, рубли (стр. 11 ± стр. 12)	98 376	115 201

Таким образом, предельная погрешность по набору скорректированных цен объектов – аналогов квартир составляет 7,88% (при допустимом уровне до **30%**). Следовательно, точность расчетов, проведенных в отношении объекта оценки высокая. интервал рыночной стоимости 1 кв. м составляет 98 376 руб./кв.м до 115 201 руб./кв. м.

**Таким образом, стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом, составляет 9 792 507 рублей РФ. Стоимость ½ доли 3 428 000 рублей.**

## 15 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 1 П. 23Г, ФСО 3 П.8К, ФСО 7 Ч. VIII)

В соответствии с ФСО №1 «Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки». Таким образом, для определения рыночной стоимости объекта оценки были рассмотрены три подхода, являющиеся стандартными:

- затратный;
- сравнительный;
- доходный.

Поскольку в своих расчетах Оценщик исключил два из трех существующих подходов к оценке (затратный и доходный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

Доходный подход является единственным подходом, который учитывает стоимость недвижимости, связанную с получением доходов при конкретных обстоятельствах использования объекта оценки. Так как затраты, связанные с арендной платой в месяц, в силу отсутствия точной информации, приведены приближенно, на основе данных, предоставленных Собственником квартиры, расчет доходным подходом некорректен и поэтому не используется при определении стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход является единственным подходом, учитывающим рыночную стоимость оцениваемого объекта по сделкам продаж аналогичной недвижимости. Так как рынок жилой недвижимости г. Владивостоке хорошо развит, стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, достоверно отражает рыночную стоимость объекта, с учетом предпочтений потребителей и наличия платежеспособного спроса.

Затратный подход основан на стоимости восстановления аналога. Наиболее достоверным в данном случае является применение метода расчета восстановительной стоимости по укрупненным нормативам. В основу расчета закладываются затраты на воспроизводство и затраты на замещение здания в целом с последующим выделением стоимости жилой квартиры. Так как этот метод предполагает большое количество допущений, расчет стоимости затратным подходом некорректен, поэтому не используется.

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки жилой недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки, которая составила 9 792 507 рублей.

Таким образом, для выведения итоговой стоимости объекта оценки используется стоимость, полученная одним подходом – сравнительным. Итоговые результаты оценки приведены в табл. 15-1.

Таблица 15-1 ♦ Согласование результатов оценки

Наименование объекта	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб. (табл.14-5)	Рыночная стоимость округленно, руб.
Затратный подход:	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся
Сравнительный подход:	9 792 507 руб.	9 793 000 руб.
Доходный подход	Обоснованно не применялся.	Обоснованно не применялся.

**Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки округленно составляет 9 793 000 (Девять миллионов семьсот девяносто три тысячи) рублей РФ. Стоимость 1/2 доли составляет 3 428 000 рублей.**

**Согласно п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость». Задание на оценку указания интервал не требует.**

## 16 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

### 16.1 МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Введение в теорию оценки недвижимости. Центр менеджмента, Оценки и Консалтинга МОК центр В. С. Болдырев, А. С. Галушка, А. Е. Федоров. Москва. 1998 г.;
2. Справочник Оценщика недвижимости. Том1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Лейфер Л. А., Шегурова Д. А.: Нижний Новгород, 2014 г.;
3. Учебник «Оценка стоимости недвижимости». Институт профессиональной оценки. Национальный фонд подготовки кадров. М.: «Интерреклама», 2003 г.;
4. «Экономика недвижимости»: учебник/ Л. С. Васильева. – М.: Эксмо, 2008 г.

### 16.2 ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ИНФОРМАЦИИ

- <http://economy.gov.ru>
- <https://ru.wikipedia.org>
- <http://statrielt.ru/>
- [www.farpost.ru](http://www.farpost.ru).

# *ПРИЛОЖЕНИЯ*

# *ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ*

Приложение №1  
к Договору №01.2798 от 20 декабря 2018 г.  
на оказание услуг по оценке имущества

<b>Объект оценки (ФСО 1 п. 21а):</b>	Трехкомнатная квартира общей площадью 91,7 кв.м
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (ФСО 7 п. 8):</b>	Трехкомнатная квартира общей площадью 91,7 кв.м, расположенная по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Шилкинская, д. 9, кв. 34
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики (ФСО 7 п. 8):</b>	Характеристики объекта оценки приведены в выписке из ЕГРН
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки (ФСО 7 п. 8):</b>	Оцениваемое право – право собственности.
<b>Цель оценки (ФСО 1 п. 21в):</b>	Определение стоимости
<b>Вид стоимости (ФСО 1 п. 21д):</b>	Рыночная
<b>Предполагаемое использование результатов оценки (ФСО 1 п. 21г):</b>	Использование Объекта оценки для целей отчуждения.
<b>Дата оценки (ФСО 1 п. 21е):</b>	11.03.2019 г.
<b>Допущения, на которых должна основываться оценка (ФСО 1 п. 21ж):</b>	<p>10) Содержание Отчета должно соответствовать требованиям Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации и Договора об оказании услуг по оценке.</p> <p>11) Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной</p> <p>12) Анализ законности получения Собственником объекта оценки и аффилированными с ним лицами имущества и имущественных прав предметом исследования Оценщика не является. Оценщики не берут на себя ответственность за полноту учета имущества и имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место на Дату оценки в отношении имущества и имущественных прав Собственника, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</p> <p>13) Оценщики не проводят экспертизу качественных характеристик объекта оценки.</p> <p>14) Оценщики не занимаются измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, должны рассматриваться как истинные) и не несут ответственности за вопросы соответствующего характера. В исключительных случаях Оценщики принимают на себя ответственность за измерение физических параметров, но лишь тогда, когда ни Заказчик, ни Собственник объекта оценки не может предоставить документально подтвержденные данные об этих параметрах. Тогда Оценщик должен подробно раскрыть произведенные расчеты и ввести необходимые в связи с этим допущения.</p> <p>15) При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых (не указанных явным образом) внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Оценщики не несут ответственности за не учёт подобных факторов, либо в случае их обнаружения.</p>

	<p>16) Оцениваемые права должны рассматриваться свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.</p> <p>17) Стоимость Объекта оценки должна определяться с учетом особенностей его правового титула, наличия возможных ограничений и действующих/текущих обременений, наличие которых (в т. ч. невозможность их устранения Собственником имущества в одностороннем порядке) окажет влияние на вероятную стоимость его отчуждения. Все допущения, связанные с особенностями правового титула объекта оценки, оказывающие влияние на его стоимость, указываются в отчете.</p> <p>18) Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки, выраженное в рублях, должно быть указано с учетом округления, не оказывающего существенного влияния на итоговое значение, но приближающего его к рыночным условиям.</p>
<b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки (ФСО №1, п. 21з)</b>	Отсутствует
<b>Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость (ФСО 7 п. 30):</b>	Не приводит.
<b>Особенности проведения осмотра объекта оценки (ФСО 9 п. 10)</b>	Без особенностей. Объект оценки доступен для проведения осмотра.
<b>Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых материалов и информации (ФСО 9 п.10)</b>	В течение одного дня с момента подписания договора на оказание услуг по оценке.
<b>Необходимость привлечения отраслевых экспертов (ФСО 9 п.10)</b>	Отсутствует. Отраслевые эксперты не привлекались

Генеральный директор ООО «Центр развития инвестиций»

Макеева М. Ю.

*ЗАПРОС И СПРАВКА О  
ПОЛУЧЕНИИ  
ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ  
ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ*

## ЗАПРОС

11.03.2019 г.  
(дата запроса)

Уважаемый Анатолий Семенович, просим Вас предоставить ООО «Центр развития инвестиций», в лице Макеевой Марины Юрьевны (Исполнитель) копии документов, необходимых для выполнения работ по оценке объекта оценки, согласно представленному ниже перечню. При невозможности передать Исполнителю какие-либо из запрашиваемых документов, просим письменно об этом уведомить.

Перечень документов, необходимых для выполнения работ по оценке объекта оценки:

- Документы, подтверждающие право на объект: свидетельство на право собственности либо договор аренды, либо другой правоустанавливающий документ;
- Документы БТИ на объект, в том числе:
  - технический паспорт БТИ;
  - выписка из технического паспорта;
  - экспликация;
- Документы, подтверждающие наличие/отсутствие обременений у объекта, включая обременение залогом или долговыми обязательствами и др;
- Паспорт Заказчика.

Генеральный директор

М.Ю. Макеева

---

---

**СПРАВКА  
о получении документов**

11.03.2019 г.  
(дата заполнения)

В результате осуществленного 11.03.2019г. запроса ООО «Центр развития инвестиций», в лице Макеевой Марины Юрьевны (представитель Исполнителя), принял от Заказчика следующие документы:

- копия выписки из ЕГРН

Генеральный директор

М.Ю. Макеева

*АКТ ОСМОТРА  
ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ*

## АКТ ОСМОТРА

ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:

Приморский край, г. Владивосток, ул. Шилкинская, д. 9 , кв. 34

ООО «Центр развития инвестиций», в лице оценщика г-на Лаврентьева О. В., «20» декабря 2018 г. провел осмотр объекта недвижимости: Трехкомнатная квартира общей площадью 91,7 кв.м (6 этаже)

<b>Количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	
Этаж, этажность	6/10
Количество квартир на этаже	6
Тип планировки	Фиксированная
Общая площадь, кв. м	91,7
Жилая площадь, кв. м	Данные не предоставлены
Площадь кухни, кв. м	Данные не предоставлены
Балкон/лоджия	Есть
Пол	Ламинат
Стены	Обои
Потолок	Подвесной
Входная дверь	Металлическая
Окна	Пластиковый стеклопакет
<b>Технические и эксплуатационные характеристики объекта оценки</b>	
Высота помещения, м	2,5
Остекление лоджии (балкона)	Есть
Санузел, количество санузлов	Есть/1
Смежные комнаты	Нет
Телефон	Нет
Выход окон	На улицу
Сантехника/состояние	Есть
Подключение к электричеству	Есть
Подключение к холодному/горячему водоснабжению	Есть
Подключение к канализации	Есть
Межкомнатные двери	Есть
Кондиционирование	Есть
Отопительные приборы	Радиаторы
Кухонная плита	Есть
Наличие следов протечек на потолке	Есть
Наличие перепланировки/переустройства	Невозможно установить, т.к. не предоставлена техническая документация
Приведения квартиры в соответствующее технической документации состояние	-
Дополнительные удобства	Нет
Необходимые ремонтные работы	Необходим косметический ремонт
Текущее использование Объекта оценки	По назначению (жилое)
	Физические свойства
Состояние отделки	Удовлетворительное

Оценщик: Лаврентьев О. В.

*ДОКУМЕНТЫ,  
ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ  
ЗАКАЗЧИКОМ*

## Копия выписки из ЕГРН

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.01.2019 г., поступившего на рассмотрение 10.01.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Помещение</b>	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № ____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ____
10.01.2019 № 99/2019/238131492	Всего разделов: ____
Кадастровый номер:	25:28:010021:599
Номер кадастрового квартала:	25:28:010021
Дата присвоения кадастрового номера:	25.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 05:401:002:000303270
Адрес:	Приморский край, г Владивосток, ул Шилкинская, д 9, кв 34
Площадь:	91.7
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Жилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 6
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	6557743.93

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Помещение
-----------

(вид объекта недвижимости)		
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
10.01.2019 № 99/2019/238131492		
Кадастровый номер:		25:28:010021:599
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	25:28:010021:158	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	Кашликов Алексей Викторович №25-11-2	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		
Помещение		
(вид объекта недвижимости)		

Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
10.01.2019 № 99/2019/238131492			
Кадастровый номер:		25:28:010021:599	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	сабадаш олеся владимировна		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 Сведения о зарегистрированных правах

<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
10.01.2019 № 99/2019/238131492			
Кадастровый номер:		25:28:010021:599	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Гребнев Виктор Григорьевич		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 25-25-01/118/2013-148 от 12.08.2013, 1/2		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	вид:	Арест, арест	
	дата государственной регистрации:	06.05.2015	
	номер государственной регистрации:	25-25/001-25/001/001/2015-8256/1	
	3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

	основание государственной регистрации:	Постановление суда от 27.04.2015 по делу №3/6-94/15, вывавший орган: Фрунзенский районный суд г.Владивостока (судья Юртаев Н.Н.)
	вид:	Прочие ограничения (обременения), запрет на совершение действий по регистрации
	дата государственной регистрации:	18.09.2018
	номер государственной регистрации:	25:28:010021:599-25/001/2018-2
3.1.2.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 18.09.2018 по не определено
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Выписка из Федеральной службы судебных приставов от 13.09.2018 №111207/18/25013-ИП, выдавший орган: ОСП по Уссурийскому городскому округу УФССП России по Приморскому краю (судебный пристав-исполнитель Бирюкова М.А.)
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2. Гребнёва Татьяна Александровна
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Долевая собственность, № 25-25-01/118/2013-148 от 12.08.2013, 1/2
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

<b>Государственный регистратор</b>		<b>ФГИС ЕГРН</b>
<b>полное наименование должности</b>	<b>подпись</b>	<b>инициалы, фамилия</b>

М.П.

*ДОКУМЕНТЫ О  
ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
ОЦЕНЩИКА*

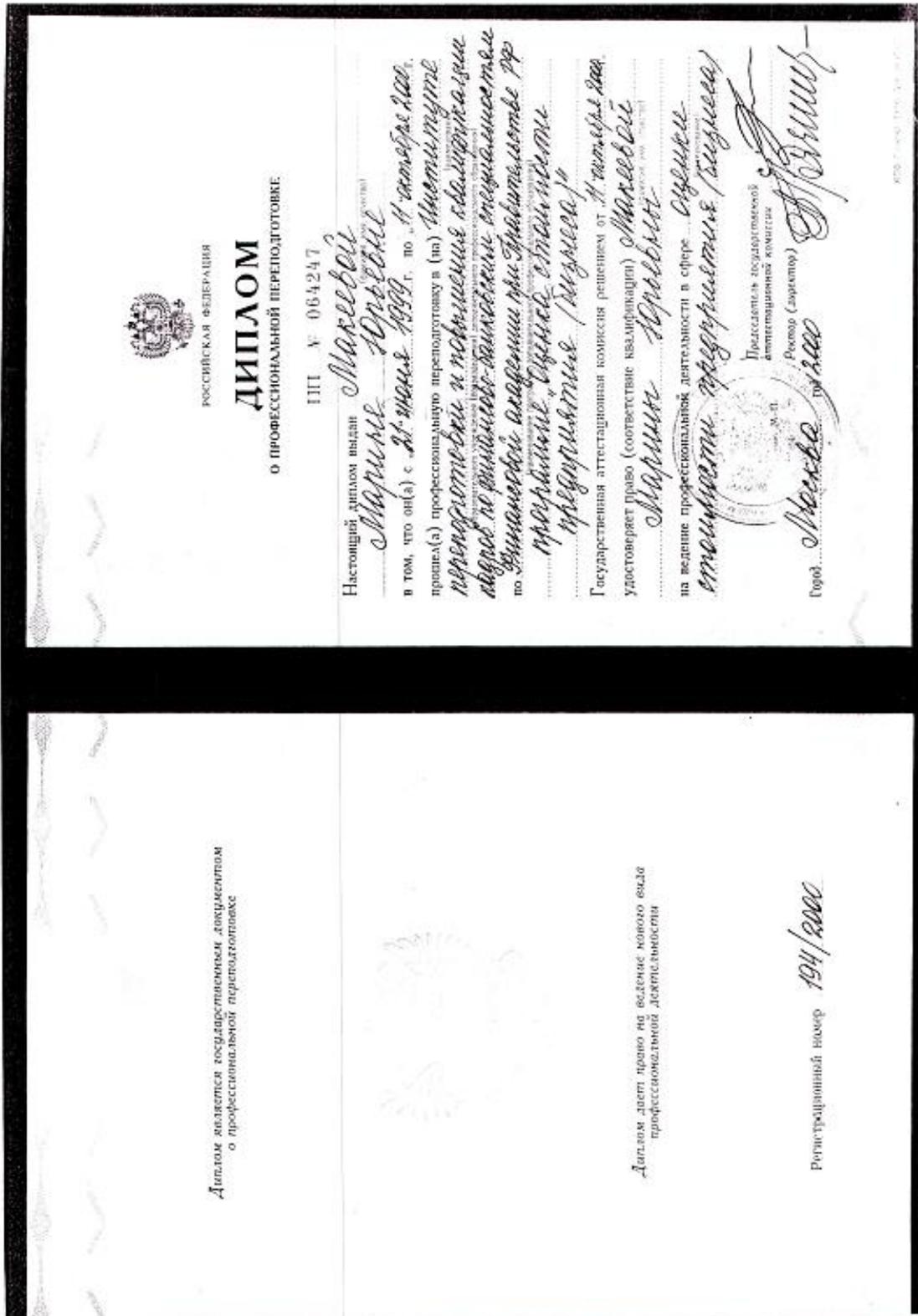
Копия Свидетельства о членстве в НП «Российская коллегия оценщиков»  
регистрационный № 210078 от декабря 1999 г.



Копия Диплома участника III международной конференции «Проблемы оценки имущества в экономике переходного периода», Москва, 27-28 ноября, 1996 г.



Копия Диплома о профессиональной переподготовке Маковой М.Ю. по программе профессиональной подготовки оценщиков «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП № 068,6247 от 11 октября 2000 г.





Копия аттестата эксперта саморегулируемой организации оценщиков № 000039-005, выдан 07.10.2013 г. аккредитованным образовательным частным учреждением высшего профессионального образования «Московский финансово-юридический университет МФЮА» (№Р/95 от 16.08.2013 г.);

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ  
АТТЕСТАТ**

О СДАЧЕ ЕДИНОВОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000039-005

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

**Макевой Марине Юрьевне**  
(фамилия, имя, отчество (полностью - при наличии) имя, отчество (обязательно при сдаче экзамена), и инициалы (при необходимости))

на основании протокола от « 07 » октября 2013 г. № 04

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного Аккредитованным  
(указывается полное наименование)

образовательным частным учреждением высшего профессионального  
(образовательная организация высшего образования, зарегистрированная на территории Российской Федерации)

образования "Московский финансово-юридический университет МФЮА"  
и incorporated в Едином государственном реестре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей

(№ Р/95 от 16 августа 2013 г.)  
(в случае изменения реквизитов саморегулируемой организации)

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии



*Е.А.*  
**Бочкарева Е. А.**  
(подпись)  
Квалификационный эксперт

Признается экспертом саморегулируемой организации оценщиков – членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 43)

Копия Диплома о профессиональной переподготовке Лаврентьева О.В. по программе профессиональной подготовке оценщиков «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП № 361246 от 28 мая 2001 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
**ДИПЛОМ**  
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ  
ПП № 361246

Настоящий диплом выдан Лаврентьеву Олегу Владимировичу  
в том, что он(а) с 5 октября 2001 по 26 марта 2001  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)  
Дальневосточном государственном  
технологическом университете  
по программе профессионального  
повышения квалификации  
оценщиков  
сферы стоимости предприятия (бизнеса)  
Государственная аттестационная комиссия решением от 28 мая 2001  
удостоверит право (соответствие квалификации) Лаврентьева  
Олега Владимировича  
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки  
стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной  
аттестационной комиссии  
Ректор Дальневосточного  
технологического университета  
Город Владивосток год 2001

М.П.



Регистрационный номер 984

Диплом является государственными документом  
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение новой вида  
профессиональной деятельности

**Копия Удостоверения о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» рег. №0-0001-13, выданное ФГБОУ ВПО «Хабаровская государственная академия экономики и права», период обучения с 11.11.2013 г. по 25.11.2013 г.**

**УДОСТОВЕРЕНИЕ**  
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее удостоверение выдано Лаврентьеву  
(фамилия, имя, отчество)  
Олегу Владимировичу

в том, что он(а) с 11 ноября 2013 г. по 25 ноября 2013 г.  
прошел(а) обучение в (на) ФГБОУ ВПО «Хабаровская  
(наименование)  
государственная академия экономики и права»  
(полное наименование образовательного учреждения)

по программе «Оценочная деятельность»  
(наименование программы, курса, программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 104 часов  
(количество часов)

Город Хабаровск год 2013 0014648

Регистрационный номер О-0001-13

**УДОСТОВЕРЕНИЕ**  
о повышении квалификации  
государственного образовательного  
учреждения

ФГБОУ ВПО «Хабаровская государственная академия экономики и права»

400-0116, Хабаровск, 2013 г.

**Копия аттестата эксперта саморегулируемой организации оценщиков № 000038-005, выдан 07.10.2013 г. аккредитованным образовательным частным учреждением высшего профессионального образования «Московский финансово-юридический университет МФЮА» (№Р/95 от 16.08.2013 г.);**

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ  
АТТЕСТАТ**

О СДАЧЕ ЕДИНОВОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000038-005

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

**Лаурентьеву Олегу Вадимовичу**  
(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, сдавшего единый квалификационный экзамен, в творческой подписи)

на основании протокола от « 07 » октября 2013 г. № 04

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного **Аккредитованным**  
(наименование органа государственного

**образовательным частным учреждением высшего профессионального**  
образовательной организации высшего образования, зарегистрированной на территории Российской Федерации

**образования "Московский финансово-юридический университет МФЮА"**  
в аккредитованной Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, в творческой подписи)

**(№ Р/95 от 16 августа 2013 г.)**  
(в свободной форме указывается реквизиты свидетельства об аккредитации)

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии

  
**Бокарева Е. А.**  
(подпись)  
**Бокарева Е. А.**  
(квалификационная подпись)



Признается экспертом саморегулируемой организации оценщиков – членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 43).

Копия Квалификационного аттестата в области оценочной деятельности № 004027-1  
от 28.02.2018 г.

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 004027-1

« 28 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Макеевой Марине Юрьевне

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

от « 28 » февраля 20 18 г. № 51

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 28 » февраля 20 21 г.

Копия Квалификационного аттестата в области оценочной деятельности № 000763-1  
от 21.11.2017 г.

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000763-1

« 21 » ноября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Лаврентьеву Олегу Вадимовичу

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

от « 21 » ноября 2017 г. № 24

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 21 » ноября 2020 г.

Копия Свидетельства Комиссии по этике СНОКОД РФ, выданного ООО «Центр развития инвестиций» в подтверждение присоединения к Кодексу профессиональной этики оценочных компаний Российской Федерации, утвержденное 26 сентября 2002 года Советом руководителей общественных организаций оценщиков России, рег. № 31-210078-68,63е от 19.11.2002 г.



**Копия Договора (Полиса) страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки №- Д-72507340-5.3-2-000130-18 от 03.12.2018 г., выданный ООО «Росгосстрах» на срок с 01.012019 г. по 31.12.2021 г.;**

ДОГОВОР № Д-72507340-5.3-2-000130-18  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО  
ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

г. Владивосток

«03» декабря 2018г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице заместителя директора по корпоративному страхованию Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Приморском крае Скобелева Анатолия Викторовича, действующего на основании Доверенности № 9864-ДФ от 05.06.2018г., с одной стороны, и ООО «Центр развития инвестиций», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Генерального директора Макеевой Марины Юрьевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 03.12.2018г. (далее по тексту «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:**

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

**2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:

- а) ответственности за нарушение договора на проведение оценки;
- б) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

**3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

Страховым случаем является:

- 3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор,

а) ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;

б) вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

- 3.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.

- 3.3. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

**4. СТРАХОВАЯ СУММА**

Страховая сумма является предельной суммой всех страховых выплат, которые могут быть произведены по всем страховым случаям, наступившим в течение срока страхования.

4.1. для ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки по всем страховым случаям:	5 000 000,00 руб.
4.2. вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности по всем страховым случаям:	300 000 000,00 руб.
В том числе по одному страховому случаю в соответствии с п. 3.2 настоящего договора:	100 000 000,00 руб.
4.3. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор, работ по оценке:	возмещению не подлежит
4.4. Для судебных расходов и издержек Страхователя в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 договора страхования:	возмещению не подлежит

**5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;**

270 000 (Двести семьдесят тысяч) руб.

**6. ФРАНШИЗА (безусловная, в целом по договору):**

не установлена

**7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 часов «01» января 2019г. по 24.00 часов «31» декабря 2021г.

7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 24.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

**8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:

в рассрочку, согласно следующему графику платежей:

- первый платеж в размере 30 000 (Тридцать тысяч) руб. 00 коп., подлежит уплате до «01» января 2019г.
- второй платеж в размере 30 000 (Тридцать тысяч) руб. 00 коп., подлежит уплате до «30» марта 2019г.
- третий платеж в размере 30 000 (Тридцать тысяч) руб. 00 коп., подлежит уплате до «30» июня 2019г.
- четвертый платеж в размере 30 000 (Тридцать тысяч) руб. 00 коп., подлежит уплате до «01» января 2020г.
- пятый платеж в размере 30 000 (Тридцать тысяч) руб. 00 коп., подлежит уплате до «30» марта 2020г.
- шестой платеж в размере 30 000 (Тридцать тысяч) руб. 00 коп., подлежит уплате до «30» июня 2020г.
- седьмой платеж в размере 30 000 (Тридцать тысяч) руб. 00 коп., подлежит уплате до «01» января 2021г.
- восьмой платеж в размере 30 000 (Тридцать тысяч) руб. 00 коп., подлежит уплате до «30» марта 2021г.
- девятый платеж в размере 30 000 (Тридцать тысяч) руб. 00 коп., подлежит уплате до «30» июня 2021г.

**9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:**

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

9.3. Если убыток или расходы являются возмещаемыми по настоящему договору страхования также подлежат возмещению по договору страхования ответственности оценщика, то выплата страхового возмещения по настоящему договору страхования производится после того, как будет исчерпана страховая сумма по договору страхования, по которому Страхователем является сам оценщик.

**Копия Договора (полиса) обязательного страхования ответственности оценщика  
Макеевой М. Ю. № П-72550010-5.3-2-000125-18 от 03.12.2018 г., выданный ООО  
«Росгосстрах» на срок от 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г.;**

**ДОГОВОР (ПОЛИС) № П-72507340 -5.3-2 - 000125-18  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Владивосток

«03» декабря 2018г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице заместителя директора по корпоративному страхованию Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Приморском крае Скобелева Анатолия Викторовича действующего на основании Доверенности № 9684-ДФ от 05.06.2018г.

с одной стороны, и Макеева Марина Юрьевна, именуемая в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 03.12.2018г. (далее по тексту – Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:**

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

**2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

**3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

3.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

3.3. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

**4. СТРАХОВАЯ СУММА, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ**

	Страховая сумма, руб.
4.1. Для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	30 000 000,00 руб.
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	возмещению не подлежит.
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1 Договора страхования:	возмещению не подлежит
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	30 000 000,00 руб.

4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	30 000 000,00 руб.
--	--------------------

**5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**

12 000 (Двенадцать тысяч ) руб. 00 коп.

**6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):**

не установлена.

**7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 часов «01» января 2019г. по 23 часа 59 минут «31» декабря 2019г.

7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 23.59 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение

предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

#### 8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате в рассрочку, (двумя платежами) согласно следующему графику платежей:

- первый платеж в размере 6 000 руб. 00 коп., подлежит уплате до «01» января 2019г.,
- второй платеж в размере 6 000 руб. 00 коп., подлежит уплате до «31» марта 2019г.

#### 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

8.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

8.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

#### 10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от 03.12.2018г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

#### 11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

- X Возобновление договора № П-72550010 - 5.3-2 - 000163 -17 от 18.12.2017г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.

Макеева Марина Юрьевна

Подпись Страхователя

#### АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

##### СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»

Подразделение Страховщика:

Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Приморском крае

Адрес местонахождения: 690091, Приморский край,

г. Владивосток, ул. Мордовцева, 6

Банковские реквизиты:

Р/с 40701810900000000187 в ПАО «РГС Банк»

БИК 044525174, к/с 30101810945250000174

ИНН 7707067683, КПП 997930001

Заместитель директора по корпоративному страхованию

Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Приморском крае

Скобелев А.В./

Доверенность № 9684 - ДФ от 05.06.2018г.

М.П.



##### СТРАХОВАТЕЛЬ

Макеева Марина Юрьевна

Адрес регистрации:

690001, Приморский край, г. Владивосток,

ул. Светланская, 88, кв. 12.

Паспортные данные: серия 05 08 № 553044 выдан

09.10.2008 г. ОУФМС России по Приморскому краю

в Первореченском районе гор. Владивостока

ИНН 253700273447

Макеева М.Ю.

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:

☐ 8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

**Копия Договора (полиса) обязательного страхования ответственности оценщика Лаврентьева О. В. № П-72550010-5.3-2-000126-18 от 03.12.2018 г., выданный ООО «Росгосстрах» на срок от 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г.;**

ДОГОВОР (ПОЛИС) № П-72507340 -5.3-2- 000126-18  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Владивосток

«03» декабря 2018г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице заместителя директора по корпоративному страхованию Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Приморском крае Скобелева Анатолия Викторовича, действующего на основании доверенности № 9684-ДФ от 05.06.2018г. с одной стороны, и Лаврентьев Олег Вадимович, именуемый в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 03.12.2018г. (далее по тексту – Заявление) и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:**

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

**2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

**3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

3.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

3.3. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

**4. СТРАХОВАЯ СУММА, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ**

	Страховая сумма, руб.
4.1. Для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) руб.
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	возмещению не подлежит.
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1 Договора страхования:	возмещению не подлежит
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	30 000 000,00( Тридцать миллионов) руб.
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) руб.

**5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**

12 000 (Двенадцать тысяч ) руб. 00 коп.

**6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):**

не установлена.

**7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 часов «01» января 2019г. по 23 часа 59 минут «31» декабря 2019г.

7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 23.59 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение

предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

#### 8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате в рассрочку, согласно следующему графику платежей:

- первый платеж в размере 6 000 руб. 00 коп., подлежит уплате до «31» декабря 2018г.,
- второй платеж в размере 6 000 руб. 00 коп., подлежит уплате до «31» марта 2019г.

#### 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

8.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

8.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

#### 10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от 03.12.2018г. (Приложение 1).

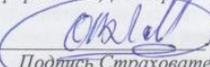
10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

#### 11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

- X Возобновление договора № П-72550010 - 5.3-2 - 000164 -17 от 21.12.2017г.

Условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.

  
Лаврентьев Олег Вадимович

Подпись Страхователя

#### АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

##### СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»

Подразделение Страховщика:

Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Приморском крае

Адрес местонахождения: 690091, Приморский край, г. Владивосток, ул. Мордовцева, 6

Банковские реквизиты:

Р/с 40701810900000000187 в ПАО «РГС Банк»

БИК 044525174, к/с 30101810945250000174

ИНН 7707067683, КПП 997950001

Заместитель директора по корпоративному страхованию

Филиала ПАО СК «Росгосстрах» в Приморском крае

Скобелев А.В./

Доверенность №9684-ДФ от 05.06.2018г.

МП



##### СТРАХОВАТЕЛЬ

Лаврентьев Олег Вадимович

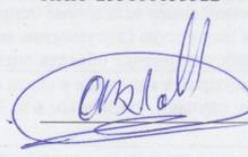
Адрес регистрации:

692000, Приморский край, г. Большой Камень, ул. Аллея Труда, д.16, кв.66

Паспортные данные: серия 05 03 № 458686

выдан 13.03.2003 г. ОВД ЗАТО г.Большой Камень

ИНН 253600153322

  
Лаврентьев О.В.

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр

Росгосстраха:

☐ 8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

Копия Свидетельства о членстве Макеевой М.Ю. в некоммерческом партнерстве СРО  
«Деловой Союз Оценщиков» № 634 от 10.09.2013 г.



**Копия Выписки Макеевой М.Ю. от 12.11.2018 г., № 14858 из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

 ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ
 

 119180, г. Москва,  
ул. Большая Якиманка,  
д. 31, оф. 322

 тел.: +7 499 230-04-50  
факс: +7 499 230-04-50

 e-mail: org@srodso.ru  
web: www.srodso.ru

**Выписка № 14858  
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Макеевой Марины Юрьевны

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

о том, что

Макеева Марина Юрьевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»,

 включен(а) в реестр оценщиков 10.09.2013 г. за регистрационным № 0634  
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 12.11.2018 г.

Дата составления выписки 12.11.2018 г.

 Генеральный директор  
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Шевцова И.А.



**Копия Свидетельства о членстве Лаврентьева О.В. в некоммерческом партнерстве СРО  
«Деловой Союз Оценщиков» № 677 от 20.12.2013 г.**



**Копия Выписки Лаврентьева О.В. от 12.11.2018 г., № 14857 из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ

119180, г. Москва,  
ул. Большая Якиманка,  
д. 31, оф. 322

тел.: +7 499 230-04-50  
факс: +7 499 230-04-50

e-mail: org@srodso.ru  
web: www.srodso.ru

**Выписка № 14857  
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Лаврентьева Олега Вадимовича

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

о том, что

Лаврентьев Олег Вадимович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»,

включен(а) в реестр оценщиков 20.12.2013 г. за регистрационным № 0677  
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 12.11.2018 г.

Дата составления выписки 12.11.2018 г.

Генеральный директор

НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Шевцова И.А.



Копия почетной грамоты ООО «Центр развития инвестиций» за заслуги в формировании и развитии рынка оценочных услуг в Российской Федерации», Москва, 2008 г.



**Копия Свидетельства о присвоении ООО «Центр развития инвестиции» 3 места в номинации «Лучшая региональная компания по итогам 2009 г.»**



**Копия Свидетельства о присвоении ООО «Центр развития инвестиции» 12 места в номинации «Интеллектуальная оценочная компания в 2009 г.»**



**Копия Свидетельства о присвоении ООО «Центр развития инвестиции» 4 места в рейтинге членов Российской Коллегии Оценщиков по итогам 2009 г.**



Копия Диплома «Профессиональное признание 2014»

