



ООО «НЕЗАВИСИМЫЙ ЦЕНТР

ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗ

ОБЪЕКТ: г. Рязань, ул. Бухарина, д. 17, 1-комнатная квартира № 17/1



- Получено
- Назначение: ликвидационная стоимость
- в области оценки
- г. Рязань, ул. Бухарина, д. 17, 1-комнатная квартира № 17/1
- Масштаб: 1:100
- Состав: 1 лист

Экспертное заключение

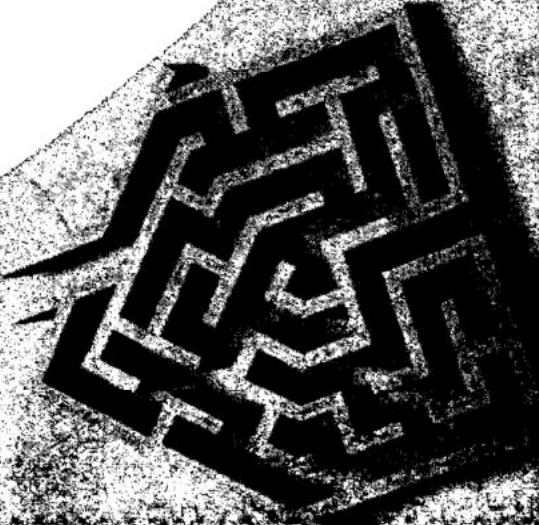
ОТЧЕТ №2724

(Экз. № 1)

об определении рыночной и ликвидационной стоимости
1-комнатной квартиры, расположенной по адресу:
Рязанская область, г. Рязань, ул. Зубковой, д. 17, корп. 3, кв. 86

ЗАКАЗЧИК: Леваков П. А.

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Независимый центр оценки и экспертиз»



Утверждаю
Директор ООО «Независимый центр оценки и экспертиз» Семизаров А.Е.
«22» 2014 года



ООО «НЕЗАВИСИМЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНОК И ЭКСПЕРТИЗ»

190011, г. Рязань, ул. Давыдовская, д. 17, корп. 3, кв. 86
телефон: 8 (4912) 25-55-55, факс: 8 (4912) 25-55-56, e-mail: nch@nch.ru

Сопроводительное письмо

Уважаемый Павел Анатольевич!

На основании Договора №1503 от 18 июля 2014 года специалисты ООО «Независимый центр оценки и экспертиз» произвели оценку рыночной и ликвидационной стоимости 1-комнатной квартиры, расположенной по адресу: Рязанская область, г. Рязань, ул. Зубковой, д. 17, корп. 3, кв. 86.

Оценка проведена по состоянию на 18 июля 2014 года.

Отчет составлен в соответствии с требованиями, изложенными в Федеральных стандартах оценки, утвержденных Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №254, №255, №256 от 20.07.2007г., а также в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ.

Расчеты представлены в Отчете об оценке. Отдельные части оценки, приведенные в Отчете, не могут трактоваться раздельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод.

Рыночная стоимость 1-комнатной квартиры общей площадью 39,3 кв.м, расположенной по адресу: Рязанская область, г. Рязань, ул. Зубковой, д. 17, корп. 3, кв. 86, на дату оценки составляет 2 204 000 (Два миллиона двести четыре тысячи) рублей.

Ликвидационная стоимость 1-комнатной квартиры общей площадью 39,3 кв.м, расположенной по адресу: Рязанская область, г. Рязань, ул. Зубковой, д. 17, корп. 3, кв. 86, на дату оценки составляет 1 917 000 (Один миллион девятьсот семнадцать тысяч) рублей.

Выводы, содержащиеся в Отчете, основаны на расчетах, заключениях и информации, полученной в результате исследования состояния экономики Российской Федерации, информации, предоставленной заказчиком, а также на нашем опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах Отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Будем рады за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,

Директор ООО «Независимый центр
оценки и экспертиз»



А.Е. Семизаров

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНКЕ.....	5
2.1. Сведения о Заказчике.....	5
2.2. Сведения об оценщике и об Исполнителе.....	5
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА.....	6
4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	7
5. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	7
5.1. Понятие рыночной стоимости.....	7
5.2. Описание подходов к оценке имущества.....	9
5.3. Основные этапы процесса оценки.....	9
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
6.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектом оценки.....	11
6.2. Сведения об износах и устареваниях.....	12
6.3. Оцениваемые права.....	12
6.4. Обременения оцениваемого права.....	13
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ВАРИАНТА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
8. АНАЛИЗ РЫНКА/СЕКТОРА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	15
8.1. Общая информация о Рязанской области.....	15
8.2. Основные экономические и социальные показатели развития Рязанской области в январе-июне 2014 года.....	16
8.3. Анализ рынка жилой недвижимости г. Рязани январь-июнь 2014 г.....	17
9. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ ИМЕЮЩЕЙСЯ ДЛЯ ОЦЕНКИ ИНФОРМАЦИИ.....	19
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.....	20
11. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	22
11.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.....	22
11.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.....	26
11.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.....	26
11.4. Согласование результатов.....	27
12. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	28
12.1. Порядок расчета ликвидационной стоимости.....	29
12.2. Расчет величины корректировок на вынужденность продажи.....	29
12.3. Расчет величины затрат на ликвидацию объекта залога.....	36
12.4. Учет фактора изменения рыночной стоимости во времени.....	37
12.5. Определение итоговой величины ликвидации ликвидационной стоимости объекта оценки.....	38
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	39
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	40
ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ.....	40
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	41

1. Основные факты и выводы

Таблица 1

Описание объекта оценки	Тип помещения:	Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь, кв. м	Жилая площадь, кв. м	
	квартира	1	2	39,3	16,5	
	Наличие неутвержденной перепланировки		Наличие обременений	Характер обременений		
	нет		нет			
Описание здания	Тип/серия дома	Этажность	Год ввода в эксплуатацию	Год капитального ремонта	Физический износ здания, %	
	кирпич	10	2002	н/д	0	
Адрес объекта оценки	Субъект РФ	Район	Населенный пункт	Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв.		
	Рязанская область	-	г. Рязань	ул. Зубковой, д. 17, корп. 3, кв. 86		
Цель оценки	определение рыночной/ликвидационной стоимости имущества для целей ипотечной сделки					
Заказчик оценки	Леваков Павел Анатольевич, паспорт 46 13 №250712 выдан ТП №2 ОУФМС России по Московской области по Наро-Фоминскому району, 25.09.2013 г., адрес регистрации: Московская область, Наро-Фоминский район, гор. Апрелевка, ул. Островского, д. 36, кв. 259.					
Основание оценки	Договор № 1503 от «18» июля 2014 г.					
Исполнитель оценки	Форма	Наименование / Ф.И.О. (для ИП)		Место нахождения, контактная информация	ОГРН, дата присвоения ОГРН	
	Общество с Ограниченной Ответственностью	«Независимый центр оценки и экспертиз»		390013, г. Рязань, ул. Вокзальная, д.85	1026201077297, дата присвоения 30.09.2002г.	
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (кол-во лет)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика:		
				о членстве в СРОО	о получении профессиональных знаний	
Семизаров Алексей Евгеньевич 61 11 №691971 выдан отделением №4 (обслуживает Московский район г. Рязани) отдела УФМС по Рязанской области в г. Рязани, 11.10.2011г.	8	рег. № 0606	НП «ДСО»	свидетельство № 606 от 24 июня 2013г.	№ ГС 70-ОЦОО/331423 от 10.12.2013 г., ЗАО «ГУТА-Страхование», срок действия – с 18.12.13г. – 17.12.14г., 3 000 000 (три миллиона) рублей.	диплом о профессиональной переподготовке по курсу «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» (ПП №983141 от 26.05.2006г.)
Титов Сергей Борисович паспорт 61 04 №155031 выдан Железнодорожным РОВД гор. Рязани, 03.09.2004г.	6	рег. № 0607	НП «ДСО»	свидетельство № 607 от 24 июня 2013г.	№ ГС 70-ОЦОО/331424 от 10.12.2013 г., ЗАО «ГУТА-Страхование», срок действия – с 24.12.13г. – 23.12.14г., 3 000 000 (три миллиона) рублей.	диплом о профессиональной переподготовке по курсу «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» (ПП №984230 от 01.02.2008г.)
Даты	Осмotra объекта		Оценки		Составления отчета	
	18.07.2014 г.		18.07.2014 г.		22.07.2014 г.	
Результаты расчета рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)	
	2 204 337		не применялся			
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)		Ликвидационная стоимость (в рублях)			
	2 204 000		1 917 000			

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик(и)

(Семизаров Алексей Евгеньевич)

Отчет утвердил руководитель

(Семизаров Алексей Евгеньевич)

(Титов Сергей Борисович)

2. Сведения о заказчике и об оценщике

2.1. Сведения о заказчике

Таблица 2

Сведения о заказчике (физическое лицо)

ФИО	Леваков Павел Анатольевич
Серия и номер документа, удостоверяющего личность, кем и когда выдан	паспорт 46 13 №250712 выдан ТП №2 ОУФМС России по Московской области по Наро-Фоминскому району, 25.09.2013 г.,

2.2. Сведения об Оценщике и об Исполнителе

Таблица 3

Сведения об Оценщике

ФИО	Семизаров Алексей Евгеньевич	Титов Сергей Борисович
Информация о членстве в СРОО	НП «Деловой Союз Оценщиков» (рег. №0606)	НП «Деловой Союз Оценщиков» (рег. №0607)
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	диплом о профессиональной подготовке по курсу «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» (ПП №983141 от 26.05.2006г.)	диплом о профессиональной подготовке по курсу «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» (ПП №984230 от 01.02.2008г.)
Стаж работы в оценочной деятельности	8 лет	6 лет
Сведения о страховании гр. ответственности	ЗАО «ГУТА-Страхование» (страховой полис №ГС-70-ОЦОО/331423, срок действия – с 18.12.13г. – 17.12.14г.)	ЗАО «ГУТА-Страхование» (страховой полис №ГС-70-ОЦОО/331424, срок действия – с 24.12.13г. – 23.12.14г.)

Дополнительно указывается для Оценщика, работающего на основании трудового договора

Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью	
Полное наименование организации	«Независимый центр оценки и экспертиз»	
ОГРН	1026201077297 30.09.2002г.	
Дата присвоения ОГРН		
Местонахождение организации	390013, г. Рязань, ул. Вокзальная, д.85	
Контактная информация юридического лица	тел. 8(4912)383-000 е-mail: pco@mail.ru	
Дополнительная информация	Страховой полис ответственности № ГС 70-ОЦО/191324 выдан ЗАО «ГУТА-Страхование» сроком действия с 17.01.2012г. по 16.01.2015г.	

Таблица 4

Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистов

ФИО	Не привлекались
Наименование организации, должность	-
Квалификация по диплому	-
Степень участия	-

3. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

1. Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие Условия подразумевают их полное и однозначное понимание Сторонами, а так же факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте настоящего Договора и Отчета об оценке, не имеют силы.
2. Настоящие Условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон.
3. Отчет об оценке, составленный Исполнителем во исполнение настоящего Договора, достоверен в полном объеме и лишь в указанных в тексте целях, в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
4. В своих действиях Оценщик поступает как независимый исполнитель. Оценщик исходит из того, что предоставленная Заказчиком информация является точной и правдивой, и не проводит её проверку.
5. Заказчик принимает условие заранее освободить, обезопасить ООО «Независимый центр оценки и экспертиз» и оценщиков, выполняющих работу в рамках настоящего договора (далее – оценщики), и по желанию защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из-за иска третьих сторон к ООО «Независимый центр оценки и экспертиз» и оценщикам, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы ООО «Независимый центр оценки и экспертиз», кроме случаев, когда окончательным судебным постановлением определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий ООО «Независимый центр оценки и экспертиз» и оценщиков в процессе выполнения обязательств по настоящему Договору.
6. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
7. Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество, а так же имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
8. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Оценщик исходит из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня.
9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
10. Сведения, полученные ООО «Независимый центр оценки и экспертиз» и оценщиками, содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Исполнитель не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

11. Мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, политических, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта, но не могли быть учтены нами на дату оценки.

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

13. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки может быть рекомендована для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления настоящего Отчета до даты сделки прошло не более 6 месяцев.

4. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

В рамках настоящего Отчета применялись Федеральные стандарты оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №254, №255, №256 от 20.07.2007г.

Использование данных стандартов обусловлено обязательностью их применения в рамках осуществления оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Стандарты и правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Деловой Союз Оценщиков» (СРО «Деловой Союз Оценщиков» 2010).

Использование данных стандартов обусловлено тем, что Оценщики, подписавшие данный Отчет, состоят в саморегулируемой организации оценщиков – Деловой Союз Оценщиков.

5. Основные понятия и методология процесса оценки

5.1. Понятие рыночной стоимости

Виды стоимости определены в п. 5 Федеральных стандартов оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая 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 при необходимости к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

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

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Ликвидность - характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности - характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Риск ликвидности - это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект жилой недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между "истинной стоимостью" жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

Подходы к оценке: Значения подходов к оценке используются в настоящем отчете согласно определениям, указанным в Федеральном стандарте оценки Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)(утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. N 256).

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

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

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.

5.2. Описание подходов к оценке имущества

Для оценки недвижимости используются три основных (традиционных) подхода в соответствии со Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности.

- **Сравнительный подход** – совокупность методов оценки недвижимости, путем сопоставления оцениваемого объекта и сопоставимых (т.е. аналогичных по своим свойствам) объектов после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различия между ними. Сравнительный подход основан на применении принципа замещения. Согласно ему для сравнения выбираются конкурирующие с оцениваемой собственностью объекты. При этом, как правило, между оцениваемым и выбранным объектами существуют различия, которые корректируются в соответствии с принципом вклада. Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточно количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи. Для регулярно продаваемых объектов этот метод дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости.

- **Затратный подход** – совокупность методов оценки недвижимости, основанных на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию объекта, с учетом всех видов износа. Затратный подход основан на принципе замещения, а также на принципе наиболее эффективного использования, вклада, сбалансированности, экономической величины и экономического разделения. В целях анализа земли рассматривается отдельно от зданий и сооружений. Полученная затратным подходом оценка более подходит к новым или с небольшим сроком эксплуатации объектам, для которых величина стоимости строительства очень близка к рыночной стоимости. Кроме того, существует ряд ситуаций, в которых применение затратного подхода является наиболее целесообразным и даже единственно возможным.

- **Доходный подход** – совокупность методов оценки недвижимости, основанных на определении стоимости будущих доходов от ее использования. В рамках этого подхода требуется определить текущую стоимость всех будущих доходов от владения и эксплуатации недвижимости.

5.3. Основные этапы процесса оценки

Таблица 5

План процесса оценки

План процесса оценки		Проведено
1. Заключение с Заказчиком договора об оценке		Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки		Проведено
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки		Проведено
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристистиках		Проведено

ках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику, Банку Отчета об оценке	Проведено

Таблица 6

Анализ представленной Заказчиком информации

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

6. Описание объекта оценки

6.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектом оценки

Таблица 7

Характеристика местоположения объекта оценки

Адрес Объекта оценки	Рязанская область, г. Рязань, ул. Зубковой, д. 17, корп. 3, кв. 86
Ближайшая станция метро (при наличии)	-
Удаленность от станции метро (при наличии)	-
Экологическая обстановка в районе	хорошая
Интенсивность движения транспорта мимо дома	низкая
Прилегающая транспортная магистраль	-
Близость к магистрали	-
Эстетичность окружающей застройки	хорошая
Престижность района	средняя
Зонирование района (преобладающий тип застройки)	жилой
Близость к объектам социально-бытовой сферы	хорошее
Близость к объектам развлечений и отдыха	хорошее
Придомовая территория	детская площадка
	не огороженная
	не охраняемая
Наличие зеленых насаждений	-
Прочие особенности местоположения	-
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	-

Таблица 8

Описание дома, расположенного по адресу: Рязанская область, г. Рязань, ул. Зубковой, д. 17, корп. 3, кв. 86

Год постройки	2002
Состояние дома	дом не состоит на учете по постановке на снос
Планируемая дата завершения строительства	-
Планируемый срок от даты окончания строительства до получения документов на право собственности	-
Степень готовности	-
Количество квартир	-
Этажность	10
Материал стен	кирпич
Материал перегородок	кирпич
Группа капитальности	-
Серия (тип) дома	«улучшенной планировки»
Состояние внешней отделки	хорошее
Внешний вид фасада дома	хорошее
Характеристика перекрытий	железобетонные
Уровень защищенности подъезда	домофон
Состояние общественных зон подъезда	хорошее
Лифты	есть
Мусоропровод	есть
Газ	есть
Горячее водоснабжение	центральное
Отопление	центральное
Противопожарная безопасность	нет
Наличие и тип парковки	Возле дома/обустроенная
Общее состояние дома	хорошее
Наличие/ отсутствие дополнительных услуг для жильцов	-
Наличие/ отсутствие встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения	-
Прочие особенности дома	-
Дополнительная информация	-

Таблица 9

Характеристика объекта оценки

Этаж	2
Количество квартир на этаже	н/д
Тип планировки	фиксированный
Количество комнат (в случае фиксированной планировки)	1
Общая площадь (с учетом лоджий и балконов) кв. м.	39,3
Жилая площадь (без учета лоджий и балконов) кв. м.	16,5
Площадь кухни кв. м.	9,9
Балкон/лоджия	есть
Высота помещений м	2,60
Остекление лоджий	есть
Санузел, количество санузлов	совмещенный
Смежные комнаты	нет
Телефон	есть
Выход окон (стороны Света)	улица
Пол	ламинат, линолеум, плитка
Стены	обои, крашеные, плитка
Потолок	побелка, натяжной
Входная дверь	железная
Окна	деревянные
Сантехника/состояние	есть
Подключение к электричеству	есть
Подключение к холодному/горячему водоснабжению	есть
Подключение к канализации	есть
Межкомнатные Двери	деревянные
Кондиционирование	нет
Отопительные приборы	чугунные
Кухонная плита	газовая
Наличие следов протечек на потолке	нет
Наличие перепланировки	нет
Дополнительные удобства	-
Состояние отделки	хорошее
Необходимые ремонтные работы	-
Текущее использование Объекта оценки	по прямому назначению (жилое)

6.2. Сведения об износах и устареваниях

На дату оценки квартиры находится в хорошем физическом состоянии. Признаков износа и функционального устареваний не обнаружено.

6.3. Оцениваемые права

В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности на объект недвижимости.

Оцениваемая квартира находится в собственности.

Собственником оцениваемой квартиры является:

- Леваков Павел Анатольевич (свидетельство о государственной регистрации права №911094 от 09.06.2014 г.).

Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения,

пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Для целей настоящего Отчета об оценке право собственности на оцениваемое имущество предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства.

6.4. Обременения оцениваемого права

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца или арендатора имущества и ожидания предпологаемого инвестора.

На основании предоставленного Заказчиком свидетельства о государственной регистрации права собственности на оцениваемый объект обременения не зарегистрированы.

В рамках настоящего Отчета оценка выполнена без учета каких-либо обременений оцениваемых прав.

7. Анализ наиболее эффективного варианта использования объекта оценки

Заключение о наиболее эффективном варианте использования отражает мнение Оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта. Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного объекта способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или привести к максимальной текущей стоимости объекта.

Объект оценки представляет собой квартиру, назначение – жилое. Исходя из существующих на сегодняшний день условий и законодательства использования объекта можно только в качестве жилого помещения. Перевод объекта в нежилой фонд, учитывая локальное местоположение, этаж расположения квартиры, внутреннюю планировку оценщик считает нецелесообразным.

Учитывая изложенные выше факты, оценщик полагает, что наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта является его текущее использование.

8. Анализ рынка/сегмента рынка, к которому относится Объект оценки

8.1. Общая информация о Рязанской области

Рязанская область образована 26 сентября 1937 года постановлением ЦИК СССР о разделе Московской области на Тульскую, Рязанскую и Московскую. Имеет в своем составе 25 районов, 4 города областного подчинения, 8 - районного подчинения, 25 поселков городского типа и 2,8 тысячи сельских населенных пунктов. Административный центр - город Рязань, расположенный в 200 км к юго-востоку от Москвы. Область граничит с Владимирской, Липецкой, Московской, Нижегородской, Пензенской, Тамбовской, Тульской областями и Республикой Мордовия.

Телефонный код города: 4912

Расхождение с Москвой во времени: 0 (GMT +3)

Рязань расположена на Среднерусской возвышенности, на правом берегу Оки (пристань), при впадении в неё р. Трубеж, в 196 км к юго-востоку от Москвы. Узел ж.д. линий и автомобильных дорог. Аэропорт. В 20 км от Рязани - климатическая курортная местность Солотча.

В августе 2012г. рейтинговое агентство Fitch Ratings подтвердило Рязанской области Российской Федерации долгосрочные рейтинги в иностранной и национальной валюте на уровне «В+», краткосрочный рейтинг в иностранной валюте «В» и национальный долгосрочный рейтинг «A(gus)». Прогноз по долгосрочным рейтингам - «Стабильный».

Рейтинги отражают уменьшение потребности региона в рефинансировании, ожидаемое небольшое улучшение исполнения бюджета региона и очень низкий условный риск, связанный с предприятиями госсектора. В то же время рейтинги принимают во внимание умеренный размер экономики Рязанской области и относительно высокий, в национальном контексте, прямой риск (прямой долг плюс прочая задолженность по классификации Fitch).

Fitch отмечает, что повышение рейтингов может последовать в случае укрепления долговых показателей и сдерживания показателя покрытия долга (прямой риск/текущий баланс) на уровне 6-8 лет. И, наоборот, в случае ухудшения коэффициентов обеспеченности долга в сочетании с усилением давления в плане рефинансирования ввиду высокой доли краткосрочных банковских кредитов возможно понижение рейтингов.

Fitch ожидает, что Рязанская область будет демонстрировать небольшое улучшение исполнения бюджета в 2012-2014 гг. с маржой на среднем уровне около 8%. Операционные расходы будут расти в 2012 г. вследствие переноса расходных обязательств в здравоохранении на бюджет региона с уровня муниципалитетов. Это будет компенсировано за счет повышения норматива отчисления в региональный бюджет налога на доходы физических лиц, а также в целом увеличением налогооблагаемой базы ввиду роста экономики. Из-за сокращения текущих трансфертов из федерального бюджета в 2011 г. операционная маржа области снизилась до 6% по сравнению с 10% годом ранее.

Агентство ожидает, что прямой риск у Рязанской области к концу 2012 г. повысится до 17 млрд. руб., или около 53% текущих доходов. По прогнозам Fitch, капитальные расходы области сократятся до уровня менее 20% всех расходов в 2012-2014 гг., что обусловит снижение дефицита бюджета и уменьшение потребностей в заимствованиях. В от-

носительном выражении долг региона станет постепенно уменьшаться в 2013-2014 гг. К концу 2011 г. прямой риск у Рязанской области увеличился до 52% текущих доходов, составив 15 млрд. руб., по сравнению с 40% текущих доходов, или 11,2 млрд. руб., годом ранее.

По оценкам Fitch, краткосрочные потребности в финансировании у региона являются умеренными в 2012 г. на уровне около 28% прямого риска на 1 июля 2012 г., в то время как годом ранее риск refinancing составлял около 60% прямого риска. Администрация региона улучшила практику управления долгом за счет привлечения среднесрочных банковских кредитов со сроками погашения, распределенными до 2015 г. Процентные выплаты сократились до 0,8 млрд. руб. в 2011 г. по сравнению с 1 млрд. руб. годом ранее, что также свидетельствует об улучшении управления долгом.

Условный риск Рязанской области является несущественным и ограничен долгом предприятий госсектора региона на уровне 14 млн. руб. Таким образом, по мнению Fitch, у региона очень низкий риск, обусловленный потенциальными финансовыми трудностями у компаний госсектора.

Экономика региона небольшая в сравнении с другими субъектами федерации, но довольно хорошо диверсифицирована и получает преимущества от близкого расположения к Москве, столице России. Валовый региональный продукт («ВРП») увеличился на 4,6% в 2011 г. (2010 г.: на 4,5%) главным образом за счет роста промышленного производства. Это оказало позитивное влияние на налоговые доходы.

8.2. Основные экономические и социальные показатели развития Рязанской области в январе-июне 2014 года¹

Показатели	Январь-июнь 2014 г.	В % к Январю-июню 2013 г.	Июнь 2014 г.	В % к	
				июню 2013 г.	маю 2014 г.
Индекс промышленного производства*, %	x	102,5	x	102,8	103,2
Индекс производства продукции сельского хозяйства, %	x	94,5	x	99,8	104,2
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	194,9	113,4	29,3	61,6	152,9
Оборот розничной торговли, млн. рублей	72 712,2	102,7	12 995,6	101,8	98,9
Оборот общественного питания, млн. рублей	2 640,7	103,8	469,9	103,4	97,5
Индекс потребительских цен, %	x	108,4	x	109,5	100,7
Индекс цен производителей промышленных товаров, реализуемый на внутренний рынок*, %	x	106,1	x	107,2	101,0
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника**, номинальная, рублей	22 644,1	110,4	23 851,4	109,1	100,7
реальная, %	x	102,0	x	100,05	99,7
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода), человек	x	x	4 932	97,2	98,9

*По видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды».

**Данные за январь-май 2014 г.: относительные показатели приведены в % к январю-маю 2014 г., маю и апрелю соответствующих лет.

8.3. Анализ рынка жилой недвижимости г. Рязани январь-июнь 2014 г.

На вторичном рынке жилой недвижимости Рязани на сегодняшний день средняя цена предложения составляет 46,6 тыс. руб. /кв. м. С начала 2014 года, за исключением мая, когда цены снизились на 0,7%, стоимость квартир каждый месяц повышалась. Наибольший прирост был отмечен в апреле (1,8%), наименьший – в январе (0,1%).

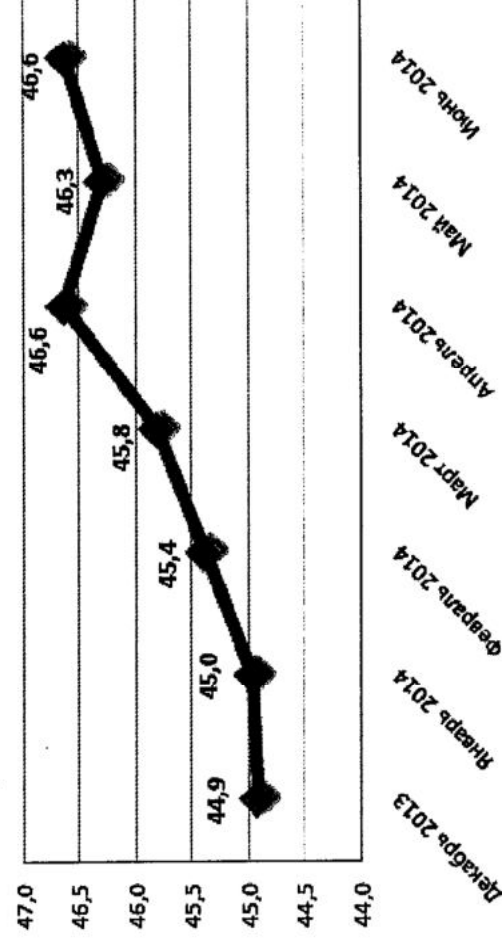
За прошедшее полугодие больше всего подорожали «гостинки» – 18,4%. Их средняя стоимость варьируется от 650 тыс. до 1,29 млн руб. Комнаты подорожали на 9,7%, цены на данный тип жилья находятся в диапазоне от 490 до 870 тыс. руб. А вот «малосейки» значительно подешевели. Стоят они от 1,2 до 1,55 млн руб., что на 12,6% меньше, чем в начале года.

Средняя цена «однушки» выросла на 3,8% и составляет 49,3 тыс. руб./кв. м.

Двухкомнатные квартиры прибавили в весе 6,2%, стоимость квадратного метра – 46,3 тыс. руб.

Цена трехкомнатного жилья равняется 42,5 тыс. руб. /кв. м, прирост за последний отчетный период составил 4,3%.

ДИНАМИКА ЦЕН НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕВИЖИМОСТИ



Среди недвижимости различных типов больше всего подорожали «сталинки». С начала года цена на них увеличилась на 14,6% и равняется 42,8 тыс. руб./кв. м. Стоимость квадратного метра в «хрущевке» выросла с 42 до 45 тыс. руб., что составляет 7,1%. Квартиры улучшенной планировки также дорожают. Средняя цена предложения этого типа жилья – 45,9 тыс. руб./ кв. м, прирост с начала года составил 7,3%. «Брежневки» также дорожают, но не так стремительно. Стоимость этих квартир на данный момент составляет 44,8 тыс. руб./кв. м, что на 2,7% выше, чем в начале года. Что же касается жилых объектов нового фонда, то они за исследуемый период серьезно подешевели. Так, если в начале года стоимость квадратного метра оценивалась в 53,2 тыс. руб., то сейчас этот показатель составляет 47,2. Стоимость жилья повышенной комфортности также значительно снизилась – на 8,2%. Средняя цена предложения составляет 51,9 тыс. руб./кв. м.

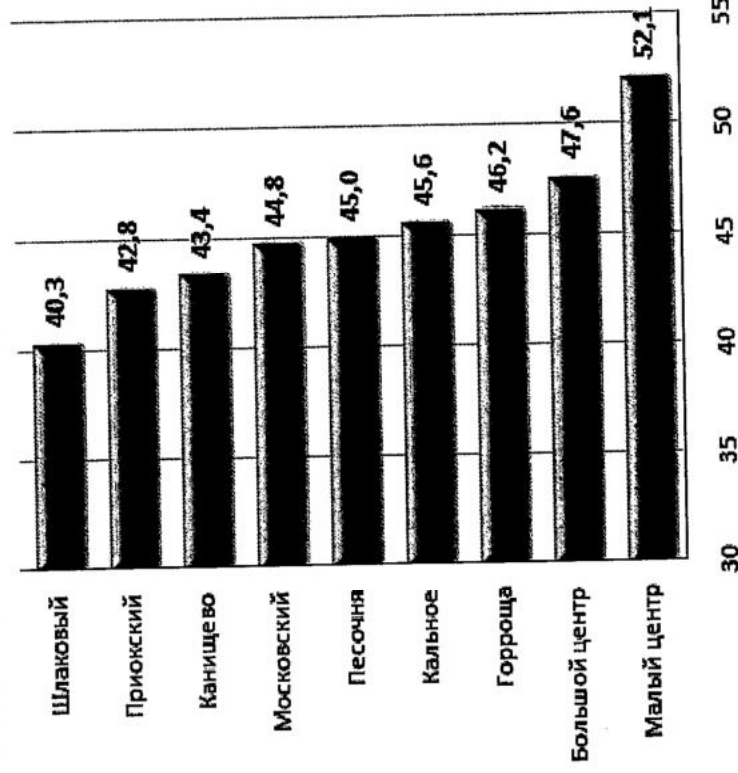
Рассмотрим цены на жилье в различных районах города. Самым дорогим по-прежнему остается Малый центр. Стоимость квадратного метра – 52,1 тыс. руб. Квартиры в Большом центре с начала года подешевели на 1,8%. Средняя цена предложения – 47,6

тыс. руб./кв. м. Наивысшее увеличение стоимости в Приокском. Квадратный метр здесь вырос с 39,4 до 42,8 тыс. руб., что составляет 8,8%. Также подорожали квартиры в Канищево (7,1%) и Песочне (6,5%). Средняя стоимость «квадрата» в этих районах – 43,4 и 45 тыс. руб. соответственно. В Горроще и на Московском прирост цены составил 2,4% и 2%.

Квадратный метр в этих районах оценивается в 46,2 и 44,8 тыс. руб.

Квартиры в Шлаковом подорожали на 3,2%. Средняя цена «квадрата» – 40,3 тыс. руб. Квартиры в Кальном прибавили 1,4%, это наименьший показатель роста в городе. Цена квадратного метра – 45,6.

ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЕ ВТОРИЧНОГО ФОНДА В РАЗНЫХ РАЙОНАХ ГОРОДА



Подводя итог, отметим, что цены на вторичном рынке жилой недвижимости за прошедшее полугодие уверенно идут вверх. Прирост составил 3,8%. И если летний период на первичном рынке характеризуется некоторым снижением спроса, то на вторичном рынке стоит ожидать и уменьшения предложения. Это связано с тем, что многие собственники предпочтут подождать с продажей квартиры до осени, когда сезон отпусков закончится и спрос снова увеличится, чем продавать ее по более низкой цене.²

² <http://www.domostroymedia.ru/>

9. Анализ достаточности имеющейся для оценки информации

Для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком была проанализирована следующая информация:

■ Данные Заказчика:

- Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности на объект оценки;
- Копия технического паспорта на жилое помещение, расположенное по адресу: Рязанская область, г. Рязань, ул. Зубковой, д. 17, корп. 3, кв. 86.
- Копия кадастрового паспорта на жилое помещение, расположенное по адресу: Рязанская область, г. Рязань, ул. Зубковой, д. 17, корп. 3, кв. 86.
- Данные, собранные Оценщиком:
 - Фотографии объекта оценки;
 - Общий макроэкономический анализ и анализ сегмента рынка имущества, аналогичного объекту оценки;
 - Собственная база Оценщика.

Проведенный анализ объекта оценки показал, что Оценщик располагает достаточной информацией для определения рыночной стоимости объекта оценки.

10. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов и методов оценки

Для оценки недвижимости используются три основных (традиционных) подхода в соответствии со Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки недвижимости путем сопоставления оцениваемого объекта и сопоставимых (т.е. аналогичных по своим свойствам) объектов после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различия между ними. Сравнительный подход основан на применении принципа замещения. Согласно ему для сравнения выбираются конкурирующие с оцениваемой собственностью объекты. При этом, как правило, между оцениваемым и выбранным объектами существуют различия, которые корректируются в соответствии с принципом вклада. Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточно количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи. Для регулярно продаваемых объектов этот метод дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости.

В рамках данной работы для оценки объекта недвижимости возможно применение сравнительного подхода, так как рынок вторичного жилья г. Рязани развит в достаточном объеме.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. 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. Как и сравнительный, затратный подход основан на принципе замещения, а также на принципе наиболее эффективного использования, вклада, сбалансированности, экономической величины и экономического разделения. Полученная затратным методом оценка более подходит к новым или с небольшим сроком эксплуатации объектам, для которых величина стоимости воспроизводства очень близка к рыночной стоимости. Кроме того, существует ряд ситуаций, в которых применение затратного подхода является наиболее целесообразным и даже единственно возможным.

Принцип замещения гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является квартира, Оценщик не располагает.

В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади оцениваемого помещения приведёт к большой погрешности при вычислениях. Таким образом, затратный подход в рамках настоящего отчёта не применялся.

Доходный подход – В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «квартира для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Оценщика также имелся аргумент. Несмотря на существующий в регионе развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «чёрным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику считать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

Таким образом, Оценщик пришел к выводу, что необходимо использовать только сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

11. Оценка недвижимого имущества

11.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

При применении сравнительного подхода стоимость объекта оценки определяется сравнением с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемой квартиры в цены аналогов могут вводиться корректировки по таким элементам сравнения, как:

1. Права собственности на недвижимость;
2. Условия финансирования;
3. Условия продажи;
4. Состояние рынка;
5. Месторасположение;
6. Физические характеристики;
7. Экономические характеристики;
8. Использование;
9. Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

В результате исследования рынка нами были выбраны следующие жилые объекты, аналогичные оцениваемому объекту, информация о которых представлена в таблице. При этом выбор аналогов проводился в том же районе г. Рязани, что и объект оценки.

Таблица 10

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Описание объекта	1-комн, общ. площадью 34 кв.м, состояние – хорошее, цена предложения 2 150 000 руб.	1-комн, общ. площадью 36 кв.м, состояние – хорошее, цена предложения 2 150 000 руб.	1-комн, общ. площадью 34 кв.м, состояние – хорошее, цена предложения 2 100 000 руб.	1-комн, общ. площадью 41 кв.м, состояние – хорошее, цена предложения 2 210 000 руб.	1-комн, общ. площадью 34 кв.м, состояние – хорошее, цена предложения 1 970 000 руб.
Назначение	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое
Адрес объектов аналога	Рязанская область, г. Рязань, ул. Зубковой 10	Рязанская область, г. Рязань, ул. Зубковой 10	Рязанская область, г. Рязань, ул. Зубковой 11	Рязанская область, г. Рязань, ул. Зубковой 10	Рязанская область, г. Рязань, ул. Зубковой 11
Этажность	10	10	11	10	11
Этаж	6	6	6	7	9
Балкон	есть	есть	есть	есть	есть
Высота потолков	2,6 м	2,6 м	2,6 м	2,6 м	2,6 м
Источник информации	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru

Обоснование вводимых корректировок

Корректировка на объем передаваемых прав

В нашем случае корректировка по данному фактору равна нулю, так как в объем передаваемых прав на объекты-аналоги и оцениваемый объект входит право собственности.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Снижение цены в процессе торгов

Ситуация на рынке продажи квартир в г. Рязани и Рязанской области такова, что цена сделки может значительно отличаться от цены предложения. Случается, что продавец нуждается в срочной продаже и продает по той цене, которую ему готов заплатить покупатель «прямо сейчас» – эта цена может сильно отличаться от заявленной и всецело зависит от покупателя.

На основании данных издания «Справочник оценщика недвижимости»³ среднее значение скидки на торг для жилой недвижимости составляет 3%.

Таким образом, скидка на торг составила 3%.

Корректировка на дату продажи

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на общее местоположение

Поскольку объекты-аналоги расположены в одном районе с объектом оценки, введение корректировки не требуется.

Корректировка на площадь

Площади аналогов не вполне сопоставимы с площадью оцениваемого объекта, поэтому Оценщик применил корректировку на масштаб. Формула, учитывающая снижение стоимости с увеличением масштаба площадей, разработанная ООО «ФБК» и содержащаяся в

³ «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2014 г

Инструкции №1-03 по расчету стоимости неспециализированных улучшений земельных участков (зданий) сравнительным подходом.

Расчет корректировки на масштаб выполняется по следующей формуле:

$$K_M = \left(\frac{S_o}{S_A} \right)^x - 1, \text{ где:}$$

KM – корректировка на общую площадь помещения;

SO – площадь оцениваемого помещения, кв.м;

SA – площадь объекта-аналога, кв.м.

к – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения)

Значения коэффициента торможения приведены в таблице ниже.

Таблица 11

Вид недвижимости	Москва	Прочие субъекты РФ
Жилая	0	-0,187
Производственная и складская	-0,235	-0,149
Офисная и торговая	-0,197	-0,119

Расчет корректировки на общую площадь для аналогов приведен в таблице.

Таблица 12

Показатель	Объект оценки	Объекты сравнения			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь помещений, м2	39,30	34,0	36,0	34,0	41,0
Корректировка на общую площадь помещений, %		-3%	-2%	-3%	1%
					-3%

Корректировка на назначение

Поскольку в расчетах используется информация по объектам-аналогам с идентичным функциональным использованием (жилое), корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка наличие коммуникаций

У объектов-аналогов, как и у объекта оценки, имеются все необходимые коммуникации. Поэтому данная корректировка не применялась.

Корректировка на наличие балкона

У объекта оценки есть балкон, как и у всех объектов аналогов. Таким образом, введение корректировки не требуется.

Корректировка на этажность

Все объекты-аналоги расположены на средних этажах, так же как и объект оценки. Таким образом, введение корректировки не требуется.

Корректировка инженерно-техническое состояние

Поскольку объекты-аналоги сопоставимы по своему инженерно-техническому состоянию с объектом оценки, корректировка по данному фактору не проводилась.

Вес аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Расчет весовых коэффициентов производится по следующей формуле:

$$D_i = \frac{S_{ki}}{\sum_i S_{ki}} \cdot 1, \text{ где:}$$

D_i – весовой коэффициент i-того аналога;

S_{ki} – сумма абсолютных величин корректировок, примененных для i-того аналога;

Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 13

Элемент сравнения	Объект оценки	Сравниваемые объекты				
		Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена предложения, руб.	-	2 150 000	2 150 000	2 100 000	2 210 000	1 970 000
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	2 150 000	2 150 000	2 100 000	2 210 000	1 970 000
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	2 150 000	2 150 000	2 100 000	2 210 000	1 970 000
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	2 150 000	2 150 000	2 100 000	2 210 000	1 970 000
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-3	-3	-3	-3	-3
Скорректированная цена, руб.	-	2 085 500	2 085 500	2 037 000	2 143 700	1 910 900
Дата выставления на торги	-	текущая	текущая	текущая	текущая	текущая
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	2 085 500	2 085 500	2 037 000	2 143 700	1 910 900
Скорректированная цена, руб./кв. м.	-	61 338	57 931	59 912	52 285	56 203
Общее местоположение	Рязанская область, г. Рязань, ул. Зубковой	Рязанская область, г. Рязань, ул. Зубковой	Рязанская область, г. Рязань, ул. Зубковой	Рязанская область, г. Рязань, ул. Зубковой	Рязанская область, г. Рязань, ул. Зубковой	Рязанская область, г. Рязань, ул. Зубковой
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м.	-	61 338	57 931	59 912	52 285	56 203
Общая площадь, м ²	39,30	34,00	36,00	34,00	41,00	34,00
Корректировка, %	-	-3	-2	-3	1	-3
Скорректированная	-	59 498	56 772	58 115	52 808	54 517

Элемент сравнения	Объект оценки	Сравниваемые объекты				
		Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
ная цена, руб./кв.м.						
Тип и назначение помещений	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		59 498	56 772	58 115	52 808	54 517
Наличие коммунаций	все коммунации	все коммунации	все коммунации	все коммунации	все коммунации	все коммунации
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		59 498	56 772	58 115	52 808	54 517
Наличие балкона	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		59 498	56 772	58 115	52 808	54 517
Этажность	2/10	6/10	6/10	6/11	7/10	9/11
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		59 498	56 772	58 115	52 808	54 517
Инженерно-техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.		59 498	56 772	58 115	52 808	54 517
Весовые коэффициенты		0,18	0,21	0,18	0,26	0,17
Рыночная стоимость, руб./кв.м.		56 090				
Рыночная стоимость, руб.		2 204 337				

11.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Как говорилось выше, в разделе 11, в рамках настоящей оценки Оценщики не имеют возможности применения затратного подхода. Таким образом, рыночная стоимость в рамках затратного подхода не определялась.

11.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Как говорилось выше, в разделе 11, в рамках настоящей оценки Оценщики не имеют возможности применения доходного подхода. Таким образом, рыночная стоимость в рамках доходного подхода не определялась.

11.4. Согласование результатов

Поскольку в рамках настоящей работы для определения рыночной стоимости объекта оценки были применены только сравнительный подход, дополнительный подход согласования не требуется.

Подходам к оценке присвоены следующие удельные веса:

- Сравнительный подход – 1,0;
- Доходный подход – 0,0 (Не применялся);
- Затратный подход – 0,0 (Не применялся).

Результаты применения подходов, удельные веса и итоговая величина рыночной стоимости приведены в таблице.

Таблица 14

Подход к оценке	Стоимость, руб.	Удельный вес	Результат, руб. (округленно)
Затратный	Не применялся	0	0
Сравнительный	2 204 337	1	2 204 000
Доходный	Не применялся	0	0
Итого			2 204 000

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки составляет округленно 2 204 000 рублей.

12. Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки

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.

При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.⁴

Объекты залога – имущество и имущественные права, которые выступают в роли объектов залога.

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

Период экспозиции – период времени между моментом начала публичного предложения объекта к реализации и моментом его завершения.

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

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.

Условно-денежные потоки (SCF) – потоки объектов экономических отношений между субъектами экономических отношений в определенный период времени, выраженные в денежном эквиваленте.

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.

⁴ Приказ от 20 июля 2007 г. № 255 Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)"

12.1. Порядок расчета ликвидационной стоимости

Основным фактором, который влияет на величину ликвидационной стоимости и отличающий ее от рыночной, является фактор вынужденности продажи, что характерно для нерыночных условий продажи имущества.

Таким образом, становится вполне очевидным, что для расчета ликвидационной стоимости имущества в текущих российских условиях возможно применение следующего уравнения:

$$C_{\text{лик.}} = C_{\text{рын.}} \times K_{\text{вын.}} \quad \text{где}$$

$C_{\text{лик.}}$ - ликвидационная стоимость объекта оценки;

$C_{\text{рын.}}$ - рыночная стоимость объекта оценки;

$K_{\text{вын.}}$ - корректировочная поправка на вынужденность продажи (коэффициент вынужденной продажи), при условии: $0 < K_{\text{вын.}} < 1$

Также необходимо учитывать затраты на ликвидацию объекта оценки, которые уменьшат рассчитанное значение ликвидационной стоимости.

12.2. Расчет величины корректировок на вынужденность продажи

Метод расчета ликвидационной стоимости учитывает следующие факторы:

- фактор стоимости денег во времени;
- фактор эластичности спроса по цене;
- ряд дополнительных факторов.

Учет фактора стоимости денег во времени

Учет фактора стоимости денег во времени базируется на принципе безубыточности реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости. Суть принципа заключается в следующем: убытки, возникающие при реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости, должны быть скомпенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации этого объекта, в меньшем объеме, но ранее.

Сущность этого принципа можно продемонстрировать с помощью рисунка 1, который отражает следующее. Продавец, стремящийся получить в результате реализации объекта сумму, соответствующую его рыночной стоимости (C_p), может получить её за счет двух составляющих:

- суммы соответствующей ликвидационной стоимости объекта (C_n);
- дохода, полученного за период t_d от размещения суммы, соответствующей ликвидационной стоимости объекта (C_n).

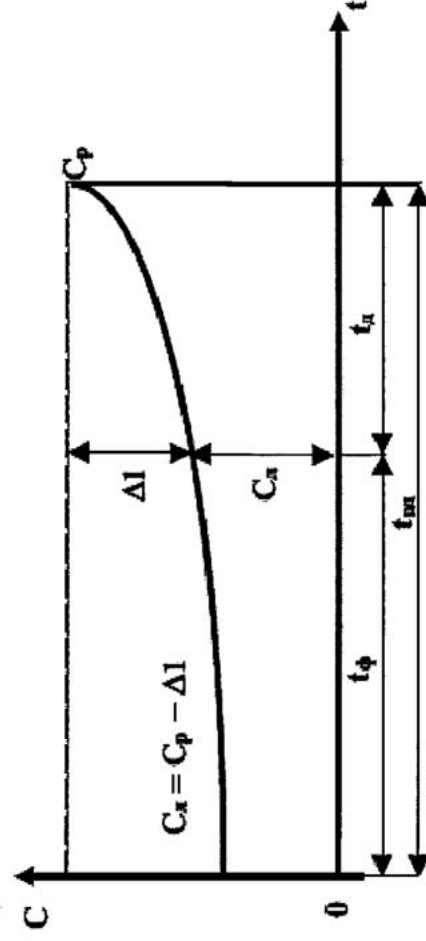


Рис.1 Графическое представление “принципа безыточности реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости”

Условные обозначения на рисунке:

C – стоимость;

t – время;

C_p – рыночная стоимость объекта оценки;

C_n – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду (t_ϕ) его реализации;

$t_{рд}$ – разумно долгий период экспозиции объекта оценки;

t_ϕ – фиксированный период экспозиции объекта оценки;

t_d – период дисконтирования;

ΔI – разница между величиной ликвидационной (C_n) и рыночной (C_p) стоимости объекта оценки.

Ликвидационная стоимость объекта залога выражается следующей формулой:

$$C_n = C_p - \Delta I$$

Величину ΔI в формуле можно считать равной доходу, полученному за период t_d от размещения суммы, соответствующей ликвидационной стоимости объекта (C_n).

Доход от размещения суммы, соответствующей ликвидационной стоимости (C_n) объекта, для случая начисления сложных процентов рассчитывается по формуле:

$$\Delta I = C_n \times ((1 + i / m)^{t_d \times m} - 1)$$

Тогда формула для расчета ликвидационной стоимости объекта оценки, учитывающая фактор стоимости денег во времени, будет иметь следующий вид:

$$C_n = C_p / ((1 + i / m)^{t_d \times m})$$

где C_n – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду (t_ϕ) его экспозиции (ден. ед.);

t_d – продолжительность периода дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

i – годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь).

Величина t_d , в свою очередь, рассчитывается по формуле:

$$t_d = t_{рд} - t_\phi$$

При расчете величины ликвидационной стоимости объекта оценки возникает проблема выбора годовой ставки дисконта. Ее выбор зависит от потенциального варианта размещения денежных средств, с целью компенсации потерь, возникающих при реализации объекта оценки по цене, которая ниже его рыночной стоимости, но ранее.

Рассматривая проблему выбора годовой ставки дисконта при определении ликвидационной стоимости объекта залога, необходимо учитывать специфику банка как кредитно-финансового учреждения. Так как кредитование является одной из важнейших функций банка, то, по-видимому, наиболее вероятным способом размещения денежных средств является предоставление их в кредит. Таким образом, представляется целесообразным использовать при определении величины ликвидационной стоимости объекта залога в качестве годовой ставки дисконта годовую процентную ставку по кредитам.

В соответствии с данными Бюллетеня банковской статистики №5 (252), средняя взвешенная процентная ставка по кредитам для физических лиц со сроком более года в марте 2014 г. составила 17,87%. Данное значение ставки и использовалась в качестве ставки дисконтирования.

В других случаях определения величины ликвидационной стоимости объектов, например, в случае определения величины ликвидационной стоимости активов ликвидируемых предприятий, в качестве годовой ставки дисконта можно использовать годовую процентную ставку по депозитам.

Объект оценки представляет собой объект недвижимого имущества – квартира, назначение – жилое. На текущий момент спрос на объекты, аналогичные объекту оценки находится на высоком уровне, вследствие чего, по мнению Оценщика, а так же специалистов занимающихся куплей-продажей аналогичного вида имущества, разумно долгий период экспозиции для аналогичных объектов на текущий момент составляет порядка 3 месяцев, что превышает фиксированный срок экспозиции (1 месяц) на 2 месяца. Таким образом, коэффициент, учитывающий фактор стоимости денег во времени для объекта оценки составил

$$K_{\text{л}} = \frac{1}{(1+17,87\%)^{2\text{л}2}} = 0,97$$

Учет фактора эластичности спроса по цене

Для учета влияния фактора эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки целесообразно рассмотреть реализацию объекта как процесс.

Как было показано ранее (рис. 1), объект предлагается к реализации по цене, соответствующей его ликвидационной стоимости, когда существует необходимость сократить период его экспозиции на рынке до продолжительности меньшей, чем продолжительность разумно долгого периода его экспозиции.

Можно допустить, что существует определенный экономический механизм, обеспечивающий сокращение периода экспозиции объекта при понижении его цены. Понимание функционирования этого механизма позволит обнаружить влияние фактора эластичности спроса по цене на величину ликвидационной стоимости объекта.

Представляется целесообразным условно выделить несколько этапов функционирования вышеупомянутого экономического механизма:

- Продавец снижает цену реализуемого объекта. При этом необходимо, чтобы потенциальные покупатели были проинформированы о снижении цены объекта.
- Под воздействием снижения цены реализуемого объекта, при прочих равных условиях, как правило, происходит повышение величины спроса на этот объект.
- Повышение величины спроса на реализуемый объект, при прочих равных условиях, как правило, увеличивает вероятность его скорейшей реализации, то есть сокращает период экспозиции объекта на рынке.

Однако, для того чтобы использовать полученные данные на практике для определения ликвидационной стоимости объекта, нам необходимо знать не только направление взаимосвязи таких экономических параметров как цена, спрос, период экспозиции, но и тесноту этой взаимосвязи.

Тесноту взаимосвязи экономических параметров можно оценивать при помощи коэффициентов эластичности. Можно сказать, что эти коэффициенты демонстрируют «чувствительность» одних экономических параметров к изменениям других экономических параметров.

Причем, чем выше теснота взаимосвязи таких экономических параметров как цена, спрос, период экспозиции, тем незначительнее, при прочих равных условиях, продавцу нужно снижать цену объекта, чтобы реализовать его в более короткий срок. Следовательно, чем выше значения соответствующих коэффициентов эластичности, тем незначительнее, при прочих равных условиях, величина ликвидационной стоимости данного объекта будет отличаться от величины его рыночной стоимости.

Конкретизируя изложенное выше, покажем каким образом можно выразить тесноту взаимосвязи цены объекта и величины спроса на него. Тесноту этой взаимосвязи отражает коэффициент эластичности спроса по цене. Как известно, этот коэффициент показывает, на сколько процентов изменится величина спроса на объект при изменении цены данного объекта на один процент.

С учетом того, что коэффициент эластичности спроса по цене, как правило, берут по абсолютной величине, он может принимать значения от 0 до ∞ .

В зависимости от значения коэффициента эластичности спроса по цене чаще всего различают следующие типы спроса:

- абсолютно неэластичный – $|E_D| = 0$, когда величина спроса не изменяется при изменении цены;
- неэластичный – $0 < |E_D| < 1$, когда процентное изменение величины спроса меньше, чем процентное изменение цены;
- с единичной эластичностью – $|E_D| = 1$, когда процентное изменение величины спроса равно процентному изменению цены;
- эластичный – $|E_D| > 1$, когда процентное изменение величины спроса больше, чем процентное изменение цены;
- абсолютно эластичный – $|E_D| = \infty$, когда бесконечно малое изменение цены приводит к бесконечно большому изменению величины спроса.

Следует отметить, что абсолютно эластичный и абсолютно неэластичный спрос практически невозможно встретить в реальных экономических условиях.

Рассмотрев основные аспекты эластичности спроса по цене, перейдем непосредственно к рассмотрению влияния этого фактора на ликвидационную стоимость объекта оценки и возможности его учета в методе определения ликвидационной стоимости объекта оценки.

Изложенное ранее позволяет сформулировать следующее утверждение: чем больше значение коэффициента эластичности спроса по цене, тем незначительнее, при прочих равных условиях, величина ликвидационной стоимости объекта отличается от величины его рыночной стоимости.

В этой связи, представляется целесообразным учесть влияние фактора эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объектов оценки путем введения в формулу для ее расчета поправочного коэффициента K :

$$C_n = K_e \times C_p / ((1 + i / m)^{n \times m})$$

где K_e - поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта.

Значение поправочного коэффициента K_e должно определенным образом зависеть от величины коэффициента эластичности спроса по цене. Причем с учетом того, что величина ликвидационной стоимости объекта всегда меньше величины его рыночной стоимости и всегда больше нуля, можно утверждать, что поправочный коэффициент K_e может принимать любые значения в диапазоне (0;1).

Для определения коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта (K_e), используется Таблица 15.

Таблица 15

Определение коэффициента K_e^5

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
	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
Среднее	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
	Незначительная	Средне-неэластичный	0,46
Незначительное	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	*

* 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.

При наличии данных, необходимых для определения коэффициента эластичности спроса по цене (E_p), коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта (K_e), может быть определен по формуле:

$$K_e = \operatorname{th}|E_D| = \frac{e^{|E_D|} - e^{-|E_D|}}{e^{|E_D|} + e^{-|E_D|}},$$

где th – гиперболический тангенс;

E_D – коэффициент эластичности спроса по цене;

$e = 2,71828$ (const).

В данном случае, степень специализации объекта недвижимого имущества – незначительная. На текущий момент спрос на объекты, аналогичные объекту оценки находится на среднем уровне. Таким образом, значение коэффициента, учитывающего влияние эластичности, на основании данных таблицы выше принимается равным 1.

Учет ряда дополнительных факторов

Помимо факторов стоимости денег во времени эластичности спроса по цене необходимо выявлять и учитывать ряд дополнительных факторов (рисков), оказывающих влияние на ликвидационную стоимость объекта оценки.

К основным рискам относят:

- риск по способу продажи: торги для недвижимости или продажа на комиссионных началах иного имущества;
- риск инвестирования в связи с судебной отменой;
- риск инвестирования в связи с потерей коммерческой привлекательности по причине противодействия должника-собственника объекта оценки;
- риск невозврата понесенных затрат комиссионеру и потери комиссионного вознаграждения;
- риск неточности оценки из-за недостатка информации по объекту оценки.

Анализ статистики проведения аукционов по объектам недвижимости показывает, что корректировочная поправка на вынужденность продажи колеблется, в среднем, в диапазоне от 0,3 до 0,5.

Таким образом, фактический диапазон коэффициента вынужденной продажи находится в пределах $0,1 \div 0,5$.

Риски, ранг которых будет варьироваться в этих пределах, характеризуются приведенным ниже образом.

Риск по способу продажи: торги для недвижимости или продажа на комиссионных началах иного имущества. Следует отметить, что в случае продажи недвижимого имущества должника путем проведения открытых торгов, ценой продажи будет признана максимальная цена, которую даст участник торгов за объект торгов, она может быть существенно больше, чем начальная цена, но никак не может быть ниже ее. Цена продажи, в данном случае, будет реальной *рыночной стоимостью* движимого имущества на момент его продажи (скорее всего ее нижним пределом).

Отсюда *вывод:* начальная цена торгов имущества должника для его продажи в рамках исполнительного производства всегда должна быть меньше нижнего предела рыночной стоимости аналогичного имущества, проданного на свободном рынке в условиях конкуренции на эффективную дату оценки или в сопоставимые сроки.

Это условие необходимо для привлечения как можно большего количества потенциальных покупателей в условиях ограниченного срока экспозиции для достижения главной цели – продажи имущества.

В случае с продажей иного имущества на комиссионных и иных договорных началах, ценой продажи будет цена, равная цене товара, либо ниже ее в случае уценки.

Исходя из этого анализа, приходим к выводу, что начальная цена торгов может только расти и не может быть снижена, значит риск выше и может находиться в пределах $0,3 \div 0,5$. При продаже товара (иного имущества) на комиссионных началах риск меньше, есть возможность уценки, поэтому ранг риска $0,1 \div 0,3$.

В нашем случае Оценщик исходил из предположения, что имущество будет продаваться на комиссионных началах (поскольку как продавцу так и комиссионеру в таком случае выгодно максимально увеличить стоимость объекта).

Данный риск оценивается на уровне ниже среднего – 0,1.

Риск инвестирования в связи с судебной отменой. В практике известны случаи, когда сделка купли-продажи недвижимости состоялась, инвестор проплатил полную стоимость имущества, деньги от продажи распределены с депозитного счета, а затем в силу каких-либо обстоятельств (скорее всего благодаря действиям должника-собственника) по решению суда вышеназванная сделка признается ничтожной.

Оценщики исходили из предположения, что при залоге имущества Банк минимизирует риски неправильного оформления договоров ипотеки, проведет достаточно полный анализ правоустанавливающих документов на закладываемое имущество и т.д. В связи с этим, риск инвестирования в связи с судебной отменой принят на низком уровне – 0,1.

Риск инвестирования в связи с потерей коммерческой привлекательности по причине противодействия должника-собственника объекта оценки или иным причинным, требующих от инвестора дополнительных расходов. Должник-собственник после потери собственности начинает изматывать инвестора судами по различным причинам, инвестор вынужден нести дополнительные расходы на юристов и т.д. В результате цена приобретенного недвижимости начинает переходить нижние пределы рыночной.

В нашем случае мы имеем дело с объектами, права на которые полностью оформлены. То есть покупателю не предстоят особые дополнительные расходы, что скажется на коммерческой привлекательности сделки.

Данный риск оценивается на низком уровне – 0,1.

Риск невозврата понесенных затрат комиссионеру и потери комиссионного вознаграждения. На любом этапе исполнительного производства по решению суда оно может быть прекращено. А комиссионер провел предпродажную подготовку, плюс потеря заработной платы работников в составе комиссионного вознаграждения.

Кроме того, теряется выгода в виде комиссионного вознаграждения – 5% от цены продажи.

В данном случае, учитывая наиболее вероятную политику Банка, направленную (в случае неплатежеспособности заемщика) на поиск путей решения по возврату выданных кредитных средств без обращения взыскания на заложенное имущество, можно предположить, что взыскание будет наложено лишь при фактически полной потере платежеспособности заемщиком. В таком случае риск отмены судебного производства незначителен.

Данный риск оценивается на низком уровне – 0,1

Риск неточности оценки из-за недостатка информации по объекту оценки. Должник-собственник не заинтересован предоставлять какую-либо информацию по объекту оценки, принудительно ликвидлируемому, нет достаточного времени на сбор информации.

Информация по объекту оценки: копия кадастрового паспорта, копии свидетельства о государственной регистрации права.

Данный риск оценивается на низком уровне – 0,1.

Учитывая анализ рисков, обобщаем данные в таблице и рассчитываем на их основе коэффициент вынужденной продажи:

Таблица 16

Определение коэффициента вынужденной продажи по прочим рискам

№	Тип риска вынужденной продажи	Ранг риска				
		0,1	0,2	0,3	0,4	0,5
1	Риск от способа продажи: торги для недвижимости или продажа на комиссионных началах иного имущества	1				
2	Риск инвестирования в связи с судебной отменой	1				
3	Риск инвестирования в связи с потерей коммерческой привлекательности по причине противодействия должника-собственника объекта оценки	1				
4	Риск невозврата понесенных затрат комиссионеру	1				
5	Риск неточности оценки из-за недостатка информации по объекту оценки	1				
6	Количество наблюдений	5	0	0	0	0
7	Взвешенный итог по рангу риска	0,5	0	0	0	0
8	Сумма по взвешенному итогу	0,5				
9	Количество типов рисков	5				
Коэффициент вынужденной продажи по прочим рискам $K_{доп}$		0,9				

Таким образом, с учетом всех факторов и рисков, ликвидационная стоимость объекта оценки рассчитывается по следующей формуле:

$$C_n = K_e \times K_{доп} \times C_p / ((1 + i / m)^{t_d \times m})$$

12.3. Расчет величины затрат на ликвидацию объекта залога

При определении ликвидационной стоимости имущества должника в качестве затрат на ликвидацию имущества выступают все расходы по совершению исполнительских действий – средства, затраченные на организацию и проведение указанных действий из внебюджетного фонда развития исполнительного производства, положение о котором утверждено Правительством Российской Федерации, а также средства сторон и иных лиц, участвующих в исполнительном производстве (ст. 82 . ФЗ РФ №119-ФЗ от 21 июля 1997 г.).

К этим расходам относятся средства, затраченные на:

- перевозку, хранение и реализацию имущества должника;
- оплату работы переводчиков, понятых, специалистов и иных лиц, привлеченных в установленном порядке к совершению исполнительных действий;
- перевод (пересылку) по почте взыскателю взысканных сумм;
- розыск должника, его имущества или розыск ребенка, отобранного у должника по суду;
- другие необходимые исполнительные действия, совершаемые в процессе исполнения исполнительного документа.

В составе расходов на исполнительские действия есть постоянные, которые определены законодательством. К таким постоянным относятся:

- исполнительский сбор – 7% от стоимости имущества должника (ст. 81 Федерального закона РФ «Об исполнительном производстве» №119-ФЗ от 21 июля 1997 г.);
- вознаграждение специализированной организации (комиссионера) – 5% от стоимости реализованного имущества (Постановление Правительства Российской Федерации от 23 апреля 1999 года № 459, г. Москва «О реализации конфискованного и арестованного имущества»).

К другим прямым затратам относятся налоги и сборы, которые приходится платить при продаже имущества. Например: налог на добавленную стоимость, налог на пользователей автомобилей.

Все перечисленные расходы возмещаются за счет денежных средств, вырученных от продажи арестованного имущества должника, а оставшаяся сумма с депозитного счета подразделения службы судебных приставов-исполнителей распределяется в пользу взыскателя (взыскателей).

Как уже отмечалось выше, величина денежных средств, вырученных от продажи арестованного имущества должника, может возрасти при реализации на торгах, либо уменьшена вследствие оценки при продаже на комиссионных началах, поэтому довольно сложно точно рассчитать затраты на ликвидацию.

12.4. Учет фактора изменения рыночной стоимости во времени

Встречаются экономические ситуации, когда объект оценки подлежит реализации через довольно продолжительный период времени после даты оценки. Например, оценка объекта залога производится на дату, соответствующую началу периода кредитования, а реализация объекта залога, в случае возникновения такой необходимости, чаще всего осуществляется в конце периода кредитования. В некоторых ситуациях продолжительность периода кредитования оказывается достаточной для того, чтобы рыночная стоимость объекта изменилась.

Так как рыночная стоимость объекта является базой для расчета его ликвидационной стоимости, то изменение рыночной стоимости объекта залога влечет за собой изменение его ликвидационной стоимости. Следовательно, ликвидационная стоимость объекта залога в момент его реализации может существенно отличаться от ликвидационной стоимости этого объекта на дату оценки. В случае нарушения заемщиком условий кредитного договора, это может существенно повлиять на возможность удовлетворения банком своих требований путем реализации объекта залога.

Следовательно, для снижения риска возникновения у банка финансовых потерь, связанных с невозможностью полного удовлетворения его требований за счет суммы, вырученной от реализации объекта залога, вследствие уменьшения стоимости объекта залога, необходимо учитывать фактор изменения во времени рыночной стоимости объекта залога.

Так как ликвидационная стоимость объекта оценки рассчитывается на базе его рыночной стоимости, то в основе прогнозирования ликвидационной стоимости объекта оценки лежит прогнозирование его рыночной стоимости. Прогнозирование величины

ликвидационной стоимости объекта оценки можно осуществлять с помощью приведенных ниже формул:

$$C_p' = C_p \times T_p,$$

где C_p' – прогнозируемая рыночная стоимость объекта оценки, соответствующая моменту его предполагаемой реализации;

C_p – рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки;

T_p – поправочный коэффициент, учитывающий изменение рыночной стоимости объекта оценки за период между датой оценки и моментом предполагаемой реализации объекта.

$$C_n' = K_e \times K_{доп} \times C_p' / ((1 + i/m)^{t_d \times m}),$$

где C_n' – прогнозируемая ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая моменту его предполагаемой реализации;

При определении значения поправочного коэффициента T_p эксперты-оценщики должны придерживаться принципа разумной осторожности оценок.

Применительно к оцениваемому объекту оценщикам не была предоставлена подробная информация о заключаемом кредитном договоре и сроках кредитования.

12.5. Определение итоговой величины ликвидационной стоимости объекта оценки

Расчет итоговой величины ликвидационной стоимости объекта оценки представлен в таблице.

Таблица 17

Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта на дату оценки, руб.	Коэффициент, учитывающий фактор стоимости денег во времени	Коэффициент, учитывающий эластичность спроса по цене K_e	Коэффициент вынужденной продажи по прочим рискам $K_{доп}$	Общий коэффициент	Ликвидационная стоимость (округленно), руб.
1-комнатная квартира	2 204 000	0,97	1	0,90	0,87	1 917 000

Таким образом, ликвидационная стоимость объекта оценки округленно составляет 1 917 000 рублей.



ООО «НЕЗАВИСИМЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗ»

ИНН 44-01-000014. ОГРН 1044402000014.
г. Рязань, ул. Зубковой, д. 17, корп. 3, кв. 86.
сайт: www.nec-ryazan.ru

Заключение

На основании Договора №1503 от 18 июля 2014 года специалисты ООО «Независимый центр оценки и экспертиз» произвели оценку рыночной и ликвидационной стоимости 1-комнатной квартиры, расположенной по адресу: Рязанская область, г. Рязань, ул. Зубковой, д. 17, корп. 3, кв. 86.

Оценка проведена по состоянию на 18 июля 2014 года.

Отчет составлен в соответствии с требованиями, изложенными в Федеральных стандартах оценки, утвержденных Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №254, №255, №256 от 20.07.2007г., а также в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ.

Расчеты представлены в Отчете об оценке. Отдельные части оценки, приведенные в Отчете, не могут трактоваться раздельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

В настоящем Отчете был применен метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод.

Рыночная стоимость 1-комнатной квартиры общей площадью 39,3 кв.м, расположенной по адресу: Рязанская область, г. Рязань, ул. Зубковой, д. 17, корп. 3, кв. 86, на дату оценки составляет 2 204 000 (Два миллиона двести четыре тысячи) рублей.

Ликвидационная стоимость 1-комнатной квартиры общей площадью 39,3 кв.м, расположенной по адресу: Рязанская область, г. Рязань, ул. Зубковой, д. 17, корп. 3, кв. 86, на дату оценки составляет 1 917 000 (Один миллион девятьсот семнадцать тысяч) рублей.

Директор

ООО «Независимый центр оценки и экспертиз»

А.Е. Семизаров



Оценщик

А.Е. Семизаров

Оценщик

С.Б. Титов

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ.
2. Федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №254, №255, №256 от 20.07.2007г.
3. Грязнова А.Г., Федотова М.А., Артеменков И.Л. и др. Оценка недвижимости. Учебное издание; - М.: Финансы и статистика, 2002 г.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости, Рутайзер В.М., Белокрыс А.М., Складова Е.М. и др. - М.: Дело, 1998 г.
5. Дж.Фридман, Ник. Ордуй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. - М.:Дело, 1995.-462 с.
6. Бирман Г., Шмидт С. Экономический анализ инвестиционных проектов / Под ред. Л.П. Бельх. - М.: Банки и биржи, ЮНИТИ, 1997г.
7. Харрисон Г. Оценка недвижимости. Учебное пособие. - М.:Дело Лтд,1994г.
8. Е.И. Тарасевич. Финансирование инвестиций в недвижимость. - СПбГТУ, 1996г.
9. С.П. Коростелев. Основы теории и практики оценки недвижимости. Учебное пособие. - М.: Русская деловая литература, 1998.-224 с.
10. Общеэкономическая информация, полученная из периодических изданий, специализированных аналитических обзоров.
11. Данные из сети Интернет.
12. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2014 г.

Перечень документов, используемых оценщиком

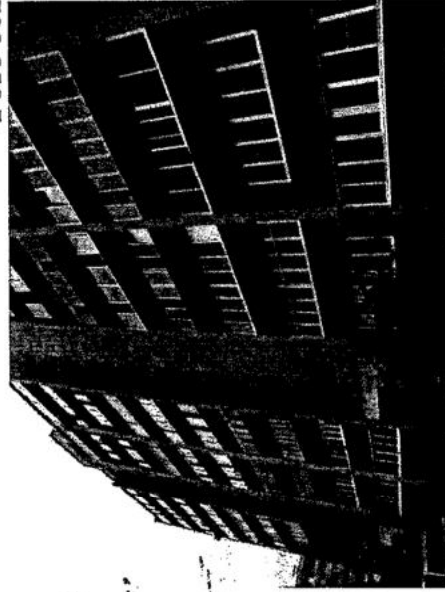
1. Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности на объект оценки;
2. Копия технического паспорта на жилое помещение, расположенное по адресу: Рязанская область, г. Рязань, ул. Зубковой, д. 17, корп. 3, кв. 86.
3. Копия кадастрового паспорта на жилое помещение, расположенное по адресу: Рязанская область, г. Рязань, ул. Зубковой, д. 17, корп. 3, кв. 86.

Приложение

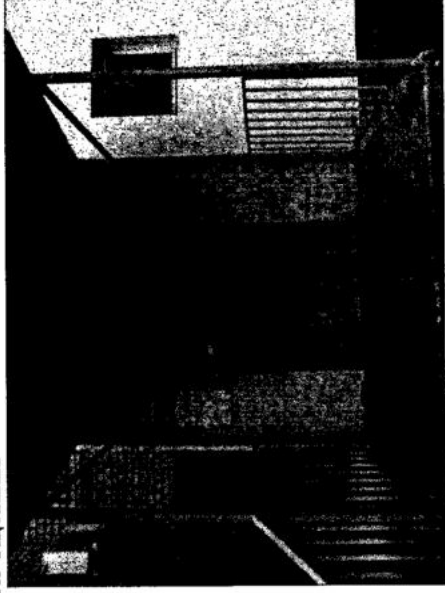
Расположение объекта оценки на карте г. Рязани.



Фото объекта оценки



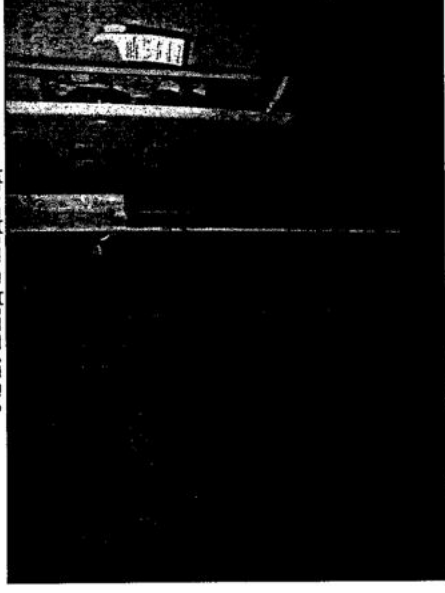
№ 1. Фасад жилого дома



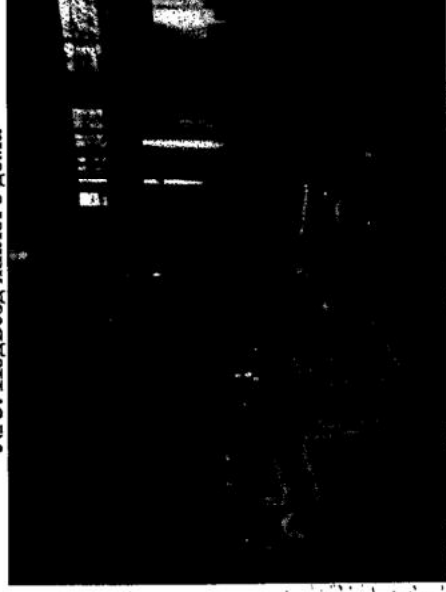
№ 2. Вход в подвезд



№ 3. Подвезд жилого дома



№ 4. Вход в квартиру



№ 5. Кухня



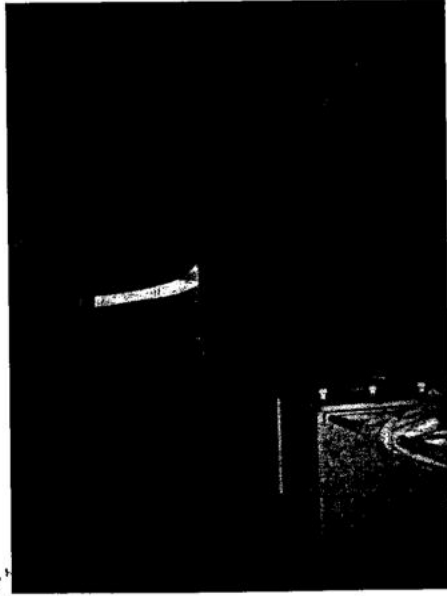
№ 6. Балкон



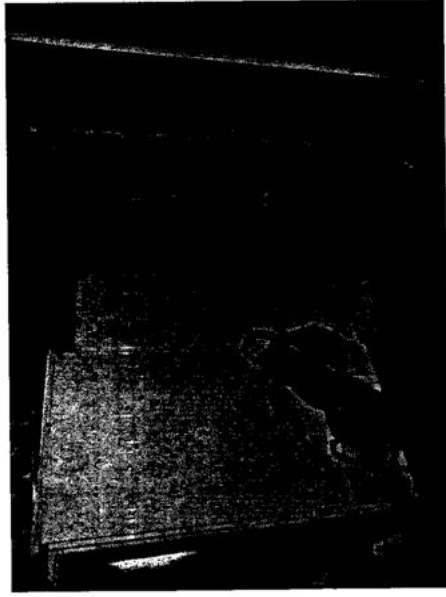
№ 7. Вид из окна балкона



№ 8. Санузел



№ 9. Жилая комната №1



№ 10. Прихожая

Распечатки используемой информации

www.avito.ru/gazap/Realty/1-к_квартира_34_м_610_эт_37048922

1-к квартира, 34 м², 6/10 эт.

Размещено 17 июля в 18:53. ☒ Редактировать, закрыть, удалить объявление



Цена 2 300 000 руб.

Агентство Нетима на АУТО.ИВ с мая 2010

☎ 8 800 684-2319

☒ Показать карту проезда, где бы наши это объявление АУТО

Резюме Р-и Октябрьский, ул. Зубовской, д. 16, корп. 3

Послам квартиру

1-к квартира 34 м² на 6 этаже 10-этажного кирпичного дома

Новый дом-5 лет, "ЛЕДОВЫЙ ДВОРЕЦ" 36/16/10 на ул.Остова, паркинг застроен ТРК-отделка деревом встроенные шкафы-жалоки на окнах, окна ПВХ, су сам-кафель-мажордор с зеркалом, хром встроенная колонна-развешиватель, ремонт отличный, автономное отопление на дом, лифт работает, кладовка на этаже входит в стоимость-есть отдельное свидетельство. Чистая продажа, никто не прописан, все документы готовы, можно ипотеку, можно матер. капитал.

Узнать об объявлении 37048922

Промо-размещение **200%**

Сделать VR-объявление

Выделить объявление

Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Промо-платит услуг

Продайте квартиру быстрее!

Промо-размещение **200%**

Сделать VR-объявление

Выделить объявление

Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Промо-платит услуг

Тинькофф Platinum

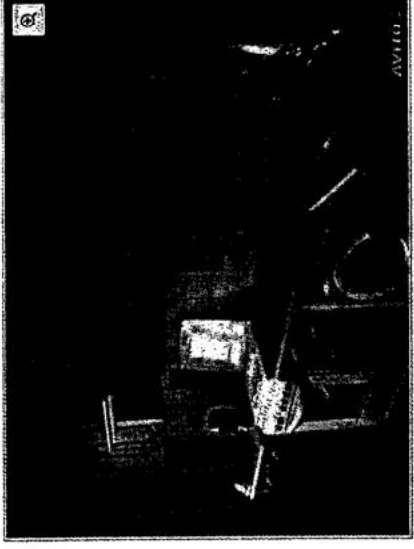
Делайте, когда оно нужно

Оборудовать

www.avito.ru/gazap/Realty/1-к_квартира_36_м_610_эт_37046667

1-к квартира, 36 м², 6/10 эт.

Размещено 17 июля в 17:50. ☒ Редактировать, закрыть, удалить объявление



Цена 2 300 000 руб.

Агентство Нетима на АУТО.ИВ с мая 2010

☎ 8 800 684-2319

☒ Показать карту проезда, где бы наши это объявление АУТО

Резюме Р-и Октябрьский, ул. Зубовской, д. 16, корп. 1

Послам квартиру

1-к квартира 36 м² на 6 этаже 10-этажного кирпичного дома

Новый дом-5 лет, "ЛЕДОВЫЙ ДВОРЕЦ" 36/16/10 на ул.Остова, паркинг застроен ТРК-отделка деревом встроенные шкафы-жалоки, окна ПВХ, су сам-кафель, хром встроенная колонна-развешиватель, ремонт отличный, автономное отопление на дом, лифт работает, кладовка на этаже входит в стоимость-есть отдельное свидетельство. Чистая продажа, никто не прописан, все документы готовы, можно ипотеку, можно матер. капитал.

Узнать об объявлении 37046667

Промо-размещение **200%**

Сделать VR-объявление

Выделить объявление

Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Промо-платит услуг

Продайте квартиру быстрее!

Промо-размещение **200%**

Сделать VR-объявление

Выделить объявление

Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Промо-платит услуг

Тинькофф Platinum

Делайте, когда оно нужно

Оборудовать

1-к квартира, 34 м², 6/11 эт.

Размещено 17 июля в 17:00. ✎ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Цена	2 100 000 руб.
1	1
2	1
3	1
4	1
5	1
6	1
7	1
8	1
9	1
10	1
11	1
12	1
13	1
14	1
15	1
16	1
17	1
18	1
19	1
20	1
21	1
22	1
23	1
24	1
25	1
26	1
27	1
28	1
29	1
30	1
31	1
32	1
33	1
34	1
35	1
36	1
37	1
38	1
39	1
40	1
41	1
42	1
43	1
44	1
45	1
46	1
47	1
48	1
49	1
50	1
51	1
52	1
53	1
54	1
55	1
56	1
57	1
58	1
59	1
60	1
61	1
62	1
63	1
64	1
65	1
66	1
67	1
68	1
69	1
70	1
71	1
72	1
73	1
74	1
75	1
76	1
77	1
78	1
79	1
80	1
81	1
82	1
83	1
84	1
85	1
86	1
87	1
88	1
89	1
90	1
91	1
92	1
93	1
94	1
95	1
96	1
97	1
98	1
99	1
100	1

Агентство **Марина**
на AVITO.ru с 30 июня 2014

☎ 79521216966

📌 **Показується, схожого продавця, що Ви назвали це оголошення на АВИТО**

Город Рязань

Адрес р-н Октябрьский, Зубковой

Продам квартиру

1-к квартира 34 м² на 6 этаже 11-этажного кирпичного дома

Продаю 1 - комн. квартиру , кирп. на угловая, она ПВХ, слезел разд. балкон, в хорошем состоянии.

Номер объявления: 370397331

➔ Отправить другу ▲ Пожаловаться ★ В избранное

Похожие объявления:



Выбрать

Вы искали

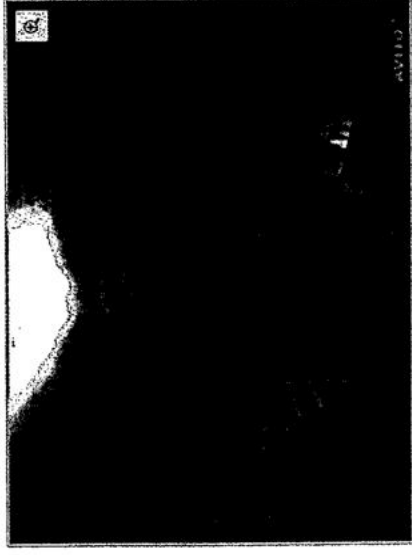
КЛИМАТИЧЕСКУЮ ТЕХНИКУ?

QUADRAVE

www.eldorado.ru

1-к квартира, 41 м², 7/10 эт.

Примечание 15 июня в 10:53. ✕ Редактирование, удаление, перемещение



11057

Агентство Елена
на AVITO.ru с 15 июля 2014

1-800-852-1234

● **Покажи-ка, сержант, прощенья.** Что бы вы могли это означать на АЗУТО

Город	Разные
Москва	100
Санкт-Петербург	100
Новосибирск	100
Красноярск	100
Иркутск	100
Хабаровск	100
Владивосток	100
Южно-Сахалинск	100
Томск	100
Барнаул	100
Кемерово	100
Челябинск	100
Магнитогорск	100
Орск	100
Самара	100
Тольятти	100
Уфа	100
Казань	100
Пермь	100
Вятка	100
Ижевск	100
Сургут	100
Ханты-Мансийск	100
Сыктывкар	100
Игарка	100
Тiksi	100
Дудинка	100
Таштагол	100
Томск	100
Кемерово	100
Челябинск	100
Магнитогорск	100
Орск	100
Самара	100
Тольятти	100
Уфа	100
Казань	100
Пермь	100
Вятка	100
Ижевск	100
Сургут	100
Ханты-Мансийск	100
Сыктывкар	100
Игарка	100
Тiksi	100
Дудинка	100
Таштагол	100
Томск	100
Кемерово	100
Челябинск	100
Магнитогорск	100
Орск	100
Самара	100
Тольятти	100
Уфа	100
Казань	100
Пермь	100
Вятка	100
Ижевск	100
Сургут	100
Ханты-Мансийск	100
Сыктывкар	100
Игарка	100
Тiksi	100
Дудинка	100
Таштагол	100
Томск	100
Кемерово	100
Челябинск	100
Магнитогорск	100
Орск	100
Самара	100
Тольятти	100
Уфа	100
Казань	100
Пермь	100
Вятка	100
Ижевск	100
Сургут	100
Ханты-Мансийск	100
Сыктывкар	100
Игарка	100
Тiksi	100
Дудинка	100
Таштагол	100
Томск	100
Кемерово	100
Челябинск	100
Магнитогорск	100
Орск	100
Самара	100
Тольятти	100
Уфа	100
Казань	100
Пермь	100
Вятка	100
Ижевск	100
Сургут	100
Ханты-Мансийск	100
Сыктывкар	100
Игарка	100
Тiksi	100
Дудинка	100
Таштагол	100
Томск	100
Кемерово	100
Челябинск	100
Магнитогорск	100
Орск	100
Самара	100
Тольятти	100
Уфа	100
Казань	100
Пермь	100
Вятка	100
Ижевск	100
Сургут	100
Ханты-Мансийск	100
Сыктывкар	100
Игарка	100
Тiksi	100
Дудинка	100
Таштагол	100
Томск	100
Кемерово	100
Челябинск	100
Магнитогорск	100
Орск	100
Самара	100
Тольятти	100
Уфа	100
Казань	100
Пермь	100
Вятка	100
Ижевск	100
Сургут	100
Ханты-Мансийск	100
Сыктывкар	100
Игарка	100
Тiksi	100
Дудинка	100
Таштагол	100
Томск	100
Кемерово	100
Челябинск	100
Магнитогорск	100
Орск	100
Самара	100
Тольятти	100
Уфа	100
Казань	100
Пермь	100
Вятка	100
Ижевск	100
Сургут	100
Ханты-Мансийск	100
Сыктывкар	100
Игарка	100

Адрес: р-н Октябрьский, ул. Зубковой д. 18 корп. 6

Продажи квартир

1-к квартира 41 м² на 7 этаже 10-этажного кирпичного дома

Продаю квартиру в хорошем состоянии, 41/19/12, окна ПВХ, балкон застеклен, су разд. Остается встроенн. шкаф-козл. Тамбур на 2 квартиры. Квартира освещена. Прямая продажа, в собств. более 3-х лет.

Home Office 315923798

☞ Отравить другу ▲ Пожаловаться ★ В избранное

Продайте квартиру

Быстрее!

Портланд-цемент

Figure 1

Сделать уведомление

Выделите объявление

 Подписать и опечатать в ПОНС

2

Продолжение: с. 148, столбец 2

Тинькофф Платинум

1

Odontium *Odontium*



3. Техническое описание кранов

0	Филиппины	10	Этичность	2002	Юг Восточная
---	-----------	----	-----------	------	--------------

Федеральное государственное унитарное предприятие
"Российский государственный центр исследований и учебных технологий на транспорте"
Федеральное БТИ
Российский филиал



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НА ПОСЛЕДОВАТЕЛНОСТ
КАРАКТЕРИСТИКА

Адрес (местонахождение) объекта учета:

[illegible]

К. Г. (1971) в работе "История и современность искусства" (М.: ИЛ)

(Формата и ползването на данните не е регламентирана от законодателството на ЕС)

Идентификационен номер	15175-86
Класификационен номер	

[illegible][illegible]

11.07.2014

М.П. 

СФОРМА Н.В.

4. Стоимость квартиры

Описание элементов (материал, конструкция или система, элемент и провал)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
Описание элементов (материал, конструкция или система, элемент и провал)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

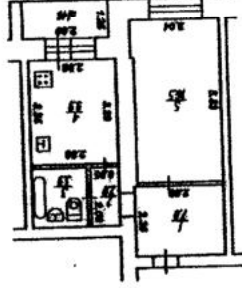
Личная балансовая стоимость
Остаточная балансовая стоимость
с учетом износа
Действительная балансовая стоимость
стоимость в ценах 1968 г.

4 405 py5

[illegible]

Comments 4

План квартиры 86
(выкопировка из поэтажного плана дома)



1. Сведения о принадлежности

№ п/п	Объект права или предмет, финансируемых лиц - по уставу	Актуальность, подтверждающие право собственности, владения, пользования.	Дата (место, время)
-------	---	--	---------------------

2. Значимые результаты исследования

[illegible]

: 01021-00000

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(записка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"15" июля 2014 г. № 6200/301/14-148623	62:29:0110012:3024
Кадастровый номер:	62:29:0110012:3024
Номер кадастрового квартала:	62:29:0110012
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

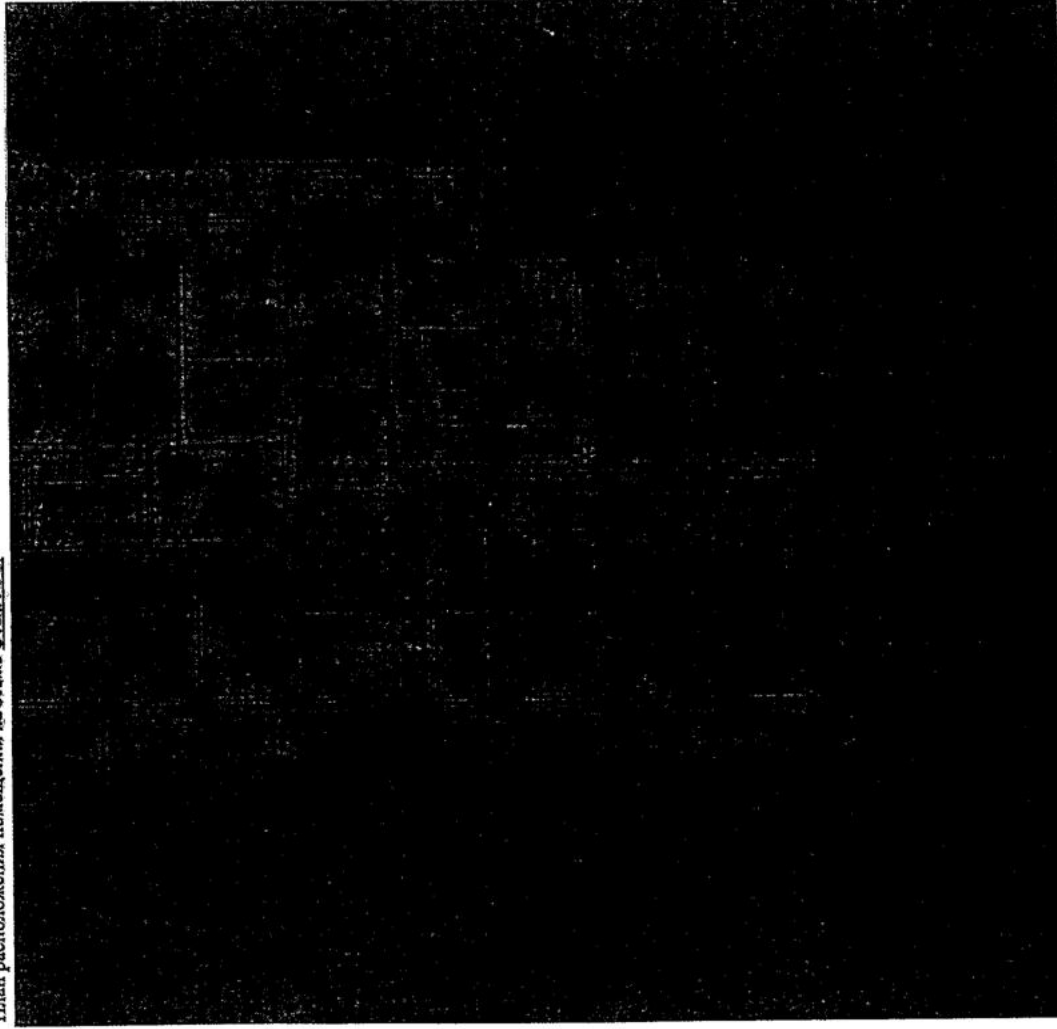
1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:
	62:29:0110012:169
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:
	Этаж № 2
3	Общая площадь помещения: 39,3
4	Местоположение: Рязанская область, г. Рязань, ул. Зубковой, д. 17, корп. 3, кв. 86
5	Назначение: Жилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме: квартира (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: —
8	Кадастровая стоимость (руб.): 1817866,3
9	Предельные кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: 15175, 86
10	Особые отметки:
11	Наименование органа кадастрового учета: Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии" по Рязанской области

Ведущий инженер	Е. В. Довалго
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)

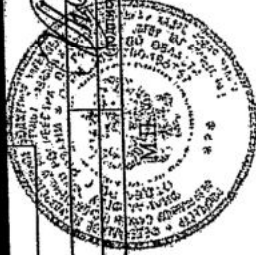
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2
"15" июля 2014 г. № 6200/301/14-148623			
Кадастровый номер: 62:29:0110012:3024			

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1:	
Ведущий инженер (полное наименование должности)	Е. В. Довалго (инициалы, фамилия)





**ООО «НЕЗАВИСИМЫЙ ЦЕНТР
ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗ»**
**350013, г. Рязань, ул. Вокзальная, д. 45Б, 9-й этаж, подъезд №4,
ком. 909. тел.: 700.050.9.04.**

ООО «Независимый центр оценки и экспертизы» сообщает, что число оценщиков в штате оценочной компании, соответствующих требованиям ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ – 2 человека

Сведения об оценщиках

	Паспорт	Реквизиты документа, подтверждающего факт обязательного страхования ответственности, размера страховой суммы, срок действия полиса	Свидетельство о членстве саморегулируемой организации оценщиков
Семизаров Алексей Евгеньевич	61 11 №691971 выдан отделением №4 (обслуживает Московский район г. Рязани) отдела УФМС по Рязанской области в г. Рязани, 11.10.2011г.	№ ГС 70-ОЦОО/331423 от 10.12.2013 г., ЗАО «ГУТА-Страхование», срок действия – с 18.12.13г. – 17.12.14г., 3 000 000 (три миллиона) рублей.	свидетельство № 606 от 24 июня 2013г.
Титов Сергей Борисович	паспорт 61 04 №155031 выдан Железнодорожным РОВД гор. Рязани, 03.09.2004г.	№ ГС 70-ОЦОО/331424 от 10.12.2013 г., ЗАО «ГУТА-Страхование», срок действия – с 24.12.13г. – 23.12.14г., 3 000 000 (три миллиона) рублей.	свидетельство № 607 от 24 июня 2013г.

Директор ООО «Независимый центр
оценки и экспертизы»



А.Е. Семизаров

**ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ**

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

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

e-mail:
web:

org@stodso.ru
www.stodso.ru

Выписка № 2571
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО «Независимый центр оценки и экспертиз»
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Семизаров Алексей Евгеньевич
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»
(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

включен(а) в реестр оценщиков 24.06.2013 г.
за регистрационным № 0606.

Дата выдачи: 25.11.2013 г.

Генеральный директор
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»



Некоммерческое партнерство «Деловой Союз Оценщиков» | ОГРН 1107799001310 ИНН 7720286797 КПП 772001001

**ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ**

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

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

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

Выписка № 2572
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО «Независимый центр оценки и экспертиз»
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Титов Сергей Борисович
(Ф.И.О. оценщика)

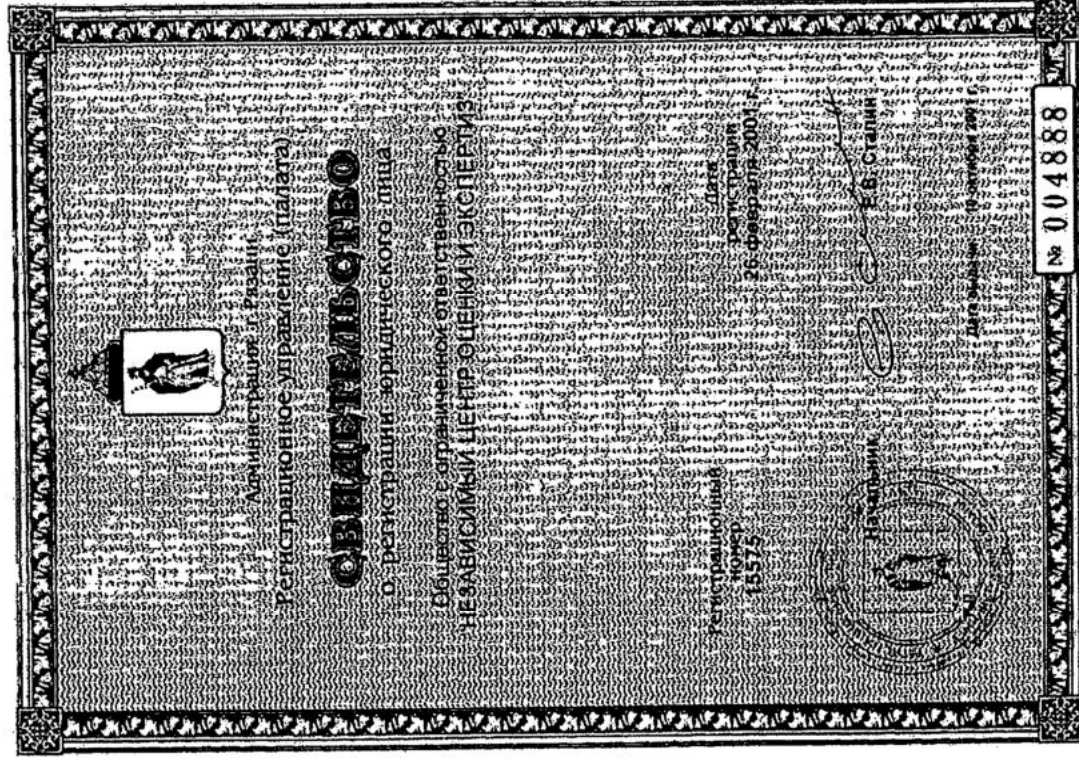
является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»
(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

включен(а) в реестр оценщиков 24.06.2013 г.
за регистрационным № 0607.

Дата выдачи: 25.11.2013 г.

Генеральный директор
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»







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 "НЕЗАВИСИМЫЙ ЦЕНТР
ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗ"

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

ООО НЕЗАВИСИМЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗ

(сокращенное наименование юридического лица)

ООО НЕЗАВИСИМЫЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗ

(фирменное наименование)

зарегистрировано

Регистрационное управление (палата) администрации г.Рязани
(наименование регистрирующего органа)

26 февраля 2001 № 15575
(дата) (месяц, полностью) (год)

за основным государственным
регистрационным номером

1	0	2	6	2	0	1	0	7	7	2	9	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи

30

(дата)

сентября

(месяц, полностью)

2002

(год)

Инспекция МНС России №1 г.Рязани
(Наименование регистрирующего органа)

Зам. Руководителя
ИМНС
РФ №1 по г. Рязани

Михайлова Е. В.



(подпись, ФИО)

серия 62 № 000692282

МП

ПОЛИС № ГС 70-ОЦО/191324

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящий Полис является частью пакета документов, заверяющих аккредитацию страхователя ответственности оценщиков № ГС 70-ОЦО/191324 от 15.12.2011 г. в соответствии с Приказом страхования ответственности оценщиков ЗАО «ГУЛА-СТРАХОВАНИЕ» от 29.04.2019 г. и на основании Заявления на страхование.

Общество с ограниченной ответственностью
«Независимый центр оценки и экспертизы»

ИНН: 6227009333

350000 г. Рязань, 9/а, Бокситная д. 85

Тел: (4912) 38-30-00

Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (Застрахованного лица) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, исполнителю, договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Устрахованный возмущением в законную силу решением арбитражного суда или решением Страхователя с предварительного согласия Страхователя (Факт причинения вреда (ущерба) Взаимопробителю деятельности (бездейственности) Страхователя (Застрахованного лица) при осуществлении страховой деятельности в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных законодательством Российской Федерации, членом которой является Страхователь (Застрахованное лицо) не может причинения ущерба.

100 000 000 (Сто миллионов) рублей (0) копеек

Не установлен

Не установлен

0,025 %

75 000 (Семьдесят пять тысяч) рублей (0) копеек

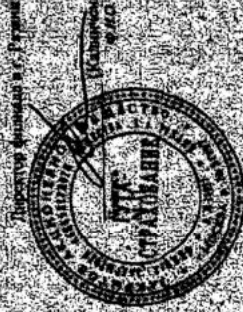
Страховые премии уплачиваются Страхователем, безотлагательно платежей в распоряжение (территориальным отделением) в соответствии со следующим графиком:

- 1 платеж в размере 25 000 руб. 00 копеек оплатить до 15.02.2012 г.
- 2 платеж в размере 25 000 руб. 00 копеек оплатить до 15.02.2013 г.
- 3 платеж в размере 25 000 руб. 00 копеек оплатить до 15.02.2014 г.
- и 00 копеек 00 копеек 17.01.2015 г. по 24 часа 00 минут 16.01.2015 г.

1. Премия страхования ответственности оценщиков ЗАО «ГУЛА-СТРАХОВАНИЕ»
2. Ежегодно не определять ответственности оценщиков от 13.12.2011 г.

Страховщик:

ЗАО «ГУЛА-СТРАХОВАНИЕ»



Директор филиала в г. Рязань
(подпись)
(подпись)
И.И.И.

Страхователь:

ООО «Независимый центр оценки и экспертизы»

С Премией страхования ответственности оценщиков и Страхователем, Заключившем Полис страхования.

Директор
(подпись)



350000 г. Рязань, ул. Мещеряков, д. 65, оф. 2. Тел.: (4912) 21-69-23. E-mail: info@guta.ru, guta@yandex.ru

ПОЛИС № ГС 70-ОП00/331423
страховщик ответственности оценщиков

Настоящий Полис выдан и подтверждение факта заключения договора страхования ответственности оценщиков № ГС70-ОП00/331423 от 10.12.2013 в соответствии с Приложением к Статуту ГСАО «ГУТА-Страхование» от 29.04.2010 г. и на основании Заявления на страхование

СТРАХОВАТЕЛЬ:
АКРЭС

Сенников Алексей Евгеньевич,
350045, г. Рязань, ул. Рязанская, д. 21, корп. 2, кв. 3

ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

Сенников Алексей Евгеньевич
Индивидуальный предприниматель (с/партнер) в бизнесе от своего имени Страхователя (Застрахованное лицо) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба здоровью, законному имуществу и законным интересам (или) третьим лицам.

Установленный законодательством в законодательную силу решением арбитражного суда или арбитража Страхователя с провозглашением согласия Страхователя на принятие Страхователем (ущерб) (Выгодоприобретателю) действия (бездействия) Страхователя (Застрахованного лица) при осуществлении профессиональной деятельности в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценки профессиональной деятельности, установленных законодательной, организационной организацией, членом которой является Страхователь (Застрахованное лицо) на момент причинения ущерба.

3 000 000 (Три миллиона) рублей 00 копеек

СТРАХОВАЯ СУММА
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ
БЕЗУСЛОВНАЯ ФРАНШИЗА

Не установлен

Не установлен

0,116 %

СТРАХОВАЯ ТАРИФ
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

3 500 (Три тысячи пятьсот) рублей 00 копеек

ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ
СТОЛЕТИСВЯ ДОЛЖНОСТИ

Единоразовая, на расчетный счет Страхователя

Представитель инициатора страхования: 
Инициатор: 
Член ГСАО

с 00 часов 00 минут 12.12.2013 г. по 24 часа 00 минут 12.12.2013 г.

Применяемая ответственность оценщиков ЗАО «ГУТА-Страхование»

2. Закладывая на страхование ответственности оценщиков от 10.12.2013 г.

Дата выдачи Полиса: 10.12.2013 г.

Страховщик:



Страхователь:

С/партнер Страхователя: 
Применяемая

ГУТА-Страхование с г. Рязань

С/партнер Страхователя:  Заслужен

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРОО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 606
Дата выдачи: 24 июня 2013 г.

Паспорт выдан: Отделением № 4 (обслуживает Московский район, район отнес УФМС по Вязновской области в г. Вязный)
Зарегистрирован в: Вязнь, ул. Вишнева, д. 21, к. 2, кв. 3

Семизаров
Алексей Евгеньевич



[Handwritten signature]

Председатель Президиума
Саморегулируемой организации
НП «Деловой Союз Оценщиков»
Ворончихин Д.В.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО ОЦЕНЩИКОВ - ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ - НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО ОЦЕНЩИКОВ - ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ - НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО ОЦЕНЩИКОВ - ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ - НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО ОЦЕНЩИКОВ - ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО ОЦЕНЩИКОВ - ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ - НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО ОЦЕНЩИКОВ - ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ - НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО ОЦЕНЩИКОВ - ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ - НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО ОЦЕНЩИКОВ - ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О профессиональной переподготовке

III № 983141

Семизарову

Алексеев Ефимьявичу

в том, что он(а) в "акт" от 26 мая 2006 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ "Московский

руководство - производственной

аккаредитации (МФН)

по программам и образовательным, направленным

«Оценка стоимости и подготовка

(бухгалтер)

Государственная аттестационная комиссия решением от 26 мая 2006 г.

Удостоверяет ирано (соответствие квалификационный)

Семизарову

Алексеев Ефимьявичу

на решение профессиональной деятельности в сфере

оценки и подготовки (бухгалтер)

с мощностью и подготовкой



Москва

2006

№ 11

Министерство образования и науки Российской Федерации

Семизарову

Алексеев Ефимьявичу

МФН

Диплом является действительным только в сочетании с

Диплом имеет право не входить в силу

Диплом является действительным только в сочетании с

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство №. 607

Дата выдачи: 24 июня 2013 г.

Паспорт выдан: Железнодорожным РОВД, г.ор. Рязани
Зарегистрирован: г.Рязань, ул. Борозовая, д. 1, кв. 7

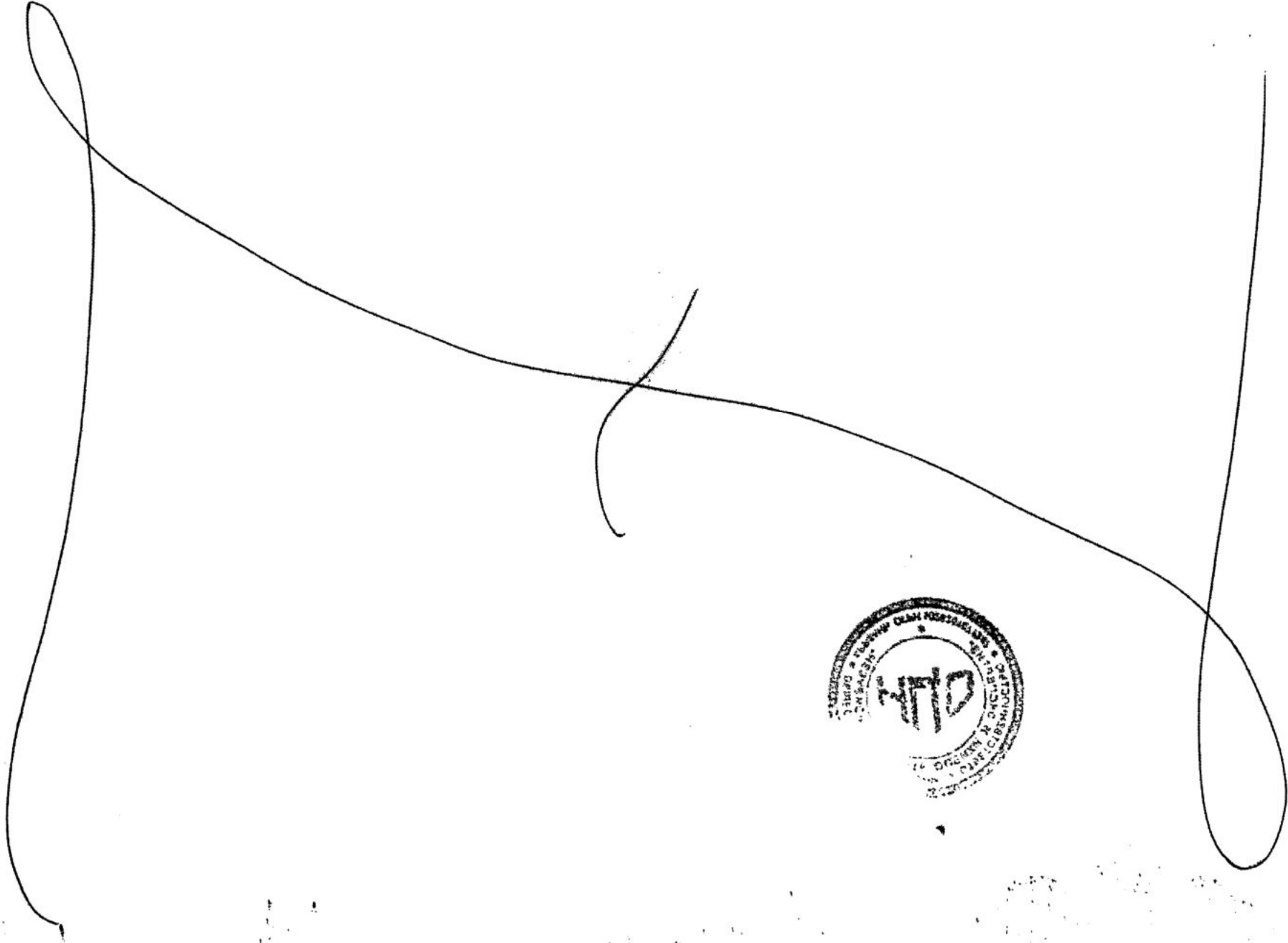
Титов
Сергей Борисович



Председатель Президиума
Саморегулируемой организации
НП «Деловой Союз Оценщиков»
Ворончихин Д.В.

«ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» - НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО - ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ

«ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» - НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО - ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ



Прошито, пронумеровано скреплено печатью
66 (шестидесятишесть) листов

Директор
ООО «Информационный центр
оценки и экспертизы»

Самойлов

