

**Общество с ограниченной ответственностью
«ЭКСПЕРТ»**

**300041, Тульская обл., г. Тула, ул. Фрунзе, д. 7, оф. 1
тел/факс: 8-(4872) 37-39-30; эл. почта: exspert-71@yandex.ru**

**ОТЧЕТ №06/2018_ 57176/2016_н
об определении рыночной стоимости
недвижимого имущества (жилых помещений), принадлежащего
Белохонову Александру Васильевичу**

**адрес (местонахождение) объектов:
Брянская обл., г. Брянск, ул. Станке Дмитрова, д. 13А, кв. 7
Брянская обл., г. Стародуб, ул. Урицкого, д. 21, кв.1
Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Шевченко, д. 54а, кв. 81**

Заказчик:

**Финансовый управляющий
гражданина
Белохонова Александра Васильевича
Алферов Юрий Геннадьевич**

Исполнитель:

ООО «Эксперт»

Дата оценки:

21.02.2018г.

Дата составления отчета:

22.02.2018г.

г. ТУЛА, 2018 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	3
1.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	3
1.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	8
1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
1.6. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ	9
1.6.1. Правовые основы проведения оценки. Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
1.6.2. Подходы к оценке. Методы оценки	9
1.7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ И ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ	12
1.8. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	12
ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА	19
3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	19
3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	33
3.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	36
3.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	42
3.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	43
3.6. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	44
ГЛАВА 4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	45
4.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	45
4.2. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	46
4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №2 МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	48
4.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ. РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	62
ГЛАВА 5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	63
ЗАЯВЛЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ (ДЕКЛАРАЦИЯ) ОЦЕНЩИКА	64
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	65
ГЛОССАРИЙ	66
ПРИЛОЖЕНИЯ	69

ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ.

1.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает в себя следующие этапы¹:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление и передача Заказчику отчета об оценке.

Определение стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих как на рынок объекта оценки в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта оценки. Оценщик при проведении оценки обязан использовать:

- *затратный подход*;
- *сравнительный подход*;
- *доходный подход*.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

1.2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основные факты и выводы о проделанной работе, согласно положению Федерального стандарта оценочной деятельности №3 (ФСО №3) должны содержать:

- основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
- общая информация, идентифицирующая объект оценки;
- результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;
- итоговая величина стоимости объекта оценки;
- ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости;

На основании Договора на проведение оценки №06/2018_57176/16 от «21» февраля 2018 года обществом с ограниченной ответственностью «Эксперт» оказаны услуги по оценке Объекта оценки (квартир, принадлежащих гражданину Белохонову Александру Васильевичу) с целью определения рыночной стоимости по состоянию на «21» февраля 2018 года.

¹ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица 1. Информация о проведении оценки

Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта:	Договор №06/2018_57176/16 от «21» февраля 2018г.		
Заказчик	Финансовый управляющий гражданина Белохонова Александра Васильевича Алферов Юрий Геннадьевич, действующий на основании решения Арбитражного суда Московской области от 20.02.2017г. по делу № А41-57176/2016		
Местонахождение / юридический адрес Заказчика	300045, Тульская область, г.Тула, ул.Новомосковская, д. 25-б		
Исполнитель	ООО «Эксперт», в лице: Толокновой Е.А. – оценщика ООО «Эксперт», члена СРО ООО «РОО»		
Объект оценки	Жилые помещения		
	№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер
	1	Жилое помещение, расположенное по адресу: Брянская обл., г. Брянск, ул. Станке Дмитрова, д. 13А, кв. 7	32:28:0031501:1132
	2	Жилое помещение, расположенное по адресу: Брянская обл., г. Стародуб, ул. Урицкого, д. 21, кв.1	32:23:0400901:1139
	3	Жилое помещение, расположенное по адресу: Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Шевченко, д. 54а, кв. 81, доля в праве 1/2	67:27:0030859:364
			Общая площадь, кв.м
Цель проведения оценки Объекта	установление обусловленной Договором – рыночной – стоимости Объекта оценки		
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	по данным Заказчика, результаты оценки будут использованы в качестве исходных данных при продаже имущества предприятия в процедуре реализации имущества гражданина		
Потенциальные пользователи отчета	Финансовый управляющий гражданина Белохонова Александра Васильевича Алферов Ю.Г.		
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности, субъект права Белохонов Александр Васильевич		
Обременения и ограничения использования Объекта оценки	Не зарегистрировано		
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Оценщик рассчитывает рыночную стоимость объекта оценки исходя из допущения о его <i>удовлетворительном</i> состоянии. 2. Оценщик рассчитывает рыночную стоимость объекта оценки, исходя из достоверности правоустанавливающих документов на него. Оценщик не несет ответственности за описание правового состояния объекта оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. 2. Оценщик принимает предоставляемую Заказчиком техническую информацию об Объекте как есть, не проводит ее проверки и не несет ответственности за ее достоверность.		
Вид определяемой стоимости Объекта	Рыночная стоимость, без НДС в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам		
Осмотр объекта оценки	Осмотр фактического состояния помещения не проводится, в связи с непредоставлением собственником доступа в жилые помещения, что подтверждается определением Арбитражного суда Московской области от 05.10.2017 по делу А41-57176/2016 об обязании должника предоставить финансовому управляющему доступ в жилые помещения для составления описи имущества. На основании данного определения Арбитражным судом выдан исполнительный лист, 11.01.2018г. Егорьевским РОСП МО возбуждено исполнительное производство, что подтверждается сведениями сайта ФССП России, Постановлением о возбуждении исполнительного производства.		
Дата определения стоимости Объекта оценки	21 февраля 2018г.		
Период проведения оценки	21 февраля 2018г.- 22 февраля 2018г.		
Дата составления отчета	22 февраля 2018г.		
	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 297;		

Применяемые стандарты оценки и иные документы в области оценочной деятельности	- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 298; - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 299; - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. № 611; - Свод стандартов и правил Российского общества оценщиков (ССО РОО) (в действующей на дату составления Отчета редакции). - Международные стандарты оценки
--	---

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта и с учетом информации, которой владел оценщик, было принято решение об использовании сравнительного подхода для определения итоговой рыночной стоимости.

Обоснование отказа от использования затратного и доходного подходов приведено в соответствующем разделе Отчета.

Ниже в таблице представлены результаты расчета рыночной стоимости оцениваемых объектов:

Таблица 2.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, и итоговые результаты оценки

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость по затратному подходу, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость по доходному подходу, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость округленно, руб. (без учета НДС)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Жилое помещение, расположенное по адресу: Брянская обл., г. Брянск, ул. Станке Дмитрова, д. 13А, кв. 7, кадастровый номер 32:28:0031501:1132, площадь 50,1 кв.м.	Не применялся	0,00%	Не применялся	0,00%	1 937 317	100,00%	1 937 000
2	Жилое помещение, расположенное по адресу: Брянская обл., г. Стародуб, ул. Урицкого, д. 21, кв.1, кадастровый номер 32:23:0400901:1139, площадь 78,6 кв.м.	Не применялся	0,00%	Не применялся	0,00%	2 020 806	100,00%	2 021 000
3	Жилое помещение, расположенное по адресу: Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Шевченко, д. 54а, кв. 81, доля в праве 1/2, кадастровый номер 67:27:0030859:364, площадь 62,5 кв.м.	Не применялся	0,00%	Не применялся	0,00%	804 587	100,00%	805 000
ИТОГО:								4 763 000

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости объектов оценки (дату проведения оценки) – 21 февраля 2018г. – **рыночная стоимость Объекта оценки (без учета налога на добавленную стоимость по ставке 18%) составляет (округленно):**

4 763 000 (Четыре миллиона семьсот шестьдесят три тысячи) рублей, без учета НДС

Составивший настоящий Отчет Оценщик гарантирует, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Специалисту и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки Объекта.

2. Оценка Объекта проводилась Оценщиком при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

3. Оценка проведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»¹, а также в соответствии с Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.15г., «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.15г., «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.15г., «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. № 611; Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – РОО.

4. Приведенные в настоящем Отчете данные, на основе которых проводилась оценка Объекта, были собраны Оценщиком и обработаны добросовестно и основательно, в связи с чем обеспечивают достоверность настоящего Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

5. Специалист-оценщик имеет документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с согласованными с уполномоченным Правительством Российской Федерации органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности профессиональными образовательными программами высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования и программами профессиональной переподготовки работников.

6. Оценщик является членом СРО.

1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку, составленное на основании Договора №06/2018_57176/16 от «21» февраля 2018 года в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» представлено ниже:

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

г. Тула

«21» февраля 2017г.

Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта:	Договор №06/2018_57176/16 от «21» февраля 2018г.		
Заказчик	Финансовый управляющий гражданина Белохонова Александра Васильевича Алферов Юрий Геннадьевич, действующий на основании решения Арбитражного суда Московской области от 20.02.2017г. по делу № А41-57176/2016		
Местонахождение / юридический адрес Заказчика	300045, Тульская область, г.Тула, ул.Новомосковская, д. 25-б		
Исполнитель	ООО «Эксперт», в лице: Толокновой Е.А. – оценщика ООО «Эксперт», члена СРО ООО «РОО»		
Объект оценки	Жилые помещения		
	№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер
	1	Жилое помещение, расположенное по адресу: Брянская обл., г. Брянск, ул. Станке Дмитрова, д. 13А, кв. 7	32:28:0031501:1132
	2	Жилое помещение, расположенное по адресу: Брянская обл., г. Стародуб, ул. Урицкого, д. 21, кв.1	32:23:0400901:1139
	3	Жилое помещение, расположенное по	67:27:0030859:364
			Общая площадь, кв.м
			50,1
			78,6
			62,5

¹ Официальная публикация: Российская газета. – 06 августа 1998. №148-149 (с последующими редакциями).

	адресу: Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Шевченко, д. 54а, кв. 81, доля в праве 1/2		
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности, субъект права Белохонов Александр Васильевич		
Ограничения / обременения имущественных прав	Не зарегистрировано		
Цель оценки	установление обусловленной Договором – рыночной – стоимости Объекта оценки		
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	по данным Заказчика, результаты оценки будут использованы в качестве исходных данных при продаже имущества предприятия в процедуре конкурсного производства		
Вид стоимости	Рыночная, без НДС в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам		
Осмотр объекта оценки	Осмотр фактического состояния помещения не проводится, в связи с непредоставлением собственником доступа в жилые помещения, что подтверждается определением Арбитражного суда Московской области от 05.10.2017 по делу А41-57176/2016 об обязанности должника предоставить финансовому управляющему доступ в жилые помещения для составления описи имущества. На основании данного определения Арбитражным судом выдан исполнительный лист, 11.01.2018г. Егорьевским РОСП МО возбуждено исполнительное производство, что подтверждается сведениями сайта ФССП России, Постановлением о возбуждении исполнительного производства.		
Дата оценки	21 февраля 2018г.		
Срок проведения оценки	21 февраля 2018г.- 22 февраля 2018г.		
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Оценщик рассчитывает рыночную стоимость объекта оценки исходя из допущения о его <u>удовлетворительном</u> состоянии. 2. Оценщик рассчитывает рыночную стоимость объекта оценки, исходя из достоверности правоустанавливающих документов на него. Оценщик не несет ответственности за описание правового состояния объекта оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. 2. Оценщик принимает предоставляемую Заказчиком техническую информацию об Объекте как есть, не проводит ее проверки и не несет ответственности за ее достоверность.		
Применяемые стандарты оценки и иные документы в области оценочной деятельности	• <i>Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 297;</i> • <i>Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 298;</i> • <i>Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 299;</i> • <i>Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. № 611;</i> • <i>Свод стандартов и правил Российского общества оценщиков (ССО РОО) (в действующей на дату составления Отчета редакции).</i> • <i>Международные стандарты оценки</i>		

ПОДПИСИ СТОРОН:

ИСПОЛНИТЕЛЬ

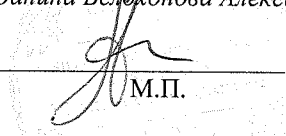
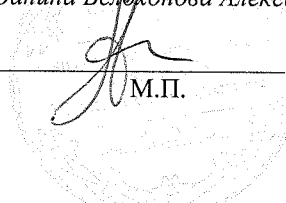
Директор
ООО «Эксперт»

М.П.


Могилева Т.Б.

ЗАКАЗЧИК

Финансовый управляющий
гражданина Белохонова Александра Васильевича


М.П.


Алферов Ю.Г.

1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Реквизиты Заказчика и иные сведения о нем представлены в *Таблице «Сведения о Заказчике оценки»*.

Таблица 3 – Сведения о Заказчике оценки

Полное наименование:	Финансовый управляющий гражданина Белохонова Александра Васильевича Алферов Юрий Геннадьевич, действующий на основании решения Арбитражного суда Московской области от 20.02.2017г. по делу № А41-57176/2016
Адрес Заказчика:	300045, Тульская область, г.Тула, ул.Новомосковская, д. 25-б

1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения об оценщиках представлены в *Таблице «Сведения о субъектах оценочной деятельности»*.

Таблица 4 – Сведения о субъектах оценочной деятельности

	Ф.И.О. Оценщика	Должность	Образование, членство в саморегулируемой организации, иная информация
1.	Толокнова Екатерина Алексеевна	оценщик	Диплом о профессиональной переподготовке 180000017411 (регистрационный номер 2126) выдан Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего образования «Тульский государственный университет» по решению Государственной аттестационной комиссии от 05 апреля 2016г. по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
	Членство в СРО Оценщика:		Член СРО «РОО» (Свидетельство №0021548 от 15.08.2016г., выданное Общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков», №0003 от 09.07.2007г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков).
	Страховой полис Оценщика:		Договор (полис) №7491R/776/00167/7 от «27» июня 2017г. обязательного страхования ответственности оценщика. Выдан ОАО «АльфаСтрахование». Срок действия с «02» июля 2017г. по «01» июля 2018г. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей. (Копия приложена к Отчету)
	Местонахождение Оценщика:		г. Тула, ул. Фрунзе, д. 7, оф. 1
	Контактная информация		эл. почта: akai7777@yandex.ru; тел.: (4872) 37-39-30
	Стаж работы в оценочной деятельности:		с 2016г.
	Перечень глав Отчета, исполнителем которых является Оценщик:		Подготовка отчета, Главы 1-5
	Трудовой договор		Договор №4/10 от 24.10.2013г. с ООО «Эксперт» (данные см. <i>Таблицу «Сведения об организации, с которой оценщик заключил трудовой договор»</i>)

Таблица 5 – Сведения об организации, с которой оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт»
Сокращенное наименование:	ООО «Эксперт»
Руководитель:	Директор Могилева Татьяна Борисовна, действующий на основании Устава
Юридический адрес:	г. Тула, ул. Фрунзе, д. 7, оф. 1
Фактическое место нахождения:	г. Тула, ул. Фрунзе, д. 7, оф. 1
Почтовый адрес:	300041, г. Тула, ул. Фрунзе, д. 7, оф. 1
Телефон (факс), эл. почта:	(4872) 37-39-30; exspert-71@yandex.ru
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1077106000180, дата присвоения «15» января 2007г., свидетельство серия 71 №001654412
Реквизиты:	ИНН 7106074848 КПП 710601001 р/с 40702810506700140797 ТУЛЬСКИЙ ФИЛИАЛ БАНКА «ВОЗРОЖДЕНИЕ» (ПАО) г. Тула
Страховой полис:	Договор (полис) №749R/776/00194/7 от «04» сентября 2017г.

	обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности. Выдан ОАО «АльфаСтрахование». Срок действия с «06» сентября 2017г. по «05» сентября 2018г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. (Копия приложена к Отчету)
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:	не привлекались

1.6. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ

1.6.1. Правовые основы проведения оценки. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Таблица 6 – Законодательство в области оценочной деятельности.

Краткое наименование документа	Полное наименование документа	Сведения о принятии документа	Основание для использования документа
ФЗ № 135	Федеральный закон № 135 от 29 июля 1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года. Одобен Советом Федерации 17 июля 1998 года (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 №178-ФЗ, от 03.07.2016 №360-ФЗ)	Закон обязателен к применению
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ Минэкономразвития РФ №297 от 20.05.2015г.	Стандарт обязателен к применению
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ Минэкономразвития РФ №298 от 20.05.2015г.	Стандарт обязателен к применению
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ Минэкономразвития РФ №299 от 20.05.2015г.	Стандарт обязателен к применению
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ Минэкономразвития РФ №611 от 25.09.2014г.	Стандарт обязателен к применению
Стандарты СРО	Свод стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015)	Решение Совета РОО от 23.12.2015 г. (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г).	Обязателен к применению членами СРО

Ознакомление Заказчика с правилами и стандартами оценочной деятельности

Заказчик ознакомлен с правилами и стандартами оценочной деятельности, о чем свидетельствует подпись в п. 1.9 Договора №06/2018_57176/16 от «21» февраля 2018г.

1.6.2. Подходы к оценке. Методы оценки

Под **правом собственности**¹ понимается:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации. Статья 209.

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.

3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Право аренды может трактоваться как право вступления в арендные отношения с собственником имущества. Аренда представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование имуществом, необходимым арендатору для самостоятельного осуществления хозяйственной или иной деятельности¹.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»:

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией:

- **затратный подход** – «совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний»;
- **сравнительный подход** – «совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами»;
- **доходный подход** – «совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки».

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

Дата оценки – «дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки».

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

Аналог объекта оценки – «объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

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

Итоговая стоимость объекта оценки – «определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке».

Согласно Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» «целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки».

«При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: рыночная стоимость, инвестиционная стоимость, ликвидационная стоимость, кадастровая стоимость».

Под **рыночной стоимостью**, в соответствии со статьей 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, понимается «наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации. Глава 34.

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

«Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку».

«Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества».

При определении **инвестиционной** стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

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.

При определении **кадастровой** стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения».

В соответствии с Приказом от 20 мая 2015 года № 297 Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» определены следующие подходы к оценке:

■ **затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. 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;

■ **сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость;

■ **доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Методом оценки является способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Использованные в рамках каждого из походов методы оценки указаны в таблице 7 «Методы оценки Объекта».

Таблица 7 – Методы оценки Объекта

Подход к оценке	Методы оценки в рамках указанного подхода
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	Метод сравнения продаж
Доходный подход	Не применялся

1.7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ И ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

При проведении оценки Объекта Оценщик использовал полученные от Заказчика документы, приведенные в таблице «Опись полученных от Заказчика документов и прочие источники информации, используемые в процессе проведения оценки».

Таблица 8

Опись полученных от Заказчика документов и прочие источники информации, используемые в процессе проведения оценки

Наименование, вид документа	Реквизиты документа
Решение Арбитражного суда Московской области от 20.02.2017г. по делу № А41-57176/2016	копия от «20» февраля 2017 года
Определение Арбитражного суда Московской области от 05.10.2017г. по делу № А41-57176/2016	копия от «05» октября 2017 года
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № 00-00-40017/5141/2018-7574	копия от «14» февраля 2018 года
Сайт Госкомстата	http://www.gks.ru
Сайт Минэкономразвития РФ	http://www.economy.gov.ru/
Сайт рейтингового агентства «РА Эксперт»	http://raexpert.ru
Сайт Национального Исследовательского Университета «Высшая школа экономики» (НИУ ВШЭ)	https://www.hse.ru/
Сайты газет, журналов: «Эксперт»; «Моя реклама»; «Из рук в руки»	http://www.expert.ru/ http://www.moyareklama.ru/ http://www.irr.ru/

Перечень нормативных актов и методической литературы, используемой при проведении оценки Объекта, приведен Оценщиком в Списке используемой литературы.

Данные Интернет-сайтов, использованные при проведении оценки рыночной стоимости объектов оценки и прочие источники информации представлены в Приложении к настоящему отчету.

1.8. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

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

1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и назначением проведения оценки Объекта.

2. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.

3. Оценщик не несет ответственности за неучтенные при оценке скрытые характеристики и дефекты.

4. Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.

5. Использованные при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.
6. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.
7. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.
8. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.
9. Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
10. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Специалистов, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.
11. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
12. Расчеты в рамках проведения оценки Объекта осуществлялись Специалистами с использованием программы Microsoft® Office Excel 2007 (12.0..6514.5000). В расчетных таблицах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.
13. В своих действиях Оценщик выступал как независимый исполнитель. Размер вознаграждения ни в какой степени не связан с выводами о стоимости Объекта оценки.
14. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Объекта оценки, кроме как на основании официального вызова суда.
15. Без письменного согласия Оценщика Заказчик должен принять условие сохранять конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Оценщика. Согласно установленным профессиональным стандартам, привлекаемые к работе эксперты Оценщика также сохраняют конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Заказчика, или рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Информация об объекте оценки – его количественном составе и технических (физических) параметрах в целом, а также о текущем использовании объекта оценки – предоставлена заказчиком отчета.

Информация о физическом состоянии объекта оценки – не представлена.

Информация о регионе нахождения объекта оценки и данные для анализа рынка объекта оценки получены из публичных источников – интернет.

Ценовая информация – данные по предполагаемым сделкам и публичным предложениям – интернет и личная база оценщика.

Оценивается право собственности. Согласно ст.209 «Содержание права собственности» ГК РФ, «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 способом».

Собственник объектов оценки – гражданин РФ Белохонов Александр Васильевич.

Параметры объекта оценки №1

Объект оценки №1: жилое помещение (квартира), кадастровый номер 32:28:0031501:1132, площадь 50,1 кв.м.

Местонахождение и расположение, местность:

Объект расположен по адресу: Брянская область, г. Брянск, Советский р-н, пр-кт Станке Димитрова, д. 13а, кв. 7

Советский район — один из административных районов Брянска, его историческое ядро. Население района — 111531 человек (2017)¹, что составляет около четверти населения города. В Советском районе размещаются органы власти Брянска и Брянской области, главпочтамт, главный телеграфно-телефонный узел, центральный универмаг, крупнейший продовольственно-вещевой рынок (Центральный). Предприятий и заводов в районе сравнительно мало, самым крупным является ЗАО «Брянский арсенал» (бывший завод дорожных машин «Дормаш»), также в Советском районе находятся завод «Кремний», завод «Брянскспиртпром».

Советский район, благодаря своему центральному положению, связан маршрутами городского транспорта со всеми районами и микрорайонами города. В районе 11 маршрутов троллейбуса, 11 маршрутов автобуса, около 40 — маршрутного такси.

В Советском районе находится центральный городской автовокзал, ряд автотранспортных предприятий, троллейбусное депо № 1 имени Сидорова.

Из-за сильно всхолмлённого рельефа, Советский район — это единственный район города Брянска, где нет железных дорог (кроме подъездного пути завода «Брянский арсенал»).

Основные транспортные магистрали района: проспект Ленина, проспект Станке Димитрова, улицы Фокина, Калинина, Красноармейская, Урицкого, Дуки, Крахмалёва, Бежицкая, Брянского Фронта. Пересечение проспекта Ленина и бульвара Гагарина — площадь Ленина, поблизости также находится площадь Карла Маркса. В этом районе сосредоточены административные здания как города, так и области.

Местоположение здания, в котором расположено жилое помещение, характеризуется как вторая линия; окружающая застройка — 4 и 5 этажные жилые дома, хлебокомбинат «Каравай», объекты социальной инфраструктуры, частный сектор, гаражи, в непосредственной близости остановка общественного транспорта «Комсомольский сквер».

Характеристики Объекта оценки представлены в таблице «Описание характеристик Объекта оценки».

¹[https://ru.wikipedia.org/wiki/Советский_район_\(Брянск\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Советский_район_(Брянск))

Таблица 9

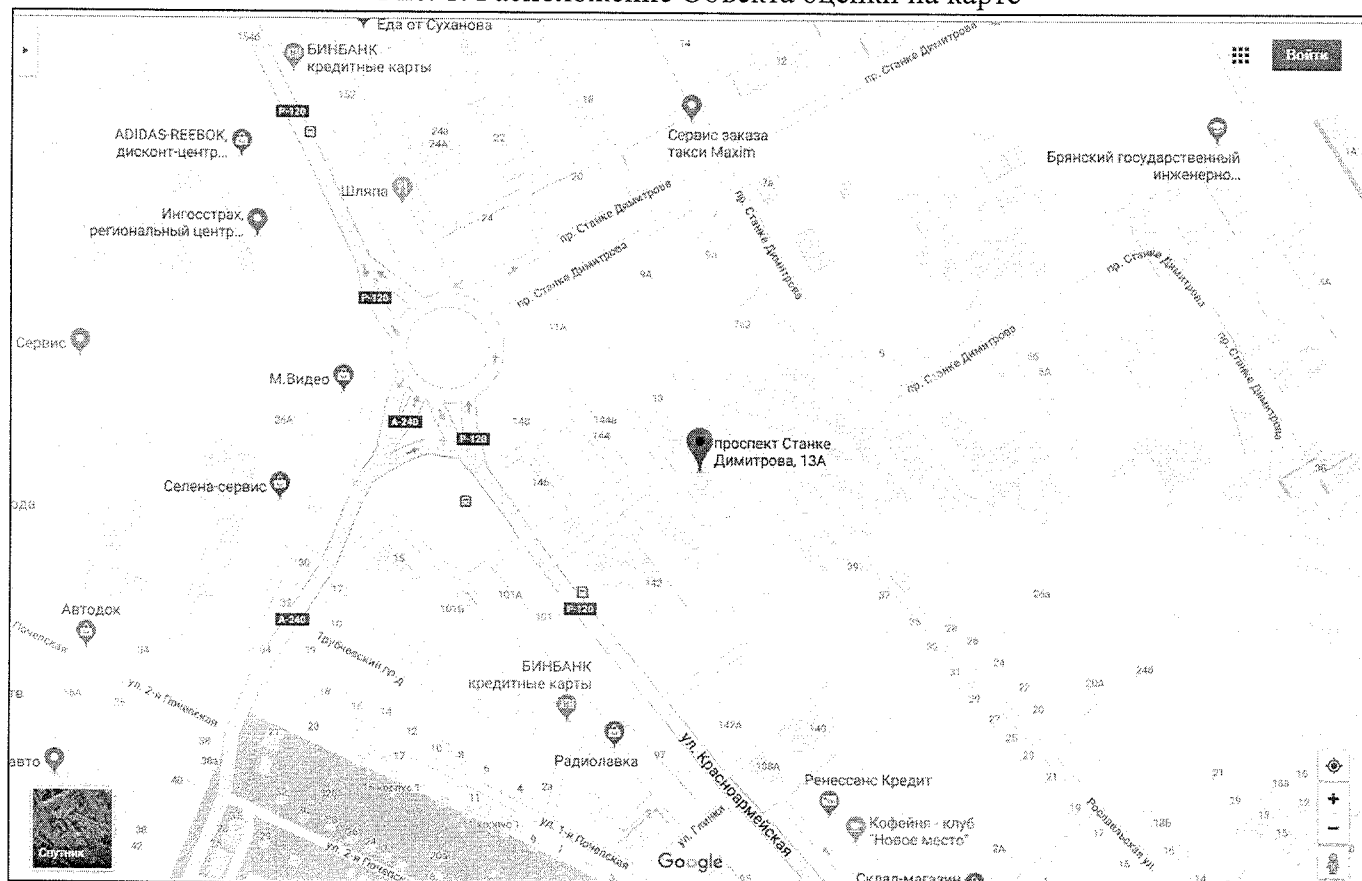
Описание характеристик Объекта оценки №1

ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ	
Назначение объекта	Жилое помещение (квартира)
Тип объекта	Жилой
Текущее использование	Нет данных
Местоположение	Брянская область, г. Брянск, пр-кт Станке Димитрова, д. 13а, кв. 7
Кадастровый номер	32:28:0031501:1132
Литера	-
Год постройки	Нет данных
Материал стен	кирпич
Этажность здания	9
Этаж	2
Площадь общая, кв.м	50,1
Количество комнат	2
Имущественные права	Право собственности
Документы, подтверждающие право	Выписка из ЕГРП № 00-00-40017/5141/2018-7574 от 14.02.2018г.
Существующие ограничения (обременения) прав	Не зарегистрировано

Осмотр фактического состояния помещения не проводился, в связи с непредоставлением собственником доступа в жилые помещения, что подтверждается определением Арбитражного суда Московской области от 05.10.2017 по делу А41-57176/2016 об обязанности должника предоставить финансовому управляющему доступ в жилые помещения для составления описи имущества. На основании данного определения Арбитражным судом выдан исполнительный лист, 11.01.2018г. Егорьевским РОСП МО возбуждено исполнительное производство, что подтверждается сведениями сайта ФССП России, Постановлением о возбуждении исполнительного производства.

Территориальное расположение Объекта оценки на карте наглядно представлено на рисунках ниже.

Рис. 1. Расположение Объекта оценки на карте



Параметры объекта оценки №2

Объект оценки №2: жилое помещение (квартира), кадастровый номер 32:23:0400901:1139, площадь 78,6 кв.м.

Местонахождение и расположение, местность:

Объект расположен по адресу: Брянская область, г. Стародуб, ул. Урицкого, д. 21, кв.1

Стародуб, также Стародуб Северский — город в Брянской области России, административный центр Стародубского района. Расположен на реке Бабинце, в 145 км к юго-западу от Брянска. Население — 18 824 чел. (2017)¹.

Основными предприятиями города являются ТНВ «Сыр Стародубский», ОАО «Консервсушпрод», Хлебокомбинат, ООО «Стародубские колбасы».

В городе располагаются Стародубский индустриально-технологический техникум имени Героя России А. С. Зайцева, три средние школы, казачий кадетский корпус им. Героя Советского Союза А. Тарасенко, детская школа искусств им. А. И. Рубца, центр детского творчества, ЦЭВД «Веселый экипаж». Работает краеведческий музей, городская детская библиотека, стадион «Заря», крытый спорткомплекс «Стародуб», действует аэроклуб.

Местоположение здания, в котором расположено жилое помещение, характеризуется как первая линия; окружающая застройка — 4 и 5 этажные жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, частный сектор.

Характеристики Объекта оценки представлены в таблице «Описание характеристик Объекта оценки».

Таблица 10

Описание характеристик Объекта оценки №2

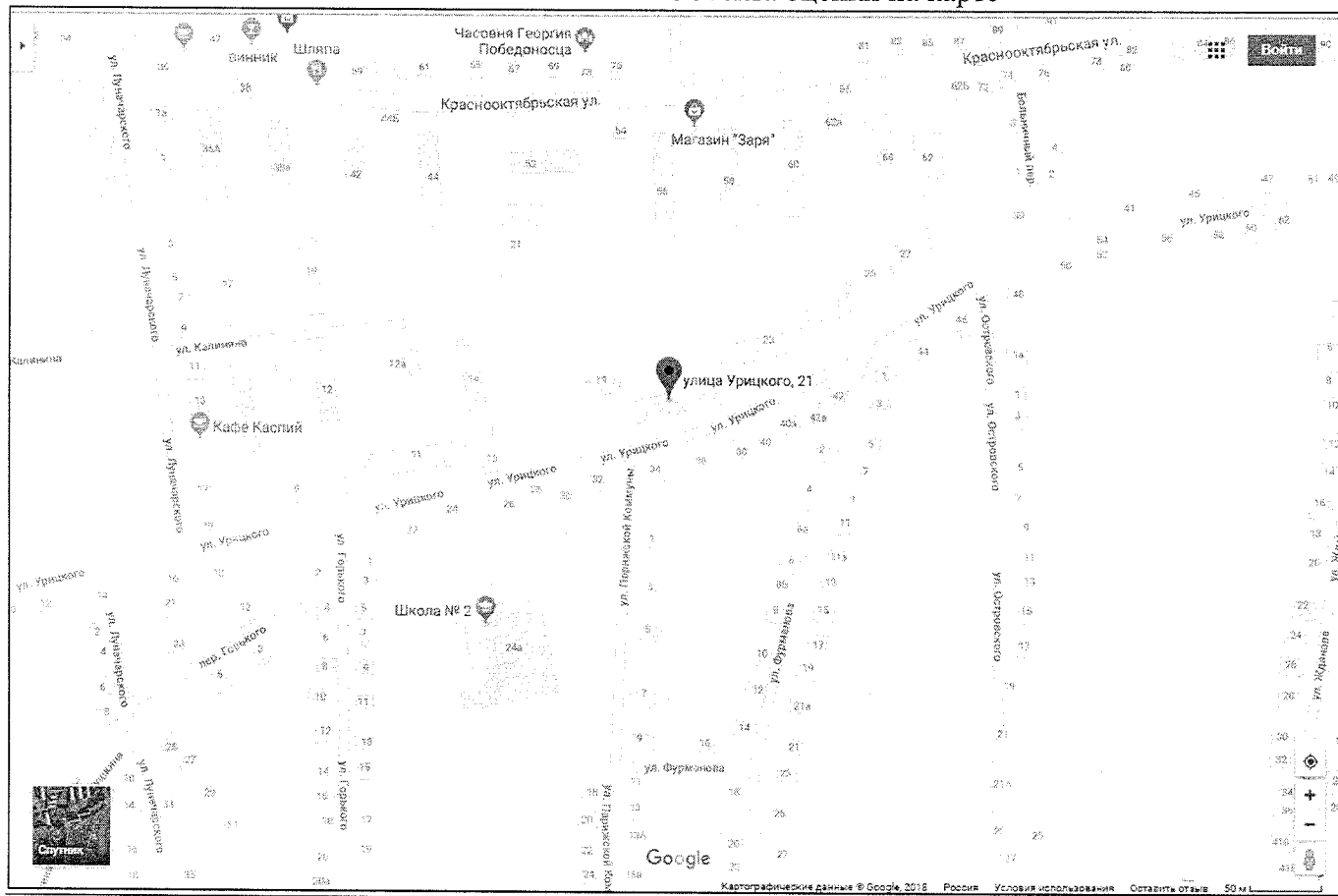
ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ	
Назначение объекта	Жилое помещение (квартира)
Тип объекта	Жилой
Текущее использование	Нет данных
Местоположение	Брянская область, г. Стародуб, ул. Урицкого, д. 21, кв.1
Кадастровый номер	32:23:0400901:1139
Литера	-
Год постройки	Нет данных
Материал стен	кирпич
Этажность здания	5
Этаж	1
Площадь общая, кв.м	78,6
Количество комнат	3
Имущественные права	Право собственности
Документы, подтверждающие право	Выписка из ЕГРП 00-00-40017/5141/2018-7574 от 14.02.2018г.
Существующие ограничения (обременения) прав	Не зарегистрировано

Осмотр фактического состояния помещения не проводился, в связи с непредоставлением собственником доступа в жилые помещения, что подтверждается определением Арбитражного суда Московской области от 05.10.2017 по делу А41-57176/2016 об обязанности должника предоставить финансовому управляющему доступ в жилые помещения для составления описи имущества. На основании данного определения Арбитражным судом выдан исполнительный лист, 11.01.2018г. Егорьевским РОСП МО возбуждено исполнительное производство, что подтверждается сведениями сайта ФССП России, Постановлением о возбуждении исполнительного производства.

Территориальное расположение Объекта оценки на карте наглядно представлено на рисунках ниже.

¹ <https://ru.wikipedia.org/wiki/Стародуб>

Рис. 2. Расположение Объекта оценки на карте



Параметры объекта оценки №3

Объект оценки №3: жилое помещение (квартира), кадастровый номер 67:27:0030859:364, площадь 62,5 кв.м., доля в праве ½.

Местонахождение и расположение, местность:

Объект расположен по адресу: Смоленская обл., г. Смоленск, Промышленный р-н, ул. Шевченко, д. 54А, кв. 81.

Промышленный район — один из внутригородских районов города Смоленска. Район располагается в юго-восточной части города. Площадь территории — 50 км². Численность населения 126,3 тыс. человек, что составляет 39,8 % от общей численности населения Смоленска. Плотность населения в районе — 2540 человек на 1 км² (плотность населения города — 1900 человек на км²). Основные магистрали: Большая Советская ул., пр. Гагарина, ул. Соболева, ул. Тенишевой, ул. Крупской, ул. Кирова, ул. Шевченко, ул. Рыленкова, ул. 25 Сентября, пр. Строителей, ул. Бабушкина, ул. Верхний Волок, ул. 2-й Верхний Волок, ул. Попова.

Оцениваемое жилое помещение расположено в пятиэтажном панельном жилом доме, на 3 этаже. Здание, в котором расположено жилое помещение, характеризуется как вторая линия; окружающая застройка – 5 этажные жилые дома, объекты социальной инфраструктуры, частный сектор.

Характеристики Объекта оценки представлены в таблице «Описание характеристик Объекта оценки».

Таблица 10

Описание характеристик Объекта оценки №3

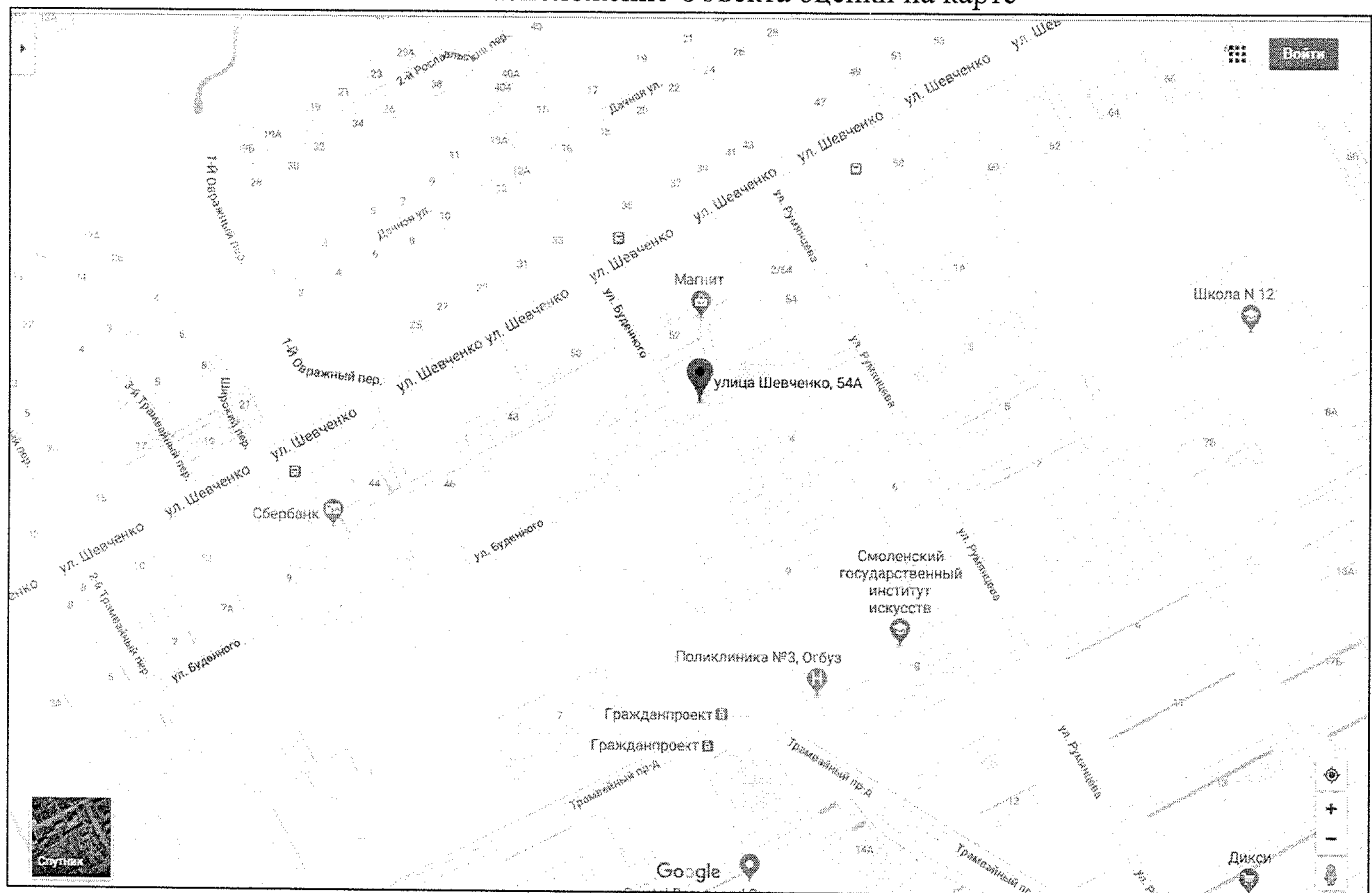
ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ	
Назначение объекта	Жилое помещение (квартира)
Тип объекта	Жилой
Текущее использование	Нет данных
Местоположение	Смоленская обл., г. Смоленск, Промышленный р-н, ул. Шевченко, д. 54А, кв. 81

Кадастровый номер	67:27:0030859:364
Литера	-
Год постройки	Нет данных
Материал стен	панель
Этажность здания	5
Этаж	3
Площадь общая, кв.м	62,5
Количество комнат	3
Имущественные права	Право собственности, доля в праве 1/2
Документы, подтверждающие право	Выписка из ЕГРП 00-00-40017/5141/2018-7574 от 14.02.2018г.
Существующие ограничения (обременения) прав	Не зарегистрировано

Осмотр фактического состояния помещения не проводился, в связи с непредоставлением собственником доступа в жилые помещения, что подтверждается определением Арбитражного суда Московской области от 05.10.2017 по делу А41-57176/2016 об обязанности должника предоставить финансовому управляющему доступ в жилые помещения для составления описи имущества. На основании данного определения Арбитражным судом выдан исполнительный лист, 11.01.2018г. Егорьевским РОСП МО возбуждено исполнительное производство, что подтверждается сведениями сайта ФССП России, Постановлением о возбуждении исполнительного производства.

Территориальное расположение Объекта оценки на карте наглядно представлено на рисунках ниже.

Рис. 3. Расположение Объекта оценки на карте



Текущее использование объекта оценки:

На дату оценки объекты эксплуатируются по прямому назначению — в качестве жилых помещений.

Качественные и количественные характеристики объекта оценки

Качественные и количественные характеристики объектов оценки установлены путем изучения предоставленной заказчиком отчета документации.

Ограничения по использованию строения и сервитуты

Информация по возможному ограничению использования объекта в целом и каким-либо сервитутам оценщику не представлена.

Сведения об ограничениях (обременениях) права на объект оценки

Согласно информации, представленной в выписке из ЕГРП, на объекты оценки не имеется зарегистрированных ограничений (обременений).

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результат оценки объектов оценки

На основании анализа, элементы, входящие в состав объектов оценки, которые имели бы специфику, влияющие на результаты оценки объектов оценки, на дату оценки отсутствуют.

Анализ существенности данных

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается существенной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Анализ, показывает, что речь идет о достаточности и достоверности, прежде всего, сведений об объекте оценки, его характеристиках, влияющих на стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных рынка, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами.

ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА

3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

Анализ социально-экономической ситуации в РФ

Рост ВВП во 2 квартале 2017 г. составил 2,5% г/г, оказавшись достаточно близким к оценке Минэкономразвития (2,7% г/г) и существенно превысив ожидания аналитиков (консенсус Bloomberg составлял 1,7% г/г). Увеличение производственной активности во 2 квартале 2017 г. наблюдалось во всех основных отраслях, за исключением сельского хозяйства, на динамике которого негативно отразилась нетипично холодная погода в мае-июне 2017 г.¹

В июле произошло некоторое замедление темпов экономического роста. По оценке Минэкономразвития, в июле темпы роста ВВП снизились до 1,5% г/г. Вклад в замедление роста по сравнению с показателями апреля-июня внесла более слабая динамика сельского хозяйства, промышленности, торговли, которая была отчасти компенсирована увеличением темпов роста в строительстве. При этом ухудшение годовой динамики было наиболее выраженным в обрабатывающей промышленности.

В то же время июльские данные вряд ли стоит интерпретировать как смену позитивного тренда. Опережающие индикаторы производственной активности в промышленности свидетельствуют о возможном ускорении роста промышленности в августе. В сельском хозяйстве,

¹ Сайт Министерства экономического развития РФ (картина экономики за июль 2017г.): http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/fdeb4025-3e05-4201-8c03-d80c0fae3aa7/econ_picture_20170828.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=fdeb4025-3e05-4201-8c03-d80c0fae3aa7

динамика которого в настоящее время сдерживается запозданием уборочных работ, нормализация ситуации ожидается уже в августе-сентябре.

Потребительский спрос в июле продолжил восстанавливаться. Годовой прирост оборота розничной торговли в июле составил 1,0% г/г (1,2% г/г в июне). Восстановление происходит в основном за счет роста спроса на товары длительного пользования (темпы роста продаж легковых автомобилей в июле достиг 18,6% г/г). Расширение потребительского спроса происходит на фоне роста реальных заработных плат и восстановления розничного кредитования.

Рынок труда функционирует в условиях, близких к дефициту. Безработица остается на исторически минимальных уровнях как в абсолютном (около 4 млн. человек), так и в относительном выражении (5,4% от численности рабочей силы в июле). При этом с апреля текущего года сформировалась тенденция к сокращению численности занятого населения, то в условиях экономического роста свидетельствует об увеличении производительности труда.

Во 2 квартале 2017 г. рост инвестиций в основной капитал ускорился до 6,3% г/г с 2,3% г/г в 1 квартале 2017 г.. Показатель роста инвестиций значительно превысил ожидания участников рынка (2,8% г/г Bloomberg-консенсус), однако оказался близок к оценке Минэкономразвития (5-6%).

Благоприятные условия для восстановления инвестиционной активности создали снижение общей макроэкономической неопределенности, смягчение финансовых условий наряду с эффектом от укрепления рубля в начале текущего года. В июле продолжился рост инвестиционного спроса, в первую очередь за счет восстановления строительного комплекса. Динамика инвестиций в основной капитал за год может существенно превысить текущий прогноз (2,0%).

Производственная активность

Данные по ВВП за 2 квартал 2017 г. подтвердили существенное ускорение экономического роста, на которое ранее указывала динамика помесечных индикаторов. По предварительной оценке Росстата, рост ВВП в апреле-июне составил 2,5% г/г по сравнению с 0,5% г/г в 1 кв17 и оказался близок к оценкам Минэкономразвития (2,7% г/г, см. «Картину экономики» за июнь 2017 года). При этом данные по ВВП за второй квартал превысили прогнозы участников рынка, которые ожидали менее выраженного ускорения темпов экономического роста (1,7% г/г, по данным опроса Bloomberg). Увеличение производственной активности во 2 квартале 2017 г. наблюдалось во всех основных отраслях, за исключением сельского хозяйства, на динамике которого негативно отразилась нетипично холодная погода в мае-июне.

В июле произошло некоторое охлаждение экономической активности по сравнению со 2 кварталом 2017 г.. По оценке Минэкономразвития, рост ВВП в июле составил 1,5% г/г. Вклад в замедление роста по сравнению с показателями апреля-июня внесла более слабая динамика промышленности, торговли и сельского хозяйства, которая была отчасти компенсирована увеличением темпов роста в строительстве.

Рис. 4.

Вклад отраслей в рост ВВП (оценка Минэкономразвития России)

	Вклад, п.п.	
	июль	2 кв.
ВВП в рыночных ценах	1,5	2,5
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	-0,1	0,0
Добыча полезных ископаемых	0,3	0,4
Обрабатывающие производства	-0,3	0,1
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	0,0	0,0
Строительство	0,4	0,2
Оптовая и розничная торговля	0,4	0,6
Транспорт и связь	0,2	0,3
Прочие виды деятельности	0,3	0,5
Чистые налоги на продукты и импорт	0,3	0,4

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Тенденция к замедлению была наиболее выраженной в промышленности. Темп роста индекса промышленного производства в июле снизился до 1,1% г/г (-1,8% м/м sa) после уверенного роста в апреле-июне (3,8% г/г). Наиболее существенное ухудшение годовой динамики продемонстрировала обрабатывающая промышленность, однако замедление наблюдалось также в добыче полезных ископаемых, электроэнергетике и водоснабжении.

Добыча полезных ископаемых (+4,0% г/г, -0,4% м/м sa) в июле сдерживалась динамикой нефтяной отрасли, где продолжается стагнация ввиду выполнения Россией договоренностей ОПЕК. Рост добычи металлических руд также замедлился на фоне спада металлургического комплекса. При этом поддержку добывающим производствам оказывало сохранение высоких темпов роста в газовой отрасли, а также ускорение роста добычи угля на фоне благоприятной ценовой конъюнктуры на внешних рынках.

Выпуск обрабатывающей промышленности в июле показал заметный спад (-0,8% г/г, -2,9% м/м sa) после динамичного роста во 2 квартале 2017 г.. Наибольший отрицательный вклад в динамику обрабатывающих отраслей в июле внес машиностроительный комплекс (-18,3% г/г). Особенно выраженным было падение производства транспортных средств, однако оно происходило в основном за счет товарных групп, которые традиционно характеризуются высокой волатильностью выпуска (грузовые автомобили, автобусы). При этом продолжался рост производства легковых автомобилей и кузовов для автотранспортных средств, что согласуется с данными о восстановлении автомобильного рынка (см. раздел «Потребительский спрос»). Еще одним фактором июльского ухудшения динамики обрабатывающих отраслей стало продолжающееся снижение выпуска в металлургическом комплексе (-3,1% г/г), который демонстрирует отрицательные годовые темпы роста на протяжении всего 2017 года. Поддержку динамике обрабатывающих производств оказывала пищевая промышленность (+2,4% г/г), где наблюдался отскок после июньского провала, а также производство кокса и нефтепродуктов (+3,5% г/г).

Наиболее неожиданным оказалось ухудшение динамики в химическом комплексе, который на протяжении длительного времени являлся одним из локомотивов роста обрабатывающей промышленности. Рост отрасли резко замедлился в июле (1,5% г/г) по сравнению со 2 кв17 (6,9% г/г), при этом месячное падение с устранением сезонности (-2,5% м/м sa) стало максимальным с июня 2015 года. В то же время имеющиеся данные о ситуации на внешних и внутренних рынках в июле пока не дают оснований делать заключение о переломе тренда в химическом комплексе. Одной из причин июльского спада мог стать отложенный эффект укрепления рубля в начале года. Химическая промышленность, в значительной степени ориентированная на экспорт, получила весомые конкурентные преимущества начиная с 2015 года благодаря более слабому рублю, что нашло отражение в высоких темпах роста выпуска на протяжении последних двух лет (см. «Картину экономики» за апрель 2017 года). При этом укрепление валютного курса в первом полугодии 2017 года, вероятно, оказало негативное влияние на конкурентоспособность отрасли на внешних рынках. Крепкий рубль мог отрицательно сказаться и на динамике других производств, чувствительных к ситуации на валютном рынке, – деревообрабатывающей и легкой промышленности, которые также снизили производство в июле.

Вместе с тем данный эффект носит временный характер и, учитывая коррекцию валютного курса начиная с мая текущего года, должен быть исчерпан в ближайшие месяцы.

В то же время опережающие индикаторы производственной активности в промышленности свидетельствуют о возможном ускорении роста в августе. Индекс РМІ обрабатывающих отраслей в июле достиг максимального за последние полгода значения (52,7), в том числе за счет роста новых заказов и объема незавершенного производства. Индекс предпринимательской уверенности Росстата показывает улучшение настроений бизнеса по отношению к аналогичному периоду предыдущего года. Индекс промышленного оптимизма ИЭП также остается в положительной области, несмотря на некоторую коррекцию в июле и августе. Темп роста потребления электроэнергии с коррекцией на сезонный, календарный и температурный фактор ускорился с 1,2% г/г в июле 2017 г. до 2,4% г/г в августе 2017 г. .

Таким образом, июльские данные вряд ли стоит интерпретировать как смену позитивного тренда. В последующие месяцы Минэкономразвития ожидает нормализацию производственной активности по мере исчерпания действия временных факторов.

Рис. 5. Основные показатели производственной активности

	июл.17	2кв17	июн.17	май.17	апр.17	1кв17	2016
Грузооборот транспорта							
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,2	9,4	8,9	9,6	9,5	5,4	1,8
Погрузки грузов на ж/д транспорте							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	3,5	2,5	3,5	3,9	3,8	0,7
Промышленное производство							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,1	3,8	3,5	5,6	2,3	0,1	1,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	-1,8	-	-0,1	1,4	1,6	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	1,9	-	2,0	1,7	0,7	-	-
Добыча полезных ископаемых							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	4,8	5,2	5,6	4,2	1,2	2,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,4	-	-0,3	0,9	1,2	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	3,2	-	3,1	2,7	1,9	-	-
Обрабатывающие производства							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	3,2	2,9	5,7	0,6	-0,8	0,5
в % к предыдущему месяцу (SA)	-2,9	-	-0,3	2,7	0,2	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	1,0	-	1,2	0,9	-0,4	-	-
Обеспечение эл/энергией, газом и паром							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	3,6	0,6	4,7	5,5	1,3	1,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,3	-	-1,5	0,9	2,3	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	2,1	-	2,5	2,8	2,4	-	-
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-4,0	1,0	-0,3	1,1	2,1	-5,1	-0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	-1,3	-	-0,7	-0,2	-0,7	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-2,3	-	-2,0	-2,4	-3,3	-	-

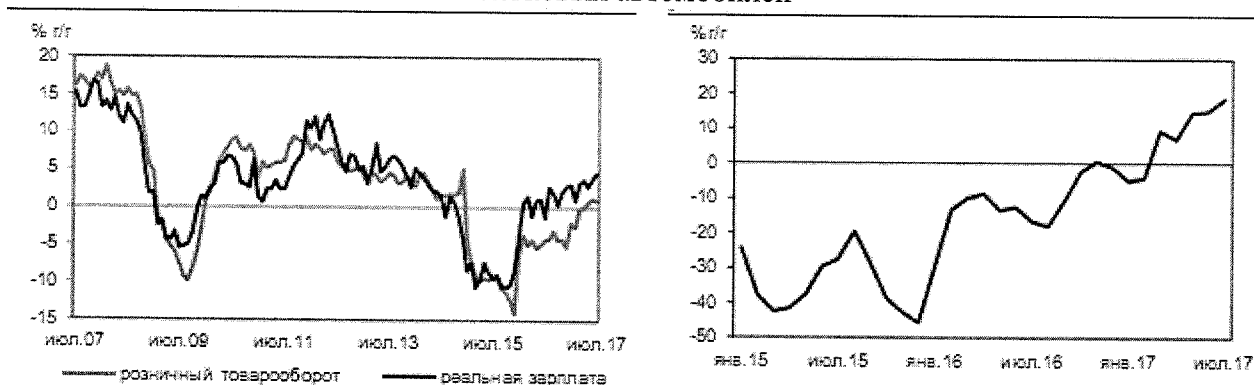
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Потребительский спрос

В июле потребительский спрос продолжил восстановление. Годовой прирост оборота розничной торговли в июле 2017 г. составил 1,0% г/г (1,2% г/г в июне), с исключением сезонного фактора динамика околонулевая. Восстановление происходит в основном за счет роста спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей достиг 18,6% г/г). Потребление населением платных услуг в целом остается на уровне прошлого года.

Рис. 6.

Динамика восстановления потребительского спроса и увеличения роста продаж легковых автомобилей



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Источник: отчетность компаний, расчеты Минэкономразвития России

Вместе с тем косвенные индикаторы указывают на более активный рост потребительского спроса. Индикатор потребительской активности «спрос-запрос», построенный на основе данных о частоте интернет-запросов по отдельным товарным группам, в июле вырос до 102,2, отыграв июньское падение, а по данным за первые 16 дней августа достиг максимального значения (108,4 пункта) с начала 2014 года. Активизация поисковых запросов наблюдалась как в товарах, так и услугах.

Оживлению потребительского спроса способствует динамика реальных заработных плат, которые находятся в зоне роста с середины прошлого года. Предварительные оценки Росстата указывают на дальнейшее ускорение роста реальных заработных плат в июле до 4,6% г/г по

сравнению с 3,9% г/г в июне (уточненные данные). Благоприятная динамика реальной заработной платы обеспечивается не только снижением инфляции, но и высокими темпами роста номинальных заработных плат (8,4% г/г и 8,6% г/г в июне и июле, соответственно). В целом за 7 месяцев 2017 года заработная плата работников организаций увеличилась на 3,0% г/г в реальном выражении, номинальный прирост составил 7,5% г/г. В то же время реальные располагаемые доходы за январь-июль сократились на 1,4% г/г, однако, по оценке Минэкономразвития, с исключением доходов от продажи валюты и недвижимости на вторичном рынке снижение было более умеренным (на 0,2% г/г).

Восстановление экономики обеспечивается ростом производительности труда, в то время как рынок труда функционирует в условиях, близких к дефициту. Безработица остается на исторически минимальных уровнях как в абсолютном (около 4 млн. человек), так и в относительном выражении (5,4% от численности рабочей силы в июле). Численность безработных, не имеющих опыта работы («молодежная» безработица), на протяжении последних 12 месяцев остается стабильной на уровне около 1 млн. человек. При этом с апреля текущего года сформировалась тенденция к сокращению численности занятого населения, что в условиях экономического роста свидетельствует об увеличении производительности труда.

В июле 2017 г. сохранилась тенденция к восстановлению кредитования населения. В июле, по оценке Минэкономразвития России с исключением валютной переоценки, портфель розничных ссуд увеличился на 6,9% г/г, при этом рост наблюдался как в ипотеке, так и в других потребительских кредитных продуктах. В то же время темп роста вкладов населения постепенно замедляется. Данные тенденции могут свидетельствовать об отходе от сберегательной модели поведения, что в дальнейшем будет оказывать поддержку потребительскому спросу.

Рис. 7.

Индикаторы потребительской активности

	июл.17	1п17	2кв	июн.17	май.17	апр.17	1кв	2016
Реальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,6	2,9	3,4	3,9	2,8	3,7	2,4	0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,1			1,0	-0,3	0,7		
Номинальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,6	7,4	7,7	8,4	7,0	8,0	7,1	7,9
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,3			1,5	0,1	1,0		
Реальные располагаемые доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,9	-1,4	-2,7	0,0	-0,1	-7,5	0,0	-5,9
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,5			-0,6	3,0	-2,8		
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	-0,7	-0,1	-2,0	1,0	0,4	-6,9	2,0	-4,9
Оборот розничной торговли								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	-0,5	0,7	1,2	0,7	0,1	-1,6	-4,6
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,0			0,2	0,1	0,2		
Продовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	-1,8	-0,6	-0,6	-0,4	-0,9	-3,0	-5,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,5			-0,1	-0,3	0,2		
Непродовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	0,8	1,9	2,9	1,8	1,0	-0,3	-4,2
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,2			0,4	0,0	0,5		
Платные услуги								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	0,3	0,6	0,6	1,2	-0,6	0,2	0,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,3			0,0	-0,1	0,3		

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Во 2 квартале 2017 г. рост инвестиций в основной капитал ускорился до 6,3% г/г с 2,3% г/г в 1 квартале 2017 г.

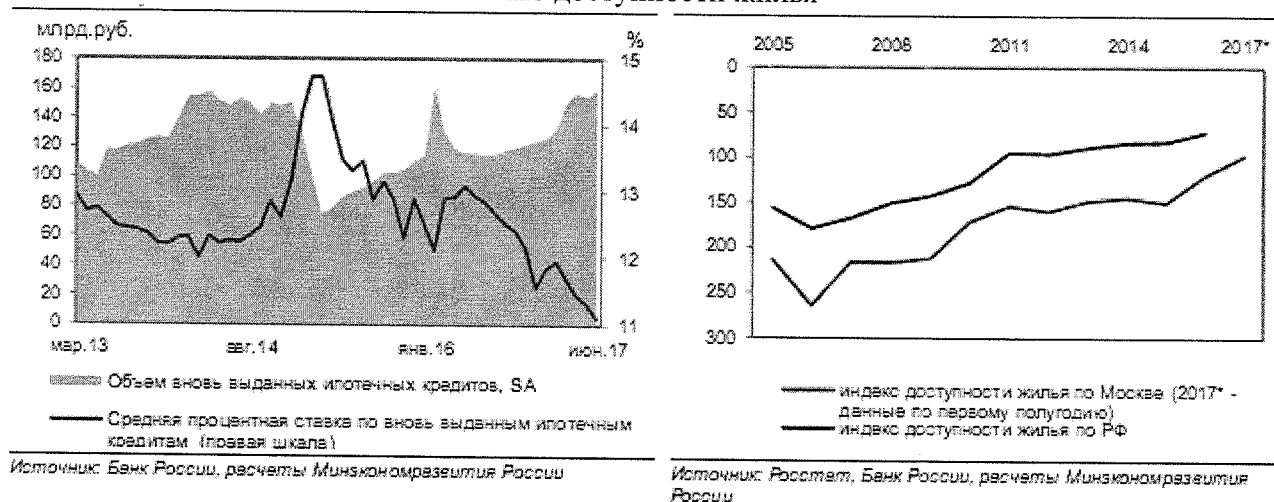
Показатель роста инвестиций значительно превысил ожидания участников рынка (2,8%, по данным опроса Bloomberg), однако оказался близок к оценке Минэкономразвития (5-6%, см. «Картину экономики» за июнь 2017 года). Оживление инвестиционной активности в апреле-июне сопровождалось бурным ростом инвестиционного импорта, который за указанный период увеличился на 36,9% г/г в реальном выражении (в 1кв17 рост составил 7,0% г/г). Благоприятные условия для восстановления инвестиционной активности создали снижение общей макроэкономической неопределенности, смягчение финансовых условий наряду с эффектом от укрепления рубля в начале текущего года.

В июле росту инвестиций оказывало поддержку продолжающееся восстановление строительного комплекса. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», увеличивается пятый месяц подряд (в терминах помесечных приростов, очищенных от сезонности). В годовом выражении рост строительства в июле составил 7,1% г/г после 5,3% г/г в июне. Восстановление строительного комплекса положительно отразилось на выпуске строительных товаров, рост которого в июле ускорился до 7,6% г/г (2,3% г/г месяцем ранее), в том числе за счет увеличения производства стальных труб и строительных металлических конструкций и изделий.

Минэкономразвития ожидает сохранения благоприятной динамики в строительстве в ближайшие месяцы, в том числе благодаря оживлению ипотечного кредитования. Во 2 квартале 2017 г. среднемесячный объем вновь выданных ипотечных кредитов, очищенный от сезонности, увеличился на 14,9% по сравнению с 1 кварталом 2017 г. и достиг уровней 2014 года. Рост активности на рынке ипотечного кредитования обеспечивался в первую очередь снижением процентных ставок. Ставки по вновь выданным кредитам снизились до 11,3% во 2 квартале 2017 г. по сравнению с 11,8% в 1 квартале 2017 г. и 12,5% в 2016 году. Некоторое смягчение наблюдалось и по неценовым параметрам: в частности, средневзвешенный срок кредитования в июне достиг максимального значения с июля 2014 года.

Рис. 8.

Динамика оживления ипотечного кредитования способствует снижению ставок и повышению доступности жилья



По данным опроса Банка России, во второй половине года банки ожидают дальнейшего смягчения условий ипотечного кредитования, а также активизации спроса на фоне продолжающегося повышения доступности жилья. В этих условиях оживление ипотечного рынка будет оказывать поддержку жилищному строительству и строительному комплексу в целом.

Выпуск продукции инвестиционного машиностроения в июле несколько замедлился после динамичного роста последних двух месяцев. В июле годовые темпы роста производства машин, оборудования и транспортных средств инвестиционного назначения упали более чем в два раза по сравнению с первым полугодием (до 5,2% г/г с 10,9% г/г в январе-июне). При этом замедление было главным образом связано с динамикой волатильных товарных групп, в том числе грузовых

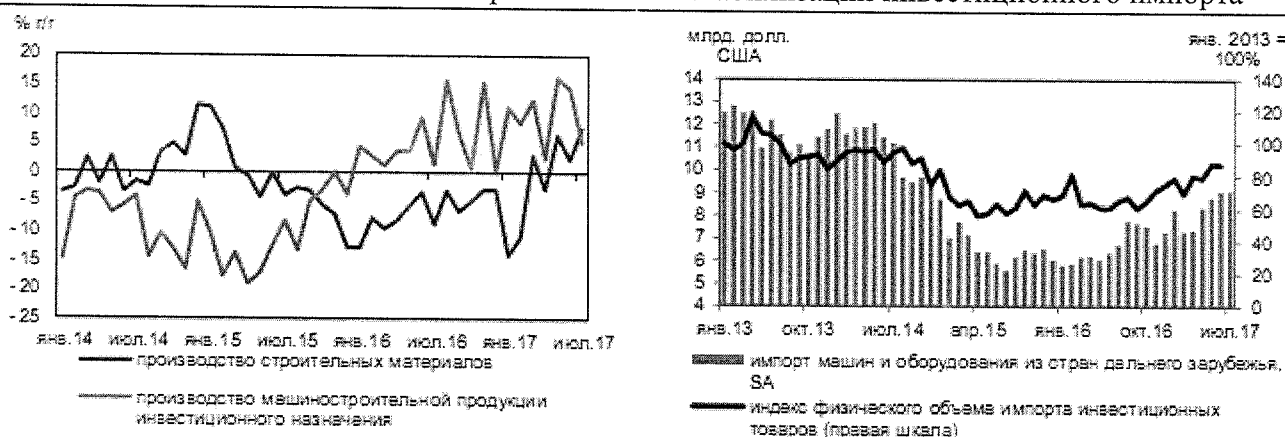
автомобилей и автобусов. Темпы роста производства по другим группам товаров продемонстрировали менее существенное снижение или оставались стабильными.

Предварительные данные таможенной статистики указывают на стабилизацию инвестиционного импорта в июле. Импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья с устранением сезонности в июле остался на уровне предыдущего месяца, в то время как во 2 квартале 2017 г. среднемесячный темп роста данного показателя составил более 7,5% м/м са.

По оценкам Минэкономразвития, во второй половине года восстановление инвестиций продолжится более умеренными темпами за счет исчерпания эффекта компенсационного роста. Минэкономразвития ожидает сохранения положительной динамики инвестиций в терминах помесечных приростов в следующие месяцы, однако годовые темпы роста инвестиций несколько снизятся за счет исчерпания эффекта низкой базы начала 2016 года. При этом с учетом успешного первого полугодия динамика инвестиций за год может существенно превысить текущий прогноз Минэкономразвития (2,0%).

Рис. 9.

Динамика восстановления строительства и стабилизации инвестиционного импорта



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 10.

Показатели инвестиционной активности

	7 мес17	июл.17	2кв17	июн.17	май.17	апр.17	1кв17	2016	2015
Инвестиции в основной капитал									
в % к соотв. периоду предыдущего года			6,3				2,3	-0,9	-10,1
в % к предыдущему месяцу (SA)			2,5				2,0		
Строительство									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	7,1	3,2	5,3	3,8	-0,4	-4,3	-4,3	-4,8
в % к предыдущему месяцу (SA)		0,7	2,1	0,5	1,1	1,2	-0,5		
Производство инвест. товаров²									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	6,8	4,4	6,6	7,0	-0,8	-0,2	-2,2	-5,1
в % к предыдущему месяцу (SA)		-2,3	2,6	3,1	5,0	-4,8	-0,2		
Импорт инвестиционных товаров³									
в % к соотв. периоду предыдущего года			36,9	43,3	44,3	23,7	7,0	5,5	-30,1
в % к предыдущему месяцу (SA)			11,0	-0,7	11,0	-1,5	9,2		
Грузоперевозки инвест. товаров⁴									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,0	-11,0	-6,2	-8,6	-6,1	-3,6	-3,2	5,2	-8,1
в % к предыдущему месяцу (SA)		-2,4	-2,7	-1,9	-2,6	-0,8	8,5		

Источник: Росстат, ФТС, РЖД, расчеты Минэкономразвития России

Источник информации: Сайт Министерства экономического развития РФ :

http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/fdeb4025-3e05-4201-8c03-d80c0fae3aa7/econ_picture_20170828.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=fdeb4025-3e05-4201-8c03-d80c0fae3aa7

Анализ социально-экономической ситуации в регионе

Объекты оценки расположены в Брянской и Смоленской областях.

Брянская область — субъект Российской Федерации, расположенный в Центральной России к юго-западу от Москвы, на границе с Украиной и Белоруссией. Областной центр — город Брянск.

Площадь — 34 857 км².

Население — 1 220 530 чел. (2017). Плотность населения: 35,02 чел./км² (2017).

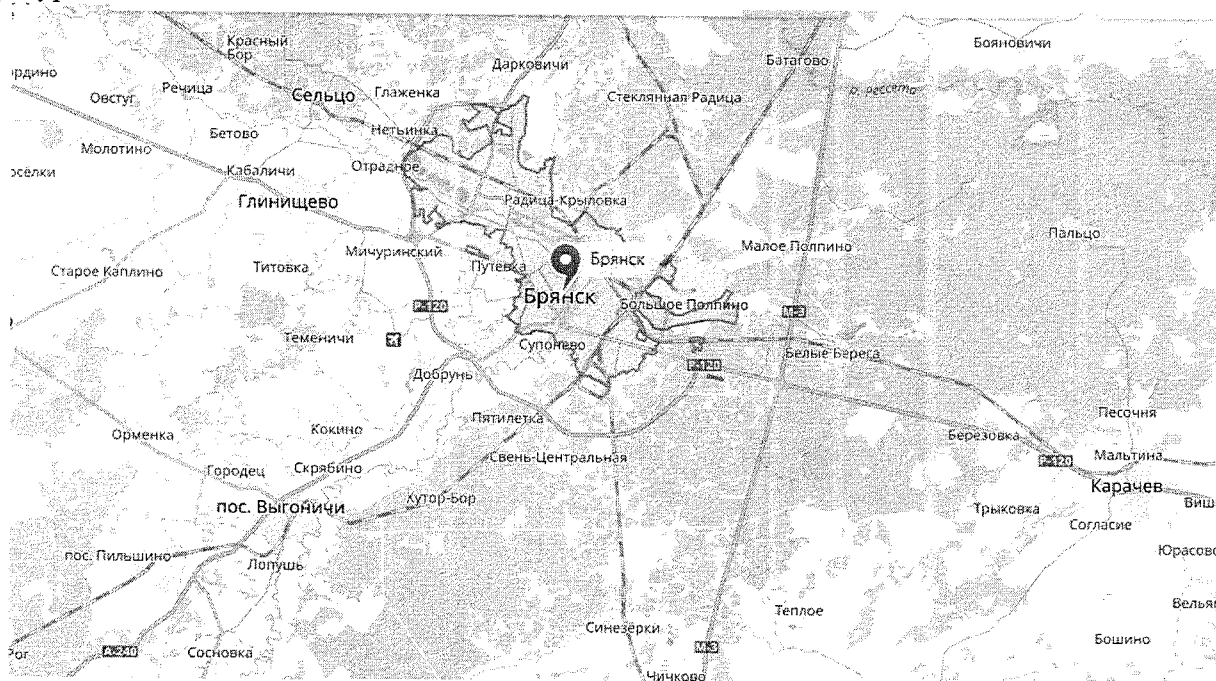
Входит в состав Центрального федерального округа.

Область граничит на севере со Смоленской областью, на западе — с Гомельской и Могилёвской областями Белоруссии, на востоке — с Калужской и Орловской областями, на юго-востоке — с Курской областью и на юге — с Черниговской и Сумской областями Украины.

Брянская область лежит в западной части Восточно-Европейской равнины, занимая среднюю часть бассейна Десны и лесистый водораздел между ней и Окой.

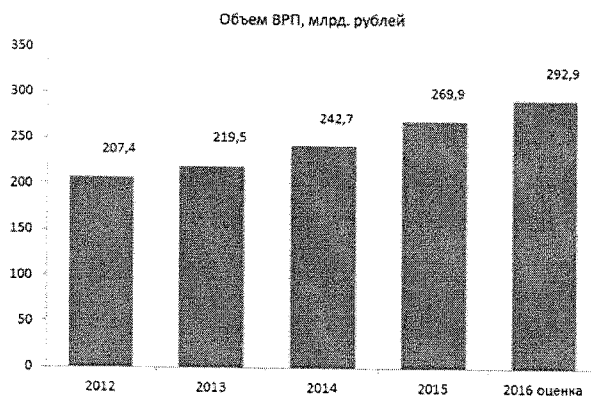
Крайние точки: северная 54°02' с. ш., южная 51°50'35" с. ш., западная 31°14'30" в. д., восточная 35°19'42" в. д.

Климат умеренно континентальный. Средняя температура января -7...-9 °С, средняя температура июля +18...+20 °С.



Анализ социально-экономической ситуации

Ведущими видами экономической деятельности являются обрабатывающие производства; оптовая и розничная торговля; сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство; строительство; транспорт и связь, на долю которых приходится около 70 процентов произведенного ВРП.



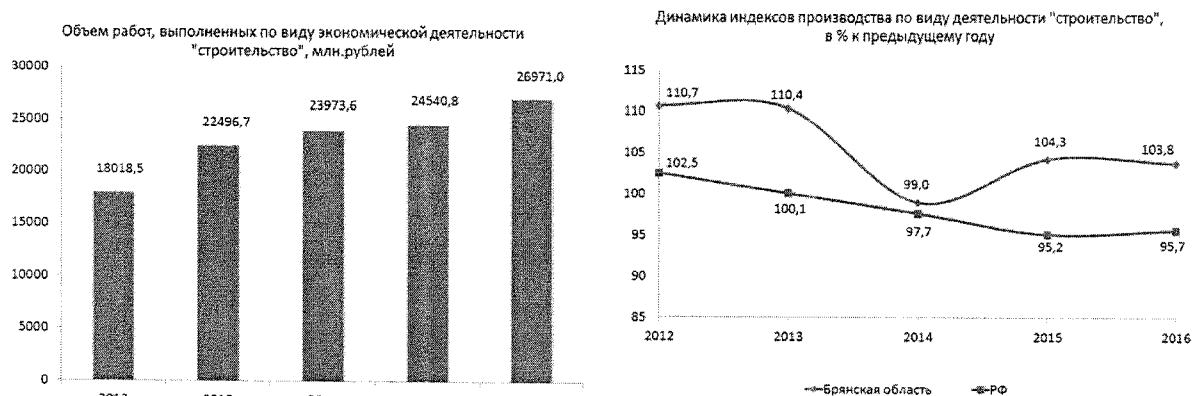
Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования в 2016 году составил 68,3 млрд. рублей или 102,9 процента к уровню 2015 года в сопоставимых ценах. В

структуре инвестиций по источникам финансирования 52,4 процента занимают собственные средства. Бюджетные средства составили 8,7 процента, кредиты банков – 24,4 процента. В видовой структуре инвестиций в основной капитал основной объем инвестиций использован на приобретение машин, оборудования, транспортных средств, производственного и хозяйственного инвентаря (52,4 процента).

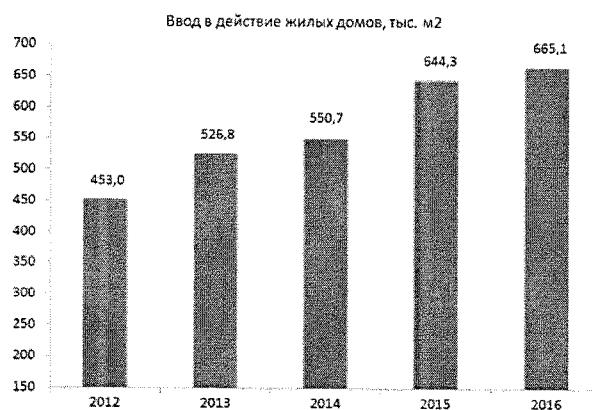
Рис. 11. Основные социально-экономические показатели Брянской области за январь-декабрь 2017г.

	Декабрь 2017 г.	Декабрь 2017 г. в % к декабрю 2016 г.	Январь - декабрь 2017 г.	Январь - декабрь 2017 г. в % к январю - декабрю 2016 г.	Справочно: январь - декабрь 2016 г. в % к январю - декабрю 2015 г.
Индекс промышленного производства	х	117,3	х	104,9	107,3
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности, миллионов рублей (в фактически действовавших ценах)					
добыча полезных ископаемых	23,7	98,6	216,0	104,9	71,6
обрабатывающие производства	16609,5	97,4	182181,4	104,4	109,6
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	1750,2	103,6	16037,6	105,7	х
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	697,8	129,1	7057,9	122,9	х
Объем выпущенной продукции сельского хозяйства, миллионов рублей	5336,1	103,9	87213,5	106,4	108,9
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	3225,2	86,7	27135,8	92,0	105,5
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тысяч квадратных метров общей площади	157,5	в 2,7 р.	558,3	83,9	103,2
Грузооборот автомобильного транспорта, миллионов тонно – километров	222,6	100,7	2118,8	103,3	115,1
Пассажирооборот автобусов общего пользования, миллионов пассажиров – километров	55,7	102,7	733,9	110,9	81,5
Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, миллионов рублей	22131,3	99,7	234077,7	102,1	93,9
Оборот оптовой торговли, миллионов рублей	25284,9	142,6	237887,7	114,7	87,7
Оборот общественного питания, миллионов рублей	1092,0	102,2	11235,5	101,3	96,0
Объем платных услуг населению, миллионов рублей	4498,9	102,9	48785,9	99,7	97,6
Индекс потребительских цен	х	102,8	х	104,6	106,1 ¹¹
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹²	х	102,7	х	103,1	103,6 ¹¹

Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", в 2016 году составил 26,97 млрд. рублей или 103,8 процента к уровню 2015 года.



Введено в эксплуатацию 655,1 тыс. кв. метров общей площади жилых домов или 103,2 процента к уровню 2015 года.



Оборот розничной торговли за 2016 год составил 217,3 млрд. рублей, что на 7,2 процента меньше, чем за 2015 год (в сопоставимых ценах). В структуре оборота розничной торговли доля продовольственных товаров составила 47,4 процента, что на 0,4 процентных пункта больше уровня 2015 года. В 2016 году населению было оказано платных услуг на 46,3 млрд. рублей, что ниже уровня 2015 года на 2,4 процента в сопоставимых ценах. На долю крупных и средних предприятий приходилось 55,8 процента всех оказанных платных услуг в области.

Индекс потребительских цен в среднегодовом исчислении за 2016 год составил 107,3 процента, за декабрь 2016 года к декабрю 2015 года – 106,1 процента.

За 2016 год крупными и средними предприятиями и организациями области по всем видам экономической деятельности получен положительный сальдированный финансовый результат в сумме 16,5 млрд. рублей прибыли. Удельный вес убыточных предприятий в целом по области составил 32,3 процента.

Кредиторская задолженность в целом по области по состоянию на 1 января 2017 года составила 157,9 млрд. рублей, из нее просроченная – 2,3 млрд. рублей (1,4 процента в общей сумме задолженности). Дебиторская задолженность на 1 января 2017 года составила 76,6 млрд. рублей, из нее просроченная – 1,7 млрд. рублей (2,2 процента в общей сумме задолженности).

Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата за 2016 год увеличилась на 5 процентов к уровню 2015 года и составила 22819,4 рубля. Среднедушевые денежные доходы в среднем за год сложились в сумму 25242 рубля (меньше на 0,5 процента), реальные денежные доходы населения составили 92,9 процента к уровню 2015 года.



Численность официально зарегистрированных безработных за 2016 год уменьшилась на 804 человека и составила на 1 января 2017 года 7,4 тыс. человек (на 1 января 2016 года – 8,2 тыс. человек). Уровень официально регистрируемой безработицы составил 1,2 процента к численности экономически активного населения (на 1 января 2016 года – 1,3 процента).

Налоговые условия

Доходы консолидированного бюджета Брянской области в 2016 году оцениваются в сумме 57 017 млн. рублей или 114,4 процента к уровню 2015 года. Налоговые доходы составят 26 902 млн. рублей, увеличившись на 12,4 процента. Налог на прибыль организаций уменьшится на 47,8 процента к уровню 2015 года (4 608 млн. рублей), акцизы увеличатся на 29,2 процента (3 866 млн. рублей), налог на доходы физических лиц – на 2 процента (11 748 млн. рублей). Неналоговые доходы уменьшатся на 11,9 процента и составят 1 939 млн. рублей.

Безвозмездные поступления увеличатся на 18,9 процента по сравнению с 2015 годом и составят 28 176 млн. рублей, в том числе субсидии из федерального бюджета увеличатся на 24,8 процента (10 786 млн. рублей); субвенции из федерального бюджета увеличатся на 9,4 процента (7 427 млн. рублей); дотации из федерального бюджета увеличатся на 29,4 процента (9169 млн. рублей).

Расходы консолидированного бюджета области в 2016 году определены с учетом безусловного исполнения социальных обязательств, недопущения снижения заработной платы отдельным категориям работников бюджетной сферы. Их объем в 2016 году составит 58 384 млн. рублей или 110,5 процента к 2015 году. Расходы на образование оцениваются в сумме 13 518 млн. рублей, что больше уровня 2015 года на 0,2 процента, на национальную экономику – 17 215 млн. рублей (больше на 32,7 процента), социальную политику – 12 377 млн. рублей (больше на 6,4 процента). Дефицит финансовых ресурсов консолидированного бюджета в 2016 году оценивается в сумме 1 367 млн. рублей.

Доходы консолидированного бюджета области на 2017 год определены в сумме 57384 млн. рублей, что на 0,6 процента больше оценки 2016 года. Налоговые доходы прогнозируются в сумме 27 426 млн. рублей, что на 2 процента больше уровня 2016 года, в том числе налог на прибыль организаций – 4 786 млн. рублей (больше на 3,9 процента), налог на доходы физических лиц – 12 159 млн. рублей (больше на 3,5 процента), акцизы – 3 906 млн. рублей (больше на 1 процент), налог на имущество организаций – 2 300 млн. рублей (меньше на 6,9 процента). Неналоговые доходы уменьшаться на 4 процента и составят 1861 млн. рублей.

Смоленская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа.

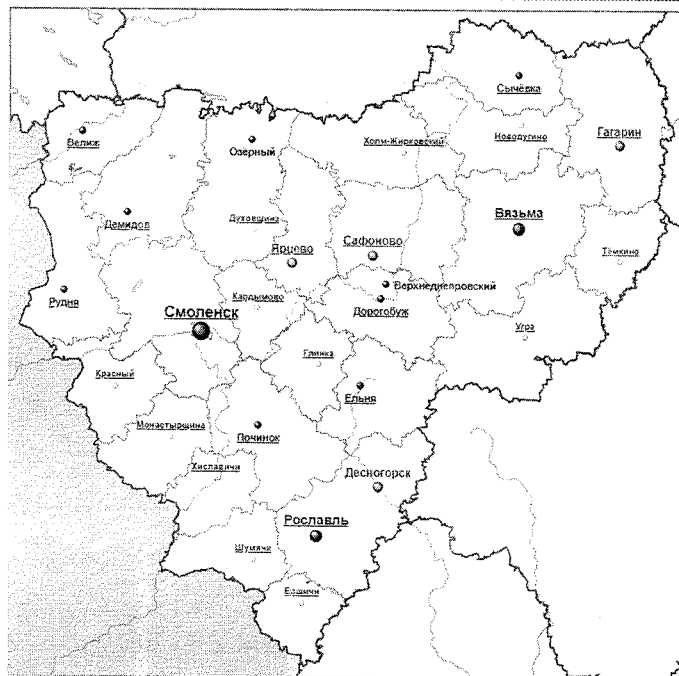
Граничит с Московской, Калужской, Брянской, Псковской и Тверской областями России, а также с Могилёвской и Витебской областями Белоруссии.

Площадь — 49 779 км².

Население — 949 250 чел. (2018)

Областной центр — город Смоленск, расстояние до Москвы — 365 км по автодороге.

Образована 27 сентября 1937 года на территории Западной области. Награждена орденом Ленина (1958).



Анализ социально-экономической ситуации¹

Социально-экономическое развитие региона в январе-сентябре 2017 года характеризуется положительной динамикой индекса промышленного производства, индекса производства продукции сельского хозяйства. Сложилась отрицательная динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «строительство», строительства жилых домов, индекса инвестиций в основной капитал, оборота розничной торговли, объема платных услуг населению. За январь-сентябрь 2017 года увеличился размер среднемесячной начисленной заработной платы.

Промышленное производство

В январе-сентябре 2017 года индекс промышленного производства, сложившийся по видам экономической деятельности: «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» и «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» по сравнению с январем-сентябрем 2016 года составил 105,2%. Объем отгруженных товаров, выполненных работ и услуг собственными силами в фактически действовавших ценах в январе-сентябре 2017 года по четырем видам экономической деятельности составил 173 546 млн. рублей.

Добыча полезных ископаемых

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по виду экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых» в январе-сентябре 2017 года составил 785 млн. рублей.

Обрабатывающие производства

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-сентябре 2017 года составил 129 656,2 млн. рублей. Индекс промышленного производства, сложившийся по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» составил 102,4%. В разделе «Обрабатывающие производства» большинство видов экономической деятельности имеют положительную динамику: в производстве пищевых продуктов; в производстве текстильных изделий; в производстве одежды; в производстве кожи и изделий из кожи; в обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производстве изделий из соломы и материалов для плетения; в производстве химических веществ и химических продуктов; в производстве резиновых и пластмассовых изделий; в производстве прочей неметаллической минеральной продукции; в производстве металлургическом; в производстве готовых металлических

¹ Данные сайта Департамента экономического развития Смоленской области (Адрес в сети интернет: http://econsmolensk.ru/temp/upload/file/Monitoring_sotsialno-e%60konomicheskogo_razvitiya_Smolenskoy_o_18905427225a153397143e76.31626149.pdf)

изделий, кроме машин и оборудования; в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий; в ремонте и монтаже машин и оборудования.

Отрицательная динамика отмечена в производстве напитков; производстве бумаги и бумажных изделий; деятельности полиграфической и копировании носителей информации; в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицине; в производстве электрического оборудования; в производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки; в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов; в производстве прочих транспортных средств и оборудования; в производстве мебели; в производстве прочих готовых изделий.

Инвестиции

На развитие экономики и социальной сферы области в январе-сентябре 2017 года использовано 34490,3 млн. рублей инвестиций, что составило 89,8% (в сопоставимых ценах) к январю-сентябрю 2016 года.

Организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства (включая средние организации), освоено 19452,0 млн. рублей, что на 9,3% меньше, чем в январе-сентябре 2016 года. Объем инвестиций в основной капитал (за исключением бюджетных средств) сложился в размере 16630,9 млн. рублей, что составило 82,6% к уровню января-сентября 2016 года. Более 40% объема инвестиций в основной капитал используется в промышленном производстве, в том числе в обрабатывающих производствах - 21% общего объема инвестиций, в деятельности по обеспечению электрической энергией, газом, паром; кондиционировании воздуха - 20%; в транспортировке и хранении - 22%; в сельском, лесном хозяйстве, охоте, рыболовстве и рыбоводстве - 12%; в деятельности административной и сопутствующей дополнительным услугам - 10%. Наиболее активно денежные средства вкладывались в деятельность административную и сопутствующие дополнительные услуги - в 27,4 раза больше, чем в январе-сентябре 2016 года, предоставление прочих видов услуг (в 4,3 раза), в деятельность гостиниц и предприятий общественного питания (в 3,5 раза), сельское, лесное хозяйство, охоту, рыболовство и рыбоводство (в 3,3 раза), транспортировку и хранение (в 2,1 раза), добычу полезных ископаемых (в 2,1 раза), строительство (177,8%), водоснабжение; водоотведение, организацию сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений (161,0%), деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений (138,0%), торговлю оптовую и розничную; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов (132,7%), образование (103,2%); в обрабатывающих производствах - в ремонт и монтаж машин и оборудования (в 10,0 раза), производство прочей неметаллической минеральной продукции (в 9,7 раза), пищевых продуктов (в 3,6 раза), мебели (в 2,0 раза), компьютеров, электронных и оптических изделий (116,0%), резиновых и пластмассовых изделий (105,0%).

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-сентябре 2017 года составил 14 760,5 млн. рублей, или 97,7% к январю-сентябрю 2016 года. В январе-сентябре 2017 года построено 4 209 новых квартир общей площадью 320,7 тыс. кв. метров, что на 27,3% меньше, чем в январе-сентябре 2016 года, в том числе индивидуальными застройщиками сдано в эксплуатацию 151,9 тыс. кв. метров жилья, что на 20,0% меньше, чем в январе-сентябре 2016 года. Жилые дома вводились в эксплуатацию в 25 муниципальных районах области и в городах Смоленске и Десногорске. В Смоленске построено 120,2 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, что на 50,5% меньше, чем в январе-сентябре 2016 года, в том числе индивидуальными застройщиками сдано в эксплуатацию 25,6 тыс. кв. метров жилья, что на 35,2% меньше, чем в январе-сентябре 2016 года. По оперативным данным Главного Управления Центрального Банка, на 1.10.2017 ипотечных жилищных кредитов выдано на сумму 6 877,83 млн. рублей, что на 20,6% больше, чем в январе-сентябре 2016 года. В течение отчетного периода средневзвешенная процентная ставка на рынке ипотечного кредитования составила 11,1 % годовых. Обеспеченность населения Смоленской области жильем - 27,9 кв.м. в среднем на одного жителя.

Рис. 12. Основные социально-экономические показатели Смоленской области за январь-декабрь 2017г.

	Декабрь 2017г.	Декабрь 2017г. в % к декабрю 2016г.	2017г.	2017г. в % к 2016г.	Справочно 2016г. в % к 2015г.
Индекс промышленного производства ¹		77,8		102,2	97,0
Производство продукции сельского хозяйства ² , млн. рублей			25014,6	101,2	98,8
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. м ² общей площади	82,0	110,0	483,7	76,8	122,7
Грузооборот автомобильного транспорта ³ , млн. т-км	337,9	114,0	3872,3	122,2	134,6
Пассажирооборот автомобильного транспорта, млн. пасс.-км	45,9	93,6	589,4	92,4	92,3
Оборот розничной торговли, млн. рублей	15025,5	100,9	155933,9	98,7	91,1
Объем платных услуг населению, млн. рублей	2807,7	98,1	31588,5	98,6	92,2
Индекс потребительских цен		102,4		103,5	106,5
Индекс цен производителей промышленных товаров (услуг), включая экспорт		105,1		102,7	...
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода), тыс. человек	5,9	84,8			

¹ По видам экономической деятельности: "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

² Данные разрабатываются ежеквартально.

³ По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.

Источник данных: Данные сайта Департамента экономического развития Смоленской области (Адрес в сети интернет: http://econsmolensk.ru/temp/upload/file/Monitoring_sotsialno-e%60konomicheskogo_razvitiya_Smolenskoy_o_18905427225a153397143e76.31626149.pdf)

3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

В соответствии с приведенным определением, **структура рынка** включает:

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

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости:

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Признак классификации	Виды рынков
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли - продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Сегментация рынка жилой недвижимости

Бесплатная приватизация жилья за короткий срок создала широкую прослойку собственников — владельцев квартир и комнат из муниципального и ведомственного жилого фонда.

Действовавшая ранее распределительная система жилья привела к невысокой дифференциации групп населения и социальных слоев по обеспеченности жильем. Острый дефицит жилья — хроническое явление для России. В настоящее время жилищную проблему усугубляет постоянный приток беженцев и вынужденных мигрантов из стран ближнего зарубежья. В то же время переход на рыночные отношения привел к сокращению жилищного строительства за счет государственного бюджета, который ранее был основным источником капиталовложений в жилищное строительство. Большая потребность в жилье существует при одновременно низком среднем уровне доходов современной российской семьи, что не позволяет большей части населения, имеющего низкие и средние доходы, претендовать на покупку. Основную группу покупателей, формирующих в настоящее время спрос на жилье, составляет 4-6% населения, в которую входят семьи с высокими доходами. Следовательно, как только начнется устойчивое развитие экономики, станет повышаться благосостояние россиян, ускоренными темпами начнется рост спроса населения на жилье. Рынок жилья в свою очередь подразделяется на рынок городского жилья и рынок загородного жилья.

Городской жилой фонд делится на несколько групп, учитывающих характер застройки: жилье низкого качества, типовое жилье, застройка сталинских времен, дома улучшенной планировки, элитное жилье. При этом качество жилья и его местоположение являются основными параметрами, влияющими на спрос на рынке жилья и учитываемыми в ценах на жилье.

Формирование рынка загородного жилья связано со снятием ограничений на индивидуальное загородное строительство. Несмотря на сложную экономическую ситуацию в стране рост достаточно зажиточной прослойки населения активизировал спрос на загородные дома, коттеджи. Спрос на загородное жилье зависит от месторасположения (предпочтение отдается ближайшему пригороду, направлению от города, наличию современных коммуникаций (электричество, газ, канализация, водопровод, телефон), близость мест отдыха (водоемы, лес), обеспечение личной безопасности и сохранности имущества. Основные составляющие на рынке загородного жилья: новое строительство (застройка), старая застройка, незавершенное строительство. На всплеск деловой активности на этом рынке влияет время года (осень — затухание рынка, весна-лето — период подъема).

Классификация жилой недвижимости. Квартиры.

1. Старый фонд, в том числе:

Старый фонд. Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, в частности, замене деревянных

перекрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир в домах перестроены в разное время.

Дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг. Дома отличаются лаконизмом архитектурно - планировочных решений, располагались при строительстве в непосредственной близости к промышленным предприятиям. Квартиры в подобных домах отличаются неудобной планировкой и небольшой площадью. Близость к промышленным районам является неблагоприятным экологическим фактором для жителей этих домов.

2. Массовое жилье советской постройки, в том числе:

Сталинки (полногабаритные квартиры). Дома, построенные в период с начала 30-х по конец 50-х годов, для рабочих людей, в большинстве своем малоэтажные, построенные из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 110 кв.м. трехкомнатные и до 40 кв.м. однокомнатные), высокими потолками до 3,5 м, удачной планировкой: комнаты в этих квартирах изолированы, кухни просторные до 15 кв.м., санузлы раздельные.

Хрущевки. Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал железобетонные блоки, реже кирпич; лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 60 кв. м.), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв.м, невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещенными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в хрущевках осуществляется от газовых колонок.

Брежневки. Дома, пришедшие на смену хрущёвкам, в 1970-е гг. строились из сборных железобетонных конструкций или кирпича. Этажность переменная - от 5, чаще 8-9 и до 16 этажей. В домах высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем хрущевки, за счёт планировки комнат, раздельных в большинстве своём санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют.

Гостинки (малосемейки). Дома гостиничного типа - это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960- 70е гг. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может помещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещенный санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 квадратных метров в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну.

Стандартная (современная, типовая) планировка. Дома следующего (после хрущёвского-брежневского времени) поколения. 9-этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв.м, санузлы, как правило, раздельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площадь квартир от 33 кв.м. (1- комнатных) до 81 кв.м (4- комнатных), комнаты в 2-комнатных изолированные, в 3-х и 4- комнатных — смежно- изолированные, имеются балконы и лоджии.

Улучшенная планировка. Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора, и являющихся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в середине 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома - 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, раздельного санузла, кухни более 8 кв.м и лоджии. Все комнаты - изолированные. Высота потолка 2,5 м.

3. Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе:

Современное жилье эконом класса. Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дом имеет порядка 9-18 этажей, на его лестничной площадке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь 1-комнатной квартиры составляет от 28 кв. м, 2-

комнатной - от 44 кв. м, 3- комнатной - от 56 кв. м, 4-комнатной - от 70 кв. м, 5-комнатной - от 84 кв.м. Высота потолков варьируется от 2,5 до 2,7 метра. Квартиры эконом- класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например второй ванной комнаты. Иногда дома эконом класса снабжены парковками для жильцов, но, парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом.

Современное жилье комфорт - класса. Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огражден по периметру, часто устанавливают домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах — 2,7-2,8 м. Площадь больше, чем в эконом - классе: однокомнатные квартиры начинаются от 35 кв. м, двухкомнатные — от 53 кв. м, трехкомнатные — от 65 кв. м. Площадь кухни — от 8 кв. м. По расположению особых требований нет.

4. Жилье повышенной комфортности (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями), в том числе:

Современное жилье бизнес класса. Монолитно-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой. Дома такого уровня построены по индивидуальным проектам с проработанным экстерьером, имеют огороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория, оборудованные детские площадки и зоны отдыха. Еще одна особенность жилья бизнес - класса - возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть пентхаусы и двухуровневые квартиры, балконы и лоджии больших размеров для зимних садов. В домах бизнес - класса отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площадь начинается от 45 кв. м, двухкомнатных - от 65 кв. м, трехкомнатных - от 85 кв. м, четырехкомнатных - от 120 кв. м, пятикомнатных - от 150 кв. м. Общая площадь кухни - не менее 12 кв. м, высота потолков от 2,75 м, два санузла. Квартиры бизнес - класса могут сдаваться как без отделки, так и с ремонтом «под ключ».

Современное элитное жилье. Монолитно-кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие современные материалы и инженерные системы «умный дом», которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют свободную планировку. Площадь студии - от 60 кв.м, двухкомнатных - от 80 кв.м, трехкомнатных - от 120 кв. м, четырехкомнатных - от 250 кв. м. Высота потолков - от 3 м, два санузла, кухни - столовые от 20 кв. м, террасы. На лестничной площадке расположено не более 4 квартир. Квартиры в новостройках премиум- класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумоизоляцией и заведением всех инженерных сетей в квартиру. Элитные новостройки имеют огороженную охраняемую территорию с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами - это беседки, фонари, скульптуры, небольшие фонтаны и пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция - квартира- лифт- паркинг. Дома возводятся в исторической или деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, памятников архитектуры, объекты коммерческого и административного назначения. Неотъемлемые черты таких домов - отличная транспортная доступность и хорошие видовые характеристики.

Элитные сталинки (Полногабаритные квартиры). Парадная архитектура сталинского периода имел идеологический характер и была призвана подчеркнуть незыблемость и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома отличает монументальность и прочность. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота

потолков превышала 3 м. Квартиры в таких «сталинках» распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерными и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и Просторными с комнатками для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и минными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой, а пол лестничных площадок - керамической плиткой. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты.

Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле. Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв. м, 5 и более комнат.

Вывод: объект оценки относится к сегменту рынка жилья недвижимость – квартиры, принадлежит к классу: Массовое современное жилье.

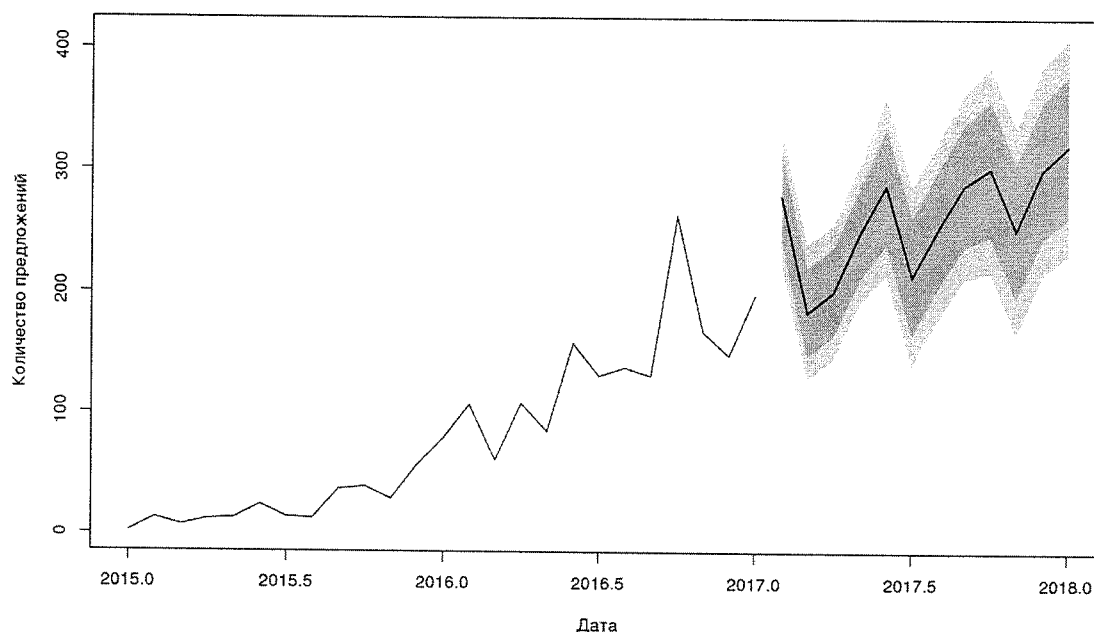
Таким образом, объект оценки относится к вторичному рынку жилой недвижимости. Объекты оценки №1 и №2 относятся к классу «массовое современное жилье», объект оценки №3 – к классу «массовое жилье советской постройки».

3.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Анализ рынка жилой недвижимости г. Брянска¹

Число предложений в базе жилой недвижимости стабильно растёт начиная с конца 2014 г. Одни и те же предложения остаются невостребованными по два-три года, что косвенно говорит о снижении спроса на квартиры. Если судить по существующей динамике (модель ARIMA), количество продаваемых квартир в 2017 году останется на том же уровне или незначительно увеличится.

Динамика и прогноз предложений на брянском рынке жилой недвижимости

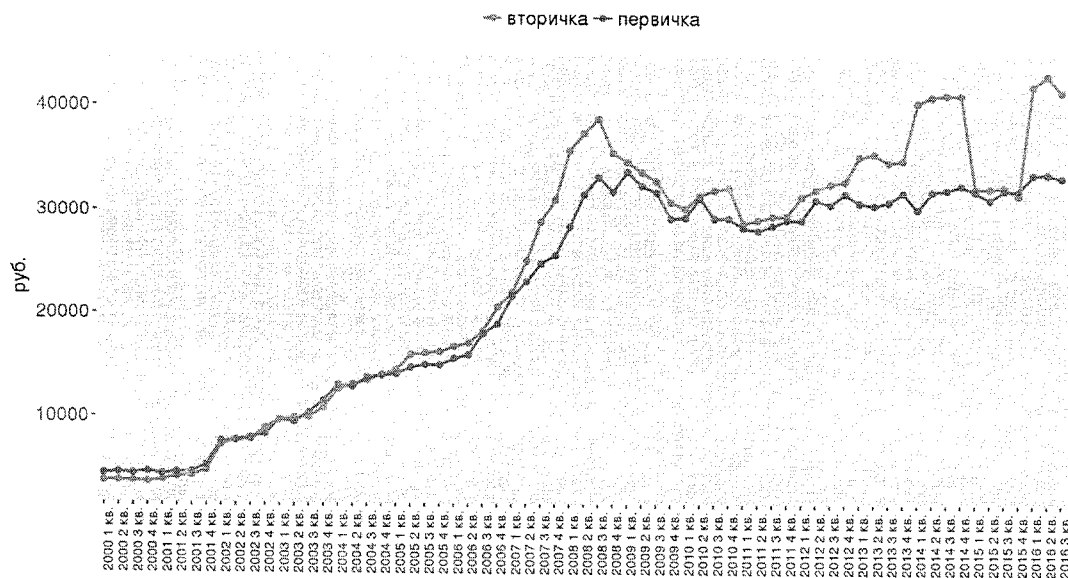


Несмотря на стагнацию или даже снижение спроса, средняя цена квартирного метра растёт с 2011 г. В 2017 г. в Брянске средняя цена жилой недвижимости равняется 37 тыс. руб. за кв. метр.

¹ Данные Интернет-сайта Брянской гильдии риэлторов, адрес в сети Интернет: <http://bgr32.ru/nrealty/581>

Средние цены квартир в Брянской области

средняя цена за 1 кв. метр общей площади квартир на рынке жилья



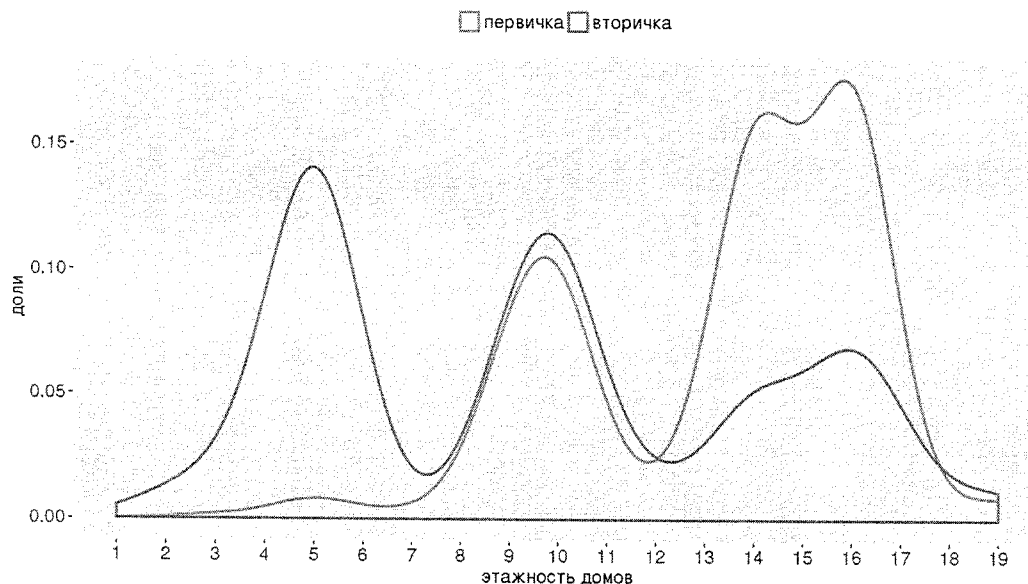
Источник: Росстат РФ © silentio.su

Брянский рынок жилой недвижимости представлен 21 участником (их предложения находятся в базе БГР, по факту компаний больше). 91% всех предложений исходит от 10 компаний: АН “Ренессанс” (21%), АН “Брянский городской центр недвижимости” (16%), АН “Глобус 32” (15%), АН “Магазин квартир” (8%), АН “Империя недвижимости” (7%), АН “Наш Дом” (7%), АН “Арбат” (4%), АН “Брянское жилищное бюро” (3%), АН “Ваш Дом” (3%), АН “Золотой Век” (3%). Самое дорогое предложение квадратного метра найдено у АН “Глобус 32” (122 кв. м. за 15 млн. руб.): Квартира улучшенной планировки общей площадью 121,6 кв.м в элитном жилом комплексе “Золотой шар” в центре города. В квартире сделан дизайнерский евроремонт с использованием дорогостоящих материалов. Большая кухня-гостиная, 2 спальни, 2 санузла, 2 остекленные лоджии. Теплые полы в кухне и санузлах. Охранная сигнализация. Продается с мебелью, бытовой техникой и аквариумом. Панорамный вид на кафедральный собор и Покровскую гору. Закрытая территория, парковка. Самое бюджетное — у АН “Наш Дом” (81 кв. м., 700 тыс. р.): 1/4 доли в трехкомнатной квартире горячая вода, санузел раздельный, лоджия застеклена. Хорошее состояние.

Большинство риэлторских агентств сильно не отклоняются от среднего по рынку, но портфель каждой компании имеет свою индивидуальность, выраженную в той или иной степени. Например, две крупнейшие (если судить по количеству предлагаемых квартир) компании используют противоположные стратегии: у АН “Ренессанс” средняя цена — 41 тыс. руб. (много квартир премиум-класса), у АН “Брянский городской центр недвижимости” — 32 тыс. руб. (высокая доля бюджетных предложений).

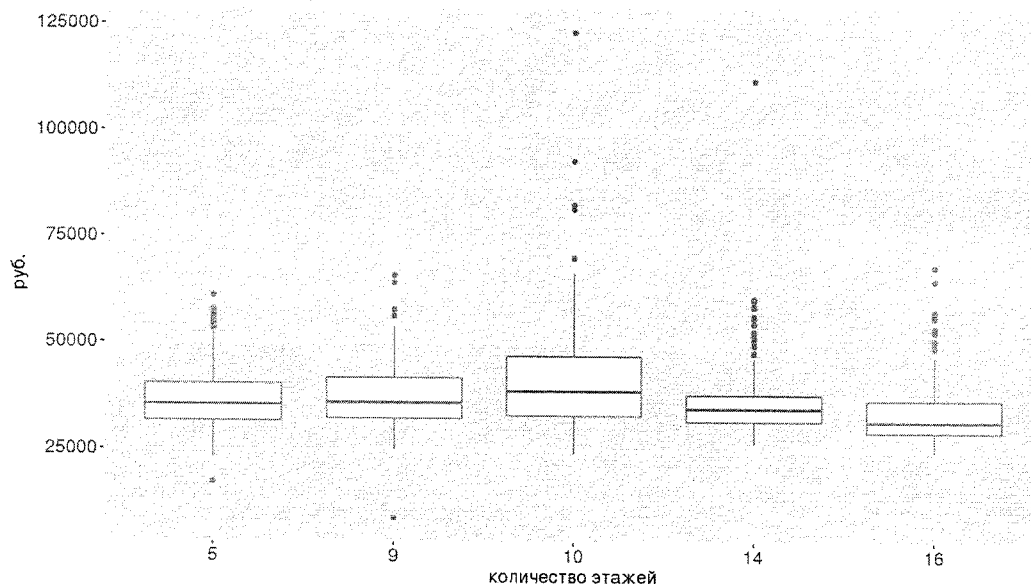
В Брянске есть здания 19 вариантов этажности (от 1 до 19). 80% всего фонда представлено в пяти вариантах: 5-этажки — 25%; 10-этажки — 19%; 16-этажки — 15%; 14-этажки — 13%; 9-этажки — 9%. Здания высотой в 1-10 этажей — это старый фонд. От 9 до 16 — новый. Определить тип 9-10-этажных зданий только по количеству этажей не всегда возможно — это могут быть как новостройки, так и советские панели.

Этажность домов на первичном и вторичном рынках
распределение предложений в зависимости от этажности и первички/вторички

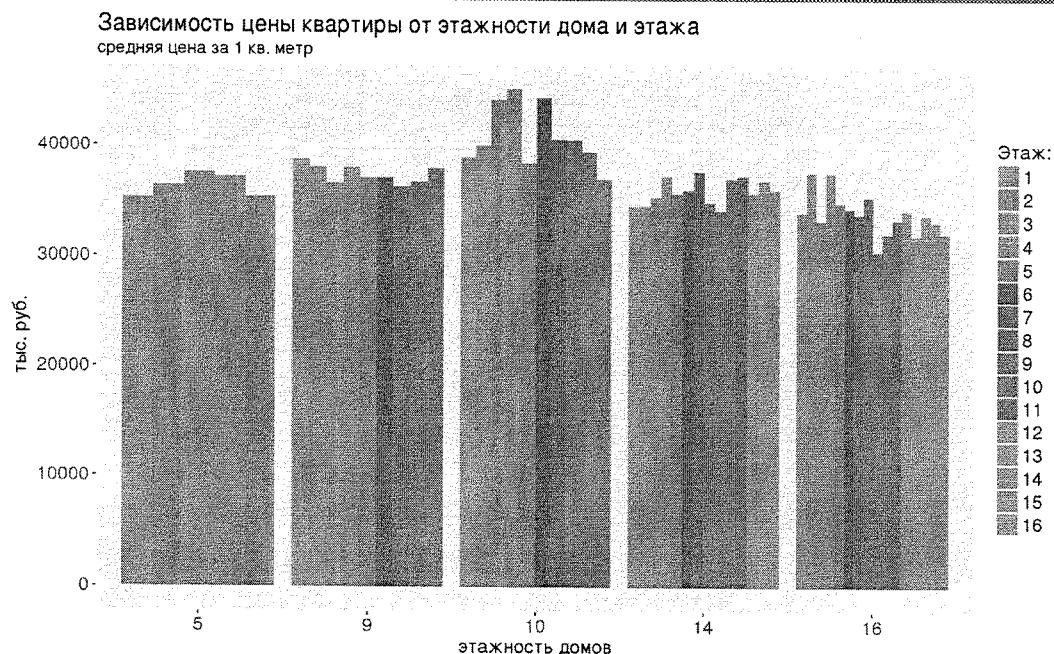


Самые дорогие квартиры в 10-этажках, так как среди них высока доля домов новой постройки, улучшенной планировки, уже от владельца, то есть с добавленной ценой ремонта, мебели и завышенных ожиданий. Самые дешёвые — в 16-этажках — эти здания ещё в процессе строительства, готовятся к сдаче.

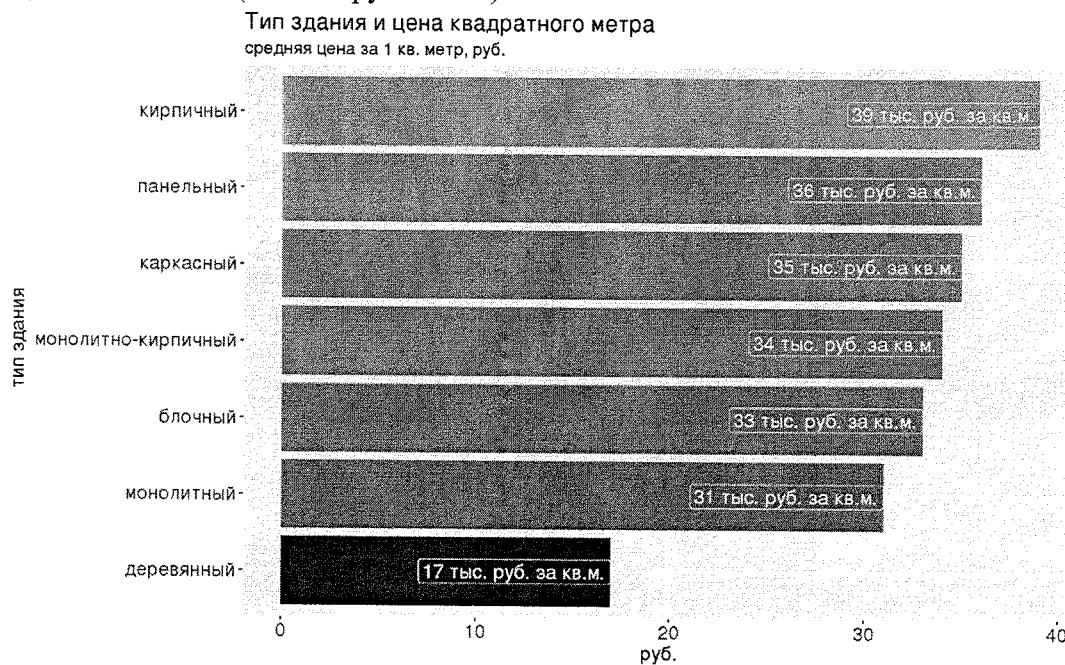
Зависимость цены квартиры от этажности здания
средняя цена за 1 кв. метр



Самые дешёвые этажи — первые и последние. В домах новой постройки провал в цене происходит и на “среднем” этаже, наверное, это обусловлено какими-то конструктивными особенностями зданий.



Кирпич дороже дерева в 2 раза Самые дорогие дома — кирпичные — в среднем 39 тыс. руб. за м². Самые дешёвые — деревянные — 17 тыс. руб. м². Также в Брянске есть панельные здания (36 тыс. р. кв. м.), каркасные (35 тыс. р. кв. м.), монолитно-кирпичные (34 тыс. р. кв. м.), блочные (33 тыс. р. кв. м.), монолитные (31 тыс. руб. кв. м.).



Чем ближе к центру — тем дороже Самые дорогие квартиры находятся в Советском районе, самые дешёвые — в Володарском. Квадратный метр в Фокинском и Бежицком районах стоит примерно одинаково — 36 тыс. р.

Основываясь на количественных показателях, все предложения на брянском рынке жилой недвижимости можно поделить на 4 самые популярные группы: квартиры в советских панельных домах (вторичка), квартиры в строящихся зданиях (первичка), квартиры в домах новой планировки (вторичка), квартиры в элит-сегменте (первичка и вторичка).

Сегментированные рыночные предложения (метод кластерного анализа k-means)

	Цена 1 кв.м., руб.	Общая площадь, кв.м.	Площадь кухни, кв.м.	Количество комнат	Этажность здания
1	33456	49	10	1	16
2	34226	48	6	2	5
3	40187	95	13	3	10
4	49276	54	10	2	10

В Брянске наблюдается значительная переоценка стоимости жилого фонда — особенно на вторичном рынке. Квадратный метр в «хрущёвке» зачастую стоит дороже, чем в недавно построенном доме современной планировки. Скорее всего, это объясняется завышенными ожиданиями продавцов и желанием компенсировать средства, вложенные в ремонтные работы. Наиболее адекватные, с точки зрения рыночной цены, предложения находятся в ещё строящихся домах. Однако в этом случае потенциальный покупатель берёт на себя потенциальные риски, связанные с заморозкой строительства. В условиях сжимающегося спроса — риски ненулевые.

Анализ рынка жилой недвижимости г. Смоленска¹

Основной квартирный фонд города — двух- и трехкомнатные квартиры в домах советского периода постройки. Популярностью у покупателей пользуются квартиры в послевоенных «сталинках», а также в недавно сданных в эксплуатацию новостройках.

Нередко квартиры в Смоленске предлагают к продаже уже укомплектованные мебелью и бытовой техникой.

В продаже присутствуют и предложения в панельных и кирпичных «хрущевках». Территорией доступных по ценам квартир в Смоленске является Заднепровский район, предложения с высокой ценой квадратного метра сосредоточены в Ленинском районе, расположенном в юго-западной части города.

В 1-ом полугодии 2017 года на рынке жилой недвижимости предложение превышало спрос. Такие результаты могут быть прямым отражением сложившейся экономической ситуации, а именно следствием снижения реальных доходов населения вкупе с «зажимом рублевой ликвидности», проводимым ЦБ РФ в рамках политики таргетирования инфляции. Прогнозируемые квартальные темпы роста цен на квартиры эконом-класса в среднем продолжают находиться «в отрицательной плоскости», при чем уже несколько кварталов подряд. При этом наибольшее снижение цен произошло в сегменте многокомнатных квартир эконом-класса (в среднем на 1,31%), наименьшее — среди однокомнатных квартир. В сегменте квартир класса «комфорт» дела обстоят несколько лучше, и хотя прогнозы экспертов на следующий квартал (средние числа) остаются «на отрицательной территории», прогнозируемые темпы роста практически близки к 0. В более радужном свете представляется ситуация с ценами на однокомнатные квартиры бизнес-класса — прогнозы специалистов сулят им хоть и незначительную, но положительную динамику (рост в среднем на 0,16%). Намного хуже смотрится сегмент квартир элит-класса: для многокомнатных квартир в этом сегменте ожидается снижение почти на 2%. Учитывая волатильность экспертных оценок, в текущей ситуации можно говорить лишь о том, что какой-то существенной динамики изменения цен на рынке жилой недвижимости в текущем квартале в целом не ожидается. Эксперты в среднем больше склонны ожидать небольшого снижения, нежели роста. Более устойчивыми к негативным факторам, по мнению респондентов, продолжают оставаться цены на однокомнатные квартиры и квартиры эконом-класса, слабее всего выглядит сегмент квартир элит-класса. Наименее подвержены каким-либо колебаниям цены на комнаты, только от них эксперты второй квартал подряд ожидают в среднем положительной динамики.

Прогнозируемые годовые темпы роста цен

Оценки экспертов в отношении динамики цен на квартиры и комнаты в предстоящем году, в целом, не сильно отличаются от упомянутых выше прогнозов по квартальным темпам роста (на предстоящий квартал), но все же более оптимистичны. Так, например, прогнозные значения

¹ Данные Интернет-сайта Брянской гильдии риэлторов, адрес в сети Интернет: <http://bgr32.ru/nrealty/581>

годовых темпов роста в сегменте квартир бизнес-класса в 2017 году находятся в среднем «в положительной плоскости», как для однокомнатных, так и многокомнатных квартир. Усредненные оценки годовой ценовой динамики для комнат остаются положительными уже 5-ый квартал подряд, хотя и проглядывается тенденция к снижению прогнозируемых темпов роста. В целом, по мнению экспертов, каких-то существенных изменений цен в предстоящем году нам ожидать не стоит — оценки колеблются в среднем в диапазоне -1% до 1%. При этом относительно более крепким в глазах респондентов выглядит рынок в сегменте квартир бизнес-класса и комнат.

Фактические квартальные темпы роста цен

Эксперты оценили фактические показатели темпа снижения цен по итогам 4 квартала 2016 года в среднем в диапазоне от 0% до 2%. При этом, по мнению специалистов, во многих сегментах рынка цены падают уже несколько кварталов подряд (хуже всего дела обстоят в сегменте многокомнатных квартир элит-класса — они теряют более 1% четыре квартала подряд). Минимальную динамику показывают в среднем цены на комнаты (близка к 0% несколько кварталов подряд).

Среднерыночные сроки экспозиции

По результатам опросов экспертов в 4 квартале 2016 года в рассматриваемом сегменте среднерыночные сроки экспозиции объектов недвижимости после небольшой коррекции в рамках предыдущих кварталов продолжили свой рост. Тенденция увеличения сроков продаж прослеживается уже несколько кварталов подряд и похоже ещё далека от завершения. Согласно оценкам респондентов, наименьшие сроки экспозиции в 4 квартале 2016 наблюдались у однокомнатных квартир эконом-класса (5,09 мес. в среднем), наибольшие — у многокомнатных квартир элит-класса (10,33 мес. в среднем). В целом, как и прежде, более ликвидными остаются объекты с наиболее низкими ценами.

Спрос имеется и на квартиры, расположенные в сельской местности Смоленской области, правда спрос ниже, чем в Смоленске, и срок экспозиции - дольше.

В 2017 г. в смоленске средняя цена жилой недвижимости на вторичном рынке составила 35 тыс. руб. за кв. метр¹.

Источник информации: <http://www.rlt24.com/prices/smolensk>, сайты агентств недвижимости города Смоленска.

3.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Проведенный анализ фактических данных о ценах предложений дает возможность сделать выводы об основных факторах, влияющих на спрос, предложение и цены объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому.

Основными факторами, влияющими на спрос, предложение и цены квартир, аналогичных оцениваемым, являются:

- объём передаваемых прав;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- условия рынка (дата предложения о продаже объекта)
- местоположение;
- размер объекта недвижимости (общая площадь)
- тип здания (кирпич, монолит, панель)
- количество комнат (1, 2, 3, 4-х комнатные, многокомнатные квартиры)

Объём передаваемых прав подразделяется на:

- право собственности;
- право аренды.

Возможны следующие условия финансирования сделки купли-продажи квартиры:

- единовременная оплата;

¹ Данные портала Росриэлт (Адрес в сети Интернет: <https://rosrealt.ru/smolensk/cena>)

- отсрочка платежа;
- рассрочка платежа;
- ипотека.

Условия продажи могут быть:

- рыночные;
- в рамках исполнительного производства;
- в рамках процедуры банкротства;
- иное.

Вывод: Проанализированная информация о рынке недвижимости г. Брянска, г. Стародуба и г. Смоленска по состоянию на дату оценки в силу своей недостаточности, не позволяет формализовано рассчитать обоснованные диапазоны значений ценообразующих факторов. В связи с этим, в расчете рыночной стоимости использовались значения ценообразующих факторов, основанные на коллективных экспертных оценках параметров рынка недвижимости, определенных в результате экспертных опросов, результаты которых приведены в справочнике «Справочник Оценщика недвижимости. Том 4. Жилая недвижимость. Лейфер Л.А., Н. Новгород, 2016 г.»

Анализ других внешних факторов, не относящихся к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

Внешние факторы, влияющие на стоимость объекта оценки можно сгруппировать следующим образом:

- макроэкономические и микроэкономические,
- объективные и субъективные,
- случайные и детерминированные.

Макроэкономические факторы (показатели), влияющие на стоимость объектов оценки даны в п. 3.1 «АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ». В нем изложены общие тенденции развития экономики страны в целом, политика государства и конкретные действия его институтов (например, участие государства в поддержке отечественного автопроизводителя).

Микроэкономические факторы (показатели), влияющие на стоимость объектов оценки даны в п. «3.2 АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РЕГИОНЕ».

Микроэкономическими факторами являются:

- уровень жизни населения (индексы потребления, реальных доходов и т.д.)
- направления развития регионального рынка (индекс производства, строительства, платных услуг),
- отдельного отраслевого сегмента рынка (индекс производства в сельском хозяйстве).

Объективные факторы, влияющие на рынок:

- повышение или уменьшение привлекательности объектов оценки.
- сезонность продаж.

В данном случае, в качестве таких факторов можно выделить:

- наименьший ресурс по сравнению с иностранными объектами,
- невысокий уровень комплектации,
- относительно дешевый ремонт и обслуживание,

Что касается **сезонности**, то весной и осенью, традиционно рынок оживает в преддверии посевной или сбора урожая, увеличения объемов грузоперевозок и т.п.

К субъективным относятся факторы:

- связанные с мотивацией поведения потенциальных продавцов и покупателей, предпочтения которых во многом определяют уровень стоимости объекта оценки.

Проанализировать их сложно, так как многофакторная модель ценообразования на вторичном рынке трудно поддается анализу.

В целом на спрос влияют:

- наличие финансовых возможностей
- собственной ремонтной базы
- конкретных потребностей (производительность, надежность, комфорт и т.п.).

В любом случае, через стоимость объекта оценки в первую очередь отражает в возможности диверсификации активов (со стороны продавца) и стремление уменьшить неблагоприятные последствия (со стороны покупателя).

Случайные факторы, влияющие на стоимость объектов оценки:

- связаны с возможностью неполучения прибыли и потерей (полной или частичной) вложенных средств.

Риск может быть связан с вложениями в рискованные производства, недостатком полной и достоверной информации (особенно на вторичном рынке), общим финансовым кризисом, обесцениваем вложений, появлением более эффективных альтернативных объектов.

Конкретная величина риска на вторичном рынке объектов оценки может быть определена на основе только комплексного анализа основных параметров риска.

С учетом оптимального срока реализации более 6 месяцев, ликвидность объектов оценки низкая.

3.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основе проведенного анализа можно сделать следующие выводы.

Типичные продавцы данного типа недвижимости: физические лица.

Типичные покупатели: спрос на недвижимость данного типа сформирован, главным образом, физическими лицами.

Мотивации покупателей: покупка недвижимости для личного проживания либо сдачи в аренду.

Соотношение спроса и предложения: в этом сегменте рынка в 2017 году наблюдалось преобладание предложения над спросом, что обуславливает падение уровня цен на квартиры.

Объем предложений: в городах Брянске, Стародубе и Смоленске были выявлены предложения по продаже аналогичных квартир. В целом рынок жилой недвижимости в данных городах развит довольно хорошо.

Динамика рынка: на рынке жилой недвижимости в 2017 году в целом наблюдалась пониженная активность. Тенденций к увеличению спроса и цен на объекты из данного сегмента на данный момент не наблюдается.

Основные ценообразующие факторы для объекта оценки: месторасположение, тип дома, площадь, этаж.

Маркетинговый срок продажи - срок экспозиции объекта, начиная от даты представления на открытый рынок (публичная оферта), до даты совершения сделки с ним. Анализ рынка недвижимости позволяет сделать вывод о том, что средний срок экспозиции аналогичных объектов составляет 6 месяцев.

Ликвидность объекта оценки: по градации Ассоциации Российских Банков (АРБ)¹ ликвидность определяется в зависимости от сроков реализации в соответствии с таблицей:

Таблица 13. Градация ликвидности объектов в зависимости от срока реализации.

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

¹ Методические рекомендации Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Российских Банков «Оценка имущественных активов для целей залога». – М. – 2011.

3.6. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

АННЭИ* позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объектов – то использование, которому соответствует максимальная их стоимость.

Оптимальное использование не является абсолютным. Оно отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

При определении вариантов оптимального использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа:

- физическая возможность – физическая возможность возведения объекта с целью наилучшего и оптимального использования;
- допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника;
- финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику объекта;
- максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, **оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.**

Юридическая осуществимость (допустимость с точки зрения законодательства).

Объект оценки принадлежит Белохонову А.В. на праве собственности.

Статья 209. «Содержание права собственности» гласит:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. 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.

3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Оценщик также отмечает, что процедура несостоятельности (банкротства) гражданина не ведет к ущемлению прав собственности.

Наоборот, после возбуждения процедур банкротства приостанавливается исполнение исполнительных документов по имущественным взысканиям, в том числе **снимаются аресты на имущество должника и иные ограничения в части распоряжения имуществом должника.**

Физическая осуществимость.

Сделка купли-продажи объекта оценки в рамках процедуры реализации имущества гражданина физически осуществима при наличии нескольких условий:

- фактическое физическое наличие объекта оценки,
- документы, подтверждающие право собственности,
- решение собрания кредиторов о даче согласия по продаже имущества (с соблюдением норм "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ.).

При выполнении этих условий сделка является осуществимой.

* Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

Финансовая обеспеченность.

Необходимо учитывать тот факт, что гражданин Белохонов А.В. признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура реализации имущества, что делает проведение ремонтно-восстановительных работ Объектов оценки, их предпродажную подготовку технически и экономически затруднительными.

Максимальная продуктивность.

Какие варианты могут принести наибольшую экономическую выгоду?

Оценщик отмечает, что процедура реализации имущества имеет целью распределить полученные средства в определенной законом очередности. Таким образом, наиболее продуктивным и юридически обоснованным является продажа Объектов оценки на вторичном рынке.

При этом текущее использование объектов оценки производится по прямому назначению, так как их нельзя реперофилировать без потери существенных, рабочих качеств.

ГЛАВА 4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

4.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 23 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297:

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

4.2. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии со статьей 11 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества проводится на основе комплексного применения трех подходов: затратного, сравнительного и доходного.

Выбор и обоснование базы оценки

Согласно заключенному договору на оценку, определению подлежит рыночная стоимость. Назначение оценки, определенное заказчиком, не дает оценщику оснований для сомнений в том, что базой оценки должна служить рыночная стоимость. Кроме того, у оценщика нет информации о том, что в отношении объекта оценки существуют какие-либо обстоятельства, влияющие на его стоимость.

Оценка объекта

Процесс оценки начинался с изучения месторасположения объектов оценки, а также описания самих объектов, выделения особенностей оцениваемой собственности. Также изучались материалы (техническая документация, схемы, описание строений), характеризующие состояние объекта оценки на дату оценки, представленные заказчиком отчета. Далее анализировались возможные варианты использования объектов с целью нахождения оптимального. Оптимальный вариант рассматривался с учетом возможных вариантов улучшения характеристик уже существовавших на участке объектов.

Следующий этап оценки - определение рыночной стоимости имущества. Он осуществлялся с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок материальных активов в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. Для этих целей проводился сбор и анализ фоновой и текущей информации (реально сложившиеся уровни цен на объекты-аналоги, материалы, оборудование и работы, банковские ставки, биржевые котировки, нормативно устанавливаемые коэффициенты, законодательные изменения, связанные с предметом договора и т.д.) на дату оценки.

Краткое описание подходов и ограничений по их применению

Затратный подход

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется изготовление аналогичного по назначению и качеству объекта в приемлемые сроки, т. е. для того, чтобы создать объект равной полезности.

Наиболее применим затратный подход при оценке недавно построенных объектов, сооружение которых основывалось на обстоятельном анализе ситуации, после которого было принято решение не о покупке объекта - аналога на первичном или вторичном рынке, а о строительстве нового. Затратный подход применяется также при оценке уникальных или специализированных объектов, но только для тех, которым трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги.

Затратный подход особенно полезен:

- при оценке новых или объектов собственности, техническое состояние которых можно признать как хорошее. Для новых технических объектов суммарный износ обычно довольно мал, что сводит к минимуму погрешности при расчете износа;
- для объектов собственности специального назначения, которые редко продаются на открытом рынке или сами не создают потока доходов, затратный подход предоставляет логичную процедуру для расчета стоимости;

- использование методов затратного подхода обычно позволяет провести идентификацию конкретных активов, т.е. оценщик обладает полной информацией о том, что именно включено в оценку.

Затратный подход позволяет оценщику количественно определить различные виды износа, что может оказаться важным в некоторых ситуациях, например, при урегулировании страховых разногласий или при оценке в целях имущественного налогообложения.

Слабой стороной затратного подхода является его неспособность в полной мере учесть все аспекты экономического устаревания – существуют объекты никому не нужные на дату оценки. Применение затратного подхода, как правило, связано с чрезмерной детализацией, в особенности при определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства. Такая детализированная процедура может потребовать много времени, оказаться весьма дорогостоящей процедурой, выполнить расчеты, по которой способен квалифицированный строитель - сметчик, а не оценщик.

Согласно ст. 19 ФСО-1, затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. При этом, исходя из сущности затратного подхода, под возможностью заменить объект оценки понимается возможность создания (строительства) новой точной копии или объекта замещения.

Что касается применения затратного подхода при оценке встроенных помещений, то в этом случае явным образом не учитываются такие параметры, как место расположения, тип планировки, этаж, организационно – правовые ограничения на эксплуатацию подобного рода объектов недвижимости.

В данном случае затратный подход не применялся, т.к.:

- при оценке встроенных помещений, земельный участок, относящийся к объекту оценки, в натуре не выделен и корректно рассчитать его стоимость не предоставляется возможным.*
- восстановительная стоимость рассчитывается для всего здания целиком с учетом подвалов, крыши, лестничных маршей и выделение стоимости встроенного помещения практически невозможно.*
- оценка степени износа встроенного помещения здания, в условиях отсутствия технической и эксплуатационной документации и, прежде всего экспертного заключения о состоянии оснований, фундаментов, несущих конструкций, инженерных коммуникаций, носит субъективный характер и не может быть принята в расчеты.*

Сравнительный подход

Основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за объект недвижимости больше той суммы, которую нужно потратить на приобретение на открытом конкурентном рынке аналогичного объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Его можно использовать при наличии многочисленных сделок с аналогичными объектами недвижимости с условием, что оценщику известны все детали сделки, в том числе имеющие место в российской практике сопровождение неучтенными наличными деньгами. Если такой уверенности нет, при оценке может использоваться информация по ценам предложения. Однако в этом случае результаты носят ориентировочный характер, т.к. обычно в процессе переговоров продавца с потенциальным покупателем цена варьируется и иногда в значительных пределах. В случае выявления на рынке единичной сделки с аналогичным объектом у оценщика не может быть уверенности, что она осуществлена по рыночной стоимости. В таких случаях цена сделки является неким ориентиром, что, безусловно, должно учитываться при обобщении результатов оценки.

Применение сравнительного подхода имеет следующие ограничения: его можно использовать при наличии многочисленных сделок с аналогичными объектами с условием, что оценщику известны все детали сделки, в том числе имеющее место в российской практике сопровождение неучтенными деньгами. В случае выявления на рынке единичной сделки с аналогичным объектом у оценщика не может быть уверенности, что она осуществлена по рыночной стоимости. В таких случаях сравнительный подход не применим.

Сравнительный подход применялся.

Доходный подход

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи, или от продажи недвижимости целиком или по частям после проведения реконструкции.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки предполагает моделирование типичных рыночных условий. Типичной целью купли/продажи жилого помещения является использование в личных целях. Рынок аренды жилья составляет небольшой процент от рынка продажи жилья. Формирование цены на рынке типового жилья не зависит от тех доходов, которые оно могло бы приносить его владельцу. Также, следует отметить, что объект оценки является типичным примером операционной недвижимости, приобретаемой для проживания и/или последующей перепродажи, а не извлечения дохода от сдачи в аренду.

Расчет стоимости жилого помещения в рамках доходного подхода не отражает типичных рыночных условий. Таким образом, данный расчет даст некорректный результат.

На основании вышеизложенного, Оценщик отказался от оценки в рамках доходного подхода.

4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №2 МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный (рыночный) подход – совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1) п. 12).

В основе данного метода лежат следующие принципы оценки недвижимости:

- спроса и предложения (существует взаимосвязь между потребностью в объекте недвижимости и ограниченностью ее предложения);
- замещения (осведомленный, разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем цена приобретения (предложения) на том же рынке другого объекта недвижимости, имеющего аналогичную полезность).

Сущность рыночного подхода к оценке стоимости недвижимости состоит в формировании заключения о рыночной стоимости объекта на основании обработки данных о ценах сделок купли-продажи с объектами, подобными (аналогичными) объекту оценки по набору ценообразующих факторов (объектами сравнения) в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки). При этом имеется в виду, что понятие рыночной стоимости по сути своей совпадает с понятием равновесной цены, которая оказывается функцией только количественных характеристик исчерпывающе полной совокупности ценообразующих факторов, определяющих спрос и предложение для объектов сравнения.

Число элементов сравнения весьма велико, число их сочетаний бесконечно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом.

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается изменение каждого фактора из этого набора.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение

цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным.

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

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

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- метод выделения;
- метод распределения.
- метод сравнения продаж

Отказ от использования методов выделения и распределения обусловлен тем, что нет достоверных данных о ценах сделок (в достаточном количестве) с едиными объектами недвижимости; оценщик так же не обладает данными о наиболее вероятной доле земельных участков в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Для оцениваемых объектов наиболее целесообразным и достоверным по сравнению с другими методами сравнительного подхода является использование метода сравнения продаж, основанного на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных объектов, т.е. на принципе замещения.

Метод сравнения продаж предполагает, что рациональный покупатель за выставленный на продажу объект недвижимости заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по площади и местоположению участок земли. Поэтому цены, уплаченные за сопоставимые объекты, отражают рыночную стоимость оцениваемого участка земли.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение оцениваемого объекта с аналогами (далее – элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит оцениваемый объект, а положительная – если по данному показателю аналог ему уступает;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Математическую модель оценки объекта недвижимости (C_o) с использованием метода сравнения продаж может быть представлена в виде следующей формулы:

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

где:

k – количество аналогов,

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

W_i – вклад i – го аналога в стоимость объекта оценки ($\sum_{i=1}^k W_i = 1$).

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

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

где:

$Ц_i$ – цена i-го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

$\Delta Ц_{ij}$ – корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору.

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

Метод сравнения продаж применяется для оценки любых объектов недвижимости. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с аналогичными объектами допускается использование цен предложения (спроса).

К элементам сравнения относятся факторы стоимости оцениваемого объекта (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость) и сложившиеся на рынке характеристики сделок.

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

Выбор сопоставимых объектов

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

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

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

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

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Выбор сопоставимых объектов производился на основании данных Internet. На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, физическим и другим характеристикам с оцениваемым объектом. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную таблицу (см. *Таблицу 25*).

Выбор единицы сравнения

Анализ сделок по сопоставимым объектам обеспечивает оценщика информацией о цене аналога в целом. Эти данные могут использоваться только в том случае, если характеристики

аналога полностью идентичны оцениваемому объекту. На практике они зачастую не совпадают. Чтобы сравнивать объекты недвижимости, которые отличаются по своим характеристикам, нужно найти их «общий знаменатель». Таким «общим знаменателем» может быть либо физическая единица сравнения (цена единицы площади, например цена за 1 кв.м), либо экономическая единица сравнения (цена приносящей доход единицы - цена за жилое помещение или в расчете на одно посадочное место).

Таким образом, единицы сравнения — это адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом. Выбираются они в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка. Это способ быстрого доведения стандартной информации до инвесторов или перспективных покупателей на конкретном рынке.

Наиболее распространенной единицей сравнения для российских условий в настоящее время является цена 1 кв. м общей или полезной площади.

Объяснение корректировок

Корректировка цен аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа:

1. На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки.
2. На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения.

I ГРУППА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Качество прав

Объекты-аналоги находятся в собственности своих владельцев, вид разрешенного использования объектов оценки и объектов-аналогов схож, что снимает необходимость корректировки.

Условия финансирования

В связи с отсутствием данных о ценах реальных сделок, в расчетах были использованы цены предложения, поэтому корректировок на условия финансирования сделки не требуется.

Особые условия

Оценщик не выявил особых условий, как у оцениваемых квартир, так и у их аналогов, корректировка не применялась.

Условия рынка

Изменение рыночной конъюнктуры, условия которой могут сильно отразиться на стоимости объекта недвижимости, происходят с течением времени. Поэтому такие факторы, как инфляция, банковская процентная ставка, изменения спроса и предложения на объекты недвижимости, изменения потребительских предпочтений, новшества в правовом регулировании, необходимо учитывать в процессе оценки с помощью корректировки на продажу.

Корректировка на время продажи (P_g) рассчитывается по формуле:

$$P_g = (1 + I)^{\left(\frac{n}{12}\right)} - 1,$$

где:

I – годовой уровень инфляции, служит для определения среднемесячного уровня инфляции¹, дол.ед.;

n – количество полных месяцев, истекших от даты выставления сопоставимого объекта до даты оценки.

¹ По данным Минэкономразвития РФ годовой уровень инфляции за 2015г. составил 6,5%,
http://www.economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/activity/sections/macro/prognoz/doc20130924_5

В данном случае корректировка на условия рынка (время продажи) не введена, т.к. оцениваемые квартиры и аналоги выставлены на продажу примерно в одно время, колебания цен незначительны.

Корректировка на уторговывание

Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, информацию, полученную от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка, Оценщик счёл необходимым внести дополнительную корректировку. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже квартир несколько отличаются от цен предложения, так как цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на так называемый «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать.

Для данного объекта оценки, учитывая сведения, приведенные в справочнике Л.А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Жилая недвижимость»¹, принята средняя скидка на торг относительно всех аналогов с возможностью торга в размере «-5,2%» для объектов-аналогов объектов оценки №1 и №2, относящихся к категории «массовое современное жилье», «-6,1%» для объектов-аналогов объекта оценки №3, относящегося к категории «Массовое жилье советской постройки».

Таблица 22.

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы Активный рынок

Активный рынок			
Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Старый фонд	7,3%	6,7%	7,9%
2. Массовое жилье советской постройки	6,1%	5,7%	6,6%
3. Массовое современное жилье	5,2%	4,8%	5,6%
4. Жилье повышенной комфортности	6,2%	5,7%	6,7%

II ГРУППА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Корректировка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Корректировка на местоположение вводится в случае, если сопоставимые объекты выбраны в пределах разных территориально-экономических зон.

Рассматриваемая корректировка включает в себя корректировку на престижность района, близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения; доступность (транспортную и пешеходную) и удобство подъездных путей, качество окружения, состояние окружающей среды (экологическую обстановку), вводимую в случаях, когда характеристика по данному параметру оцениваемого и сопоставимых объектов различна.

Корректировка на престижность района и близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения.

Все аналоги имеют сходное с объектами оценки местоположение, что снимает необходимость корректировки.

Корректировка на доступность объекта (транспортную и пешеходную) вводится в случаях, когда характеристика по данному параметру оцениваемого и сопоставимых объектов различна.

Корректировка на транспортную доступность рассчитана Специалистами по пятибалльной шкале:

- 5 баллов – состояние подъездных путей хорошее, дорога с твердым покрытием, обеспечен подъезд автотранспорта к объекту с дороги, имеется парковка;
- 4 балла – состояние подъездных путей удовлетворительное, дорога с твердым покрытием, обеспечен подъезд автотранспорта к объекту с дороги, имеется парковка;

¹ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Жилая недвижимость. Нижний Новгород.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. - 2016. – С.309.

- 3 балла – состояние подъездных путей удовлетворительное, дорога с твердым покрытием, подъезд автомашин осуществляется по участкам с ограниченным движением автотранспорта, парковка затруднена;
- 2 балла – состояние подъездных путей неудовлетворительное, грунтовая дорога, подъезд автомашин затруднен, парковка затруднена.

Корректировка может быть определена экспертным путем на основе анализа рыночной информации: так, уменьшение балльной оценки на 1 балл характеризуется снижением в стоимости (и, соответственно, ростом корректировки) на 5–10% (в зависимости от назначения объекта).

В данном случае корректировка не применялась ввиду схожести характеристик по данному параметру.

Корректировка на наличие парковки у дома.

Фактор парковки определяет возможности хранения личного автотранспорта. Различные виды паркинга могут оказывать влияние на конструктив объекта, престижность дома, а также на условия хранения автомобилей, что приводит к их большей или меньшей степени изношенности.

В данном случае корректировка не применялась ввиду схожести характеристик по данному параметру.

Корректировка на наличие огороженной придомовой территории. Характеризует объект оценки с точки зрения ограниченности доступа на территорию посторонних лиц.

В данном случае корректировка не применялась ввиду схожести характеристик по данному параметру.

Корректировка на состояние окружающей среды (экологическую обстановку) не вводилась в силу отсутствия существенных различий по данному критерию сравнения.

Физические характеристики объекта оценки

Корректировка на материал стен. Учитывает наличие разницы в цене на объекты, отличные по характеру конструктивных элементов. Как показывает анализ рыночных данных, стоимость 1 кв.м квартиры в кирпичном доме стоит больше, чем квартиры в блочном (монолитном) или панельном доме. Поэтому необходимо проанализировать соотношение материалов стен для объектов оценки и объектов-аналогов. Для определения корректировок применялись коэффициенты из сборника Л.А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Жилая недвижимость»¹:

Матрица коэффициентов

Цены квартир		аналог		
		кирпичные	блочные/монолитные	панельные
объект оценки	кирпичные	1,00	1,06	1,09
	блочные/монолитные	0,95	1,00	1,03
	панельные	0,92	0,97	1,00

Для объектов оценки №1 и №2 корректировка не вводилась.

Для объекта оценки №3, расположенного в панельном доме, введена корректировка в отношении объекта аналога №2, расположенного в кирпичном доме. Корректировка составила «0,92» или -8%.

Корректировка на площадь (фактор масштаба). Как показывает анализ рыночных данных, стоимость 1 кв.м большей по площади квартиры стоит меньше, чем квартиры меньшей площади. Поэтому необходимо проанализировать соотношение площадей Объекта оценки и аналогов. Для определения корректировок применялись коэффициенты из сборника Л.А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Жилая недвижимость»²:

Таблица 24.

Матрицы коэффициентов

1. Старый фонд. 2. Массовое жилье советской постройки							
Площадь, кв. м.		аналог					
		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	>80
Объект	<30	1,00	1,03	1,08	1,14	1,19	1,22

¹ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Жилая недвижимость. Нижний Новгород.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. - 2016 – С.206.

² Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Жилая недвижимость. Нижний Новгород.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. - 2016 – С.184.

оценки	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,16	1,18
	40-50	0,92	0,95	1,00	1,05	1,10	1,12
	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,07
	65-80	0,84	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02
	>80	0,82	0,85	0,89	0,94	0,98	1,00

3 Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв. м.		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	>120
Объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36
	30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27
	50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18
	65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10
	90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03
	>120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00

Для объекта оценки №1, введена корректировка «1,08», или 8% в отношении объекта-аналога №4, площадь которого составляет 52 кв.м.

Для объекта оценки №2, введена корректировка «0,95», или -5% в отношении аналогов №2-4.

Для объекта оценки №3 корректировка не вводилась.

Поправка на расположение квартиры в доме. Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов (за исключением случаев, когда существует потенциальная возможность изменения функционального назначения помещения. Тогда недостаток превращается в преимущество). Последние этажи квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами. Основные минусы: возможность протечек в случае аварийного состояния крыши, облегченный доступ к квартире со стороны потенциальных злоумышленников и т.п. В Исключение составляют новостройки элитного и бизнес класса. В таких домах на верхних этажах могут располагаться пентхаусы или просто многокомнатные квартиры.

Для определения корректировок применялись коэффициенты из сборника Л.А. Лейфера «Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Жилая недвижимость»¹:

Матрица коэффициентов

Цены квартир для классов (групп): 1 Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3 Массовое современное жилье		аналог		
		первый этаж	средний этаж	последний этаж
объект оценки	первый этаж	1,00	0,93	0,99
	средний этаж	1,07	1,00	1,06
	последний этаж	1,01	0,94	1,00

Для объекта оценки №1, расположенного на среднем этаже, введена корректировка «1,06» или 6% в отношении объекта-аналога №3, расположенного на последнем этаже.

Для объекта оценки №2, расположенного на первом этаже, введена корректировка «0,93» или -7% в отношении всех аналогов, расположенных на средних этажах.

Для объекта оценки №3, расположенного на среднем этаже, введена корректировка «1,06» или 6% в отношении объекта-аналога №4, расположенного на последнем этаже.

Экономические характеристики

В рамках данной корректировки рассматривалось соответствие использования оцениваемых объекта и объектов-аналогов принципу наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ).

Т.к. для оцениваемых объектов и их аналогов ННЭИ одинаково, корректировка не вводилась.

¹ Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Жилая недвижимость. Нижний Новгород.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. - 2016 – С.221.

Корректировка на ликвидность доли в квартире. Нужно учитывать тот факт, что долю в квартире намного сложнее продать или купить, чем квартиру как самостоятельный цельный объект. Этот момент тоже влияет на определение стоимости доли.

При продаже долей в квартирах на открытом, конкурентном рынке, стоимость 1 кв.м. площади в доле меньше, чем стоимость 1 кв.м. в аналогичной «целой» квартире. Это объясняется тем что, покупая долю в квартире, покупатель фактически приобретает коммунальное, а не индивидуальное жилье, со всеми вытекающими из этого неудобствами и рисками. Поэтому, доли в квартирах стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр площади, нежели аналогичные квартиры, продающиеся целиком.

Исходя из вышесказанного, принято считать, что, чем меньше размер доли, тем выше должна быть понижающая корректировка, то есть имеется обратно пропорциональная зависимость. Так при определении рыночной стоимости $\frac{3}{4}$ доли размер понижающей корректировки составит 10%, $\frac{1}{2}$ доли – 25%, $\frac{1}{4}$ доли – 40%¹.

Таким образом, для объекта оценки №3, представляющего собой объект долевой собственности (доля в праве $\frac{1}{2}$), принята корректировка на ликвидность доли в квартире в размере 25%.

Общий перечень примененных элементов сравнения и введенных корректировок представлен в *Таблице 25*:

Таблица 25:

Расчет рыночной стоимости объекта оценки №1 сравнительным подходом

Элемент сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Аналог			
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес (местоположение) объекта		Брянская область, г. Брянск, пр-кт Станке Димитрова, д. 13а	Брянская область, г. Брянск, ул. Красноармейская. 1016	Брянская область, г. Брянск, пр-кт Станке Димитрова, д. 13а	Брянская область, г. Брянск, ул. Красноармейская., 150	Брянская область, г. Брянск, пр-кт Станке ул. Спартаковская, д. 120а
Вид использования		квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Источник информации			https://bryansk.cian.ru/sale/fat/162060356/	https://bryansk.cian.ru/sale/fat/167921959/	https://www.avito.ru/bryansk/kvartiry/2-k_kvartira_43_m_55_et_1126386145	https://www.avito.ru/bryansk/kvartiry/2-k_kvartira_52_m_49_et_1001772987
Цена предложения	руб.		1 950 000	2 200 000	1 650 000	2 090 000
Общая площадь объекта	м ²	50,1	51,0	50,0	43,0	52,0
Цена за единицу площади	руб./м ²		38 235,3	44 000,0	38 372,1	40 192,3
Этаж		2	4,0	5,0	5,0	4,0
Этажность дома		9	5,0	9,0	5,0	5,0
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
<u>1-ая группа элементов сравнения</u>						
<u>Качество прав</u>						
Вид права на улучшения		право собственности	То же	То же	То же	То же
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая корректировка на состав передаваемых прав на объект	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи	руб./м ²		38 235,3	44 000,0	38 372,1	40 192,3
<u>Условия финансирования</u>		типичные	То же	То же	То же	То же
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

¹ Перлин Д.К. Применение корректировок при оценке жилой недвижимости в Москве. <http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correktirovka-realty-moscow.html>

Скорректированная цена продажи	руб./м²		38 235,3	44 000,0	38 372,1	40 192,3
<u>Особые условия</u>		нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена продажи	руб./м²		38 235,3	44 000,0	38 372,1	40 192,3
<u>Условия (время) продажи</u>		21 февраля 2018 г.	20 февраля 2018 г.	01 января 2018 г.	29 января 2018 г.	20 февраля 2018г.
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена продажи	руб./м²		38 235,3	44 000,0	38 372,1	40 192,3
<u>Рыночные условия (возможность торга)</u>			есть	нет	нет	нет
Корректировка на "уторговывание"	%		-5,2%	-5,2%	-5,2%	-5,2%
Скорректированная цена	руб./м²		36 247,1	41 712,0	36 376,8	38 102,3
<u>2-ая группа элементов сравнения</u>						
<u>Местоположение</u>						
<u>Престижность района и близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения</u>		В центре города	То же	То же	То же	То же
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<u>Доступность объекта (транспортная и пешеходная)</u>			То же	То же	То же	То же
	балл	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<u>Общая корректировка на местоположение</u>	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<u>Физические характеристики</u>						
<u>Материал стен</u>		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<u>Общая площадь объекта</u>	м2	50,1	51,0	50,0	43,0	52,0
Корректировка на площадь улучшений (фактор масштаба)	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<u>Физическое состояние объектов</u>		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<u>Этаж</u>		2,0	4,0	5,0	5,0	4,0
Корректировка	%		0,00%	0,00%	6,00%	0,00%
<u>Благоустроенность территории</u>		удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<u>Общая корректировка на физические характеристики</u>	%		0,00%	0,00%	6,00%	0,00%
<u>Экономические характеристики</u>						
<u>Наиболее эффективное использование</u>		По назначению	То же	То же	То же	То же
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<u>Сервис и дополнительные элементы</u>						
<u>Обеспеченность связью и коммунальными услугами</u>		все коммуникации	То же	То же	То же	То же
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<u>Наличие парковки и (или) гаража</u>		стихийная парковка	То же	То же	То же	То же

Корректировка на наличие парковки и (или) гаража	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Общая корректировка на сервис и дополнительные элементы	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого суммарная корректировка по 2-ой группе элементов сравнения	%		0,00%	0,00%	6,00%	0,00%
Итого скорректированная цена	руб./м²		36 247,1	41 712,0	38 559,4	38 102,3
Коэффициент вариации (степень однородности аналогов, не более 33%)	%	5,9%				
Количество корректировок	ед.		1	1	2	1
Весовой коэффициент	%	100,00%	28,571%	28,571%	14,286%	28,571%
Средневзвешенная стоимость объекта оценки	руб./м²	38 669				
Стоимость Объекта оценки округленно	руб.	1 937 317				

Расчет рыночной стоимости объекта оценки №2 сравнительным подходом

Элемент сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Аналог			
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес (местоположение) объекта		Брянская область, г. Стародуб, ул. Урицкого, д. 21, кв. 1	Брянская область, г. Стародуб, ул. Краснооктябрьская, д. 58	Брянская область, г. Стародуб, ул. Урицкого, д. 11	Брянская область, г. Стародуб, ул. Калинина, д. 10	Брянская область, г. Стародуб, ул. Семашко, д. 15
Вид использования		квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Источник информации			https://m.avito.ru/starodub/kvartiry/3-k-kvartira-66.4-m-25-et-1122505608	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-starodub-179757521	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-starodub-187151997	https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-starodub-210684868
Цена предложения	руб.		1 650 000	2 080 000	1 850 000	1 850 000
Общая площадь объекта	м²	78,6	66,4	56,0	57,0	60,0
Цена за единицу площади	руб./м²		24 849,4	37 142,9	32 456,1	30 833,3
Этаж		1	2,0	3,0	2,0	3,0
Этажность дома		5	5,0	5,0	5,0	5,0
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
1-ая группа элементов сравнения						
Качество прав						
Вид права на улучшения		право собственности	То же	То же	То же	То же
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая корректировка на состав передаваемых прав на объект	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи	руб./м²		24 849,4	37 142,9	32 456,1	30 833,3
Условия финансирования		типичные	То же	То же	То же	То же
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи	руб./м²		24 849,4	37 142,9	32 456,1	30 833,3
Особые условия		нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Скорректированная цена продажи	руб./м²		24 849,4	37 142,9	32 456,1	30 833,3
Условия (время) продажи		21 февраля 2018г.	26 января 2018г.	21 февраля 2018г.	21 февраля 2018г.	21 февраля 2018г.
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена продажи	руб./м²		24 849,4	37 142,9	32 456,1	30 833,3
Рыночные условия (возможность торга)			есть	нет	нет	нет
Корректировка на "уторговывание"	%		-5,2%	-5,2%	-5,2%	-5,2%
Скорректированная цена	руб./м²		23 557,2	35 211,5	30 768,4	29 230,0
2-ая группа элементов сравнения						
Местоположение						
Престижность района и близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения		В центре города	То же	То же	То же	То же
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доступность объекта (транспортная и пешеходная)			То же	То же	То же	То же
	балл	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Общая корректировка на местоположение	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Физические характеристики						
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Общая площадь объекта	м2	78,6	66,4	56,0	57,0	60,0
Корректировка на площадь улучшений (фактор масштаба)	%		0,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
Физическое состояние объектов		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Этаж		1,0	2,0	3,0	2,0	3,0
Корректировка	%		-7,00%	-7,00%	-7,00%	-7,00%
Благоустроенность территории		удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Общая корректировка на физические характеристики	%		-7,00%	-13,00%	-13,00%	-13,00%
Экономические характеристики						
Наиболее эффективное использование		По назначению	То же	То же	То же	То же
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Сервис и дополнительные элементы						
Обеспеченность связью и коммунальными услугами		все коммуникации	То же	То же	То же	То же
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Наличие парковки и (или) гаража		Парковка	То же	То же	То же	То же
Корректировка на наличие парковки и (или) гаража	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Общая корректировка на сервис и дополнительные элементы	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого суммарная корректировка по 2-ой группе элементов сравнения	%		-7,00%	-13,00%	-13,00%	-13,00%
Итого скорректированная цена	руб./м²		21 908,2	30 634,0	26 768,5	25 430,1
Коэффициент вариации (степень однородности аналогов, не более 33%)	%	13,8%				
Количество корректировок	ед.		2	3	3	3
Весовой коэффициент	%	100,00%	33,333%	22,222%	22,222%	22,222%
Средневзвешенная стоимость объекта оценки	руб./м²	25 710				
Стоимость Объекта оценки округленно	руб.	2 020 806				

Расчет рыночной стоимости объекта оценки №3 сравнительным подходом

Элемент сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес (местоположение) объекта		Смоленская область, г. Смоленск, ул. Шевченко, д. 54А, кв. 81	Смоленская область, г. Смоленск,	Смоленская область, г. Смоленск,	Смоленская область, г. Смоленск,	Смоленская область, г. Смоленск,
Вид использования		квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Источник информации			https://www.avito.ru/smolsk/kvartiry/3-k_kvartira_63_m_25_et._294866720	https://www.avito.ru/smolsk/kvartiry/3-k_kvartira_57_m_45_et._1124236498	https://www.avito.ru/smolsk/kvartiry/3-k_kvartira_50_m_25_et._924345076	https://www.avito.ru/smolsk/kvartiry/3-k_kvartira_59_m_55_et._1063537378
Цена предложения	руб.		2 550 000	1 800 000	1 840 000	1 990 000
Общая площадь объекта	м²	62,5	63,0	57,0	50,0	59,0
Цена за единицу площади	руб./м²		40 476,2	31 578,9	36 800,0	33 728,8
Этаж		3	2,0	4,0	2,0	5,0
Этажность дома		5	5,0	5,0	5,0	5,0
Материал стен		панель	панель	кирпич	панель	панель
<u>1-ая группа элементов сравнения</u>						
<u>Качество прав</u>						
<u>Вид права на улучшения</u>		право собственности	То же	То же	То же	То же
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая корректировка на состав передаваемых прав на объект	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи	руб./м²		40 476,2	31 578,9	36 800,0	33 728,8
<u>Условия финансирования</u>		типичные	То же	То же	То же	То же
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи	руб./м²		40 476,2	31 578,9	36 800,0	33 728,8
<u>Особые условия</u>		нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена продажи	руб./м²		40 476,2	31 578,9	36 800,0	33 728,8

Условия (время) продажи		21 февраля 2018г.				
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена продажи	руб./м²		40 476,2	31 578,9	36 800,0	33 728,8
Рыночные условия (возможность торга)			есть	нет	нет	нет
Корректировка на "уторговывание"	%		-6,1%	-6,1%	-6,1%	-6,1%
Скорректированная цена	руб./м²		38 007,2	29 652,6	34 555,2	31 671,3
2-ая группа элементов сравнения						
Местоположение						
Престижность района и близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения		В центре города	То же	То же	То же	То же
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доступность объекта (транспортная и пешеходная)			То же	То же	То же	То же
	балл	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Общая корректировка на местоположение	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Физические характеристики						
Материал стен		панель	панель	кирпич	панель	панель
Корректировка	%		0,00%	-8,00%	0,00%	0,00%
Общая площадь объекта	м2	62,5	63,0	57,0	50,0	59,0
Корректировка на площадь улучшений (фактор масштаба)	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Физическое состояние объектов		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Этаж		3,0	2,0	4,0	2,0	5,0
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	6,00%
Благоустроенность территории		удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Общая корректировка на физические характеристики	%		0,00%	-8,00%	0,00%	6,00%
Экономические характеристики						
Наиболее эффективное использование		По назначению	То же	То же	То же	То же
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Сервис и дополнительные элементы						
Обеспеченность связью и коммунальными услугами		все коммуникации	То же	То же	То же	То же
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Наличие парковки и (или) гаража		Парковка	То же	То же	То же	То же
Корректировка на наличие парковки и (или) гаража	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Общая корректировка на сервис и дополнительные	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

элементы						
Итого суммарная корректировка по 2-ой группе элементов сравнения	%		0,00%	-8,00%	0,00%	6,00%
Итого скорректированная цена	руб./м ²		38 007,2	27 280,4	34 555,2	33 571,6
Коэффициент вариации (степень однородности аналогов, не более 33%)	%	13,4%				
Количество корректировок	ед.		1	2	1	2
Весовой коэффициент	%	100,00%	33,333%	16,667%	33,333%	16,667%
Средневзвешенная стоимость объекта оценки	руб./м ²	34 329				
Стоимость Объекта оценки округленно	руб.	2 145 563				
Стоимость 1/2 доли в праве	руб.	1 072 782				
Корректировка на неполные права		-25,00%				
Рыночная стоимость 1/2 доли в праве, округленно	руб.	804 587				

Расчет весовых коэффициентов скорректированных цен 1 кв.м общей площади производим по количеству корректировок, внесенных в цены объектов-аналогов, т.е. наивысший весовой коэффициент имеют те аналоги, в цены которых вносилось наименьшее количество корректировок.

Для расчета использовалась следующая формула:

$$d_i = \frac{1}{k_i} \cdot \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}}, \text{ где:}$$

d_i – доля (весовой коэффициент) i -того объекта-аналога;

k_i – количество корректировок, внесенных в i -тый объект-аналог;

n – количество объектов-аналогов

Коэффициент вариации (степень однородности аналогов) для объекта оценки №1 - 9,3%, для объекта оценки №2 - 13,8%, для объекта оценки №3 - 13,4%. (при норме до 33%).

Таблица 26

Определение значимости коэффициента вариации¹

Определение значимости коэффициента вариации		
Значение коэффициента вариации	Описание	
менее 10%	незначительная изменчивость вариационного ряда	Допустимые значения коэффициента вариации
10-20%	средняя изменчивость вариационного ряда	
более 20% и менее 33%	значительная изменчивость вариационного ряда	
более 33%	Недопустимое значение коэффициента вариации, что говорит о неоднородности вариационного ряда (исходной информации) и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений	

Рыночная стоимость объектов оценки, рассчитанная сравнительным подходом методом сравнения продаж, составила: **4 763 306 рублей.**

¹ <http://www.financial-analysis.ru/methodses/metFKStat.html>

4.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ. РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Обоснование выбора использованных весов

В рамках настоящего отчета в отношении объекта оценки №1 расчет произведен в рамках одного (затратного) подхода, в отношении объекта оценки №2 расчет произведен в рамках одного (сравнительного) подхода. Отказ от применения подходов к оценке обоснован в соответствующих разделах Отчета. Следовательно, согласования подходов не требуется.

Окончательный результат приведен в таблице «Согласование результатов оценки. Расчет итоговой рыночной стоимости Объекта оценки».

Таблица 27.

Согласование результатов оценки. Расчет итоговой рыночной стоимости Объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость по затратному подходу, руб. (с НДС)	Весовой коэффициент	Стоимость по доходному подходу, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость округленно, руб. (без НДС)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
<i>Калужская область, Мосальский район, д. Чертедь, д. 4</i>								
1	Жилое помещение, расположенное по адресу: Брянская обл., г. Брянск, ул. Станке Дмитрова, д. 13А, кв. 7, кадастровый номер 32:28:0031501:1132, площадь 50,1 кв.м.	Не применялся	0,00%	Не применялся	0,00%	1 937 317	100,00%	1 937 000
2	Жилое помещение, расположенное по адресу: Брянская обл., г. Стародуб, ул. Урицкого, д. 21, кв.1, кадастровый номер 32:23:0400901:1139, площадь 78,6 кв.м.	Не применялся	0,00%	Не применялся	0,00%	2 020 806	100,00%	2 021 000
3	Жилое помещение, расположенное по адресу: Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Шевченко, д. 54а, кв. 81, кадастровый номер 67:27:0030859:364, площадь 62,5 кв.м., доля в праве ½	Не применялся	0,00%	Не применялся	0,00%	804 587	100,00%	805 000
Итого								4 763 000

Таким образом, расчетная рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 21.02.2018г. составляет:

4 763 000 (Четыре миллиона семьсот шестьдесят три тысячи) рублей, без учета НДС

ГЛАВА 5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая стоимость объекта оценки составляет (округленно):

**4 763 000 (Четыре миллиона семьсот шестьдесят три тысячи) рублей,
без учета НДС**

Таблица 28. Итоговая стоимость Объекта оценки

№ п/п	Наименование и краткая характеристика объекта	Итоговая стоимость, руб. (без учета НДС)
1	Жилое помещение, расположенное по адресу: Брянская обл., г. Брянск, ул. Станке Дмитрова, д. 13А, кв. 7, кадастровый номер 32:28:0031501:1132, площадь 50,1 кв.м.	1 937 000
2	Жилое помещение, расположенное по адресу: Брянская обл., г. Стародуб, ул. Урицкого, д. 21, кв.1, кадастровый номер 32:23:0400901:1139, площадь 78,6 кв.м.	2 021 000
3	Жилое помещение, расположенное по адресу: Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Шевченко, д. 54а, кв. 81, доля в праве ½, кадастровый номер 67:27:0030859:364, площадь 62,5 кв.м.	805 000
ИТОГО:		4 763 000

ЗАЯВЛЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ (ДЕКЛАРАЦИЯ) ОЦЕНЩИКА

Данная декларация Заявление лично фиксирует подтверждение оценщиком того, что:

- утверждения о фактах, представленных в отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте оценщика;
- проведенный анализ и сделанные заключения ограничены только изложенными допущениями и ограничивающими условиями;
- оценщик, а также оценочная фирма и ее сотрудники не имели настоящего или будущего интереса в оцениваемом имуществе;
- вознаграждение оценщика, равно как и фирмы – исполнителя договора на оценку, исчисляется в денежном выражении и никаким образом не зависит от результата оценки;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики, действующим законодательством, национальными стандартами оценки и правилами (стандартами) саморегулируемой организации СРО РОО, членом которой является оценщик;
- образование подписавшего отчет оценщика соответствует действующим на дату составления отчета требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик

Толокнова Екатерина Алексеевна



Директор ООО «Эксперт»

Могилева Татьяна Борисовна



СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая. - Собрание законодательства РФ. - 05.12.1994. - N 32. - ст. 3301 (в действующей на дату составления Отчета редакции).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая. - Собрание законодательства РФ. - 29.01.1996. - N 5. - ст. 410 (в действующей на дату составления Отчета редакции).
3. Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть первая. - Собрание законодательства РФ. - N 31. - 03.08.1998. - ст. 3824 (в действующей на дату составления Отчета редакции).
4. Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть вторая. - Собрание законодательства РФ. - 07.08.2000. - N 32.- ст. 3340 (в действующей на дату составления Отчета редакции).
5. Федеральный закон от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей на дату составления Отчета редакции).
6. Международный стандарт оценки 1: «Рыночная стоимость как база оценки»
7. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.
8. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298,
9. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
11. Свод стандартов и правил Российского общества оценщиков (ССО РОО) (в действующей на дату составления Отчета редакции).

СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

12. Артеменков И.Л. Оценка недвижимости. – 11-е изд. / Пер. с англ. Под общ. Ред. И.Л. Артеменкова. – 2-е изд., испр. и доп. – М. ОО «РОО», 2007. – 944 с.
13. Грибовский С.В. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. Пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 368 с.
14. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости / С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.
15. Грязнова А.Г. Оценка бизнеса: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2009. – 736 с.
16. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости Учебник – 2-е изд., переработанное и доп. – М.: 2008. – 560 с.
17. Драпиковский А.И. Оценка недвижимости: Учебник. Второе издание / Драпиковский А.И., Игнатенко Н.С., Исаев Н.Б., Лукашова И.В., Мокроусов Н.В., Романенко Л.В. / под ред. Драпиковского, И.Б. Ивановой – изд. 2-е – Б.: «Ега-Басма», 2007. – 480 с.
18. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: учеб. Пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010. – 752 с.
19. Лейфер. Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Том 4. Жилая недвижимость. – Н. Новгород, 2016.
20. Перлин Д.К. Применение корректировок при оценке жилой недвижимости в Москве.
21. Федотова М.А., Рослов В.Ю. «Оценка для целей залога. Теория, практика, рекомендации». – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384 с.
22. Щербакова Н.А. Оценка недвижимости: теория и практика: учебное пособие / Н.А. Щербакова. – М.: Изд-во «Омега-Л», 2011. – 269 с.
23. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Журнал «Вопросы оценки», №4, 2000г.
24. Методические рекомендации Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Российских Банков «Оценка имущественных активов для целей залога». – М. – 2011.

ПЕРИОДИЧЕСКИЕ ИЗДАНИЯ:

- 25. Журнал «Эксперт»
- 26. Газета «Моя реклама»
- 27. Газета «Из рук в руки»

ИНТЕРНЕТ-САЙТЫ:

- 28. <http://www.avito.ru/>
- 29. <http://www.domofond.ru/>
- 30. <http://www.drom.ru/>
- 31. <http://www.gks.ru/>
- 32. <http://www.economy.gov.ru/>
- 33. <http://www.kalugahouse.ru/>

ГЛОССАРИЙ

ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ.

Оценочная деятельность – деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Оценщик – субъект оценочной деятельности, физическое или юридическое лицо, которое оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заказчик – субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договор об оценке – договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке – является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

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

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

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

Ликвидационная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть продан на открытом конкурентном рынке, если реализация объекта оценки носит вынужденный характер и период экспозиции этого объекта короче «разумно долгого» для данного типа объектов на данном рынке.

ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В процессе оценки используются следующие подходы: затратный, сравнительный, доходный.

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

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

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки имущества, основанных на сравнении объекта оценки со схожими объектами, в отношении которых имеется информация о ценах продажи.

Денежный поток – это сальдо поступлений и платежей, возникающее в результате использования имущества.

Дисконтирование – функция сложного процента, позволяющая привести ожидаемые будущие денежные потоки, поступления и платежи к их текущей стоимости, то есть в сопоставимый вид на сегодняшний день, при заданных периоде и норме дисконтирования.

Норма дисконтирования (ставка дисконтирования) – процентная ставка, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

Капитализация дохода – процесс пересчета доходов, полученных от объекта, позволяющий определить его стоимость.

Коэффициент капитализации – норма дохода, которая отражает взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки; должен учитывать как ставку дохода на вложенный в объект капитал, так и норму возврата капитала.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки на основании взвешивания результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. РЫНОЧНАЯ И СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Документы оценщика



Форма №

Р 5 1 0 0 1

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Эксперт"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Эксперт"
(сокращенное наименование юридического лица)

Общество с ограниченной ответственностью "Эксперт"
(фирменное наименование)

15 января 2007 за основным государственным регистрационным номером
(дата) (месяц прописью) (год)

1 0 7 7 1 0 6 0 0 0 1 8 0

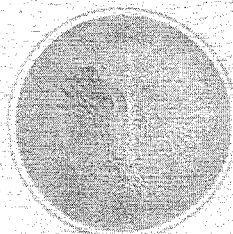
Инспекция Федеральной налоговой службы по Советскому району г. Тулы
(Наименование регистрирующего органа)

Руководитель инспекции

Т.А. Тимофеева



Т.А. Тимофеева
(подпись, ФИО)



серия 71 №001654412



Форма № 09-1-2
Экз. единственный

71 001318262

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о постановке на учет юридического лица в налоговом органе
по месту нахождения на территории Российской Федерации

Настоящее свидетельство выдано в соответствии с положениями Налогового кодекса Российской Федерации

юридическому лицу Общество с ограниченной ответственностью "Эксперт"

(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	0	7	7	1	0	6	0	0	0	1	8	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

местонахождения 300034, РОССИЯ,, Тула г., Революции ул, 39,,

(адрес места нахождения в соответствии с учредительными документами)

реквизиты свидетельства о государственной регистрации 15.01.2007, 71 001654412

(дата внесения записи в ЕГРЮЛ, серия и номер свидетельства)

наименование органа, выдавшего свидетельство о государственной регистрации юридического лица Инспекция Федеральной налоговой службы России по Советскому району г.Тулы

и подтверждает постановку юридического лица на учет 15 января 2007 г.

(число, месяц, год постановки на учет)

по месту нахождения в Инспекции Федеральной налоговой службы России
по Советскому району г.Тулы,

7	1	0	6
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и присвоение ему

ИНН/КПП

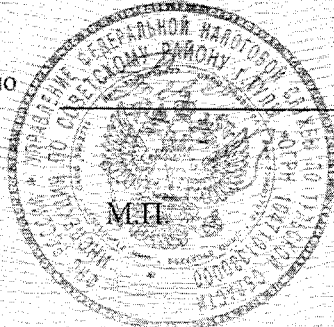
7	1	0	6	0	7	4	8	4	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

7	1	0	6	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

Начальник Инспекции ФНС России по
Советскому району г.Тулы

Г.А.Тимофеева



серия 71 № 001318262

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 7491R/776/00194/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «Эксперт»**Юридический адрес:** 300041, Тульская обл., г. Тула, ул. Фрунзе, д. 7, оф. 1**ИНН** 7106074848☐ **Нерезидент**

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

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

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

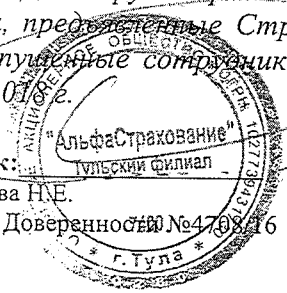
Страховая сумма: по каждому страховому случаю составляет 5 000 000,00 (Пять миллионов рублей 00).

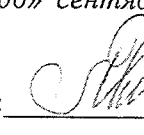
Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов рублей 00).

Франшиза: 0 (Ноль)**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация**Срок действия Договора страхования:**

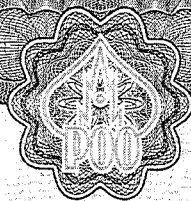
Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "06" сентября 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут "05" сентября 2018 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявляемые Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с «06» сентября 2017 г. по «05» сентября 2018 г.

Страховщик: 
Ф.И.О. Орехова Н.Е.
На основании Доверенности № 4708/16

Страхователь: 

Место и дата выдачи подписи:
г. Тула 04.09.2017г.



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Толокнова Екатерина Алексеевна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 7007 № 926411, выдан 02.07.2007г.

Отделом УФМС России по Тульской области в Центральном районе
города Тулы

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 15 » августа 2016г., регистрационный № 009956

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 15 » августа 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0021548 *



**АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ**

ПОЛИС

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7491R/776/00167/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Толокнова Екатерина Алексеевна

Адрес регистрации: 300002, г. Тула, ул. Галкина, д. 23, кв. 54

Объект страхования:

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

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

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

Страховая сумма: 300 000,00 (Триста тысяч рублей 00 коп.) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 300 000,00 (Триста тысяч рублей 00 коп.)

Франшиза: 0 (Ноль)

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "02" июля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут "01" июля 2018 г. включительно.

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

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, возмещение которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:

Орехова Н.Е.

На основании Доверенности № 4-008/16 от 24.06.2016

Страхователь:

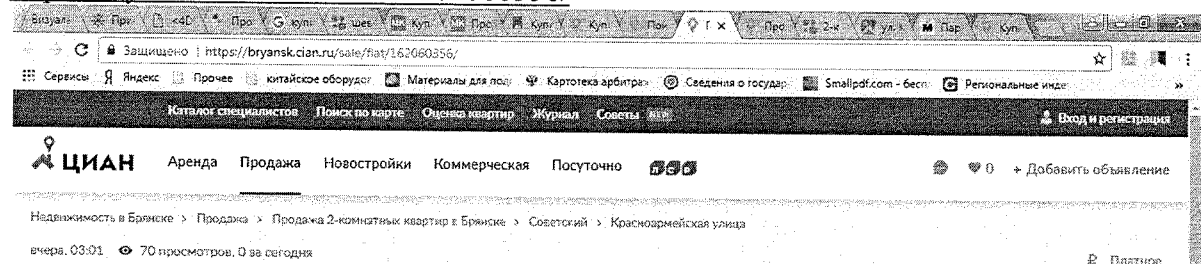
Место и дата выдачи полиса:
г. Тула, 27.06.2017г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Рыночная и справочная информация

Аналоги для объекта оценки №1

<https://bryansk.cian.ru/sale/flat/162060356/>



2-комн. квартира, 51 м²

Брянская область, Брянск, р-н Советский, Красноармейская ул. 1016 На карте

В избранное Поделиться Пожаловаться



1 950 000 ₽ 38 235 ₽/м²

В ипотеку за 17 319 ₽/мес. ↓

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

Показать телефон

Написать сообщение

PRO

Ренессанс

Агентство недвижимости

742 объявления



Фотографии (13) Описание На карте Контактное лицо

Общая	Жилая	Кухня	Этаж
51 м ²	35 м ²	6 м ²	4 из 5

Продается двухкомнатная квартира в Советском районе по ул Красноармейской дом 101 Б. Комнаты смежные, газовая колонка-автомат. Балкон утеплен, застеклен. Квартира продается с мебелью. В собственности более 3-х лет. Развитая инфраструктура района.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

2-комн. квартира, 51 м²

1 950 000 ₽ 38 235 ₽/м²

В ипотеку за 17 319 ₽/мес. ↓

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 483 233-53-34

+7 910 333-53-34

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CИАН

Написать сообщение

На карте Панорама Похожие рядом



PRO

Ренессанс

Агентство недвижимости

742 объявления



https://bryansk.cian.ru/sale/flat/167921959/

Защищено | https://bryansk.cian.ru/sale/flat/167921959/

Сервисы | Яндекс | Прочее | китайское оборудо... | Материалы для под... | Картотека арбитра... | Сведения о государ... | Smallpdf.com - бесп... | Региональные инде...

Каталог специалистов | Поиск по карте | Оценка квартир | Журнал | Советы NEW | Вход и регистрация

ЦИАН | Аренда | Продажа | Новостройки | Коммерческая | Посуточно |  + Добавить объявление

Недвижимость в Брянске > Продажа > Продажа 2-комнатных квартир в Брянске > Советский > проспект Станке Димитрова

1 янв, 09:00 > 22 просмотра, 0 за сегодня

Объявление снято с публикации

2-комн. квартира, 50 м²

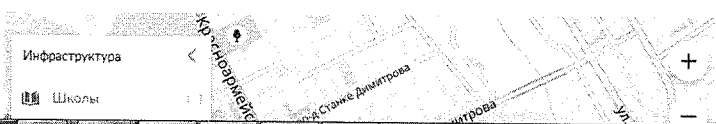
Брянская область. Брянск, р-н Советский, просп. Станке Димитрова, 13А

Общая	Жилая	Кухня	Этаж
50 м²	30 м²	8 м²	5 из 9

СРОЧНО! Замечательная квартира в Советском районе, остановка "Полтинник", до остановки пара минут. Квартира не угловая с хорошим ремонтом, большая лоджия 6м2 на две комнаты застеклена двойными стеклопакетами, в этой квартире хочется остаться. Очень удобное место для жизни, рядом есть все социальнозначимые организации, удобная транспортная инфраструктура для поездок по нашему городу и пригороду. Торг предметно. Иван

Скрыть информацию

На карте | Панорама | Похожие рядом



2 200 000 ₽  44 000 ₽/м²

В ипотеку за 19 540 ₽/мес. ▾

PRO

Магазин квартир

Агентство недвижимости

216 объявлений



Общая информация

Тип жилья	Вторичка
Количество комнат	2
Этаж	5
Этажей в доме	9
Тип дома	Кирпичный

О доме

Год постройки	1997	Динамика цены за м² за год	-
Материалы стен	Кирпичный	Ставка аренды 2-комн.кв.	-
Этажность	9	Динамика ставки за год	-
Подъездов	2	Аварийный	Нет
Квартир	72	Конструктив и состояние	-
Средняя цена за м²	-	Квартиры и планировки	-

По данным аналитического центра CIAN

Ошибка в данных о доме или районе?

Экспорт | Печать | Пожаловаться

Образец договора купли-продажи

Укажите вашу электронную почту и мы вышлем образец договора

2 200 000 ₽  44 000 ₽/м²

В ипотеку за 19 540 ₽/мес. ▾

PRO

Магазин квартир

Агентство недвижимости

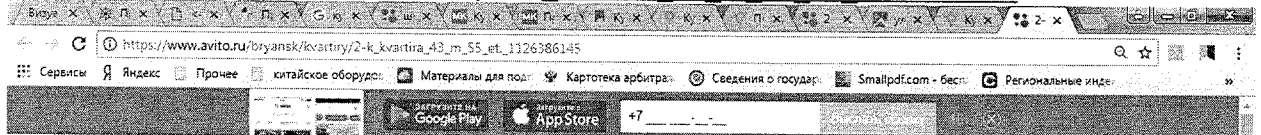
216 объявлений



RU

10:12 21.02.2018

https://www.avito.ru/bryansk/kvartiry/2-k_kvartira_43_m_55_et_1126386145



Объявления Материалы Для бизнеса Помощь

Вход и регистрация

Помогите объявлению

Квартиры

Брянск

Район

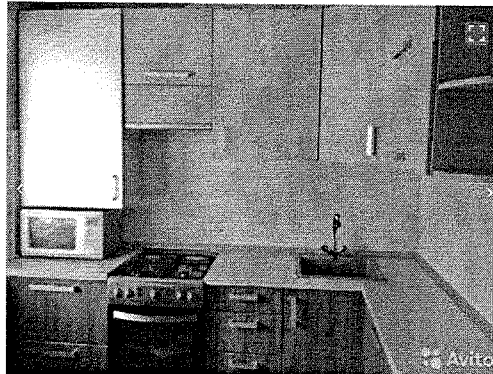
Найти

Все объявления в Брянске / Недвижимость / Квартиры / Продам / 2-комнатные / Встреча

В каталог Следующее

☆ 2-к квартира, 43 м², 5/5 эт.
№ 1126386145, размещено 29 января в 19:59 · 3116 (с/3)

~ 1 650 000 Р



8 980 333-73-00

Написать сообщение

Бизнес Комфорт
Агентство
На Avito с апреля 2013
Завершено 304 объявления

5 объявлений пользователя

Контактное лицо

Ольга

Адрес

Брянская область, Брянск, ул.
Красноармейская, 150



Новый обмен народа.



☆ 2-к квартира, 43 м², 5/5 эт. 1 650 000 Р

Ольга 8 980 333-73-00 Написать сообщение

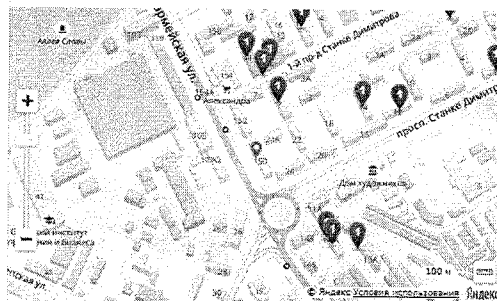


Количество комнат: 2-комнатные
Этаж: 5
Этажей в доме: 5
Тип дома: кирпичный

Общая площадь: 43 м²
Площадь кухни: 6 м²
Жилая площадь: 25 м²

Адрес: Брянск, р-н Советский, ул. Красноармейская, 150

Скрыть карту



2-комнатная квартира с хорошим ремонтом, натяжные потолки, встроенная кухня, есть кладовая и гардеробная. В 2016 году был сделан капитальный ремонт крыши. Рядом школа, детский сад, остановка общественного транспорта



Пожаловаться



Новый обмен народа:
Алтеки скрывают препарат для
потенции в 37 раз сильнее
виагры...



Как привлечь богатство и удачу
Глоба: "Запомните правило: Деньги
приходят в избыток, если в доме..."



Новый обмен народа:
Алтеки скрывают препарат для
потенции в 37 раз сильнее
виагры...



Как привлечь богатство и удачу
Глоба: "Запомните правило: Деньги
приходят в избыток, если в доме..."



Новый обмен народа:
Алтеки скрывают препарат для
потенции в 37 раз сильнее
виагры...

Скачивание с 016u5ib6ur0u.ru...



https://www.avito.ru/bryansk/kvartiry/2-k kvartira 52 m 49 et. 1001772987



Вся объявления в Брянске / Недвижимость / Квартиры / Продам / 2-комнатные / В Брянске

Назад Следующее

☆ 2-к квартира, 52 м², 4/9 эт. ~ 2 090 000 ₽

№ 1001772987, размещено вчера в 21:41 (0:304 (+28))

Квартиры

Брянск

Найти



8 920 602-03-44

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Купидом
Агентство
На Avito с августа 2012
Завершено 54 объявления

45 объявлений пользователя

Наконтное лицо
Агентство

Адрес
Брянская область, Брянск, ул.
Спартакоская д.120 А



Количество комнат: 2-комнатные Тип дома: кирпичный



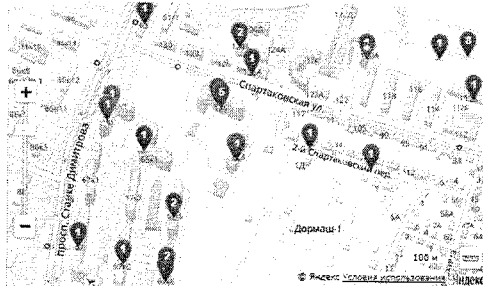
☆ 2-к квартира, 52 м², 4/9 эт. 2 090 000 ₽

Агентство 8 920 602-03-44 Написать сообщение



Количество комнат: 2-комнатные Тип дома: кирпичный
Этаж: 4
Общая площадь: 52 м²
Этажей в доме: 9

Адрес: Брянск, р-н Советский, ул. Спартакоская д.120 А Скрыть карту



Продам 2-х комнатную квартиру в кирпичном доме! Квартира находится на 4 этаже. Очень хорошая планировка. Комнаты изолированы, большая прихожая, раздельный санузел. Есть место под кладовку. Лоджия из зала застеклена - 5 кв.м. Квартира очень теплая и светлая.
Звоните, будем рады Вам ее показать в удобное для Вас время!



Пожалуйста



Максимова показала срам-фото
Открыла дверь забыла надеть штаны...



Ого! Каким размером пенсий
Летний подарок для всех пенсионеров!



Это приключит и вам смерти
Сейчас же выложите эту гадость из дома!



Максимова показала срам-фото
Открыла дверь забыла надеть штаны...



Максимова показала срам-фото
Открыла дверь забыла надеть штаны...



Аналоги для объекта оценки №2

https://m.avito.ru/starodub/kvartiry/3-k_kvartira_66.4_m_25_et_1122505608

Сервисы

Яндекс

Прочее

китайское оборудо

Материалы для по

Картотека арбитра

Сведения о государ

Smallpdf.com - бес

Региональные инд

Avito

Добавить в избранное



Продам квартиру
3-к квартира 66.4 м² на 2 этаже 5-этажного кирпичного дома
1 650 000 руб.
Квартиры

Адрес:
Брянская область, Стародуб
ул. Красноегорская д.58



Сервисы

Яндекс

Прочее

китайское оборудо

Материалы для по

Картотека арбитра

Сведения о государ

Smallpdf.com - бес

Региональные инд

Avito

Александр

На Avito с ноября 2015

Продавец

объявление

Позвонить
+7 910 232-XX-XX

Написать
сообщение

3х комнатная квартира улучшенной планировки 2 этаж 5 этажного дома, большая прихожая 8,8 кв.м., комнаты 17,5/12,3/10,2 м. кв. Кухня - 6,8 кв.м. Есть кладовка в квартире. Шестиметровая застекленная лоджия. В квартире заменены окна на пластиковые, трубы и сантехника. Пол деревянный, покрыт оргалитом. Выровнены потолки, стены, сделан ремонт. Квартира теплая, находится в середине дома. Без индивид. отопления. Общее состояние хорошее. Добрососедские соседи. Прекрасный район: в шаговой доступности стадион, детский сад "Березка", школа № 2, 5 мин. до центрального городского парка, 10 мин. до центра города, в 7 мин. ходьбы больница. Новый хозяин станет обладателем уютной квартиры. Продажа от собственника. Возможен торг реальному покупателю. Квартира пустая, документы к продаже готовы.

В

f

Объявление №1122505608
Просмотров: 1 066 (8 сегодня)
Размещено 26 января в 19.21

Продайте квартиру быстрее!

Добавить в избранное

Поговорить

Похожие объявления



RU

11:30

21.02.2018

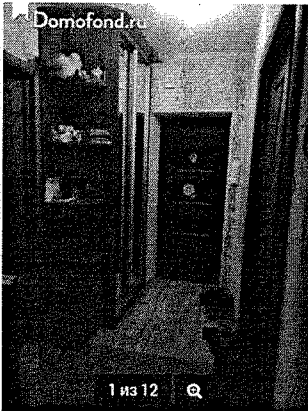
Domofond.ru

Недвижимость на продажу > Брянская область > Стародуб > Номер в каталоге: 179757521

К результатам поиска Следующее >

2 080 000 РУБ. 3-комнатная квартира на продажу

ул Урицкого, 11, Стародуб, Брянская область
Стародуб



1 из 12

- В избранное
- Получать похожие объявления

Елена
Размещает объявления: 3 года 2 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 1
Всего за 3 месяца: 0

8 906 697-65 52

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

☒ Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем Показать номер

3-комн. квартира, 56 м², 3/5 эт.

плоскостной 3-х комнатный квартира на 3 этаже санузел раздельный лоджия около парка.

[illegible]

Визуел... Пр... 4... Пр... 15... Пр... 3-к... 3-к... Ку... Ку... Ку... Ку...

https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-starodub-187151997

Сервисы Яндекса Прочее китайское оборудо... Материалы для под... Картотека арбитра... Сведения о государ... Smalipdf.com - бес... Региональные инде...

Domofond.ru Продажа Аренда Каталог новостроек Еще Дать объявление Войти

Недвижимость на продажу > Брянская область > Стародуб > Номер в каталоге: 187151997

1 850 000 РУБ. **3-комнатная квартира на продажу**
калнина 10, Стародуб, Брянская область
Стародуб

В избранное
Получить похожие объявления

Денис
Размещает объявления 5 лет
Открыть другие объекты на продажу: 1
Всего за 3 месяца: 0

2 916 914 64 66

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

☒ Написать владельцу объявления

1 из 8

Связаться с владельцем Показать номер

3-комн. квартира, 57 м², 2/5 эт.

Продается трехкомнатная квартира в спальном районе города (детский сад и школа в шаговой доступности, рядом парк). Комнаты изолированные, выходят на две стороны, окна стеклопакет,

11:33 21.02.2019

[Сервисы](#)
[Яндекс](#)
[Прочее](#)
[китайской оборудов](#)
[Материалы для пост](#)
[Картотека арбитра](#)
[Сведения о госуда](#)
[Smallpdf.com - бесп](#)
[Региональные инде](#)

[В избранное](#)

1 850 000 РУБ.

3-комнатная квартира на продажу
 калинина 10, Стародуб, Брянская область
 Стародуб

Включить автопоиск

Связаться с владельцем

Показать номер

3-комн. квартира, 57 м², 2/5 эт.

Продается трехкомнатная квартира в спальном районе города (детский сад и школа в шаговой доступности, рядом парк). Комнаты изолированные, выходят на две стороны, окна стеклопакет, свежий ремонт, сантехника полипропилен, балкон застеклен. Возможен обмен.

Создать заметку

Распечатать

Получать похожие

Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Цена: 1 850 000 РУБ.
 Цена за м²: 32 456 РУБ.
 Тип: Квартира
 Комнаты: 3
 Материал здания: Кирпич
 Этаж: 2/5

Тип объекта: Вторичная
 Площадь: 57 м²
 Площадь кухни (м²): 6 м²
 Дата обновления объявления: 12/02/2018
 Дата публикации объявления: 04/08/2017
 Номер в каталоге: 187151997

Расположение

калинина 10, Стародуб, Брянская область

☒ Это предложение
 ☐ Похожие предложения

Аналоги для объекта оценки №2

https://www.avito.ru/smolensk/kvartiry/3-k_kvartira_63_m_25_et_294866720

Визуален X Прик X <4D56 X ул. Ш X Купить X 3-к кв X 3-к кв X Купить X Стоим X Стоим X распр X

https://www.avito.ru/smolensk/kvartiry/3-k_kvartira_63_m_25_et_294866720

Сервисы Я Яндекс Прочее китайское оборудо... Материалы для под... Карточка арбитра... Сведения о государ... Smallpdf.com - бес... Региональные инде...

Объявления Материалы Для бизнеса Помощь

Вход и регистрация

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги еще

Подать объявление

Квартiry Район Найти

Все объявления в Смоленске / Недвижимость / Квартiry / Продажи / 3-комнатные / Вторичка

Назад Слайдшоу

☆ 3-к квартира, 63 м², 2/5 эт.
№ 294866720, размещено 24 января в 13:01 ⌚ 5541 (+1)

~ 2 550 000 ₽

8 920 300-87-32

Написать сообщение

Елена
Продавец
На Avito с июня 2013

2 объявления пользователя

Адрес:
г. Смоленск, район Промышленный, ул. Шевченко, д. 46

Загрузка...



Расположение комнат: 3-комнатные Тип дома: панельный

Визуален X Прик X <4D6 X ул. Ш X Купить X 3-к кв X 3-к кв X Купить X Стоим X Стоим X распр X

https://www.avito.ru/smolensk/kvartiry/3-k_kvartira_63_m_25_et_294866720

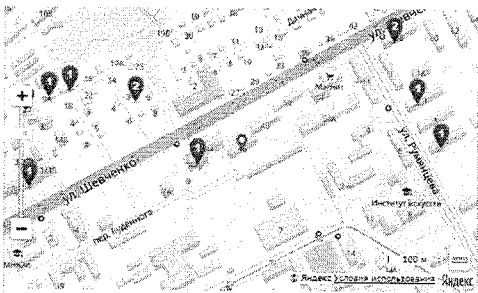
Сервисы Я Яндекс Прочее китайское оборудо... Материалы для под... Карточка арбитра... Сведения о государ... Smallpdf.com - бес... Региональные инде...

☆ 3-к квартира, 63 м², 2/5 эт. 2 550 000 ₽

Елена 8 920 300-87-32 Написать сообщение

Количество комнат: 3-комнатные Тип дома: панельный
Этаж: 2 Общая площадь: 63 м²
Этажей в доме: 5

Адрес: г. Смоленск, район Промышленный, ул. Шевченко, д. 46
Скрыть карту



Квартира теплая, в хорошем районе с хорошими соседями, все рядом, остановки транспорта, школы, д. сады, больницы, комнаты изолированные, большая прихожая. Продажа от собственника. Реальным покупателям - реальная скидка

Показать фото

Пазл помы на лице и руках? Параллель вытаскивают, пазл помы отключают, если добавить в воду обычный...

Мужской прибор для мужчин Настоящее спасение для мужчин стеснительных

https://www.avito.ru/smolensk/kvartiry/3-k_kvartira_57_m_45_et_1124236498

Визуальный X Прикол X 406 X ул. Ш X Купить X 3-к кв X Купить X Стоим X Стоим X росси X 3-к кв X

https://www.avito.ru/smolensk/kvartiry/3-k_kvartira_57_m_45_et_1124236498

Сервисы Яндекс Прочее китайское оборудование Материалы для под Картотека арбитраж Сведения о государ Smallpdf.com - бесплат Региональные индексы

Объявления Материалы Дисконтинент Помощь

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги еще

Квартиры 1 этаж в двухкомнатном Смоленск Район Найти

Все объявления в Смоленске / Недвижимость / Квартиры / Продам / 3-комнатные / Вторичка В каталог Следующее

☆ 3-к квартира, 57 м², 4/5 эт.
№ 1124236498, размещено вчера в 10:02 ⌚ 1152 (+11)

1 800 000 ₽

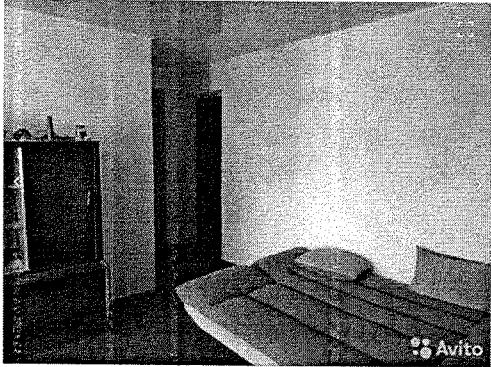
8 952 533-05-93

Написать сообщение
+ В сети

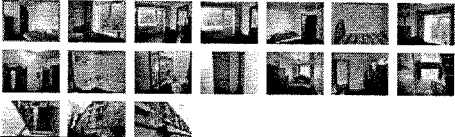
АН "Импульс-К"
Агентство

Контактное лицо
Сергей

Адрес
Смоленская область, Смоленск, ул. Шевченко, 58



Avito



Визуальный X Прикол X 406 X ул. Ш X Купить X 3-к кв X Купить X Стоим X Стоим X росси X 3-к кв X

https://www.avito.ru/smolensk/kvartiry/3-k_kvartira_57_m_45_et_1124236498

Сервисы Яндекс Прочее китайское оборудование Материалы для под Картотека арбитраж Сведения о государ Smallpdf.com - бесплат Региональные индексы

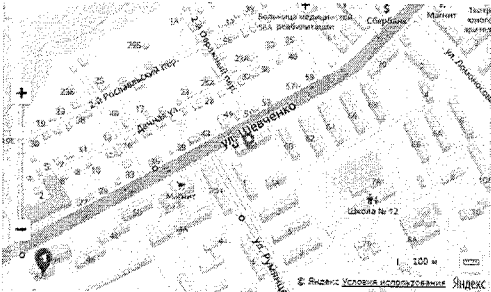
☆ 3-к квартира, 57 м², 4/5 эт. 1 800 000 ₽

Сергей 8 952 533-05-93 Написать сообщение

Количество комнат: 3-комнатные
Этаж: 4
Этажей в доме: 5
Тип дома: кирпичный

Общая площадь: 57 м²
Площадь кухни: 6 м²
Жилая площадь: 33 м²

Адрес: Смоленск, р-н Промышленный, ул. Шевченко, 58 [Скрыть карту](#)



Продам 3-к квартиру по ул. Шевченко, расположенная на 4 этаже 5-ти этажного кирпичного дома, квартира не угловая, комнаты смежно-изолированные на разные стороны дома, есть кладовка.

Квартира в жилом состоянии, везде натяжные потолки, установлены пластиковые 3-х камерные стеклопакеты, новые межкомнатные двери, заменена вся проводка, санузел совмещен в плитке, произведена замена труб, на воду установлены счетчики. Чистый, после капитального ремонта подъезд, порядочные соседи.

[Пожаловаться](#)

Клубника - лишь полкратчай
Госудин заработал не на
сохранении, а на продаже земли.

Работа в паре
Зиганов просит сальсити
переводы про новые счета

RU 12.01 21.02.2018

Бизнес X Пром X К-д X 3-к X Куп X М X Куп X Сто X Сто X рор X 3-к X

https://www.avito.ru/smolensk/kvartiry/3-k_kvartira_50_m_25_et_924345076

Сервисы Яндекс Прочее китайские оборудование Материалы для под Картотека арбитража Сведения о государ Smallpdf.com - бесплат Региональные инд

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё

Подать объявление

Квартиры Ссылка на объявление Смоленск Район Найти

Все объявления в Смоленске / Недвижимость / Квартиры / Продам / 3-комнатные / Вторичка

Назад Следующие

☆ 3-к квартира, 50 м², 2/5 эт.
№ 924345076, размещено 6 февраля в 18:24 3344 (+1)

1 840 000 ₽

8 951 702-12-97

Написать сообщение
В сети

Агентство Недвижимости
Континенталь
Агентство

Контактные лица

Адрес
Смоленская область, Смоленск, ул
Румянцева, 13

Коммунал
с жильцами

Почему стоит выбрать
в нашу квартиру? Потому
что мы предлагаем

Самый богатый
коммунал

Почему стоит выбрать
наше предложение? Потому
что мы предлагаем

Количество комнат: 3-комнатные
Этаж: 2
Этажей в доме: 5

Тип дома: панельный
Общая площадь: 50 м²
Площадь кухни: 6.3 м²

RU 13:22 21.02.2018

RU 13:23 21.02.2018

Визуал... X Прил... X <4D>... X ул. Ш... X Купи... X 3-к к... X 3-к к... X Стоп... X Стоп... X Г... X 3-к... X

https://www.avito.ru/smolsensk/kvartiry/3-k_kvartira_59_m_55_et_1063537378

Сервисы Яндекс Прочее китайские оборудо Материалы для под Карточка арбитра Сведения о государ Smailpdf.com - бесл Региональные инд

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги еще

Квартиры Купить дом или квартиру Смоленск Район Найти

Все объявления в Смоленске / Недвижимость / Квартиры / Продам / 3-комнатные / Вторичка Назав Следующие --

☆ 3-к квартира, 59 м², 5/5 эт.

№ 1063537378, размещено 15 февраля в 15:17 ⌚ 217 (+3)

8 951 694-57-50

REHOUSE
Агентство
На Avito с июня 2013
Завершено 608 объявлений

15 объявлений пользователя

Контактное лицо:
Олега

Адрес:
Смоленская область, Смоленск, ул.
Румянцева,7

Коммуникация с недвижимостью
Получите подборку похожих объявлений и больше информации об объекте, разместившись онлайн

Самый богатый администратор
Личное сопровождение клиентов KOLIN специализация в недвижимости

Количество комнат: **3-комнатные**
Этаж: **5**
Этажей в доме: **5**

Общая площадь: **59 м²**
Площадь кухни: **6 м²**
Жилая площадь: **45 м²**

RU 12:03 21.02.2018

Сканирование: C:\6055\arribf... Лавашев Е.А., Грудина И.В. Грудина использует экран, выставившую из зала "неудачи".

RU 12:03 21.02.2018

Матрицы коэффициентов

Таблица 63

Площадь, кв.м		1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки					
		аналог					
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,08	1,14	1,19	1,22
	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,16	1,18
	40-50	0,92	0,95	1,00	1,05	1,10	1,12
	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,07
	65-80	0,84	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02
	≥80	0,82	0,85	0,89	0,94	0,98	1,00

Таблица 64

Площадь, кв.м		3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности					
		аналог					
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36
	30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27
	50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18
	65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10
	90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00

184

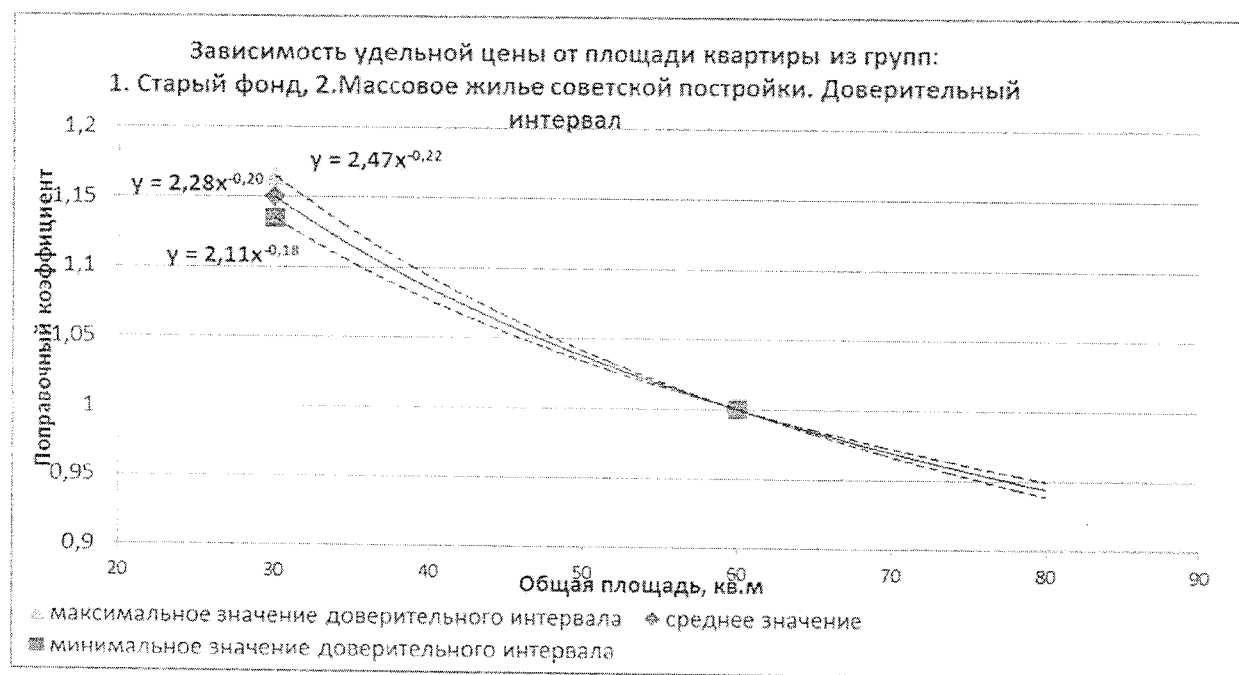


Рис. 90

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 30 кв.м

185

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 70

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд; 2. Массовое жилье советской постройки; 3. Массовое современное жилье; 4. Жилье повышенной комфортности	0,95	0,91
Отношение удельной цены квартиры в доме с блочными/монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,92	0,88
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами		0,96

Матрица коэффициентов

Таблица 71

цены квартир	аналог		
	кирпичные	блочные/монолитные	панельные
объект оценки	1	1,06	1,09
	0,95	1	1,03
	0,92	0,97	1

Гистограммы

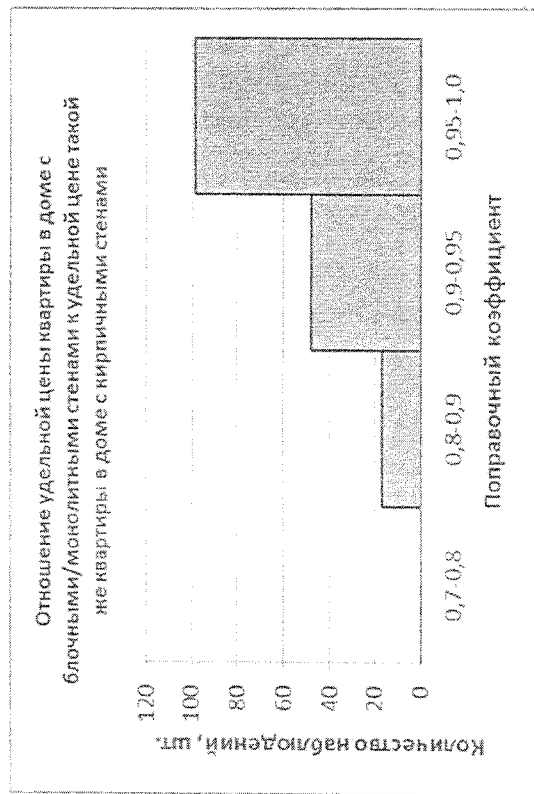


Рис. 110.

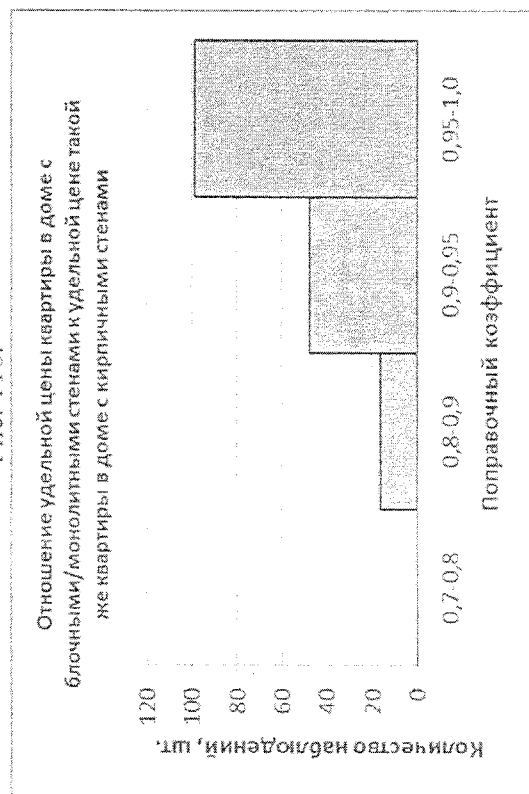


Рис. 111.

(групп) объектов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье.

Дополнительно для классов (групп) 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности вводится элемент сравнения видовые характеристики, который приведен в разделе 4.4.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 75

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,93	0,92 0,94
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,93 0,95

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 76

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,93	0,90 0,97
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,91 0,97

Матрица коэффициентов

Таблица 77

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье	аналог		
	первый этаж	средний этаж	последний этаж
	первый этаж	0,93	0,99
	средний этаж	1,07	1,06
объект оценки	последний этаж	0,94	1

будет больше, чем скидка для цен таунхаусов. Раздельный анализ скидок по различным типам квартир помогает учесть специфику рынка продаж квартир принципиально различного типа и годов постройки.

В дополнение к значениям скидки на торг, рассчитанных на основе обработки мнений оценщиков, в том включены значения таких же скидок, полученных на основе данных, представляющих мнение сотрудников банковских структур. Как и следовало ожидать, их экспертное мнение не столь оптимистично в оценках, как мнение оценщиков. В среднем значения этих скидок существенно больше. Следуя общей направленности **ФСО №9** о недопустимости использования исходных данных, приводящих к максимизации расчетной величины стоимости, авторы Справочника рекомендуют учитывать мнение сотрудников банковских структур при оценке недвижимости, предназначенной в качестве залога. Это позволит снизить риски банков и упростит процедуру сдачи отчетов по оценке для целей залога.

6.1.1. Квартиры. Активный рынок

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 117

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Старый фонд	7,3%	6,7% 7,9%
2. Массовое жилье советской постройки	6,1%	5,7% 6,6%
3. Массовое современное жилье	5,2%	4,8% 5,6%
4. Жилье повышенной комфортности	6,2%	5,7% 6,7%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг
Таблица 118

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Старый фонд	7,3%	4,0% 10,5%
2. Массовое жилье советской постройки	6,1%	3,3% 9,0%
3. Массовое современное жилье	5,2%	2,6% 7,8%
4. Жилье повышенной комфортности	6,2%	3,3% 9,0%

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Документы, предоставленные заказчиком



1000000701_5595611



Арбитражный суд Московской области
107053, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества

г. Москва
20 февраля 2017 года

Дело № А41-57176/16

Резолютивная часть объявлена 03.02.2017 г.

Арбитражный суд Московской области в составе:
судьи Ремизовой О. Н., протокол судебного заседания вела секретарь Лыкова Е.Е.,
рассмотрев в судебном заседании итоги реструктуризации в отношении Белохонова Александра Васильевича,
при участии в заседании: согласно протоколу,

УСТАНОВИЛ:

определением Арбитражного суда Московской области от 28.10.2016 г. в отношении должника Белохонова Александра Васильевича (23.05.1965 г.р., уроженец пос. Березовка Стародубского района Брянской области, ИНН 501105138717, место жительства: 140306, Московская обл., г. Егорьевск, ул. Весенняя, д. 19, кв. 32) введена процедура банкротства – реструктуризация долгов гражданина.

Финансовым управляющим должником утвержден член Ассоциации АУ «Солидарность» Алферов Юрий Геннадьевич.

Сведения о введении в отношении должника процедуры банкротства опубликованы в газете «Коммерсантъ» №210 от 12.11.2016 г.

В судебном заседании рассматриваются итоги проведения в отношении должника процедуры реструктуризации долгов, финансовый управляющий ходатайствует о признании должника банкротом и введении процедуры реализации имущества.

Рассмотрев материалы дела и исследовав в совокупности представленные доказательства, суд установил следующее.

В соответствии со ст. 213.6 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» под неплатежеспособностью гражданина понимается его неспособность удовлетворить в полном объеме требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей. Если не доказано иное, гражданин предполагается неплатежеспособным при условии, что имеет место хотя бы одно из следующих обстоятельств: гражданин прекратил расчеты с кредиторами, то есть перестал исполнять денежные обязательства и (или) обязанность по уплате обязательных платежей, срок исполнения которых наступил; более чем десять процентов совокупного размера денежных обязательств и (или) обязанности по уплате обязательных платежей, которые имеются у гражданина и срок исполнения которых наступил, не исполнены им в течение более чем одного месяца со дня, когда такие обязательства и (или) обязанность должны быть исполнены; размер задолженности гражданина превышает стоимость его имущества, в том числе права требования; наличие

постановления об окончании исполнительного производства в связи с тем, что у гражданина отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание.

За период проведения процедуры банкротства общая сумма требований включенных в реестр составила 3 462 941,77 руб., план реструктуризации долгов не представлен.

По итогам проведенной работы управляющим сделаны выводы о невозможности удовлетворения требований кредитора, невозможности восстановления платежеспособности должника, целесообразности введения процедуры реализации имущества должника.

Финансовый управляющий ходатайствует о переходе к следующей процедуре банкротства, представил отчет о проделанной работе.

Дополнительно управляющий сообщил, что ни кредиторами, ни должником план реструктуризации долгов представлен не был.

С учетом изложенного суд пришел к выводу о признании должника несостоятельным с применением процедуры реализации имущества гражданина.

Арбитражный суд утверждает финансового управляющего в порядке, установленном статьей 45 Закона о банкротстве настоящего Федерального закона, с учетом положений статьей 213.4, 213.5, 213.9 названного Закона.

Решение о замене СРО кредиторами не принято, поэтому полномочия финансового управляющего в следующей процедуре возлагаются на члена Ассоциации АУ «Солидарность» Алферова Юрия Геннадьевича.

Руководствуясь ст. 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, ст. 45, 52, 213.2, 213.3, 213.4, 213.5, 213.6, 213.24 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ, арбитражный суд

РЕШИЛ:

признать Белохонова Александра Васильевича (23.05.1965 г.р., уроженец пос. Березовка Стародубского района Брянской области, ИНН 501105138717, место жительства: 140306, Московская обл., г. Егорьевск, ул. Весенняя, д. 19, кв. 32) несостоятельным (банкротом) и ввести в отношении него процедуру банкротства гражданина – реализация имущества сроком на 6 (шесть) месяцев, до 03.08.2017 г.

Утвердить финансовым управляющим Белохонова А.В. Алферова Юрия Геннадьевича (член Ассоциации АУ «Солидарность», адрес для направления корреспонденции: 300045, г. Тула, ул. Новомосковская, д. 25-Б) с вознаграждением в размере 25 000 руб.

Взыскать с Белохонова А.В. в пользу Толстых К.П. 6 000 руб. в возмещение расходов по госпошлине.

Финансовому управляющему по истечении срока процедуры представить отчет о своей деятельности, сведения о финансовом состоянии гражданина.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в месячный срок со дня его принятия в Десятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Московской области.

Судья

О. Н. Ремизова



1000000701_6331403



Арбитражный суд Московской области

107053, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18

<http://asmo.arbitr.ru/>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

об удовлетворении заявления

г. Москва

05 октября 2017 года

Дело № А41-57176/16

Резолютивная часть вынесена 24.08.2017 г.

Арбитражный суд Московской области в составе:
судьи Ремизовой О. Н., протокол судебного заседания вела секретарь Бердникова О.М.,
рассмотрев в судебном заседании заявление финансового управляющего должника
Белохонова А.В. – Алферова Ю.Г. о предоставлении доступа в принадлежащее должнику
жилое помещение,
по делу о признании Белохонова А.В. несостоятельным (банкротом),
при участии в судебном заседании: согласно протоколу,

УСТАНОВИЛ:

решением Арбитражного суда Московской области от 20.02.2017 г. в отношении
Белохонов Александр Васильевич (23.05.1965 г.р., уроженец пос. Березовка
Стародубского района Брянской области, ИНН 501105138717, место жительства: 140306,
Московская обл., г. Егорьевск, ул. Весенняя, д. 19, кв. 32) признан несостоятельным
(банкротом), в отношении него введена процедура банкротства гражданина – реализация
имущества.

Финансовым управляющим должником утвержден член Ассоциации АУ
«Солидарность» Алферов Юрий Геннадьевич.

Сведения о введении в отношении должника процедуры банкротства
опубликованы в газете «Коммерсантъ» №38 от 04.03.2017 г.

10 мая 2017 г. в арбитражный суд поступило заявление финансового управляющего
должника Белохонова А.В. – Алферова Ю.Г. о предоставлении доступа в принадлежащее
должнику жилое помещение.

Арбитражный суд, исследовав представленные доказательства, пришел к выводу
об удовлетворении заявленного требования.

В соответствии с п. 8 ст. 213.9 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ (ред.
от 29.12.2015) «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве)
финансовый управляющий обязан принимать меры по выявлению имущества гражданина
и обеспечению сохранности этого имущества.

Как следует из материалов дела, должнику Белохонову Александру Васильевичу,
на праве собственности принадлежит три объекта недвижимого имущества – квартиры,
по следующим адресам: г. Брянск, ул. Станке Димитрова, д. 13а, кв. 7; Брянская обл.,
г. Стародуб, ул. Урицкого, д. 21, кв. 1; г. Смоленск, ул. Шевченко, д. 54-а, кв. 81.

Должник зарегистрирован по месту жительства по адресу: Московская обл.,
г. Егорьевск, ул. Весенняя, д. 19, кв. 32.

В целях сбора информации о составе имущества и для формирования конкурсной массы должника, финансовым управляющим 10.03.2017 г. по всем известным адресам, должнику направлены уведомления о введении процедуры реализации имущества и запросы о предоставлении сведений о передаче материальных ценностей.

Должником доказательства обеспечения доступа управляющего в дом в целях исполнения возложенных на него законом обязанностей не представлено.

В соответствии с п. 1 ст. 213.25 Закона о банкротстве все имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выявленное или приобретенное после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу.

Согласно п.5 указанной выше статьи с даты признания гражданина банкротом все права в отношении имущества, составляющего конкурсную массу, в том числе на распоряжение им, осуществляются только финансовым управляющим от имени гражданина и не могут осуществляться гражданином лично.

Пунктом 9 ст. 213.9 Закона о банкротстве обязывает гражданина предоставлять финансовому управляющему по его требованию любые сведения о составе имущества, месте нахождения этого имущества, составе своих обязательств, кредиторах и иные имеющие отношение к делу о банкротстве гражданина сведения в течение пятнадцати дней с даты получения требования об этом.

Суд полагает ходатайство обоснованным и подлежащим удовлетворению, поскольку оно направлено на выполнение целей процедуры банкротства должника.

Из смысла п. 39 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 13.10.2015 № 45 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в делах о несостоятельности (банкротстве) граждан», следует, что финансовый управляющий вправе заявить ходатайство о предоставлении ему доступа в жилые помещения должника, которые подлежат рассмотрению в порядке статьи 60 Закона о банкротстве.

Доказательства невозможности самостоятельного доступа в жилое помещение, необеспечение должником его осмотра являются основанием для удовлетворения заявленного ходатайства. Осмотр жилых помещений, принадлежащих должнику, необходим в целях выявления имущества должника, формирования конкурсной массы.

Руководствуясь ст. ст. 66, 184-188 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

обязать Белохонова Александра Васильевича предоставить доступ финансовому управляющему Алферову Юрию Геннадьевичу в принадлежащие должнику жилые помещения по следующим адресам: г. Брянск, ул. Станке Димитрова, д. 13а, кв. 7; Брянская область, г. Стародуб, ул. Урицкого, д. 21, кв. 1; г. Смоленск, ул. Шевченко, д. 54-а, кв. 81; а также по месту жительства по адресу: Московская обл., г. Егорьевск, ул. Весенняя, д. 19, кв. 32.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в апелляционном порядке.

Судья

О.Н.Ремизова



Управление Федеральной службы судебных приставов по
Московской области
Егорьевский районный отдел судебных приставов Управления
Федеральной службы судебных приставов по Московской
области
ул. Карла Маркса, д. 129, г. Егорьевск, Егорьевский р-н, Московская обл.,
Россия, 140300
от 11.01.2018 № 50008/18/521 Тел. +7(496)403-46-55 Факс (49640)3-88-32
Адрес электронной почты osp50008@r50.fssprus.ru

Получатель: Алферов Юрий Геннадьевич
Адрес: ул. Новомосковская, д. 256, г. Тула, Россия, 300045

ПОСТАНОВЛЕНИЕ о возбуждении исполнительного производства

11.01.2018 г.

№ 50008/18/521

Заместитель начальника отдела – заместитель старшего судебного пристава Егорьевский РОСП, адрес подразделения: 140300, РОССИЯ, МОСКОВСКАЯ ОБЛ., Р-Н ЕГОРЬЕВСКИЙ, Г. ЕГОРЬЕВСК, УЛ. КАРЛА МАРКСА, Д. 129, Демидов Сергей Николаевич, рассмотрев исполнительный документ Исполнительный лист № ФС 012297003 от 05.12.2017, выданный органом: Арбитражный суд Московской области по делу № А41-57176/16, вступившему в законную силу 20.10.2017, предмет исполнения: **Обязать Белохонова Александра Васильевича предоставить доступ финансовому управляющему Алферову Юрию Геннадьевичу в принадлежащие должнику жилые помещения по следующим адресам: г. Брянск, ул. Станке Димитрова, д. 13а, кв. 7; Брянская область, г. Стародуб, ул. Урицкого, д. 21, кв. 1; г. Смоленск, ул. Шевченко, д. 54-а, кв. 81; а также по месту жительства по адресу: Московская обл., г. Егорьевск, ул. Весенняя, д. 19, кв. 32., в отношении должника: Белохонова Александра Васильевича, 23.05.1965 года рождения, адрес должника: ул. Весенняя, д. 19, кв. 32, г. Егорьевск, Московская обл., Россия, 140306, в пользу взыскателя: Алферова Юрия Геннадьевича, адрес взыскателя: ул. Новомосковская, д. 256, г. Тула, Россия, 300045,**

УСТАНОВИЛ:

Исполнительный документ соответствует требованиям, предъявляемым к исполнительным документам, срок предъявления документа к исполнению не истек.

Руководствуясь статьями 6, 12, 13, 14, 30 Федерального закона от 02 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»,

ПОСТАНОВИЛ:

1. Возбудить исполнительное производство № 52/18/50008-ИП в отношении Белохонова Александра Васильевича, адрес должника: 140306, РОССИЯ, МОСКОВСКАЯ ОБЛ., Г. ЕГОРЬЕВСК, УЛ. ВЕСЕННЯЯ, Д. 19, КВ. 32. На сайте <http://www.fssp.ru/> в разделе информационные системы действует банк данных исполнительных производств. Он позволяет узнать о наличии задолженности у граждан и представителей юридических лиц, обнаружив себя в банке данных исполнительных производств, возможно оплатить задолженность. Этот сервис разработан в соответствии с федеральными законами от 11.07.2011 № 196-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об исполнительном производстве» и статью 8 Федерального закона «О судебных приставах» и от 27.07.2006 № 152 «О персональных данных».

2. Установить должнику 5-дневный срок для добровольного исполнения требований, содержащихся в исполнительном документе, с момента получения должником копии настоящего постановления.

3. Предупредить должника, что в случае неисполнения исполнительного документа в срок, предоставленный для добровольного исполнения, и непредставления доказательств того, что исполнение было невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, с него будет взыскан исполнительский сбор в размере 7% от подлежащей взысканию суммы или стоимости взыскиваемого имущества, но не менее 1000 рублей с должника-гражданина или должника-индивидуального предпринимателя и 10000 рублей с должника-организации. В случае неисполнения исполнительного документа неимущественного характера исполнительский сбор с должника-гражданина или должника-индивидуального предпринимателя устанавливается в размере 5000 рублей, с должника-организации – 50000 рублей.

В отношении нескольких должников по солидарному взысканию в пользу одного взыскателя исполнительский сбор устанавливается с каждого из должников в размере 7% от подлежащей взысканию суммы или стоимости взыскиваемого имущества, но не менее 1000 рублей с должника-гражданина или должника-индивидуального предпринимателя и 10000 рублей с должника-организации.

При наличии чрезвычайных, объективно непредотвратимых обстоятельств и других непредвиденных и непреодолимых препятствий, могущих сделать невозможным добровольное исполнение исполнительного документа, должнику предлагается в срок, установленный для добровольного исполнения, надлежащим образом уведомить об этом судебного пристава-исполнителя.

4. Предупредить должника, что после истечения срока для добровольного исполнения требований, содержащихся в исполнительном документе, судебный пристав-исполнитель применяет меры принудительного исполнения в соответствии с частью 3 статьи 68 Федерального закона от 02 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», в том числе обращает взыскание на имущество и имущественные права должника.

5. Предупредить должника, что в соответствии с пунктом 6 части 1 статьи 64 Федерального закона от 02 октя-



бря 2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» судебный пристав-исполнитель вправе с разрешения в письменной форме старшего судебного пристава входить без согласия должника в жилое помещение, занимаемое должником.

6. Предупредить должника, что в случае неисполнения без уважительных причин исполнительного документа в срок, предоставленный для добровольного исполнения, судебным приставом-исполнителем может быть вынесено постановление о временном ограничении на выезд должника из Российской Федерации.

7. Предупредить должника, что в соответствии со статьей 6 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» требования судебного пристава-исполнителя обязательны для всех государственных органов, органов местного самоуправления, граждан и организаций и подлежат неукоснительному выполнению на всей территории Российской Федерации.

Нарушение должником законодательства об исполнительном производстве, выразившееся в невыполнении законных требований судебного пристава-исполнителя, непредставлении сведений либо представлении недостоверных сведений о своих правах на имущество, несообщении об увольнении с работы, о новом месте работы, учебы, месте получения пенсии, иных доходов или месте жительства, влечет административную ответственность по статье 17.14 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Неисполнение должником содержащихся в исполнительном документе требований неимущественного характера в срок, установленный судебным приставом-исполнителем после вынесения постановления о взыскании исполнительского сбора, влечет административную ответственность по статье 17.15 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

8. Обязать должника в соответствии с частью 7 статьи 69 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» представить судебному приставу-исполнителю сведения о принадлежащих ему правах на имущество, в том числе исключительных иных правах на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации, правах требования по договорам об отчуждении или использовании указанных прав, в размере задолженности, необходимом для исполнения требований, содержащихся в исполнительном документе, с учетом взыскания расходов по совершению исполнительных действий и исполнительского сбора, наложенного судебным приставом-исполнителем в процессе исполнения исполнительного документа, а также сведения об имеющихся специальных правах в виде управления транспортными средствами (автомобильными транспортными средствами, воздушными судами, судами морского, внутреннего водного транспорта, мотоциклами, мопедами и легкими квадрициклами, трициклами и квадрициклами, самоходными машинами).

9. Обязать должника сообщить судебному приставу-исполнителю сведения о его счетах, находящихся в банке или иной кредитной организации, в том числе о счетах, на которые работодателем производится зачисление заработной платы, а также обязать представить сведения о поступлении на указанные счета денежных средств, на которые в соответствии с действующим законодательством не может быть обращено взыскание.

10. Копию настоящего постановления направить:

Должник: Белохонов Александр Васильевич, ул. Весенняя, д. 19, кв. 32, г. Егорьевск, Московская обл., Россия, 140306.

Взыскатель: Алферов Юрий Геннадьевич, ул. Новомосковская, д. 256, г. Тула, Россия, 300045.

Взыскатель: Алферов Юрий Геннадьевич, ул. Кирова, д. 14, корп. 2, кв. 2, г. Тула, Россия, 300001.

Орган, выдавший ИД: Арбитражный суд Московской области, пр-т. Академика Сахарова, д. 18, г. Москва, 107053.

Постановление может быть обжаловано в порядке подчиненности вышестоящему должностному лицу службы судебных приставов или оспорено в суде в десятидневный срок.

Заместитель начальника отдела – заместитель
старшего судебного пристава

(подпись)



Демидов С.Н.

К и/п. № 52/18/50008-ИП

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 14.02.2018

№ 00-00-4001/5141/2018-7574

На основании запроса от 12.02.2018, поступившего на рассмотрение 12.02.2018, сообщаем, что правообладателю

Белохонов Александр Васильевич, дата рождения 23.05.1965, гражданство Российской Федерации, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 1511 № 940306, выдан 24.06.2011; СНИЛС 029-355-728 74, по состоянию на 12.02.2018 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	32:23:0400901:1139
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Брянская область, р-н Стародубский, г Стародуб, ул Урицкого, д 21, кв 1
		Площадь:	78, 6 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	13.01.2016
		номер государственной регистрации:	32-32/001-32/001/085/2015-655/1
		основание государственной регистрации:	Решение Стародубского районного суда Брянской области от 19.08.2015 №2-384/2015
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	32:28:0031501:1132
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Брянская область, г Брянск, пр-кт Станке Димитрова, д 13а, кв 7
		Площадь:	50, 1 кв. м
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	31.08.2015
		номер государственной регистрации:	32-32/001-32/001/054/2015-186/3
		основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по закону, удостоверяла Соловьева Я. Б., нотариус Стародубского нотариального округа Брянской области, РФ 19.01.2011, реестровый номер 269; Решение Советского районного суда г. Брянска от 03.04.2014.;
			Договор дарения от 19.08.2015

		дата государственной регистрации прекращения права:	
	2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	67:27:0030859:364
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Смоленская область, г Смоленск, ул Шевченко, д 54А, кв 81
		Площадь:	62, 5 кв. м
	3.2.	Вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/2
		дата государственной регистрации:	08.02.2005
		номер государственной регистрации:	67-67-01/006/2005-44
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, заключенный в г. Смоленске от 30.12.2004г. , зарегистрированный 08.02.2005г. в Едином государственном реестре прав за № 67-67-01/006/2005-43.
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	3.3.1.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении имущества
		номер государственной регистрации:	67-67-01/174/2014-346
4.	Получатель выписки:		Алферов Юрий Геннадьевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Инженер 1 категории
(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

Топчий Анна Сергеевна
(инициалы, фамилия)