



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЭКСПЕРТНО-ОЦЕНОЧНОЕ БЮРО»

690091 Приморский край, г. Владивосток, ул. Уборевича, 7 тел./факс 226-68-39; 270-01-90
www.ocenka-vl.ru e-mail: 700190@mail.ru

ОТЧЁТ № 19-03 / 16788 ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

<u>Объект оценки:</u>	2-комнатная квартира, назначение: жилое, общая площадь 61,9 кв.м, этаж 9
<u>Адрес объекта оценки:</u>	Приморский край, гор. Владивосток, ул. Адмирала Горшкова, д. 32, кв. 116
<u>Вид определяемой стоимости:</u>	Рыночная и ликвидационная
<u>Дата определения стоимости объекта оценки:</u>	11 марта 2019 года
<u>Дата составления Отчёта:</u>	11 марта 2019 года
<u>Заказчик:</u>	Кузнецов Владислав Вячеславович

г. Владивосток, 2019 год

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
3.1. Сведения о Заказчике.....	5
3.2. Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с Оценщиком.....	5
3.3. Сведения об Оценщике.....	6
3.4. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчёта об оценке организациях и специалистах.....	7
4.ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	7
5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	7
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ (ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ) СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	8
7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
8. ССЫЛКИ НА ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ В ОТЧЁТЕ.....	9
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
9.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	9
9.2. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	9
9.3. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	10
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	13
11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
12. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	14
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ.	25
14. РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	26
15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ	34
16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ В УСЛОВИЯХ ВЫНУЖДЕННОЙ РЕАЛИЗАЦИИ И СОКРАЩЕННОГО ПЕРИОДА ЭКСПОЗИЦИИ (НА БАЗЕ МЕТОДА ГАЛАСЮКОВ (GMLV- GALASYUKS' METHOD OF LIQUIDATING VALUE EVALUATION)	35
16.1. Основные термины.....	35
16.2. Концепция оценки объектов в условиях вынужденной реализации и сокращённого периода экспозиции	35
16.3. Виды стоимости объектов в условиях вынужденной реализации и сокращённого периода экспозиции.....	36
16.4. Определение ликвидационной стоимости объектов в условиях вынужденной реализации и сокращённого периода экспозиции	36
17. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ	39
СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ	39
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	40
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	50

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Таблица 1

Описание объекта оценки	Тип помещения:	Количество комнат	Этаж	Общая площадь, кв. м	Жилая площадь, кв. м	Площадь кухни, кв. м
	Квартира	2	9	61,9	33,9	14,3
	Наличие неутверждённой перепланировки есть			Наличие обременений Нет		Характер обременений Не зарегистрировано
Описание здания	Тип/серия дома	Этажность	Год постройки/ Год ввода в эксплуатацию	Год капитального ремонта		Физический износ здания, %
	Монолитный жилой дом	15, подвал, технич.	2011	Не стоит в планах на капремонт в 2018г.		5
Адрес объекта оценки	Субъект РФ	Район	Населённый пункт	Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв.		
	Приморский край	Нет	г. Владивосток	ул. Адмирала Горшкова, д. 32, кв. 116		
Цели и задачи оценки	Определение рыночной/ликвидационной стоимости имущества (без возможных границ интервала) для целей ипотечной сделки					
Заказчик оценки	Кузнецов Владислав Вячеславович, паспорт гражданина РФ: 05 10 775863, выдан 23.09.2010г., ОУФМС России по Приморскому краю в Первомайском районе гор. Владивостока, КП 250-004					
Основание оценки	Договор на проведение оценки № 19-03-16788 от 06 марта 2019 года					
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Для целей ипотечной сделки. Отчёт об оценке не может применяться для иных целей					
Исполнитель оценки	Форма	Наименование	Место нахождения, контактная информация	ОГРН, дата присвоения ОГРН	Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица	
	ООО	«Экспертно-Оценочное Бюро»	Приморский край, г. Владивосток, ул. Уборевича, 7, тел. 8 (423) 226-68-39, 8(423) 270-01-90	1022501282759, 31.10.2002г.	Договор № 3991R/776/00018/8 от 12.07.2018г. (срок действия страхового полиса с 12.07.2018г. по 11.07.2019г.). Страховщик – АО «АльфаСтрахование», Страховая сумма – 100 000 000 рублей	
Сведения об Оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (количество лет)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов Оценщика:		
				о членстве в СРОО	полиса обязательного страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний
Гонцовская Светлана Геннадьевна	8	006544	ООО «РОО»	Свидетельство № 0022764 от 09 декабря 2016г.	Страховой полис № 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 006544 от 07.09.2018г. (срок действия с 01.01.2019г. по 30.06.2020г.). Страхователь – Гонцовская С.Г., Состраховщики – СПАО «ИНГОССТРАХ», АО «АльфаСтрахование». Лимит ответственности – 300 000 рублей. Страховой полис 3991R/776/00019/8 от 12.07.2018г. с общим пределом ответственности в 5000000 руб. выдан АО «АльфаСтрахование» на срок с 12.07.2018г. по 11.07.2019г.	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 442675 от 21 ноября 2009 года, выданный Международной академией оценки и консалтинга по программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Паспорт 05 16 433491, выдан 08.12.2016г., Отделом УФМС России по Приморскому краю в Ленинском районе гор. Владивостока						
Даты	Осмotra объекта		Оценки		Составления Отчёта	
	11 марта 2019 года		11 марта 2019 года		11 марта 2019 года	
Результаты оценки, полученные при применении	Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)	
	8052819		Нет		Нет	
Итоговая величина стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)			Ликвидационная стоимость (в рублях)		
	8053000			6590000		

Оценку выполнил и подготовил Отчёт Оценщик I категории Гонцовская С.Г. Отчёт утвердил директор Рюмин С.А.
м.п.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2. Задание на оценку

Тип оцениваемого имущества	Недвижимое имущество (жилое помещение - квартира)
Объект оценки. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	2-комнатная квартира, назначение: жилое, общая площадь 61,9 кв. м, этаж: 9
Адрес (местонахождение) объекта	690911, Приморский край, гор. Владивосток, ул. Адмирала Горшкова, д. 32, кв. 116
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Собственность общая совместная
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Права, учитываемые при оценке объекта оценки – право собственности. Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки – Не зарегистрировано. Оценка объекта оценки производится без учёта каких-либо ограничений (обременений) прав.
Правообладатели оцениваемого имущества	Назаров Александр Валерьевич Назарова Наталья Николаевна
Документы, удостоверяющие права на объект оценки	копия выписки из ЕГРН № 25/001/005/2018-10079 от 19 декабря 2018 года
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная стоимости
Цель цели и задачи проведения оценки	Определение рыночной/ликвидационной стоимости имущества (без возможных границ интервала) для целей ипотечной сделки
Предполагаемое использование результатов оценки	для целей ипотечной сделки
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Заказчик не может использовать Отчёт об оценке (или любую его часть) для других целей
Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки № 19-03-16788 от 06 марта 2019 года
Период проведения оценки	06 марта 2019 года - 11 марта 2019 года
Дата осмотра и обследования объекта	11 марта 2019 года
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	11 марта 2019 года
Порядковый номер Отчёта	19-03 / 16788
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки представлены в следующих документах, предоставленных Заказчиком: копия выписки из ЕГРН № 25/001/005/2018-10079 от 19 декабря 2018 года
Допущения, на которых должна основываться оценка:	
<ul style="list-style-type: none"> • В процессе подготовки Отчёта Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. • Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговорённых в Отчёте. • При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения. • Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчёте, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации. • От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу произведённой оценки, иначе как по официальному вызову суда. • Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчёт (или 	

любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

- Отчёт содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдёт из рук в руки по цене, равной указанной в Отчёте стоимости.
- Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе Оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert 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 расчётов были использованы данные, именуемые ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учётом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение»
- Цены аналогов, представленные на рынке, следует рассматривать как цены, не нуждающиеся в какой-либо корректировке на НДС, так как в соответствии с п. 1, подпунктами 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому расчёты были поведены без каких-либо корректировок на НДС.
- Предполагается, что объект оценки не обременён никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение. Оценщик не имеет информации о наличии обременений, экологического загрязнения. В соответствии с п. 7 ФСО № 7 «В отсутствие документально подтверждённых имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учётом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра».

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Сведения о Заказчике.

Таблица 3. Сведения о Заказчике

Фамилия, имя, отчество	Кузнецов Владислав Вячеславович
Документ, удостоверяющий личность	паспорт гражданина РФ: 05 10 775863, выдан 23.09.2010г., ОУФМС России по Приморскому краю в Первомайском районе гор. Владивостока, КП 250-004
Адрес регистрации	Приморский край, гор. Владивосток, ул. 3-я Строительная, д. 12, кв. 14

4.2. Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с Оценщиком.

Таблица 4. Сведения о юридическом лице

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Экспертно-Оценочное Бюро»
Место нахождения	690091, Приморский край, г. Владивосток, ул. Уборевича, 7
Почтовый адрес	690091, Приморский край, г. Владивосток, ул. Уборевича, 7
Телефон (факс)	8 (423) 226-68-39, 8 (423) 270-01-90
Электронная почта	700190@mail.ru
Сайт в сети интернет	www.ocenka-vl.ru
Номер и дата регистрации	№ 1466 от 4 июня 2001 г.
ИНН / КПП	2536110552 / 253601001
ОГРН	1022501282759
Дата присвоения ОГРН	31.10.2002 г.
Сведения о страховом полисе юридического лица по дополнительному обеспечению ответственности Оценщиков	Страховой полис 3991R/776/00018/8 от 12.07.2018г. (срок действия с 12.07.2018г. по 11.07.2019г.) Страховщик – АО «АльфаСтрахование», Страховая сумма – 100 000 000 рублей

Банковские реквизиты	р/сч. 40702810200000009105 ПАО СКБП «ПримСоцБанк» г. Владивосток к/сч. 30101810300000000803, БИК 040507803
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Экспертно-Оценочное Бюро» не имеет имущественный интерес в объекте оценке и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

3.3. Сведения об Оценщике.

Таблица 5. Сведения об Оценщике, выполнившем оценку

Оценщик	Гонцовская Светлана Геннадьевна
Контактный телефон	89147077347
Электронная почта	sveta71.05@mail.ru
Почтовый адрес оценщика	690001, Приморский край, г. Владивосток, ул. Пушкинская, д. 55, кв. 60
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 № 442675 от 21 ноября 2009 года, выдан Международной академией оценки и консалтинга по программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Квалификация	«Оценка недвижимости», «Оценка движимого имущества»
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего квалификацию в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» 003459-КА1 № 005553-1 от 16.03.2018 года. Выдан на основании решения № 55 от 16.03.2018 года федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров». Срок действия 3 года.
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков	Член общероссийской общественной организации «Российское общество Оценщиков», включена в реестр Оценщиков 28.04.2010 г. за рег. № 006544. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 09.12.2016г. № 0022764
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	- Страховой полис № 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 006544 от 07.09.2018г. (срок действия с 01.01.2019г. по 30.06.2020г.). Страхователь – Гонцовская С.Г. Состраховщики – СПАО «ИНГОССТРАХ», АО «АльфаСтрахование». Лимит ответственности – 300 000 рублей - Страховой полис 3991R/776/00019/8 от 12.07.2018г. с общим пределом ответственности в 5000000 руб. выдан АО «АльфаСтрахование» на срок с 12.07.2018г. по 11.07.2019г.
Стаж работы в оценочной деятельности	8 лет
Независимость оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. (статья 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"). Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

3.4. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчёта об оценке организациях и специалистах

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчёта об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе Оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчёте (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, подписавший данный Отчёт, настоящим удостоверяет, что:

1. Для осуществления профессиональной деятельности имеются все необходимые образовательные и профессиональные сертификаты, документы о страховании гражданской ответственности, а также документы о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, которые приведены в виде копий в приложениях к настоящему отчёту.
2. Изложенные в Отчёте факты соответствуют действительности;
3. Сделанный анализ, высказанные мнения, полученные выводы и результаты расчётов действительны исключительно в пределах указанных в Отчёте допущений и ограничивающих условий, и являются следствием, как непредвзятого анализа исходных данных, так и профессиональной практики;
4. У оценщика нет личной заинтересованности – ни настоящей, ни будущей – относительно оцениваемого объекта или какой-либо предвзятости в отношении какой-либо стороны;
5. Вознаграждение за выполненную работу не связано с итоговой величиной стоимости объекта оценки или какими-либо другими причинами, кроме как выполнением работ по данному Отчёту, а также не зависит от тех событий, которые могут произойти в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчёте;
6. Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или заранее оговорённой цены;
7. Настоящая оценка произведена, а Отчёт составлен в соответствии с требованиями:
 - Федерального Закона от 29.07.98г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
 - Федеральных стандартов ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9, ФСО № 12.
 - «Свода Стандартов и Правил РОО 2015», утверждённый решением Совета РОО от 23.12.2015г. (протокол № 07-Р).

В соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. Отчёт собственноручно подписывается Оценщиком.

Оценщик I категории

Гонцовская С.Г.

Член Общероссийской общественной организации
«Российское общество оценщиков» с 28 апреля 2010г.
Номер в реестре саморегулируемой организации 006544
Свидетельство о членстве саморегулируемой
организации оценщиков № 0022764 от 09 декабря 2016г.

5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

При проведении оценки объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки объекта оценки:

- Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный Отчёт (далее – «Отчёт»), являются полномочными представителями ООО «Экспертно-Оценочное Бюро», имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.
- Оценщик основывался на информации, включающей в себя, но не ограниченной: предоставленной Заказчиком, общей информацией по соответствующему сегменту рынка, а также информации,

- имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения настоящей оценки.
- Оценщик исходил из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Тем не менее, Оценщик не мог гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
 - Используя информацию, предоставленную Заказчиком, Оценщик применял предоставленные данные только в рамках имеющегося объёма информации, не делая необоснованных выводов и дополнений. В случае если о каких-либо характеристиках или составляющих объекта оценки данные предоставлены не были, Оценщиком делался вывод об отсутствии данных характеристик или составляющих.
 - Перед Оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы – юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта и экологическую экспертизу.
 - Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая, технологическая экспертизы и обмеры не производились. Предполагается, что объект оценки не обременён никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение.
 - От Оценщика не требовалось и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права собственности.
 - Предполагается, что существует полное соответствие правового положения объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
 - Объект оценки рассматривался с учётом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговорены в Отчёте.
 - Иллюстративные материалы позволяют пользователю Отчёта получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.
 - При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Не учитывалось возможное присутствие в объекте токсичных и иных вредоносных материалов, а также стоимость их удаления. Присутствие вредных материалов может повлиять на стоимость объекта оценки.
 - При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом оценки. Оценщик не гарантирует и не несёт ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц в отношении объекта оценки.
 - От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчёта или оценённого имущества, за исключением случаев, предусмотренных действующим Законодательством Российской Федерации.
 - Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
 - Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение специалиста относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
 - Цены на аналоги объекта оценки являются ценами предложения. Оценщик предполагает, что приведённые цены предложения достоверно отражают рыночную стоимость объектов.
 - Цены аналогов, представленные на рынке, следует рассматривать как цены, не нуждающиеся в какой-либо корректировке на НДС, так как в соответствии с п. 1, подпунктами 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому расчёты были поведены без каких-либо корректировок на НДС.
 - Рыночная стоимость оценки рассчитана в рублях РФ.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ (ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ) СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.

При проведении оценки применялись Федеральные стандарты оценки, которые являются единственными действующими государственными документами на тему стандартизации оценочной деятельности.

Перечень применяемых федеральных стандартов:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утверждённый приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. № 297.

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утверждённый приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. № 298.
 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО № 3)», утверждённый приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. № 299.
 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утверждённый приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014г. № 611.
 5. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утверждённый приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015г. № 327.
 6. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утверждённый приказом Минэкономразвития РФ от 17.11.2016г. № 721.
- Являясь членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» оценщик по её уставу обязан соблюдать стандарты и правила оценочной деятельности данной организации в своей профессиональной деятельности, а именно «Свод Стандартов и Правил РОО 2015», утверждённый решением Совета РОО от 23.12.2015г. (протокол № 07-Р).

7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчётов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объектов оценки;
- составление отчёта об оценке.¹

8. ССЫЛКИ НА ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ В ОТЧЁТЕ

Основным источником информации о ценах предложения объектов-аналогов и их характеристиках, использованными в Отчёте, стали данные печатных изданий и интернет – сайтов, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы.

- Интернет – сайты: <http://www.farpost.ru>

Источником информации об анализе рынка являются интернет – сайты: <http://www.zrpress.ru>, www.konkurent.ru, www.farpost.ru

Пользователь Отчёта, при желании, может ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, однако он не несёт ответственности за дальнейшие изменения содержания данных источников.

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

- Идентификационные данные объекта оценки – сообщение заказчика, договор на проведение оценки № 19-03-16788 от 06 марта 2019 года.
- Цель, задачи оценки и предполагаемое использование результатов оценки – пояснения заказчика, договор на проведение оценки № 19-03-16788 от 06 марта 2019 года.
- Сведения о характеристиках объекта оценки: копия выписки из ЕГРН № 25/001/005/2018-10079 от 19 декабря 2018 года.
- Сведения о состоянии оцениваемого объекта на дату определения стоимости – сообщение заказчика, визуальный осмотр объекта оценки.
- Сведения о ценах предложения объектов-аналогов и их характеристиках – информационная база оценщиков, интернет-сайты: <http://farpost.ru>, www.stroy.vl.ru, www.cian.ru.

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

При проведении оценки Объекта Оценщик использовал полученные от Заказчика документы, приведённые в таблице 6 «Опись полученных от Заказчика документов».

¹ В соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утверждённым приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. № 297.

Таблица 6. Опись полученных от Заказчика документов

№	Наименование документа	Дата выдачи	Дата предоставления
1.	копия выписки из ЕГРН № 25/001/005/2018-10079	19 декабря 2018 года	06 марта 2019 года
2.	копия технического паспорта на жилое помещение (квартиру)	25 июля 2014 года	06 марта 2019 года

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

Описание Объекта оценки составлено на основании «Описи полученных от Заказчика документов» и визуальном осмотре, проведённом Оценщиком Объекта оценки. Полученные данные об Объекте оценке были сведены Оценщиком в представленную ниже табличную форму.

Таблица 7. Общие характеристики объекта оценки

Юридический статус объекта		Основание
Имущественные права на жилое помещение	Собственность общая совместная	копия выписки из ЕГРН № 25/001/005/2018-10079
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано	копия выписки из ЕГРН № 25/001/005/2018-10079
Соответствие планировочных решений объектов оценки указанным решениям в технической документации	Данные приведены в таблице 9	Визуальный осмотр, технический паспорт
Местоположение объекта оценки		
Адрес	Приморский край, гор. Владивосток, ул. Адмирала Горшкова, д. 32, кв. 116	
Административный район города	Первореченский район	
Микрорайон	Снеговая Падь	
Локальные особенности расположения: - транспортная доступность	Жилой дом располагается рядом в 5 минутах от остановки общественного транспорта. Подъезд к дому осуществляется по асфальтированной дороге. Транспортная доступность – хорошая	
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Хорошая	
Окружающая застройка	Жилые дома	
Экологическая обстановка	Соответствует нормам. Опасностей вызванных окружающей средой не выявлено.	
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	В ближайшем окружении крупных промышленных предприятий нет	
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км.)	Школа, детский сад, отделение банка, предприятия службы быта, торговые предприятия, аптека, поликлиника, зона отдыха	
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Хорошая	
Состояние прилегающей территории	Хорошее	
Дополнительная существенная информация	Место расположения объекта оценки на карте города Владивостока приведено перед расчётной частью	

Таблица 8. Физические характеристики дома²

Характеристика	Информация и значения
Тип здания	Многоэтажный многоквартирный монолитный жилой дом
Класс здания / класс помещения	эконом / эконом
Группа капитальности	I
Количество этажей	15
Год постройки дома	2011
Общий физический износ	По результатам визуального осмотра и методу эффективного возраста на дату оценки – 5%.

² Сведения получены на основании визуального осмотра, данных из документов, предоставленных заказчиком, информационной базы оценщика и с сайта <https://www.reformagkh.ru/>

Внешнее и экономическое устаревания	Не выявлены
Наличие подвала	Имеется
Наличие чердака/мансарды	Не имеется
Фундамент	Железобетонный
Наружные стены (материал)	Монолитный железобетон, андезитобазальтовые блоки
Внешний вид фасада дома	Хороший
Характеристика перекрытий (материал)	Монолитный железобетон
Перегородки (материал)	андезитобазальтовые блоки
Лестницы	Железобетонные
Крыша	Плоская. Состояние хорошее, ремонт не требуется
Отопление	От ТЭЦ
Техническое обустройство (электро – и сантехнические устройства)	Электричество – скрытая проводка, Водопровод – централизованный, стальные трубы, Канализация – централизованная, чугунные и пластиковые трубы, Горячее водоснабжение – централизованное
Газоснабжение	Отсутствует
Наличие лифта	Есть
Наличие мусоропровода	Есть
Консьерж	Нет
Домофон	Есть
Состояние подъезда	Хорошее
Социальный состав жильцов	Средний
Организованная стоянка личного а/т или подземные гаражи	Стихийная парковка на прилегающей территории
Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	В результате проведённого осмотра оцениваемого здания, оценщик пришёл к выводу об отсутствии существенных дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования, которые могут привести в последствии к аварийности дома или признанию его ветхим. По результатам визуального осмотра здание находится в хорошем состоянии, в сносе, реконструкции и капитальном ремонте не нуждается. Не стоит на учёте на капитальный ремонт с отселением. По данным сайта https://www.reformagkh.ru на момент оценки дом не является аварийным (ветхим) ³

Сведения об износе и устареваниях

В настоящем Отчёте физический износ определяется по методу эффективного возраста и определяется по следующей формуле:

$$И = ЭВ / ЭЖ * 100, \text{ где}$$

ЭВ – эффективный возраст;

ЭЖ – срок экономической жизни;

Эффективный возраст – время, которым оценивается продолжительность жизни объекта исходя из его физического состояния, оборудования, дизайна, экономических факторов, влияющих на его стоимость. Эффективный возраст может значительно отличаться от фактического возраста в большую или в меньшую сторону в зависимости от состояния объекта.

Срок экономической жизни – время, в течение которого улучшения вносят вклад в стоимость объекта, превышающий затраты на улучшения, т.е. когда износ носит устранимый характер. Этот срок может быть продлён благодаря качественному обслуживанию объекта, его своевременной модернизации и ремонтам. Срок экономической жизни жилых зданий I группы капитальности составляет 150 лет⁴.

Год постройки (ввода в эксплуатацию) дома – 2011 год.

Дата оценки – 11 марта 2019 года.

Жилой дом, в котором находится оцениваемый объект на момент оценки, находится в удовлетворительном состоянии, эффективный возраст составляет 8 лет.

Таким образом, физический износ основных конструктивных элементов здания составит:

³ <https://www.reformagkh.ru>

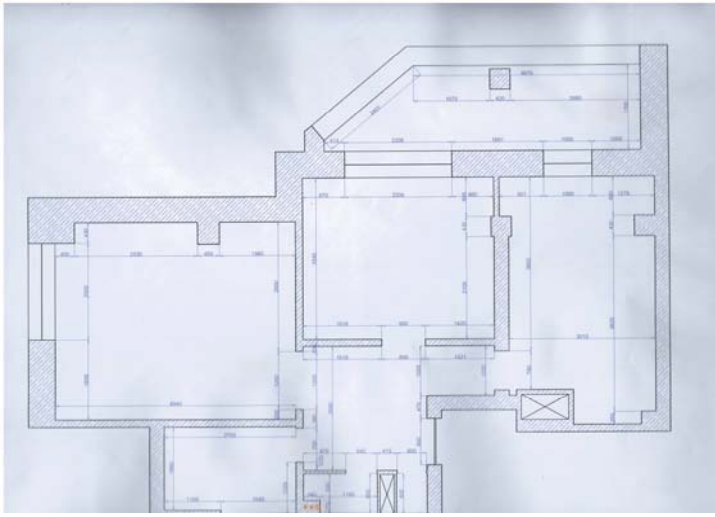
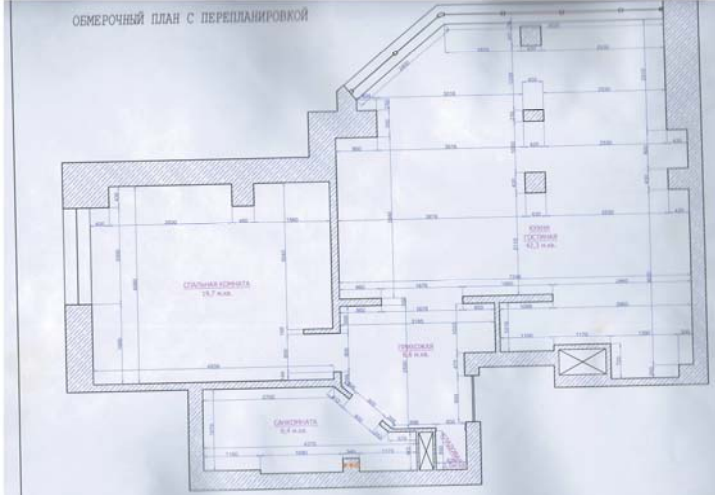
⁴ Ардзинов В.Д., Александров В.Т. «Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости». – СПб.: Питер, 2013. – 384с.: ил.

$$И = (\text{ЭВ} / \text{ЭЖ}) * 100 = 8/150 * 100 \approx 5\%$$

Таблица 9. Количественные и качественные характеристики квартиры

Характеристика	Информация и значения
Этаж расположения	9
Количество комнат в квартире	2
Тип комнат	раздельные
Площадь квартиры, кв. м	61,9
Жилая площадь, кв. м	33,9
Площадь кухни, кв. м	14,3
Санузел, кв. м	Совмещённый
Прочие вспомогательные помещения, кв.м	Коридор
Лоджия/балкон, кв.м	Балкон
Высота потолков, м	2,71
Вид из окон	Жилой район
<i>Описание внутренней отделки помещений и установленного оборудования по состоянию на дату проведения оценки</i>	
Пол в жилых помещениях	Ламинат, керамогранит
Пол во вспомогательных помещениях	Керамогранит
Пол в санузлах	Кафель
Пол в кухне	Керамогранит
Оконные проёмы	Пластиковые
Потолки в жилых помещениях	Натяжные, подвесные
Потолки во вспомогательных помещениях	Натяжные, подвесные
Отделка стен в жилых помещениях	Обои
Отделка стен на кухне	Обои
Отделка стен во вспомогательных помещениях	Обои
Отделка стен в санузле	кафель
Оборудование санузла	Ванна, унитаз, раковина
Входная дверь	Металлическая
Межкомнатные двери	Деревянные
Состояние сантехнического оборудования, дверей, окон.	Двери, окна и оборудование, установленные на момент оценки находятся в исправном состоянии
Субъективное состояние внутренней отделки. Тип ремонта ⁵	Элитный
Объект подключён к системам электроснабжения, холодному и горячему водоснабжению, канализации	К квартире подведены и подключены: Холодное, горячее водоснабжение, электроснабжение, канализация
Вентиляция	Естественная
Оборудование для вышеперечисленных систем	Есть
Текущее использование	В качестве жилья
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану БТИ и наличие переоборудований	1). Ванная и туалет объединены в единое помещение за счет демонтажа не капитальной перегородки и увеличен незначительно за счет коридора без переноса мокрых точек 2). Демонтированы перегородки из андезитобазальтовых блоков между балконом, комнатой б и кухней, при этом монолитные колонны сохранены, балкон утеплён, радиаторы перенесены (в квартире горизонтальная разводка отопления по полу)

⁵ Описание типов ремонта приведено перед расчётной частью

<p>План квартиры с учетом произведённой перепланировки</p>	<p>План по документам</p>  <p>План фактической планировки</p> 
<p>Мнение оценщика о возможности регистрации данной перепланировки / переоборудования в установленном законом порядке. Примерная стоимость перепланировки, либо приведения помещения в первоначальное состояние</p>	<p>Несущие конструкции не затронуты, мокрые точки не переносились. Возможно зарегистрировать в установленном законом порядке, либо вернуть в первоначальный вид, что составит не более 200000 руб.</p>
<p>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки</p>	<p>Приведены в табл. 9</p>
<p>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</p>	<p>Приведены в табл. 8</p>
<p>Ликвидность объекта</p>	<p>Объект обладает средней ликвидностью. Типичный срок экспозиции 3-6 месяцев</p>

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчёте, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости. Как видно из приведённого выше определения наиболее эффективное использование недвижимости определяется путём анализа соответствия потенциальных вариантов её использования следующим критериям:

Потенциал местоположения - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения

земельного участка, скрытые опасности расположения.

Рыночный спрос - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

Допустимость с точки зрения законодательства (правовая обоснованность) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

Физическая возможность – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая оправданность - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешённых законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Способ наилучшего 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, Оценщики применяют при анализе наилучшего использования недвижимости два приёма: наиболее эффективное использование участка как незастроенного и наиболее эффективное использование участка как застроенного.

Объект оценки представляет собой встроенное помещение (квартиру), расположенную в многоэтажном жилом доме. Так как в данном случае невозможно рассмотрение доли земельного участка, не выделенного в натуре, относящегося к оцениваемым помещениям, то проведение анализа наиболее эффективного использования участка земли как незастроенного не имеет смысла, и в данном Отчёте не рассматривается.

Вариант использования участка земли как застроенного выполняется двумя способами, с сохранением существующего назначения и с изменением существующего назначения оцениваемой недвижимости.

Допустимость с точки зрения законодательства (правовая обоснованность). Согласно Градостроительному кодексу РФ от 29 декабря 2004г. N 190-ФЗ (с изменениями и дополнениями) территории всех населённых пунктов делятся на территориальные зоны. Оцениваемые нами объекты, в соответствии с Градостроительным кодексом, находятся в жилой зоне (статья 35), поэтому целевое использование не противоречит законодательно разрешённым способам использования земельного участка.

Физическая возможность. Существующие улучшения строились, чтобы использоваться с единственной целью – для проживания. Планировка и физическое состояние квартиры исключает другое использование квартиры, кроме как по прямому назначению, в качестве жилой квартиры.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность. Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход, превышающий стоимость земли. Имеющиеся улучшения должны обеспечивать доходность землепользования и тем самым создавать дополнительную стоимость. Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех законодательно и физически возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Определить генерируемый доход от сдачи объекта оценки по договору найма невозможно. Коммерческий наем жилой недвижимости в г. Владивосток очень развит, однако, практически все сделки по найму жилой недвижимости осуществляются нелегально. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования нецелесообразно.

Объектом оценки является квартира, предназначенная для проживания, поэтому настоящий способ текущего использования объекта оценки можно считать как наилучший и максимально эффективный.

11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

И покупатели, и продавцы понимают, из чего именно складывается стоимость конкретного объекта. Основополагающими факторами считаются размер объекта (квадратные метры), наличие и качество коммуникаций, степень развития инфраструктуры. Исследовав и суммировав все минусы и плюсы, мы получаем базовую цену, сформированную при помощи поверхностного анализа. Далее в процесс вступают рыночные обстоятельства, оказывающие определяющее влияние на стоимости объекта. На соотношение

спроса и предложения воздействует, например, способность граждан совершить покупку. Отсутствие средств у населения ведёт к снижению спроса на масштабные покупки. Курс валюты – это ещё один фактор, имеющий большое значение.

По оценке Минэкономразвития России⁶, в октябре рост ВВП ускорился до 2,5% г/г с 1,1% г/г в сентябре. В целом за первые 10 месяцев 2018 года ВВП, по оценке, вырос на 1,7% г/г. Ускорение роста ВВП в октябре было обусловлено в первую очередь разворотом годовой динамики производства в сельском хозяйстве, которое показало существенное падение в предыдущие два месяца. Вклад в улучшение динамики ВВП в октябре также внесло ускорение роста промышленного производства и объёма строительных работ.

Темпы роста заработных плат постепенно нормализуются. В сентябре реальные заработные платы выросли на 4,9% г/г по сравнению с 6,8% г/г месяцем ранее. В октябре, по предварительной оценке Росстата, наблюдалось дальнейшее замедление их роста. Вклад в снижение темпов роста заработных плат вносит нормализация динамики оплаты труда в социальном секторе, а также ускорение потребительской инфляции. При этом безработица остается на рекордно низких уровнях.

Данные Росстата указывают на дальнейшее охлаждение потребительской активности в октябре. Темп роста оборота розничной торговли продолжил снижение (до 1,9% г/г в октябре по сравнению с 2,2% г/г в сентябре), достигнув минимального уровня с августа 2017 года. Рост оборота организаций общественного питания также замедлился.

Вместе с тем "жесткие" индикаторы потребительского спроса демонстрируют более позитивную динамику. В октябре и ноябре наблюдалось улучшение динамики продаж новых легковых автомобилей, а также индекса потребительских настроений, рассчитываемого инФОМ по заказу Банка России (при этом оба показателя остаются существенно ниже уровней начала года). Ускоряется рост пассажирских авиаперевозок как на внутренних, так и на международных направлениях.

Рост инвестиций в основной капитал в 3 квартале 2018 года ускорился до 5,2% г/г по сравнению с 2,8% г/г во 2 квартале 2018 года. Отчётные данные Росстата по инвестициям в основной капитал за июль-сентябрь существенно превзошли как оценки Минэкономразвития России на основе оперативных данных (1,8-2,3% г/г), так и консенсус-прогноз Блумберг на 3 квартал 2018 года (2,9% г/г по состоянию на начало ноября).

В ноябре инфляция ускорилась до 3,8% г/г с 3,5% г/г в октябре. По оценке Минэкономразвития России, в декабре темпы роста потребительских цен составят 0,5-0,6% м/м. Годовые темпы инфляции по итогам 2018 года ожидаются на уровне 3,9-4,0%. Совокупный вклад курсовой динамики в темп годовой инфляции оценивается на уровне 0,5-0,6 п.п.

Российский рубль, несмотря на волатильность мировых финансовых рынков и падение цен на нефть, в ноябре оставался достаточно стабильным. Наблюдаемая динамика говорит о возросшей устойчивости российской валюты к колебаниям внешнеэкономической конъюнктуры.

Таблица 10. Основные показатели социально-экономического развития РФ по состоянию на 01.11.2018г.⁷

	Октябрь 2018г.	В % к		Январь-октябрь 2018г. в % к январю-октябрю 2017г.	Справочно		
		октябрю 2017г.	сентябрю 2018г.		октябрь 2017г. в % к		январь-октябрь 2017г. в % к январю-октябрю 2016г.
					октябрю 2016г.	сентябрю 2017г.	
Валовой внутренний продукт		101,6 ^(1),2)			101,6 ⁽³⁾		
Индекс промышленного производства ⁽⁴⁾		103,9	99,7	103,1	100,2	98,0	103,2
Производство сельхозпродукции, млрд.рублей	503,0	100,9	183,3	101,9	97,5	183,3	99,7
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	471,5	104,0	104,2	103,1	106,1	102,2	107,2
в том числе железнодорожного транспорта	219,4	105,3	104,7	104,6	105,3	102,7	107,1
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2644,5	102,5	103,3	102,5	101,3	103,8	100,0
Объём платных услуг населению, млрд.руб.	785,6	101,6	98,6	102,7	100,9	100,9	100,4
Внешнеторговый оборот, млрд.дол. США, в том числе:	57,6 ⁽⁵⁾	114,4 ⁽⁶⁾	99,5 ⁽⁷⁾	121,4 ⁽⁸⁾	125,7 ⁽⁶⁾	105,1 ⁽⁷⁾	128,9 ⁽⁸⁾
экспорт товаров	36,6	123,8	100,2	126,9	122,9	104,5	129,7
импорт товаров	21,0	101,1	98,4	112,9	130,0	105,9	127,7
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	5961,4 ⁽⁹⁾	103,2 ⁽²⁾			103,6 ⁽³⁾		
Индекс потребительских цен		102,5	100,3	102,3	103,9	100,1	104,3
Индекс цен производителей промышленных		116,6	100,3	109,6	101,8	99,5	108,0

⁶ Картина экономики. Ноябрь 2018 года. URL: http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/fe62464d-3ce6-4a54-aa8b-00e25d9ba215/181212_econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=fe62464d-3ce6-4a54-aa8b-00e25d9ba215

⁷ Социально-экономическое положение России. Январь-октябрь 2018 года. URL:http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/social/osn-10-2018.pdf

товаров ⁴⁾							
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		102,0	95,3	102,6 ¹¹⁾	96,0	94,2	97,1 ¹¹⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	42640 ¹⁰⁾	110,7 ¹⁰⁾	93,0 ¹⁰⁾	111,1 ¹⁰⁾	107,0	92,2	107,0
реальная, рублей		108,0 ¹⁰⁾	92,7 ¹⁰⁾	108,6 ¹⁰⁾	103,0	92,1	102,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,6 ¹²⁾	92,2	101,7	91,6	94,7 ¹³⁾	101,2	92,9 ¹³⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	86,6	97,9	86,4	84,4	97,7	85,2
<p>1) Предварительная оценка. 2) Январь-сентябрь 2018г. в % к январю-сентябрю 2017 года. 3) Январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 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 сентябрь 2018 года. 6) Сентябрь 2018г. и сентябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 7) Сентябрь 2018г. и сентябрь 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах. 8) Январь-сентябрь 2018г. и январь-сентябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 9) Данные за январь-сентябрь 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 учётом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-сентябре 2018г. в % к январю-сентябрю 2017г. составили 101%, в январе-октябре 2017г. в % к январю-октябрю 2016г. – 98,2%. 12) Предварительные данные. 13) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.</p>							

Особенности рыночного ценообразования

Чтобы сориентироваться в быстро меняющейся ситуации, необходимо понимать, что именно влияет на рынок недвижимости. И покупатели, и продавцы понимают, из чего именно складывается стоимость конкретной квартиры. Основополагающими факторами считаются размер объекта (квадратные метры), наличие и качество коммуникаций, этажность и степень развития инфраструктуры. Исследовав и суммировав все минусы и плюсы, мы получаем базовую цену, сформированную при помощи поверхностного анализа.

Далее в процесс вступают рыночные обстоятельства, оказывающие определяющее влияние на стоимости жилого объекта. На соотношение спроса и предложения воздействует, например, способность граждан совершить покупку. Отсутствие средств у населения ведёт к снижению спроса на масштабные покупки.

Курс валюты – это ещё один фактор, имеющий большое значение, которое проявляется, в основном на рынке первичного жилья. Дело в том, что крупные строительные корпорации приобретают материалы и дорогостоящую строительную технику, в основном, за рубежом. Также для новостроек определяющим цену аспектом является рентабельность возводимого жилья.

Ликвидность объектов жилой недвижимости⁸

На рынке недвижимости условно существует три вида ликвидности. Это высокая, средняя и низкая ликвидности. Высокая ликвидность подразумевает быструю продажу объекта. Средняя ликвидность связана с более длительными сроками продажи объекта. А минимальный показатель ликвидности больше относится к сложным объектам, которые не так просто продать и на которые практически нет спроса. Есть несколько критериев, которые непосредственно указывают на ликвидность объекта. Если рассматривать только жилые объекты, то можно выделить несколько показателей ликвидности:

Вторичный рынок или новостройки. Сегодня квартиры в новостройках обладают большим показателем ликвидности, нежели аналогичные объекты на вторичном рынке. Например, если человек ищет однокомнатную квартиру, то он в большинстве случаев будет выбирать новостройки, поскольку этот объект обладает рядом преимуществ, в отличие от однокомнатных квартир на вторичном фонде. Новые квартиры выстраиваются по современным технологиям. Они не требуют замены коммуникаций, как многие квартиры вторичного рынка.

Расположение объекта. Здесь в первую очередь рассматривается доступность транспорта. Любой человек при выборе квартиры рассматривает в первую очередь свою возможность добраться в любую точку города. Также немаловажно, чтобы в районе, где находится квартира, была доступна инфраструктура, например, садики, школы, магазины и прочее. Все больше людей в последнее время стали обращать внимание на такой показатель, как экология района. Это тоже отражается на ликвидности. В целом показатель территориального расположения можно считать изменчивым по отношению к ликвидности. Например, ликвидность может повыситься из-за строительства в районе новых станций метро

⁸ <https://journal.regionalrealty.ru/likvidnost-nedvizhimosti/>

или крупных торговых комплексов.

Общее состояние здания. Здание, по стенам которого идут трещины или повсеместно отваливается штукатурка, однозначно требует ремонта, а в худшем случае — может быть признано аварийным. Перекрытия в квартире, выполненные не из современных материалов, а из дерева, имеют высокую категорию пожарной опасности. А их переделка потребует от вас большое количество согласований и материальных затрат.

Технические показатели квартиры. К таким показателям относится площадь квартиры, количество комнат, этажность, наличие дополнительного пространства, например, лоджии или балкона, совмещённый или отдельный санузел, изолированность комнат, наличие встроенной мебели и прочее. Для эстетов и не только большую роль играет вид из окна

Площадь квартиры, этаж. Если в квартире делались перепланировки, они должны быть узаконены и отражены в техническом паспорте на жилье.

Соседи могут затруднить комфортное пребывание и нарушить тишину у вас дома. Плохо убранный двор, а также разрисованные или грязные стены обычно настораживают, так как приличные жильцы дома всегда будут заботиться о поддержании придомовой территории в должном порядке. Если есть дети, то важна детская площадка во дворе.

Анализ факторов, влияющих на ликвидность объекта оценки и указывает типичный (расчетный) срок рыночной экспозиции объекта оценки на открытом рынке в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости (в мес.). Ликвидность объекта оценки определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости.

Ликвидность имущества в зависимости от сроков реализации:

Высокая – 1-2 месяца

Средняя – 3-6 месяцев

Низкая – 7-18 месяцев

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведённым определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

Сегменты рынка недвижимости:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу.

Жилые здания предназначены для постоянного или временного проживания людей и подразделяются на следующие группы: квартирные дома, общежития, дома для инвалидов и престарелых.

По этажности квартирные дома делят на пять групп:

- малоэтажные – 1-2 этажа;
- средней этажности – 3-5 этажей;
- многоэтажные – 6-10 этажей;
- повышенной этажности – 11-16 этажей;
- высотные – 17 этажей и более.

Для жилых домов установлены шесть групп капитальности.

По объёмно-планировочному решению жилые дома бывают следующих типов: одноквартирные, двухквартирные, блокированные, многоквартирные (многосекционные и односекционные – башенные), коридорного и галерейного типа.

Объект оценки представляет собой жилое помещение, расположенное в многоквартирном жилом доме, сроком жизни более одного календарного года, размещённом в пределах Владивостокского городского округа. В связи с чем, в рамках настоящего отчёта исследован рынок жилых квартир г. Владивостока.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесён оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

Рынок недвижимости представляет собой сложную и разнородную сущность. Даже если речь идёт только о рынке городского жилья, то это миллионы квартир со своими уникальными свойствами, вплоть до вида из окон или уровня ремонта, состояния подъезда или наличия консьержа. Все эти квартиры разбросаны по разным концам города, каждый из которых наделён своей инфраструктурой и транспортной доступностью, имеет определённый уровень экологии и престижа.

Решение жилищной проблемы - одна из наиболее острых проблем, волнующих жителей краевой столицы. При поиске квартиры для покупки в расчёт берутся срок эксплуатации дома, комфортабельность, а также наличие достойных и спокойных соседей. Наличие молодых и платёжеспособных соседей все больше стало интересовать клиентов риэлторских фирм. На рынке жилья ведущую роль в ценообразовании играет вторичный рынок. Хотя первичный рынок вносит свой вклад, и немалый, в общий рост цен. Большие риски и «непрозрачность» строительных компаний переориентируют потенциальных покупателей прежде всего на вторичный рынок жилья. При выборе жилья покупатели по-прежнему ориентируются на транспортную доступность микрорайона.

Вторичный рынок жилья г. Владивосток представлен следующими категориями жилых домов:

- старый жилой фонд. Это дома с высокими потолками и длинными коридорами. Дома старого жилого фонда в основном расположены в центральной части г. Владивостока: по ул. Светланская, ул. Алеутская, ул. Суханова, ул. Уборевича, ул. Верхнепортовая, Океанском и Партизанском проспекте. Многие из таких домов являются памятниками архитектуры. Так же дома старого фонда встречаются и в отдалённых районах города.

- «хрущёвки» - дома, которые строились в период 1960-70-х гг., в настоящее время им не менее 35 лет. Такие дома расположены практически во всех районах города Владивосток. «Хрущёвки» - 5-ти этажные кирпичные дома, их планировка не отличается удобством, как правило, если в таких домах более 2-х комнат, то они обязательно смежные. В «хрущёвках» отсутствует лифт, мусоропровод.

- крупнопанельные дома – самый дешёвый по стоимости возведения, на сегодняшний день, тип строительной продукции. Панельные здания строятся, как правило, по типовым проектам, квартиры в них зачастую имеют похожую планировку.

- монолитно-каркасные дома – дома, возводимые с использованием новейших технологий строительства.

При выборе жилья потенциальный покупатель рассматривает не только квартиру, но и дом, в котором она находится, район, расположение и модель здания. Качество и условия жизни в первую очередь зависят именно от жилого дома: планировка квартир, внутренний климат, этажность, звукоизоляция, количество жильцов.

На первый взгляд все дома примерно одинаковые, на самом деле их существует множество видов. Для того чтобы ориентироваться в жилых домах, нужно знать их серию.

Серии домов — это группы жилых зданий, почти или полностью идентичных внутри каждой группы по внешнему виду, планировкам квартир, используемым при строительстве материалам. Планировки квартир в таких домах называются типовыми. Типы домов — объединения ряда серий по временному признаку (год разработки типового проекта) или материалу стен. Такие дома являются архитектурной основой для спальных районов. По технологиям строительства различают: панельные, блочные, кирпичные дома.

Жилищное строительство начало развиваться в период «хрущёвской оттепели», когда впервые задачей плановой экономики стала не развитие тяжёлой промышленности, а улучшение условий жизни для людей. Новый курс был направлен на возведение панельных домов с отдельными полноценными квартирами для каждой семьи, в отличие от коммуналок. Со временем серии, названия и сами здания изменились: хрущёвки, сталинки, брежневки, малосемейки, — постепенно уступают место новостройкам. Современные серии — все типовые серии домов, появившиеся после 1990 года. Основной тенденцией этого времени стало строительство преимущественно высокоэтажных панельных домов (17–25 этажей). В 2000х годах произошли изменения во внешней отделке зданий: начали строить кирпичные и панельные дома с бежевыми многоугольными вагонными треугольниками, использовать в фасаде до 60% стекла. В современном жилищном строительстве стало принято совмещать разные материалы в одном здании: наружные стены из кирпича, внутренние — из панелей и блоков. Также современные дома отличаются от старых серий своим размером и большей площадью квартир. Между тем, многие серии 80х, 70х и даже 60х

годов прекрасно служат по нынешний день, и, более того, большинство людей отдают предпочтение этим домам, например, серии 81, 121, 60, 1–468, 111, 125, КОПЭ, П-3, П-44. Это многоэтажные панельные здания с 1, 2, 3, 4 комнатными квартирами, которые располагаются в спальных районах и распространены по всей стране.

Каждому региону свойственны определённые серии. Это связано с сейсмическими условиями той или иной зоны. Во Владивостоке наиболее востребованными являются серии 81, 83, 125.

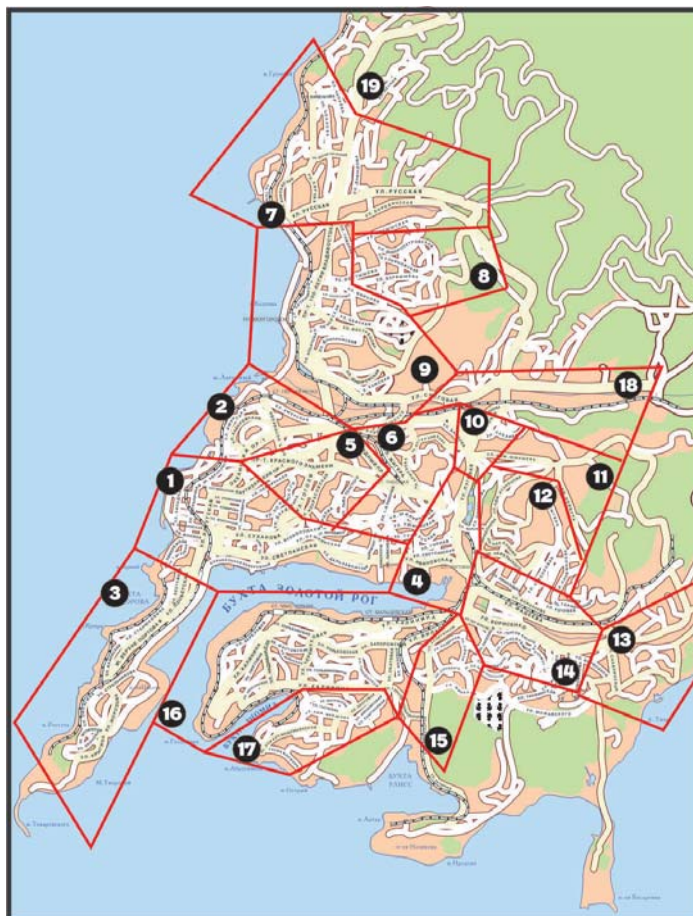
81 серия — это крупноблочный тип дома. Этажность — 5, 9. Квартиры — 1, 2, 3 комнатные. Производитель — местные ЖБК. Годы строительства — 1970е гг.— по настоящее время. Такие здания расположены на улицах Нерчинская 52, Лермонтова, Луговая, Трудовая. Сахалинская, Котельникова (район Баляева), Некрасовская (район Первая речка), Пр-т 100-летие (район Вторая речка), БАМ, Чуркин, Красного знамени от 125 номера дома.

83 серия — панельный тип дома. Этажность — 5–10. Квартиры — 1, 2, 3, 4 комнатные. Производитель — местные ЖБИ. Годы строительства — с 1970х гг. по настоящее время. Больше всего таких домов в 64–71 микрорайонах. Улицы: Нейбута, Ладыгина, Кузнецова, Калинина, Невельского и Спиридонова, Сабанеева, Карьерная, Шошина, Никифорова, Монтажная, Ивановская, Толстого, Камская и Вострцова (район 100-летие). Третья Рабочая — это, в основном, дома на Шилкинской и на Красного Знамени. На Чуркине — Кипарисовая, Харьковская. Самыми востребованными квартирами во Владивостоке являются двухкомнатные именно этой серии. Это объясняется планировкой — большая кухня от 8 до 10 кв.м., лоджия; и ценой — от 2,9 до 4,5 миллиона рублей, в зависимости от района.

125 серия дома является, пожалуй, самой излюбленной для жителей Владивостока. Тип дома — панельный. Этажность — 5/9–10. Высота потолков — 255 см. Квартиры — 1, 2, 3, 4 комнатные. Производитель — местные ЖБК. Годы строительства — 1970е — 1980е гг. 9-ти этажная модификация возводится в настоящее время. Этой серии в городе меньше, чем вышеперечисленных, дома располагаются на окраинах и сопках города. По мнению жильцов, преимуществом планировки этой серии является большая площадь кухни и коридора, комнаты имеют квадратную форму, а не прямоугольную вытянутую как в домах 83 серии. В домах 125 серии чаще установлен балкон, чем лоджия. Дома такой серии расположены на улицах: Давыдова, Иртышская, Шошина (район БАМа), Кирова 101; Гульбиновича 29, Бурачка 17 (Чуркин); Карбышева 6; Героев Варяга; Кипарисовая 2, 4, 6, 14, 16; Русская 55а; Тунгусская; Борисенко 104а и др. Лидирующие позиции, по мнению собственников, занимают 83 и 125 серия.

Из опроса ведущих риэлторских компаний г. Владивостока можно сделать вывод что, цена продажи 1 м² может изменяться в сторону увеличения или уменьшения в зависимости от многих факторов, таких как физическое состояние (отделка), конструктивные особенности здания, этаж расположения, планировка, наличие/отсутствие балкона (лоджии), месторасположение, площадь и условия продажи. Также рост и снижение цен на жилую недвижимость объясняется уровнем благосостояния населения, курсом доллара и спецификой региона, введением ипотечного кредитования (увеличение или уменьшение выдачи кредитов), рост коммунальных платежей (снижение рыночной стоимости многокомнатных квартир, квартир с большой площадью), снижение стоимости квартиры в результате морального устаревания (снижение стоимости квартиры в случае неудовлетворительного состояния дома, в котором расположена квартира). В большей цене - жилье в относительно «молодых» домах, где не протекают крыши и не рвутся регулярно водопроводные трубы. Наибольшим спросом на рынке г. Владивосток пользуются 1-комнатные квартиры, затем гостиные и 2х-комнатные. 3-х комнатные (и более) квартиры продаются значительно хуже.

В городе Владивостоке существует общепринятая разбивка объектов жилой недвижимости по районам местоположения, которая представлена на рисунке ниже.



1. Центр;
2. Первая Речка;
3. Эгершельд;
4. Луговая;
5. Некрасовская;
6. 3-я Рабочая;
7. Вторая Речка;
8. БАМ;
9. Столетие;
10. Баляева;
- 11,12. 64, 71 мкр;
13. Тихая;
14. Борисенко;
15. Трудовая;
- 16, 17 Чуркин;
18. Снеговая;
19. Пригород.

Рисунок 1. Деление г. Владивостока по ценовым зонам

Мониторинг рынка жилья г. Владивосток по состоянию на начало января 2019 г.⁹

Объём предложений, диапазон цен и динамика изменения цен предложения на рынке жилой недвижимости г. Владивостока по итогам декабря 2018 года представлено ниже на диаграммах и в таблицах.

Продолжается рост цены предложения на вторичном рынке жилья Владивостока начавшийся в январе 2018 года.

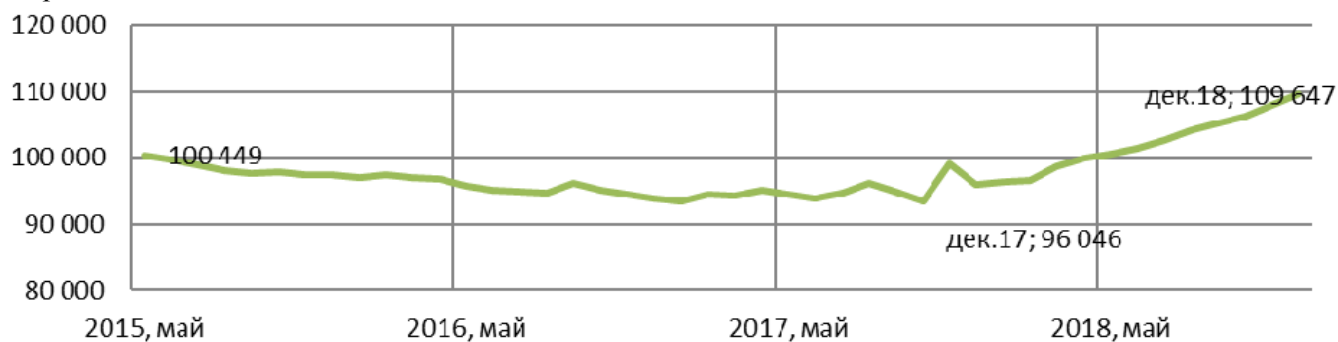


Рисунок 2. Динамика изменения средней цены предложения на вторичном рынке жилья г. Владивостока

Таблица 11. Средняя удельная цена предложения 1 кв.м в новостройках (первичный рынок) по районам г.Владивостока

Район	Декабрь 2018			Ноябрь 2018	
	Мин	Средняя	Макс	Средняя	% изм.
64, 71 микрорайоны	80 504	92 239	115 852	86 455	6,69%
Баляева	60 241	83 348	96 965	82 882	0,56%
Вторая речка	82 634	107 697	157 143	105 003	2,57%
Луговая	140 625	140 625	140 625	113 170	24,26%
Океанская	72 642	89 163	125 656	89 009	0,17%
Третья рабочая	94 582	128 549	143 051	126 145	1,91%
Центр	130 382	144 803	171 866	147 982	-2,15%

⁹ <http://realtymarket.ru/>

Чуркин	75 000	120 106	169 056	106 503	12,77%
Эгершельд	86 214	101 931	166 667	101 104	0,82%
Седанка	85 243	85 495	86 000	85 581	-0,10%
Заря	88 839	105 341	151 409	96 017	9,71%
Борисенко	65 448	81 814	93 750	79 444	2,98%
Некрасовская	116 933	155 826	236 149	155 216	0,39%
Пригород	76 782	84 053	92 553	84 053	0,00%

Таблица 12. Диапазон цен предложения 1 кв.м по районам г. Владивостока

Районы города	Декабрь 2018				Ноябрь 2018	
	Мин	Средняя	Макс	Штук	Средняя	% изм.
64, 71 микрорайоны	38 365	96 578	170 000	360	93 254	3,56%
Баляева	61 422	99 134	160 000	254	100 219	-1,08%
БАМ	60 000	105 855	151 429	132	103 172	2,60%
Борисенко	31 250	94 265	139 024	231	92 848	1,53%
Вторая речка	28 358	106 161	191 176	474	104 618	1,47%
Гайдамак	65 789	101 000	137 500	53	106 848	-5,47%
Заря	30 172	93 109	174 359	47	94 521	-1,49%
Луговая	47 959	100 535	163 077	150	96 978	3,67%
Некрасовская	54 167	125 711	229 167	184	124 317	1,12%
о. Русский	31 429	61 007	82 813	28	62 993	-3,15%
Океанская	27 000	96 245	256 637	90	91 856	4,78%
Патрокл	31 884	111 201	186 364	44	107 624	3,32%
Первая речка	59 063	127 254	214 286	218	130 533	-2,51%
Пригород	43 971	77 728	104 762	38	72 869	6,67%
Садгород	35 294	90 273	147 692	74	86 466	4,40%
Седанка	36 667	102 932	178 261	84	103 146	-0,21%
Снеговая	50 000	88 396	140 909	57	85 582	3,29%
Снеговая падь	60 150	102 126	164 286	105	96 885	5,41%
Столетие	72 917	112 319	189 655	261	109 153	2,90%
Тихая	64 815	97 196	144 928	132	96 748	0,46%
Толстого (Буссе)	57 955	100 678	121 111	31	100 878	-0,20%
Третья рабочая	67 133	112 692	200 000	221	109 949	2,49%
Трудовая	55 000	91 489	118 750	69	91 715	-0,25%
Трудовое	50 000	82 493	117 647	95	80 352	2,66%
Фадеева	40 741	94 644	145 455	22	93 454	1,27%
Центр	38 194	139 430	374 150	428	139 142	0,21%
Чуркин	27 500	99 218	176 471	440	96 713	2,59%
Эгершельд	46 250	119 961	272 121	250	120 113	-0,13%

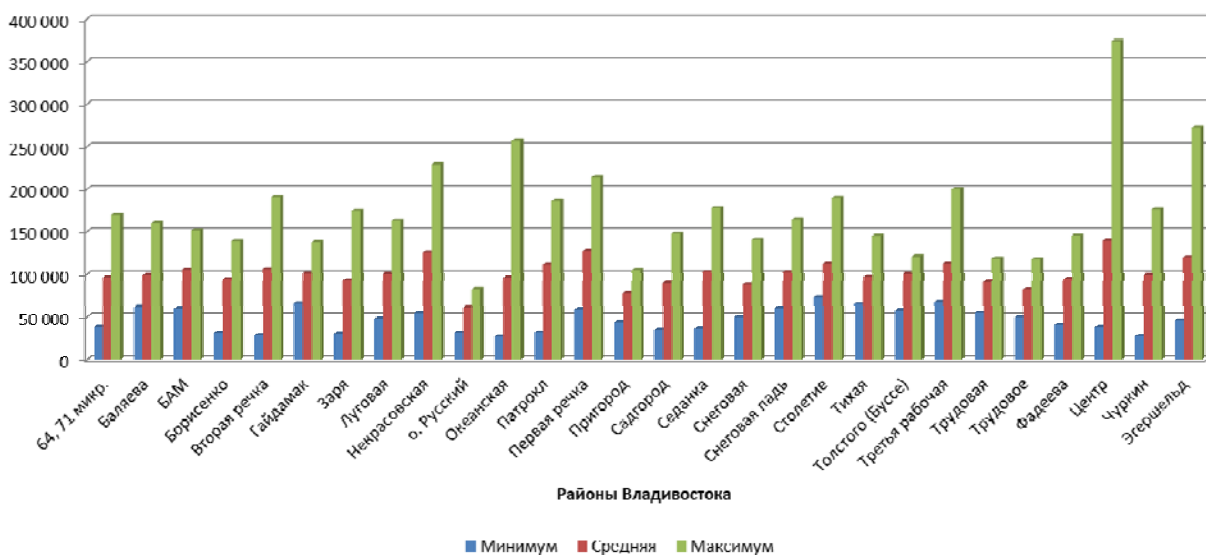


Рисунок 3. Средняя удельная цена предложения за 1 кв.м по районам в г. Владивостоке, руб./кв.м

Таблица 13. Динамика изменения средней удельной цены за 1 кв.м в зависимости от материала стен в г. Владивостоке, руб./кв.м

Материал стен	Декабрь 2018	Ноябрь 2018	% изм.	Соотношение удельной цены предложения в зависимости от материала стен
	Средняя	Средняя		
Деревянный	75 046	73 092	2,67%	Кирпичный/деревянный – 0,68 Кирпичный/панельный – 0,92 Панельный/кирпичный – 1,09 Панельный/монолитный – 1,20 Кирпичный/монолитный – 1,10 Монолитный/кирпичный – 0,91
Кирпичный	109 663	108 825	0,77%	
Монолитный	120 480	117 876	2,21%	
Панельный	100 655	98 950	1,72%	
Шлакобетонный	93 740	88 885	5,46%	

Таблица 14. Средняя удельная цена предложения за 1 кв.м в зависимости от этажа расположения квартиры в г. Владивостоке, руб.

Этаж расположения	Декабрь 2018	Отношение удельной цены	Ноябрь 2018	% изм.
	Средняя		Средняя	
Первый	97 573	Средний этаж – к первому – 0,90 Последний этаж – к первому – 0,95 Средний этаж – к последнему – 0,95 Последний этаж – к среднему – 1,05 Первый этаж – к среднему – 1,10	96 695	0,91%
Средний	107 915		106 392	1,43%
Последний	102 557		101 514	1,03%

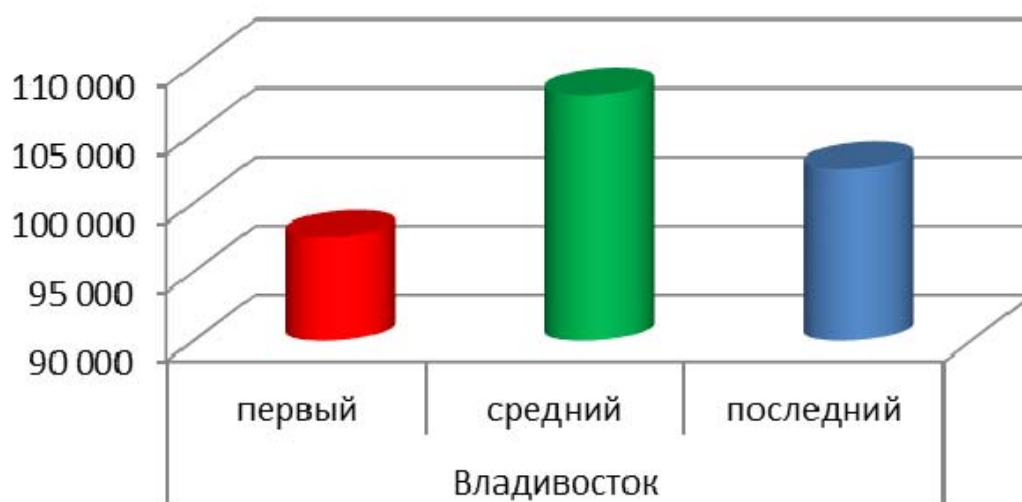


Рисунок 4. Средняя удельная цена предложения за 1 кв.м в зависимости от этажа расположения квартиры в г. Владивостоке, руб./кв.м

Таблица 15. Диапазон цен предложения 1 кв.м по типам квартир, руб.

Количество комнат	Минимальная	Декабрь 2018		Ноябрь 2018	
		Средняя	Максимальная	Средняя	% изм. средней
1-комнатная	31 250	111 886	229 008	110 107	1,62%
2-комнатная	31 429	106 785	272 121	103 513	3,16%
3-комнатная	27 000	104 375	374 150	102 709	1,62%
4-комнатная и более	30 172	107 783	281 081	105 107	2,55%
Гостинка	43 125	113 937	200 000	111 677	2,02%
Комната	27 778	99 398	166 667	97 362	2,09%

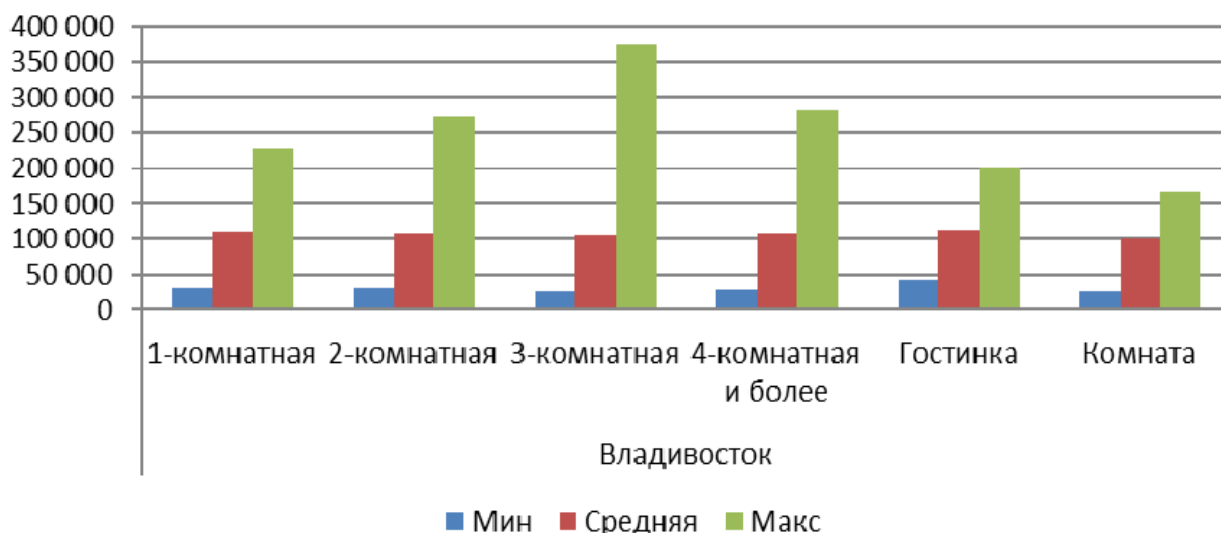


Рисунок 5. Средняя удельная цена предложения 1 кв.м по типам квартир в г. Владивостоке, руб.

Таблица 16. Десятка самых дорогих районов по средней удельной цене предложения за 1 кв.м, руб.

№ п/п	Микрорайон	Цена	№ п/п	Микрорайон	Цена
1	Центр	139 430	6	Столетие	112 319
2	Первая речка	127 254	7	Патрокл	111 201
3	Некрасовская	125 711	8	Вторая речка	106 161
4	Эгершельд	119 961	9	БАМ	105 855
5	Третья рабочая	112 692	10	Седанка	102 932

В отдельную группу можно выделить квартиры в домах повышенной комфортности. Это клубные дома и жилые комплексы бизнес-класса, расположенные в разных районах города, имеющие огороженные охраняемые придомовые территории с наличием элементов рекреации. Квартиры в таких домах отличаются от стандартных своими планировками и неповторимостью отделки, выполненной с применением дорогостоящих материалов. Верхние этажи, как правило, это "видовые квартиры", имеющие открытые террасы для комфортного отдыха и панорамного обзора.

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Лидерами среди районов по количеству выставленных на продажу квартир стали: Вторая речка – 474, Чуркин – 440, Центр – 428, по объёму предложения: Центр – 5,3 млрд. руб., Вторая речка – 2,7 млрд. руб., Эгершельд – 2,2 млрд. руб.

Самый дорогой район Центр (средняя удельная цена предложения 139430 руб./кв.м), самый дешёвый район о. Русский (средняя удельная цена предложения 61007 руб./кв.м).

В декабре 2018 года средняя взвешенная по площади цена предложения на вторичном рынке многоквартирного жилья г. Владивостока составила 109647 руб./кв.м и увеличилась на 1,60% в сравнении с предыдущим месяцем, средняя полная цена предложения составила 6333829 руб. и увеличилась на 3,72% в сравнении с ноябрем 2018 года. Рост средней взвешенной по площади цены предложения на вторичном рынке многоквартирного жилья г. Владивостока составил в годовом исчислении 14,16%.

Цена предложения за 1 кв.м в квартирах, расположенных на средних этажах составила 107915 руб. (1,43% к предыдущему месяцу), на последних этажах 102557 руб. (1,03% к предыдущему месяцу), на первых и цокольных этажах 97573 руб. (0,91% к предыдущему месяцу).

Цена предложения за 1 кв.м в квартирах, расположенных в кирпичных домах составила 109663 руб. (0,77% к предыдущему месяцу), в панельных – 100655 руб. (1,72% к предыдущему месяцу), в деревянных – 75046 руб. (2,67% к предыдущему месяцу).

Минимальные цены предложения – это квартиры, требующие ремонта либо на первых этажах, максимальные цены – это квартиры с эксклюзивными ремонтами, предлагающиеся к продаже со всей мебелью и техникой. В цену предложения включён предполагаемый торг между продавцом и покупателем.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, приведение интервалов значений этих факторов (обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов)

Основными ценообразующими факторами для рынка купли-продажи жилых квартир являются:

- условия финансирования: желание участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчётов (помимо единовременной денежной оплаты), в свою очередь влияет на цену сделки купли-продажи;
- условия продажи: учитывает условия, при которых объекты продаются на открытом и закрытом рынке. Как правило, цены предложения купли-продажи на некоторые объекты выставляются с запасом на уторговывание. Как показывает исследование первичной информации о ценах предложений продаж на объекты недвижимости, величина скидки на торг существенно не зависит от региона. Это подтвердило сопоставление результатов обработки исследований первичной информации по городам России, проведённое членом правления Новосибирского РО РОО М.В. Живаевым, где скидки на торг на цены стандартных квартир составляют от 1% до 10%;
- местоположение объекта: учитывает преимущество (недостаток) в зависимости от географического положения, зональности и т.п. Увеличение/изменение стоимости, в зависимости от местоположения, может достигать нескольких раз;
- размер (площадь): на стоимость квартир оказывает немаловажное влияние площадь (размер). Большие по размеру квартиры стоят несколько дешевле в расчёте на единицу площади, чем меньшие по размеру;
- этаж расположения: в среднем по городу Владивостоку показатель средней цены за метр квадратный в квартирах, расположенных на средних этажах больше аналогичного показателя в квартирах на первых и цокольных этажах на 10%, разница в цене предложения квартир на средних и последних этажах на 5%, разница в цене предложения квартир на первых и последних этажах составила 5%;
- тип дома: разница в средней цене предложения в кирпичных и панельных домах достигает 9% в пользу жилого дома с материалом наружных стен – кирпич;
- наличие балкона/лоджии: разница между показателем средней цены квадрата в квартирах с балконом или лоджией больше аналогичного показателя квартир "без балкона/лоджии" на 1-2%.
- техническое состояние (корректировки на тип ремонта приведены перед расчётной частью).

12. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ ОЦЕНКИ

В настоящем Отчёте оценке подлежит рыночная стоимость объекта оценки.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО).

Определение рыночной стоимости даётся в Федеральном Законе №135-ФЗ от 29 августа 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". Как субъект гражданских правоотношений Оценщик придерживается требований Федерального Закона.

Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном Законе №135-ФЗ от 29 августа 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации":

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая 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;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме".

Дополнительно к рыночной стоимости в рамках настоящего Отчёта проводится расчёт ликвидационной стоимости, поэтому использовано следующее определение ликвидационной стоимости:

Ликвидационная стоимость - расчётная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчуждён за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества"

Так же в настоящем Отчёте использованы следующие термины:

Оценка – деятельность экспертов по систематизированному сбору и анализу данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества, бизнеса на основе действующего законодательства и стандартов.

Отчёт об оценке – документ, передаваемый Заказчику и содержащий результаты процесса оценки.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединённых общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке

Дата оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления Отчёта об оценке должно пройти не более трёх месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

Заказчик – лицо, по заказу которого производится работа по оценке.

Право собственности на недвижимость – право владения, пользования и распоряжения недвижимостью, право по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Квартира – структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а так же помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комната - часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

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

Жилая площадь квартиры – площадь жилых комнат.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Срок экспозиции рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного Оценщиком обобщения результатов расчётов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Ипотечный кредит (заем) – денежные средства, выдаваемые на длительный срок кредитной или иной организацией под залог недвижимого имущества.

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ.

Выделяют три основных подхода к оценке стоимости имущества: затратный, доходный и сравнительный.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учётом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учётом совокупного износа. Исходное положение затратного метода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путём строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

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

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость

недвижимости определяется величиной будущих выгод её владельца. Формализуется данный подход путём пересчёта будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки. Наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки – метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Метод дисконтирования основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, метод капитализации позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход называемый также рыночным и является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике. Сущность его заключается в следующем: стоимость имущества определяется путём сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

На момент оценки на рынке выставлено на продажу достаточное количество квартир аналогичных оцениваемой. Поэтому, у оценщиков нет необходимости в применении затратного подхода и доходного подхода.

14. РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с «непрозрачностью» российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- метод валовой ренты;
- метод сравнения продаж.

В рамках сравнительного подхода расчёты производятся по методу сравнения продаж.

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнения продаж, Оценщик использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта- заместителя».

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные

различия между ними.

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). Оценщик изучает состояние и тенденции развития рынка недвижимости применительно к объекту оценки. Выявляются объекты недвижимости, наиболее подходящие по своим характеристикам к оцениваемому объекту. Оценщик использует не менее 4 аналогов в расчётах рыночной стоимости объекта оценки методом сравнительных продаж. При использовании 3 аналогов в Отчёте необходимо привести обоснование невозможности использования большего количества аналогов (неразвитость рынка жилья в данном регионе, округе, микрорайоне, отсутствие достаточного количества предложений объектов-аналогов на момент оценки предмета залога, отсутствие возможности прозвона аналога и пр.).
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки. Оценщик должен использовать только те аналоги, которые на момент оценки выставлены на продажу. Если на момент оценки нет предложений, аналогичных объекту оценки, Оценщик, применяя в качестве аналогов объекты по уже состоявшимся сделкам (не более 2 месяцев от даты сделки) должен сделать поправку на динамику роста цен на недвижимость.
3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продаж (выставлению оферты), местоположению, условиям продажи и физическим характеристикам. Оценщик проверяет информацию по объектам-аналогам, по итогу собранной информации аналог сравнивается с объектом оценки, и подлежит использованию в качестве аналога только в том случае, если сопоставим с ним.
4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
Корректировка (поправка) - математическая операция, учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравниваемым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения.
5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов, причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных, где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости. В следствии этого 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 придёт к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе Оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, 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 расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учётом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 кв. м общей площади объекта недвижимости. После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

С целью выявления аналогов объекта оценки, был проанализирован рынок жилой недвижимости г. Владивостока, с использованием Интернет сайтов. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, состояния объекта. Данные об аналогах проанализированы и сведены в расчётную таблицу рыночной стоимости объекта оценки.

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов:

1. Корректировка относительно прав собственности.

Учитываются ограничения прав собственности, если это необходимо.

2. Корректировка на условия финансирования (условия сделки).

Рассчитывается экспертным путём на основании опросов риэлторских компаний.

3. Корректировки на время продажи.

Данная корректировка вводится в том случае, если предложения объектов аналогов отличается более, чем на 2 месяца от даты оценки. Для этого применяется метод парных продаж (отбираются пары объектов-аналогов, идентичные по всем элементам сравнения, кроме даты продажи (предложения) и рассчитывается среднегодовой рост цен как коэффициент отклонения цены аналога с поздней датой продажи от цены с ранней).

4. Корректировка на местоположение и транспортную доступность.

Данная корректировка вводится, при условии различий местоположения объекта оценки и объектов-аналогов. Для этого применяется метод парных продаж (отбираются пары объектов-аналогов, идентичные по всем элементам сравнения, кроме даты местоположения и рассчитывается средний процент отклонения). Так же при расчёте может применяться экспертный метод, при применении которого используется информация о разнице цен из обзора рынка недвижимости по районам с различным местоположением.

5. Корректировки на физические характеристики. (Данные корректировки проводятся на независимой основе и относятся непосредственно к объекту).

6. Корректировка на внутреннюю отделку применяется после расчёта общей процентной поправки

Отрицательная корректировка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемый объект.

Положительная корректировка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому объекту.

Таблица 17. Виды и величина корректировок

Вид корректировки	Основания введения корректировки	Величина корректировки	Значение Корректировки
Имущественные права	Учитываются ограничения прав собственности, если это необходимо. Данная корректировка применяется в единичных случаях, так как квартиры с ограничением прав собственности практически не выставляются на продажу.	<i>Правовой статус одинаков по всем объектам аналогам и соответствует статусу объекта оценки – право собственности. Корректировка не применялась</i>	0%
Корректировка на условия сделки	Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчётов, которые в свою очередь влияют на цены сделки купли-продажи	<i>По приведённым объектам аналогам финансирование сделки осуществляется единовременным платежом. Оцениваемый объект предполагает продажу на аналогичных условиях. Корректировка не применялась.</i>	0%
Условия продажи	Отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем.	<i>Объекты-аналоги выставлены на свободном рынке на типичных условиях, предполагающих чистую продажу, аналогичную оцениваемому объекту. Корректировка не применялась</i>	0%
Корректировка на время продажи	Учитывает изменение рынка со времени сопоставимой продажи до даты оценки. Учитывается динамика роста цен из анализа рынка	<i>В публичной оферте все объекты-аналоги выставлены на продажу в один временной промежуток не более 3х месяцев до даты оценки (адекватного маркетингового периода). Корректировка не применялась.</i>	0%
Корректировка на местоположение	Данная корректировка вводится, тогда, когда географическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта	<i>Все объекты-аналоги, так же как и объект оценки расположены в схожих условном ценовых районах. Корректировка не проводилась</i>	0%

	оценки и складывается из престижности района		
Корректировка на транспортную доступность	Данная корректировка складывается из отдалённости дома от остановок общественного транспорта и наличия в данном районе общественного транспорта (автобусы, троллейбусы, трамваи, электропоезда)	<i>Транспортная доступность ко всем объектам недвижимости аналогичная. Корректировка не проводилась.</i>	0%
Корректировки на тип дома (учитываются также конструктивные элементы)	Материал стен жилого дома, в котором расположен объект оценки и аналоги оказывает влияние на стоимость квартиры – квартиры в блочных, панельных домах дешевле, чем в кирпичных, кирпично-монолитных.	<i>Отношение удельной цены в зависимости от материала стен: Кирпичный/деревянный – 0,68 Кирпичный/панельный – 0,92 Панельный/кирпичный – 1,09 Панельный/монолитный – 1,20 Кирпичный/монолитный – 1,10 Монолитный/кирпичный – 0,91 (Данные из анализа рынка)</i>	0%
Корректировка на этаж	Расположение квартиры на первом и последних этажах снижают её стоимость	<i>Соотношение: Средний этаж – к первому – 0,90 Последний этаж – к первому – 0,95 Средний этаж – к последнему – 0,95 Последний этаж – к среднему – 1,05 Первый этаж – к среднему – 1,10 (Данные из анализа рынка)</i>	0%
Корректировка на площадь	Цена за квадратный метр квартиры напрямую зависит от площади. Данная поправка вносится только в случае, если площадь объекта оценки отклоняется от площади аналога более чем на 20%	<i>Корректировка с применением коэффициента торможения, который в среднем составляет «-0,16». Информация содержится в статье Живаева М.В. «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности во 2 квартале 2017 года».</i>	0%
Корректировка на площадь кухни	Данная поправка вводится в том случае, если площадь кухни оцениваемого объекта отклоняется от площади кухни аналога более чем на 2 кв.м.	<i>0,5% за каждый кв.м.</i>	0%
Корректировка на наличие балкона/лоджии	Наличие балкона/лоджии является дополнительным улучшением и является предпочтительным для квартиры	<i>1-2% По данным книги Яскевича Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. – 504 с., стр. 443.</i>	0%
Корректировка на вид из окон	Применяется в том случае, если окна квартиры выходят на сопку или опорную стену, что уменьшает стоимость квартиры	<i>Окна оцениваемой квартиры, так же как и объектов аналогов не выходят на опорную стены, сопку и не имеют ограниченного вида. Корректировка не проводилась.</i>	0%
Корректировка на торг	Учитывается возможность торга и снижения стоимости объекта путём переговоров Продавца и Покупателя	<i>Скидка на торг принята по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018.»¹⁰ и статьи Живаева М.В. «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности во 2 квартале 2017 года».</i>	-2%

¹⁰ Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры; под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018

Корректировка на тип отделки	Отражает различия во внутренней отделке оцениваемого объекта и аналогов	Поправка на тип ремонта отражено в «Справочнике оценщика недвижимости – 2018. Квартиры» ¹¹ представлено ниже в таблице в рублях.	Руб.
------------------------------	---	---	------

Корректировка на тип ремонта

Существуют разные типы ремонта жилой недвижимости. Анализ в сети Интернет показал, что названия видов ремонта разнообразны, но по содержанию можно выделить следующие: «без ремонта (без отделки)», «косметический», «экономический», «комфортный», «элитный».

Косметический / бюджетный. Он предполагает собой поверхностное оформление помещения, без основательной, глубокой подготовки стен, потолка и т.д. К такому виду ремонта можно отнести шпаклевку, смену обоев.

Экономичный / современный. При проведении такого ремонта осуществляется обработка стен, потолка, пола так, чтобы зрительно казалось идеально ровным. Материалы используются недорогие.

Комфортный. В данном случае используются качественные отделочные материалы, кроме того налаживаются системы коммуникации. Это могут быть и системы водоснабжения, кондиционирования, канализации. Происходит замена окон и дверей.

Элитный. Технологически это самый сложный уровень с использованием высококачественных дорогих материалов. Обязательным при этом является привлечение специалиста – дизайнера. Этот вид ремонта применяется при желании перестроить квартиру, ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.

Стоимость ремонта складывается из общей стоимости всех строительных материалов и сметной стоимости отделочных работ по установке и монтажу этих материалов.

Для определения корректировки на тип ремонта к ценам предложений к продаже аналогов предлагается использовать аддитивную поправку, рассчитанную по данным, опубликованным в открытых источниках.

Таблица 18. Корректировка на тип ремонта

Тип ремонта объекта оценки	Тип ремонта объекта-аналога				
	Без ремонта / без отделки	Косметический / бюджетный	Экономичный / современный	Комфортный	Элитный
Без ремонта / без отделки	0	-4376	-7146	-11092	-15507
Косметический / бюджетный	4376	0	-2771	-6716	-11131
Экономичный / современный	7146	2771	0	-3945	-8361
Комфортный	11092	6716	3945	0	-4415
Элитный	15507	11131	8361	4415	0

Наличие мебели и техники – корректировка не применяется в отношении мебели и техники старше 5 лет, так как на основании статистических данных рынка жилья, опубликованных на Интернет сайте Ассоциации «Стат Риелт»¹² на 01.10.2017, 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). В отношении объектов со «свежим» комфортным и элитным ремонтами при продаже с мебелью и техникой применяется корректировка 1-5%.

Обоснование характеристик, не влияющих на стоимость квартиры

Тип санузла на стоимость квартиры не влияет, т.е. квартиры с отдельным санузлом стоят столько же, сколько квартиры с совмещённым. Причём во многих случаях собственники часто сами объединяют санузел, чтобы увеличить его площадь, например, для установки стиральной машины.

Количество комнат. Данная корректировка практически всегда нулевая, так как Оценщиками используются аналогичные квартиры. Даже в тех редких случаях, когда нет достаточного количества аналогичных квартир, и используются аналоги с другим количеством комнат, разница в стоимости за 1 м² уже отражена в корректировке на площадь, ещё раз корректировать одно и то же по нашему мнению не корректно.

Высота потолков. Данная корректировка практически всегда нулевая, так как все дома, за

¹¹ Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Квартиры; под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2018

¹² <https://statiel.ru>

исключением старого фонда, имеют высоту потолков от 2,5 до 2,8 метров. В редких случаях, при сравнении квартир в старом фонде с квартирами, имеющими стандартные потолки, корректировка составляет не более 0,5%.

Наличие телефона не влияет на стоимость квартиры, по причине того, что имеется доступная сотовая связь.

Наличие лифта и мусоропровода - так как наличие/отсутствие лифта и мусоропровода незначительно влияет на стоимость квартиры, данная корректировка не применяется.

Состояние подъездов - в связи с тем, что объекты сравнения и оцениваемый объект имеют типичное для домов состояние общественных зон, данный показатель не влияет на стоимость квартиры.

Согласование результатов корректировок значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Объекты аналоги не должны отличаться по стоимости 1 кв.м. более чем на 30% до введения корректировок. После применения всех поправок Оценщик выводит скорректированные цены по каждому объекту-аналогу. Разница между приведёнными стоимостями 1 квадратного метра каждого объекта-аналога не должна превышать 20%.

При расчёте окончательного значения стоимости квадратного метра объекта оценки, допустимо:

- применить среднее значение стоимостей объектов-аналогов;
- применять округлённую общую площадь и площадь кухни аналогов, в соответствии с типовыми планировками.
- применить весовые коэффициенты, при этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное количество вносимых корректировок, так же преимущество отдаётся квартирам-аналогам, расположенных в домах ближе к объекту оценки.

Обоснование выбора аналогов

Для расчёта рыночной стоимости сравнительным подходом были отобраны квартиры-аналоги, предлагаемые к продаже на рынке жилой недвижимости г. Владивостока, информация о которых размещается на интернет-сайте. Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по указанным адресам и ссылкам. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, однако, он не несёт ответственности за дальнейшее изменения в содержании этих источников. Данные, отсутствующие в объявлениях, представленных в приложении к настоящему отчёту, необходимые для проведения корректировок по сравнительному анализу, получены Оценщиком по результатам обзвона по указанным в объявлениях телефонам, либо по результатам анализа приложений к объявлениям.

При подборе аналогов учитывалось местоположение (все аналоги расположены в схожих ценовых районах), количество комнат и площадь квартир (оцениваемая квартира и объекты-аналоги – 2 - комнатные квартиры), квартиры расположены в монолитных домах. Описание и характеристика выбранных аналогов представлено ниже. Местонахождение объекта оценки и выбранных объектов аналогов представлено ниже на карте.

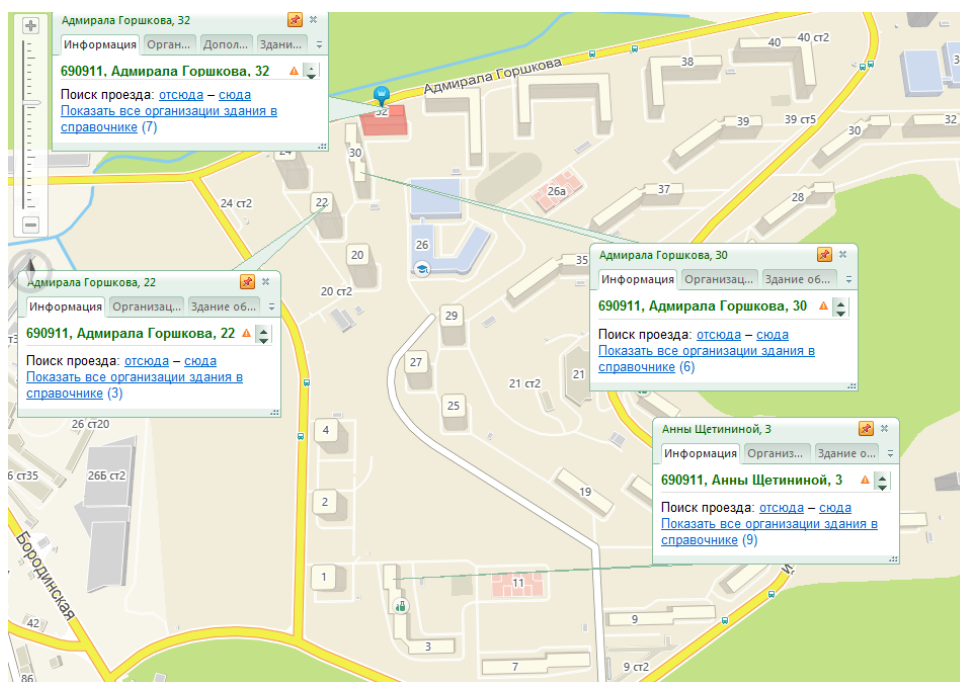


Рисунок 6. Карта расположения объекта оценки и объектов-аналогов

Таблица 19. Характеристика объектов – аналогов

Элементы сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Местонахождение (адрес)	ул. Анны Щетининой, 3	ул. Адмирала Горшкова, 22	ул. Адмирала Горшкова, 30	ул. Анны Щетининой, 3
Местонахождение (микрорайон города)	Снеговая Падь	Снеговая Падь	Снеговая Падь	Снеговая Падь
Тип дома	Панельный жилой дом	Панельный жилой дом	Панельный жилой дом	Панельный жилой дом
Этаж квартиры	средний	средний	средний	средний
Этажность дома	15	24	15	15
Количество комнат	2	2	2	2
Площадь, (округлённо, исходя из стандартной планировки квартир), м ²	66	63	55	54
Высота потолков	≈2,60	≈2,60	≈2,60	≈2,60
Площадь кухни (ориентировочно), м ²	≈10,0	≈10,0	≈10,0	≈10,0
Санузел (раздельный/совмещённый)	раздельный	совмещённый	совмещённый	раздельный
Наличие лоджии/балкона	есть	есть	есть	есть
Состояние внутренней отделки	элитный	элитный	экономичный	комфортный
Цена предложения, руб.	9100000	8100000	6600000	7050000
Цена за 1 м ² /руб.	137879	128571	120000	130556
Источник информации (распечатки с интернет-сайтов в Приложении 3 настоящего Отчёта)	http://vladivostok.farpost.ru объявление № 68455913	http://vladivostok.farpost.ru объявление № 70126294	http://vladivostok.farpost.ru объявление № 70159264	http://vladivostok.farpost.ru объявление № 69363090
Время (дата) продажи	март 2019 года	март 2019 года	март 2019 года	март 2019 года

Таблица 20. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог № 1		Аналог № 2		Аналог № 3		Аналог № 4	
		137879		128571		120000		130556	
Цена за 1 м ² , руб.									
	характеристика элемента сравнения	характеристика элемента сравнения	%	характеристика элемента сравнения	%	характеристика элемента сравнения	%	характеристика элемента сравнения	%
Оцениваемые права	Собственность	Собственность	0	Собственность	0	Собственность	0	Собственность	0
Условия сделки	Чистая продажа	Чистая продажа	0	Чистая продажа	0	Чистая продажа	0	Чистая продажа	0
Время (дата) продажи	дата оценки	март 2019 года	0	март 2019 года	0	март 2019 года	0	март 2019 года	0
Местоположение	Снеговая Падь	Снеговая Падь	0	Снеговая Падь	0	Снеговая Падь	0	Снеговая Падь	0
Транспортная доступность	хорошая	хорошая	0	хорошая	0	хорошая	0	хорошая	0
Возможность торга		возможен	-2	возможен	-2	возможен	-2	возможен	-2
Тип дома	Панельный жилой дом	Панельный жилой дом	0	Панельный жилой дом	0	Панельный жилой дом	0	Панельный жилой дом	0
Этаж	9	средний	0	средний	0	средний	0	средний	0
Этажность дома	15	15	0	24	0	15	0	15	0
Количество комнат	2	2	0	2	0	2	0	2	0
Общая площадь, м ²	61,9	66	0	63	0	55	0	54	0
Площадь кухни, м ²	14,3	≈10,0	0	≈10,0	0	≈10,0	0	≈10,0	0
Высота потолков, м	≈2,60	≈2,60	0	≈2,60	0	≈2,60	0	≈2,60	0
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	0	есть	0	есть	0	есть	0
Вид из окон	жилой район	жилой район	0	жилой район	0	жилой район	0	жилой район	0
Санузел	совмещённый	раздельный	0	совмещённый	0	совмещённый	0	раздельный	0
Суммарная корректировка, %		-2		-2		-2		-2	
Стоимость после % корректировки, руб.		135121		126000		117600		127945	
Состояние квартиры. Тип ремонта	элитный	элитный	0	элитный	0	экономичный	8361	комфортный	4415
Скорректированная стоимость 1м ² , руб.		135121		126000		125961		132360	
Количество корректировок		1		1		2		2	
Весовые коэффициенты		2		2		1		1	
Средневзвешенная стоимость, руб./1м ²		130094							
Рыночная стоимость на дату оценки, руб.		8052819							

15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Описание процедуры согласования.

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей Оценщика являлось дать как можно более чёткий и однозначный ответ Заказчику относительно величины стоимости его собственности.

- Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы. В данном Отчёте затратный подход не применялся.
- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учётом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.
- Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор не будет платить, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Инвесторы для данного типа объектов опираются в основном на стремление получить максимальный доход от владения. Учитывая, что квартира не является объектом коммерческой недвижимости, доходный подход не применялся.

Обоснование выбора использованных весов.

С учётом вышеизложенного даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

Таблица 21. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	-	-
Сравнительный подход	8052819	1,00	8052819
Доходный подход	Не применялся	-	-
Рыночная стоимость объекта, руб.			8052819
Рыночная стоимость объекта (округлённо), руб.			8053000

Рыночная стоимость квартиры, расположенной по адресу: Приморский край, гор. Владивосток, ул. Адмирала Горшкова, д. 32, кв. 116 при существующих на момент оценки условиях рынка на 11 марта 2019 года с учётом округления без учёта НДС¹³ составляет:

8 053 000 (восемь миллионов пятьдесят три тысячи) рублей

¹³ В соответствии с п. 1, подпунктами 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость

16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ В УСЛОВИЯХ ВЫНУЖДЕННОЙ РЕАЛИЗАЦИИ И СОКРАЩЕННОГО ПЕРИОДА ЭКСПОЗИЦИИ (НА БАЗЕ МЕТОДА ГАЛАСЮКОВ (GMLV- GALASYUKS' METHOD OF LIQUIDATING VALUE EVALUATION))

16.1. Основные термины

Должник – субъект предпринимательской деятельности, который не в состоянии выполнить свои обязательства перед кредиторами в рамках установленного срока.

Дата оценки – дата, на которую действительно суждение Оценщика о стоимости объекта оценки.

Залог – способ обеспечения обязательств, в силу которого кредитор (залогодержатель) имеет право в случае невыполнения должником (залогодателем) обеспеченного залогом обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами.

Ликвидационная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть продан на открытом конкурентном рынке, если реализация объекта оценки носит вынужденный характер и период экспозиции этого объекта короче «разумно долгого» для данного типа объектов на данном рынке. **Объекты залога** – имущество и имущественные права, которые выступают в роли объектов залога.

Объекты оценки – имущество и имущественные права, которые подлежат оценке.

Разумно долгий период экспозиции – период экспозиции объекта в условиях, когда он предложен по цене, соответствующей его рыночной стоимости, на открытом конкурентном рынке, который является разумно долгим с точки зрения типичного продавца данного типа объектов.

Ставка дисконта – процентная ставка, используемая для определения текущей стоимости величин будущих денежных потоков.

Фиксированный период экспозиции – период экспозиции объекта, который принимается Оценщиком как условие для дальнейшего определения стоимости, по которой объект может быть продан в пределах этого фиксированного периода, если он будет публично предложен к продаже по этой стоимости на открытом конкурентном рынке.

16.2. Концепция оценки объектов в условиях вынужденной реализации и сокращённого периода экспозиции

Базовой концепцией оценки объектов в условиях вынужденной реализации и сокращённого периода экспозиции является концепция вынужденности и ускоренности реализации объектов.

Концепция вынужденности и ускоренности реализации объектов состоит в том, что реализация объектов носит экономически вынужденный характер, который обуславливает необходимость сокращения периода экспозиции.

Экономическая вынужденность реализации объектов может быть внешней, или внешней и внутренней.

Внешняя экономическая вынужденность реализации объектов обусловлена необходимостью выполнения обязательств или другими внешними факторами.

Внешняя экономическая вынужденность реализации имущества и имущественных прав должников существует всегда, независимо от того, какие процедуры применяются по отношению к должнику.

Внешняя экономическая вынужденность реализации объектов залога существует всегда из-за необходимости выполнения обязательств перед залогодержателем, независимо от того, какие процедуры применяются по отношению к залогодателю.

Внутренняя экономическая вынужденность реализации объектов возникает в ситуациях, в которых отрицательные условно-денежные потоки, связанные с контролем этих объектов, превышают положительные условно-денежные потоки, связанные с их контролем. При этом следует учитывать, что внутренняя экономическая вынужденность реализации объектов всегда возникает, если объект перестаёт использоваться для получения экономических выгод.

Ускоренность реализации объектов может быть обусловлена как внешней, так и внутренней экономической вынужденностью реализации.

Ускоренность реализации объектов означает необходимость установления при осуществлении оценки фиксированного периода экспозиции этих объектов, который короче разумно длинного периода экспозиции таких объектов. При этом оценка объектов осуществляется исходя из продолжительности фиксированного периода экспозиции этих объектов.

16.3. Виды стоимости объектов в условиях вынужденной реализации и сокращённого периода экспозиции

В разных экономических условиях один и тот же объект оценки может обладать различной стоимостью. Оценщик должен надлежащим образом проанализировать соответствующие экономические условия и определить вид стоимости объектов, который наиболее всего отвечает конкретным экономическим условиям. Если вид стоимости, по которому объекты должны быть оценены в соответствии с условиями соответствующего договора на проведение оценки, по мнению Оценщика не отвечает существующим экономическим условиям, то это должно быть зафиксировано в Отчёте об оценке или в договор на проведение оценки должны быть внесены соответствующие изменения.

Объекты в условиях вынужденной реализации и сокращённого периода экспозиции должны оцениваться по ликвидационной стоимости, которая определяется на основе их рыночной стоимости.

Признаками, которые отличают ликвидационную стоимость от рыночной, являются вынужденность реализации и сокращённый период экспозиции.

16.4. Определение ликвидационной стоимости объектов в условиях вынужденной реализации и сокращённого периода экспозиции

Ликвидационная стоимость объектов определяется на основе их рыночной стоимости в соответствии с концепцией вынужденности и ускоренности реализации по формуле:

$$V_L = V_m \times k_L = V_m \times \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}},$$

где V_L – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции (t_f), который короче разумно долгого периода экспозиции;

V_m – рыночная стоимость объекта оценки;

k_L – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;

t_d – период дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

i – годовая ставка дисконта, используемая при расчёте ликвидационной стоимости (выраженная как десятичная дробь);

K_e – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение рыночной стоимости этого объекта. Рыночная стоимость объекта оценки (V_m) определяется согласно требованиям действующего законодательства.

Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение разумно долгого периода экспозиции этого объекта. Разумно долгий период экспозиции объекта оценки (t_r) может быть определён исходя из имеющейся рыночной информации или путём проведения опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п. Для данного объекта он составляет 3 месяца.

Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление фиксированного периода экспозиции этого объекта (t_f).

Необходимо учитывать, что в случае наличия внутренней экономической вынужденности реализации объекта, последняя предопределяет необходимость установления минимально возможного фиксированного периода экспозиции объекта (t_f), который условно может быть приравнен к нулю:

$$t_f = 0$$

Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является вычисление периода дисконтирования (t_d), которое осуществляется с использованием результатов выполнения 2 и 3 этапов, по формуле:

$$t_d = t_r - t_f,$$

где t_r – разумно долгий период экспозиции объекта оценки (лет);

t_f – фиксированный период экспозиции объекта оценки (лет).

Пятым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение годовой ставки дисконта, используемой при расчёте ликвидационной стоимости.

Если объект оценки является объектом залога, и залогодержателем выступает банк, то годовая ставка дисконта, используемая при расчёте ликвидационной стоимости (i), принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам. Это должна быть ставка процента, устанавливаемая банком, по кредитам на срок максимально близкий к периоду от момента возможной реализации объекта залога по ликвидационной стоимости до момента возможной реализации этого объекта по рыночной стоимости, в случае «разумно долгого периода его экспозиции на рынке».

В настоящем Отчёте применяется средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам в рублях на срок до 3 месяцев по состоянию на дату максимально приближенную к дате оценки. Данная величина составляет 15,26% в год (Бюллетень банковской статистики № 01 (308) Таблица 4.3.3)¹⁴

Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение количества периодов начисления процентов в течение года (m), которое для унификации расчётов принимается равным 12.

Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Для определения коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта (K_e), используется таблица 22:

Таблица 22. Определение коэффициента K_e

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента K_e
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	*

Примечание: * Для этой ситуации в соответствии с поправкой Я.И.Маркуса и А.А.Петрищева невозможно определение коэффициента K_e , поскольку имеющиеся экономические условия не соответствуют условиям, согласно которым может определяться рыночная стоимость.

Учитывая местонахождение оцениваемой квартиры, а также площадь 61,9 кв.м, количество потенциальных покупателей среднее, подтип спроса – слабо-эластичный, следует в дальнейших расчётах принимать $K_e = 0,85$.

Восьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта (k_L), которое осуществляется с использованием результатов выполнения со второго по седьмой этап. Коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта (k_L) определяется при помощи специальных таблиц или может быть вычислен по формуле:

$$k_L = \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}}$$

Девятым заключительным этапом определения ликвидационной стоимости объекта является

¹⁴ <http://www.cbr.ru/publ/BBS/Bbs1901r.pdf>

непосредственное вычисление его ликвидационной стоимости. Вычисление ликвидационной стоимости объекта осуществляется умножением рыночной стоимости объекта (V_m) на коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта (k_L) по формуле

$$V_L = V_m \times k_L$$

В данном Отчёте расчёт ликвидационной стоимости был вычислен по формуле. Данные для расчёта и полученная ликвидационная стоимость данного объекта сведены в таблицу:

Таблица 23. Расчёт ликвидационной стоимости объекта

Этапы	Наименование показателей	Значения
1	Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.) - V_m ,	8053000
2	Разумно долгий период экспозиции объекта оценки (мес) - t_r	3
	Разумно долгий период экспозиции объекта оценки (лет)- t_r	0,25
3	Фиксированный период экспозиции объекта оценки (лет)- t_f	0
4	Период дисконтирования, (лет) - t_d	0,25
5	Количество периодов начисления процентов в течении года - m	12
6	Годовая ставка дисконта (годовой ставка по банковским кредитам), выраженная как десятичная дробь - i	0,1526
7	Коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки - K_e	0,85
8	Коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки - k_L	0,81838009
9	Ликвидационная стоимость объекта оценки (округлённо), руб.	6590000

17. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. с изменениями и дополнениями
- Федеральные стандарты ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7.
- «Свод Стандартов и Правил РОО 2015», утверждённый решением Совета РОО от 23.12.2015г. (протокол № 07-Р).
- Арdziнов В.Д., Александров В.Т. «Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости». – СПб.: Питер, 2013. – 384с.: ил.
- Введение в теорию оценки недвижимости. Центр Менеджмента, Оценки и Консалтинга МОК центр. В. С. Болдырев, А. С. Галушка, А. Е. Фёдоров. Москва, 1998 г.
- «Оценка недвижимости», Е. И. Тарасевич, Санкт-Петербург, 1997 г.
- «Оценка недвижимости», А.Г. Грязнова, М.А.Федотова, Москва, 2007г.
- Генри С. Харрисон "Оценка недвижимости", Москва 1994г.
- Д.Фридман, Н.Ордуэй "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости", Москва 1995 г.
- Курс лекций «Основы оценки недвижимости». Ю.В.Бейлезон.
- Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращённого периода экспозиции. Галасюк В.В., Галасюк В.В., г. Днепропетровск.
- Данные из электронной карты 2GIS
- Интернет – сайты: www.farpost.ru, www.ndvl.ru, www.askomtrust.ru

СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Фотографии объекта оценки.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

-Информация об объектах-аналогах:

Распечатки с интернет-сайтов

-Документы, предоставленные Заказчиком:

Копии документов согласно перечню в п. 9.1 настоящего Отчёта

-Копии документов оценочной организации и Оценщика

- Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр.
- Свидетельство о постановке на учёт в налоговом органе.
- Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков
- Диплом о профессиональной переподготовке.
- Квалификационный аттестат серия 003459-КА1 № 005553-1
- Страховой полис № 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 006544
- Страховой полис № 3991R/776/00019/8
- Страховой полис № 3991R/776/00018/8

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Вид дома



Вид дома. Придомовая территория



Вид дома



Придомовая территория



Придомовая территория



Вид дома. Придомовая территория

Придомовая территория



Информационная табличка с адресом



Подъезд



Подъезд. Лифты



Подъезд



Подъезд Дверь в квартиру



Помещение 1



Помещение 1



Помещение 1



Помещение 1



Помещение 2



Помещение 6 и 8



Помещение 6 и 8



Помещение 6 и 8



Помещение 6 и 8



Помещение 7



Помещение 7 и 6



Помещение 7



Помещение 7



Помещение 7



Помещение 7 и 8



Вид из окон



Помещение 5



Помещение 5



Помещение 5



Помещение 5



Санузел



Санузел



Санузел



Санузел



ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Аналог 1

11.03.2019

2-комнатная квартира в новом доме в районе Снеговая Падь - 2-комнатная, улица Анны Щетиной 3 - Продажа квартир во...

Владивосток Подлиски и избранное

+ Подать объявление

Вход и регистрация

Фарпост Недвижимость Продажа квартир Анны Щетиной 3 2-комнатная, улица Анны Щетиной 3

2-комнатная квартира в новом доме в районе Снеговая Падь во Владивостоке

12:42, 1 марта

Добавить заметку

9 100 000 Р

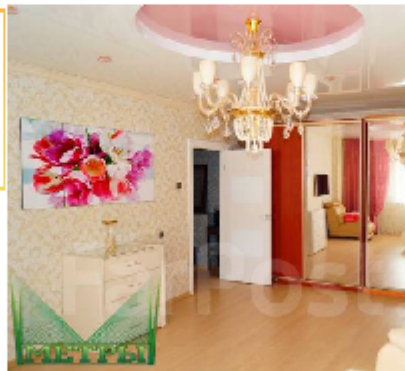
+50 000 р. услуги агентства

От агентства недвижимости (посредник)

METRI +42 из Владивостока

Продавец 11 лет на сайте

Тип дома	кирпичный
Район	Снеговая падь
Адрес	улица Анны Щетиной 3 Подробнее о доме
Вид квартиры	2-комнатная
Сторона окон	юг
Общая площадь	66 кв. м.
Ремонт	Евроремонт
Этаж	высокий в 15-этажном здании
Год ввода в эксплуатацию	2011
	Дом сдан
	Подходит под ипотеку



Состояние и особенности квартиры

АН Метри предлагает к продаже очень светлую, теплую 2х-комнатную квартиру в новом доме по адресу ул. Анны Щетиной, 3. Не угловая. Жилой площадью 66 кв.м. + лоджия 12 кв.м. лоджия застеклена и утеплена материалом ПСБ-С. Этаж высокий, вид на лес, сторона света-юг. Во всей квартире сделан дорогой качественный евроремонт. Кухня-гостиная. На кухне встраиваемая техника фирмы Gorenje и Bosch.

Деревянные межкомнатные двери и ручки со стразами (Италия). Сан/узел раздельный, в кафеле; Сантехника - Германия. Столты приборы учета, Титан. Кондиционер в каждой комнате.

Так же в квартире Установлены теплосчетчики; Чистый ухоженный подъезд, два лифта.

На ремонте не экономили, всё делалось для себя, с использованием дорогих материалов.

Показ по предварительной договоренности

Мебель и бытовая техника

По договоренности остается вся мебель и техника

Инфраструктура и коммуникации

остановка транспорта, супермаркет, поликлиника, так же дворе 2 детские площадки, рядом расположен детский сад, школа с бассейном, автомобильные развязки в любую часть города, ТСЖ

https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_flats/2-komnatnaja-kvartira-v-novom-dome-v-rajone-snegovaja-pad-68455913.html

1/15

Аналог 2

11.03.2019 Предлагается к продаже хорошая 2-х комнатная квартира с ремонтом - 2-комнатная, улица Адмирала Горшкова 22 - Прода...

Владивосток Подписки и избранное

+ Подать объявление

Вход и регистрация

Фарпост Недвижимость Продажа квартир Адмирала Горшкова 22 2-комнатная, улица Адмирала Горшкова 22

Предлагается к продаже хорошая 2-х комнатная квартира с ремонтом во Владивостоке

17:17, 7 марта

Добавить заметку

8 100 000 Р

+30 000 Р, услуги агентства

От агентства недвижимости (посредник)

Askom26 из Владивостока

Продавец 11 лет на сайте

Тип дома	Монолитный
Район	Снеговая падь
Адрес	улица Адмирала Горшкова 22 Подробнее о доме
Вид квартиры	2-комнатная
Сторона окон	восток
Общая площадь	63 кв. м.
Ремонт	Евроремонт
Этаж	средний в 24-этажном здании
Год ввода в эксплуатацию	2012
	Дом сдан
	Подходит под ипотеку



Состояние и особенности квартиры

Предлагается к продаже квартира с дизайнерским ремонтом. Ремонт производился бригадой грамотных строителей под личным контролем хозяина. Квартира делалась для личного пользования и на долгие годы. Данная квартира предназначена для людей понимающих и ценящих настоящий комфорт и качественные материалы. В квартире реализовано максимально возможное использование всей полезной площади для комфортного современного проживания. Использовались только качественные - импортные материалы, мебель вся изготавливалась на заказ. В квартире остаётся вся мебель и встроенная техника. Все перепланировки узаконены!

Мебель и бытовая техника

Вытяжка, Микроволновая печь, Плита, Посудомоечная машина, Стеклокерамическая плита, Стиральная машина, Тиган, Телевизор, Двуспальная кровать, Диван, Журнальный столик, Компьютерный стол, Кухонный гарнитур, Обеденный стол, Стенка, Шкаф, Шкаф-купе

Инфраструктура и коммуникации

Домофон, Интернет, Кабельное телевидение, Консьерж, Лифт, Охраняемая стоянка, Парковка, ТСЖ

+7 (423) 273-55-08 - Владимир

+7 (423) 239-94-09 - офис

askom26@askomf.ru

Продавец сейчас на сайте



Компания «Аском 26»

Владивосток • На сайте с 24 декабря 2007

Адрес: Адмирала Горшкова 32

23 предложения в профиле

https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_fats/predlagaetsja-k-prodazhe-horoshaja-2-h-komnatnaja-kvartira-s-remontom-70126294.html

1/15

Аналог 3

11.03.2019

Продам квартиру район Снеговая падь - 2-комнатная, улица Адмирала Горшкова 30 - Продажа квартир во Владивостоке

Владивосток Подписки и избранное

+ Подать объявление

Вход и регистрация

Фарпост Недвижимость Продажа квартир Адмирала Горшкова 30 2-комнатная, улица Адмирала Горшкова 30

Продам квартиру район Снеговая падь во Владивостоке

16.44, 8 февраля

Добавить заметку

6 600 000 ₽

От частного лица (собственник)
5189387 из Владивостока
Продавец 2 года, 10 месяцев на сайте

Тип дома	Монолитный
Район	Снеговая падь
Адрес	улица Адмирала Горшкова 30 Подробнее о доме
Вид квартиры	2-комнатная
Сторона окон	Восток
Общая площадь	55 кв. м.
Ремонт	Косметический
Этаж	Средний в 15-этажном здании
Год ввода в эксплуатацию	2011
	Дом сдан
	Подходит под ипотеку



Состояние и особенности квартиры

Узаконенная перепланировка. Индивидуальный прибор учета на систему отопления. Балкон застеклен. Железная дверь, Камин, Ламинат, Пластиковые окна, Софиты, Тёплый пол, Стены выровнены, Межкомнатные двери

Мебель и бытовая техника

Плита, Посудомоечная машина, Кухонный гарнитур, Стеклокерамическая плита, Вытяжка, Шкаф-купе

Инфраструктура и коммуникации

Домофон, Интернет, Кабельное телевидение, Лифт

В шаговой доступности: Школа, дет. сад, автобусная остановка, детский и взрослый поликлинника. Удобный выезд на трассу Седанка, Патрокол.

Объявление находится в архиве и может быть неактуальным.

Мы скрыли контактные данные, чтобы автора объявления не беспокоили без необходимости.

Оплатите получение контактных данных, если они вам действительно нужны.

https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_fats/prodam-kvartiru-rajon-snegovaja-pad-70159264.html

1/14

Аналог 4

11.03.2019 Продаётся 2х ком квартира район(снеговая падь) - 2-комнатная, улица Анны Щетининой 3 - Продажа квартир во Владивост...

Владивосток Подписки и избранное

+ Подать объявление

Вход и регистрация

Фарпост Недвижимость Продажа квартир Анны Щетининой 3 2-комнатная, улица Анны Щетининой 3

Продаётся 2х ком квартира район(снеговая падь) во Владивостоке

19:22, 10 января

Добавить заметку

7 050 000 Р

От частного лица (собственник)
14144350 из Владивостока
Продавец 1 месяц, 30 дней на сайте

Тип дома	кирпичный
Район	Снеговая падь
Адрес	улица Анны Щетининой 3 Подробнее о доме
Вид квартиры	2-комнатная
Сторона окон	запад, восток
Общая площадь	54 кв. м.
Ремонт	Евроремонт
Этаж	средний в 15-этажном здании
Год ввода в эксплуатацию	2011 Дом сдан Подходит под ипотеку

Дом снаружи



Состояние и особенности квартиры

Гардеробная, Межкомнатные двери,
Ламинат, Лоджия, Натяжной потолок, Пластиковые окна, Софиты, Стены выровнены, Тёплый пол

Мебель и бытовая техника

Шкаф-купе, Кухонный гарнитур, Вытяжка, Плита, Кондиционер, Стеклокерамическая плита, Стиральная машина, Титан

Инфраструктура и коммуникации

Интернет, Кабельное телевидение, Лифт, ТСЖ
Рядом остановка, школа, д/с, в доме два магазина, аптека,

Объявление находится в архиве и может быть неактуальным.
Мы скрыли контактные данные, чтобы автора объявления не беспокоили без необходимости.
Оплатите получение контактных данных, если они вам действительно нужны.

https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_fats/prodaetsja-2h-kom-kvartira-rajon-snegovaja-pad-69363090.html

1/7

Документы на объект оценки

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА"
ПО ПРИМОРСКОМУ КРАЮ**
(полное наименование органа регистрации прав)

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

Раздел 1

На основании запроса от 18.12.2018 г., поступившего на рассмотрение 18.12.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<small>(имя объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер: 25:28:000000:10552	
Номер кадастрового квартала: 25:28:000000	
Дата присвоения кадастрового номера: 06.02.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер: 05:401:003:000000310	
Адрес: Приморский край, г Владивосток, ул Адмирала Горшкова, д 32, кв 116	
Площадь, м²: 61,9	
Наименование: Жилое помещение	
Назначение: Жилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 09	
Вид жилого помещения: Квартира	
Кадастровая стоимость (руб.): 2063541,73	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 25:28:000000:8555	
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки: данные отсутствуют	
Получатель выписки: Степанова Лариса Николаевна	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР Астапенко И.В.	
<small>(подпись)</small>	
М.П.	



Удостоверенный документ на будущее посещение составляет:
 1. Единый государственный реестр недвижимости, Отделение №1, г Владивосток, ул. Давыдова 9
 2. Единый государственный реестр недвижимости, Отделение №1, г Владивосток, ул. Давыдова 9
 21.12.2018
 Время 16:20
 Подпись: Астапенко И.В.
 Служба: Исполнительный отдел
 Контактный телефон: 07 07 01 60 76 04 06 86 46 8 11 01 57 16 65 9а 12
 с 14.05.2018 по 14.08.2019
 Астапенко Ирина Владимировна

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
(всё объекта недвижимости)	
19.12.2018 № 25/001/005/2018-10079	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	25:28:000000:10552

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Назарова Наталья Николаевна; Назаров Александр Валерьевич
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая совместная собственность, № 25-25-01/212/2013-198 от 27.12.2013
3. Документы-основания:	3.1. сведения не представляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Астапенко И. В.
(подпись)	(подпись)



М.П.

Электронный документ на бумажном носителе составлен:
 МФУ № 001 ВГО, Отделение № 1, г. Владивосток, ул. Давыдова 9
 Уполномоченный сотрудник: Баскина А.С.
 Дата: 21.12.2018 Время: 16:20
 Реквизиты вклада сертификата ЭП: 07 01 b0 7a c4 0c 8b af e8 11 01 57 1e b5 9a 12
 Сerialный номер: с 14.05.2018 до 14.08.2019
 Кошу выдан: Астапенко Илья Владимировна

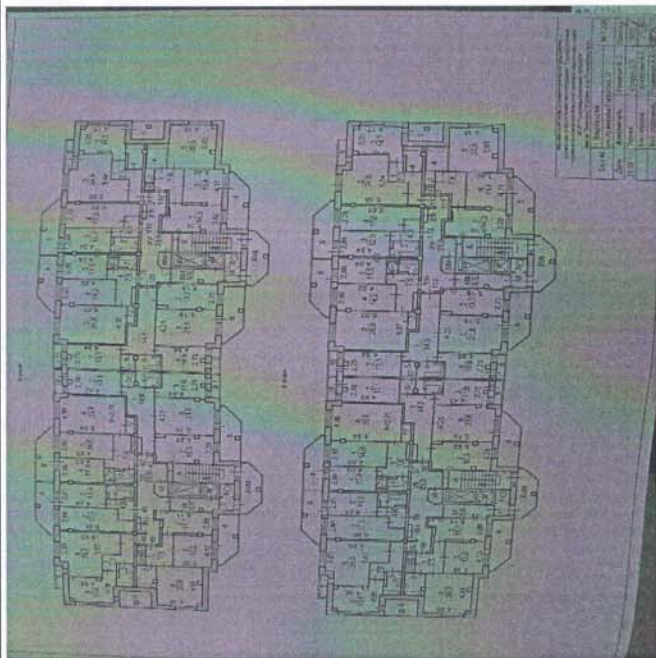
Раздел 5

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

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

Помещение	
Лист № <u>5</u> Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : _____
19.12.2018 № 25/001/005/2018-10079	
Кадастровый номер: <u>25:28:000000:10552</u>	

Номер этажа (этажей): Этаж № 09



Масштаб 1: данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР

(подпись вышестоящего должностного лица)

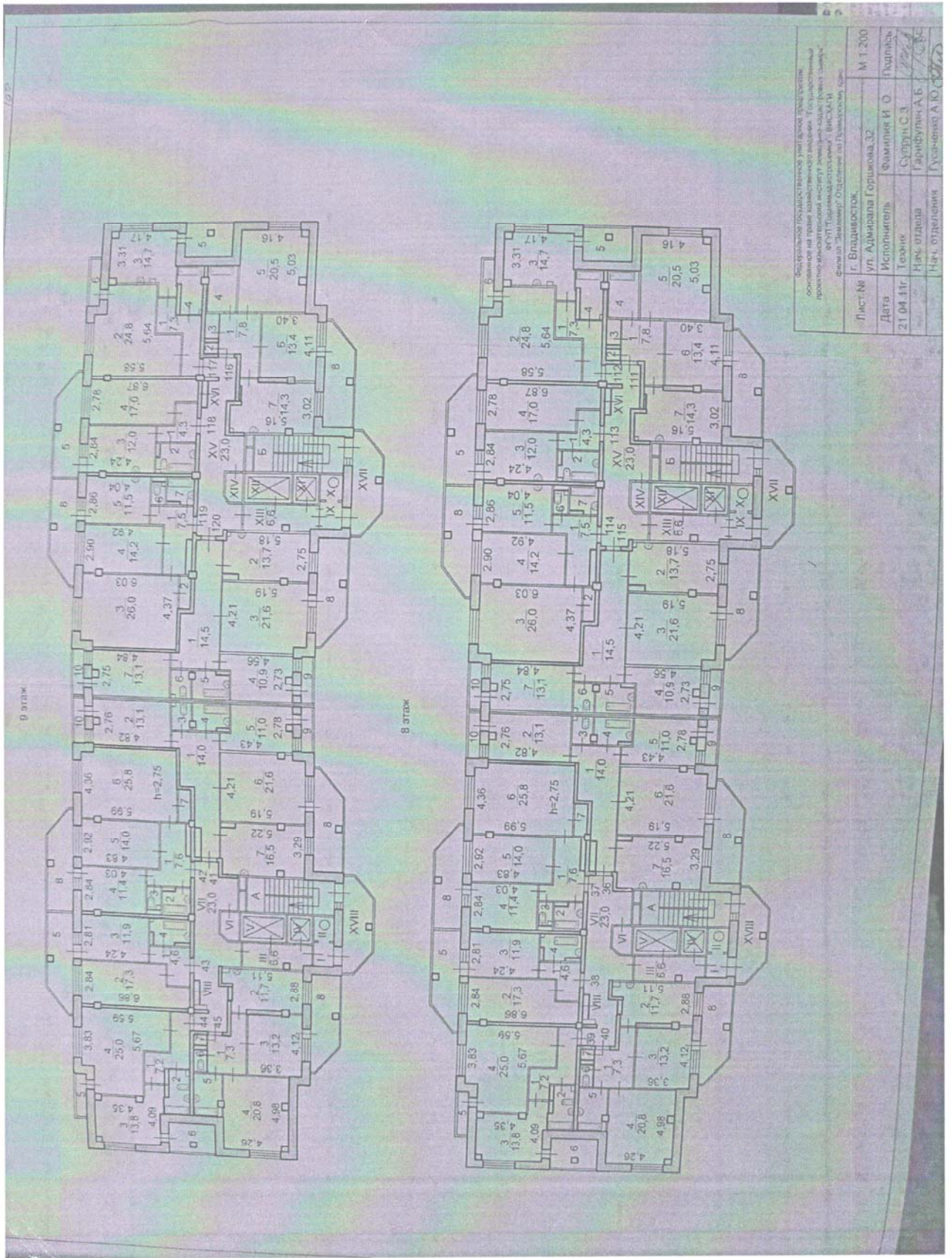
М.П.

(подпись)

Астапенко



Электронный документ на бумажном носителе составлен:
 МКУ «НУП ВГО», Отделение №1, г. Владивосток, ул. Давыдова 9
 Уполномоченный сотрудник: Базовина А.С.
 Дата: 21.12.2018 Время: 16:20
 Реквизиты ключа сертификата ЭЦП
 Серийный номер: 07 F7 01 B0 7a c4 0c 8b af e8 11 01 57 1e b5 9a 12
 Срок действия: с 14.05.2018 по 14.08.2019
 Кому выдан: Астапенко Инна Владимировна



Федеральное государственное унитарное предприятие
осуществляющее правительственное задание. Государственный
проектно-исследовательский институт жилищно-коммунального
хозяйства (НИИЖК) - филиал "Эксперт" (Филиал по Владивостоку)

Лист №	г. Владивосток,	М 1:200
Дата	ул. Адмирала Горькова, 32	Подпись
21.04.11г.	Исполнитель	Судрин С.З.
	Техник	Гарифуллин А.Б.
	Нач. отдела	
	Нач. отделения	Гусев А.Ю.



Форма №

Р 5 7 0 0 1

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Общество с ограниченной ответственностью "Экспертно-Оценочное Бюро"

(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Экспертно-Оценочное Бюро"

(сокращенное наименование юридического лица)

(фирменное наименование)

зарегистрировано АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНСКОГО РАЙОНА Г. ВЛАДИВОСТОКА
(наименование регистрирующего органа)

4 июня 2001 № 1466
(дата) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером

1 0 2 2 5 0 1 2 8 2 7 5 9

Дата внесения записи 31 октября 2002
(дата) (месяц прописью) (год)

Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Ленинскому району г. Владивостока

(Наименование регистрирующего органа)

Руководитель инспекции Министерства РФ по налогам и сборам по Ленинскому району г. Владивостока Советник налоговой службы I ранга



Г. В. Кучеренко
(подпись, ФИО)

серия 25 № 01303102



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о постановке на учет в налоговом органе юридического лица,
образованного в соответствии с законодательством Российской Федерации,
по месту нахождения на территории Российской Федерации

Настоящее Свидетельство выдано в соответствии с положениями части первой
Налогового кодекса Российской Федерации, принятого Федеральным законом от 31
июля 1998 года №146-ФЗ, юридическому лицу:

Общество с ограниченной ответственностью ЭКСПЕРТНО-ОЦЕНОЧНОЕ БЮРО

(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

местонахождение:

690091, Россия, Приморский край, г Владивосток, ул Уборевича, 7

(адрес места нахождения в соответствии с учредительными документами)

Сведения о регистрации:

Вид документа **Свидетельство о государственной регистрации**

(наименование)

Реквизиты документа **ООО 1466 , 04/06/2001**

(серия, номер, дата выдачи/утверждения)

Наименование органа, выдавшего/утвердившего документ:

Администрация Ленинского района г.Владивостока

и подтверждает постановку юридического лица на учет:

13/06/2001

по месту нахождения:

(число, месяц, год постановки)

Инспекция МНС России по Ленинскому району г.Владивостока

2536

(код ГНИ)

(наименование государственной налоговой инспекции (ГНИ))

и присвоение ему
Идентификационного
Номера
Налогоплательщика:

ИНН юридического
лица
с кодом причины
постановки на учет

2536110552

253601001

Дата выдачи Свидетельства **13/06/2001**

(число, месяц, год)

Свидетельство применяется во всех предусмотренных законодательством случаях и
подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений, а также в случае порчи,
утери.

Зам руководителя инспекции
Министерства РФ по налогам и сборам
по Ленинскому району Советник
налоговой службы III ранга



МП

(Подпись, Фамилия, имя отчество)

Арсеньев В.М.

серия 25 № 02260854



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Гонцовская Светлана Геннадьевна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 0516 № 433491, выдан 08.12.2016г.

Отделом УФМС России по Приморскому краю в Ленинском районе
гор. Владивостока

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«28» апреля 2010г., регистрационный № 006544

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «09» декабря 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0022764 *



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 442675

Настоящий диплом выдан

Темниковской Светлане Темназовне

в том, что он(а) с «16» сентября 2008 г. по 21 ноября 2009 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Международной академии обучения и консалтинга*

по программе: *«Бизнес-собственность: основы стабильности предпринимательства (бизнеса)»*

Государственная аттестационная комиссия решением от 21 ноября 09 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Темниковской Светланы Темназовны*

на ведение профессиональной деятельности в сфере *бизнес-собственности (бизнеса)*



Город: *Москва*

МФв Тольми, 09/16

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 2083

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 005553-1

« 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

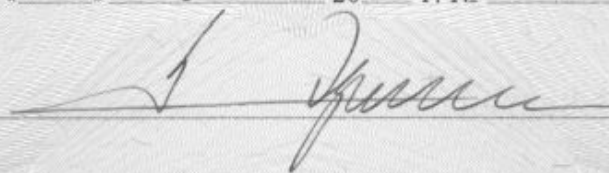
выдан

Гонцовской Светлане Геннадьевне

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

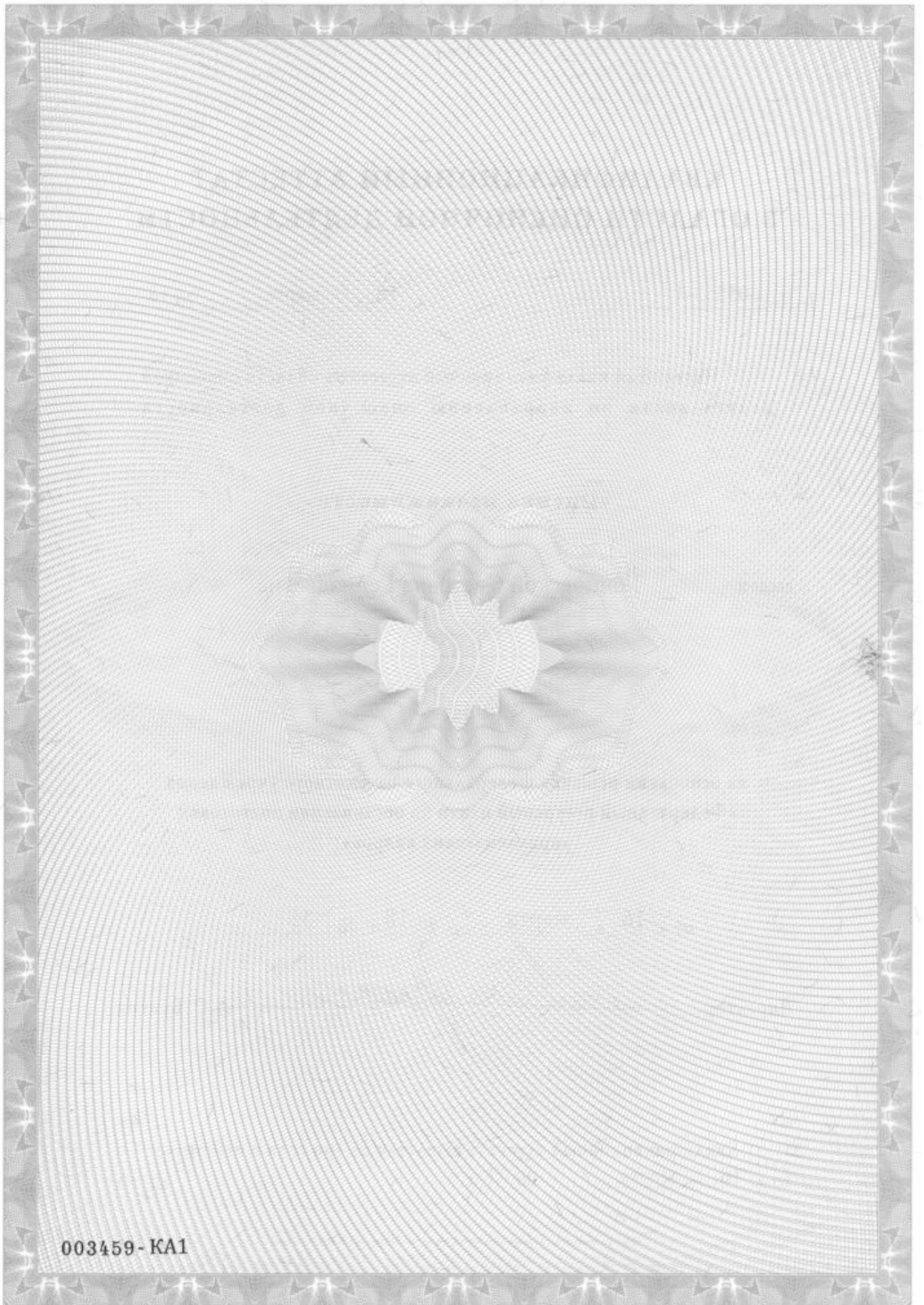
от « 16 » марта 20 18 г. № 55

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » марта 20 21 г.



003459 - KA1

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 006544 от «07» сентября 2018 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/18 / 0325R/776/00002/18 - 006544 от «07» сентября 2018 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Гонцовская Светлана Геннадьевна
Паспортные данные: Сер. 0516 №433491 выдан Отделом УФМС России по Приморскому краю в Ленинском районе гор. Владивостока (код подразделения - 250-059) 08.12.2016
Адрес регистрации: 690001, Приморский край, г. Владивосток, ул. Пушкинская, д. 55, кв./оф. 60
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2019 года по «30» июня 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Гонцовская Светлана Геннадьевна

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»

От Состраховщика 1: Начальник отдела профессиональных рисков Архангельской С.Ю. Ивановой, Лицензия № 98245-3/17 от 20.11.2017г. и №9368/18 от 23.08.2018г. от АО «АльфаСтрахование»



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 3991R/776/00019/8

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 3991R/776/00019/8 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **Гонцовская Светлана Геннадьевна**
Местонахождение: г. Владивосток, ул. Пушкинская, д. 55, кв. 60

Объект страхования: А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.

Франшиза: отсутствует.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «12» июля 2018г. и действует до «11» июля 2019 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;

- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;

- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик: /Русецкий С.И./



Страховщик
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

Страхователь: /Гонцовская С.Г./
Место и дата выдачи полиса:
г. Владивосток
«12» июля 2018 г.

Полис № 3991R/776/00019/8

Страхователь
8 800 333 0 999, www.alphastrah.ru



**АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ**

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 3991R/776/00018/8**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 3991R/776/00018/8 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: ООО «Экспертно-Оценочное Бюро»
Местонахождение: г. Владивосток, ул. Уборевича, д. 7
ИНН 2536110552

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.

Франшиза: отсутствует.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «12» июля 2018г. и действует до «11» июля 2019г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю не позднее трех лет после окончания действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:


/Русецкий С.И./

Страховщик

115162, г. Москва, ул. Щаболовка, д. 31, стр. Б

Страхователь:


/Рюмин С. А./

Страхователь

Место и дата выдачи полиса:
г. Владивосток
«12» июля 2018 г.

Полис №3991R/776/00018/8

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru