

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РФ**  
**Федеральное государственное автономное образовательное**  
**учреждение высшего образования**  
**«Дальневосточный федеральный университет»**

**Инженерная школа**

**Межотраслевой региональный центр повышения квалификации и  
переподготовки кадров**

"УТВЕРЖДАЮ"

Руководитель МРЦПК ИШ

\_\_\_\_\_ М.Б. Безуглова

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201 г.

**КУРСОВАЯ РАБОТА**

**на тему: «Оценка стоимости объекта недвижимости на примере квартиры»**

**Исполнитель**

\_\_\_\_\_

дата, подпись

Орлова Н.И.

фамилия, инициалы

**Руководитель**

\_\_\_\_\_ к.т.н., доцент М.Б. Безуглова

дата, подпись

фамилия, инициалы

**Владивосток, 2022**

## Отчёт об оценке объекта оценки

Порядковый номер отчёта:	№ 145
Объект оценки	Жилое помещение общей площадью 85,3 кв.м., расположенное по адресу Приморский край, г. Владивосток, ул. Завойко, д.4А, кв. 45. Кадастровый номер: 25:28:040006:22141
Вид стоимости	рыночная
Дата проведения оценки	25.04.2022
Дата составления отчета	05.05.2022
Место составления отчета	г. Владивосток
Исполнитель	ООО «Центр оценки и экспертизы»
Адрес исполнителя	690091, г. Владивосток, ул. Лазо, д.9, оф. 204
Оценщик, принимавший участие в подготовке отчета	Петров Петр Петрович оценщик ООО «Центр оценки и экспертизы»
Местонахождение оценщика	690091, г. Владивосток, ул. Лазо, д.9, оф. 204
Заказчик отчета	Колосов Дмитрий Сергеевич
Адрес заказчика	690048, г. Владивосток, ул. Завойко, д.4А, кв. 45.
Основание для проведения оценки	Договор № 1-25/04 от 25.04.2022 г.

## Содержание

Сопроводительное письмо.....	5
Раздел 1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ ОЦЕНКИ.....	6
1.1. Основные факты и выводы.....	6
1.2. Задание на оценку в соответствии с требованием ФСО.....	9
1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	15
1.4. Заявление о соответствии.....	18
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их использования при проведении оценки объекта оценки.....	19
1.6. Общие понятия и определения.....	19
1.7. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....	24
1.8. Перечень документов, используемых оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	25
1.9. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.....	28
1.10. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	28
Раздел 2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОКРУЖЕНИЯ, РЫНКА НЕДВИЖМОСТИ И ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	30
2.1. Природно-географические, исторические и иные общие сведения о регионе объекта оценки.....	30
2.2. Анализ социально-экономической ситуации.....	31
2.2.1. Основные социально-экономические показатели России.....	31
2.2.2. Характеристика экономической ситуации в регионе.....	38
2.3. Сведения об окружении объекта оценки.....	41
2.4. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.....	42
2.4.1. Общая характеристика рынка недвижимости.....	42
2.4.2. Анализ сегментов рынка недвижимости в контексте настоящей оценки.....	45
2.5. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценк.....	47
2.5.1. Сведения об имущественных правах.....	47
2.5.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки.....	48
2.5.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки.....	48
2.5.4. Сведения об износе, устаревания объекта оценки.....	50
2.5.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.....	53
2.5.6. Информация о текущем использовании объекта оценки.....	53

Раздел 3. АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА, МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ.....	55
3.1. Анализ наиболее эффективного использования объекта.....	55
3.2. Методология оценки. Отказ от неиспользуемых подходов к оценке.....	56
3.2.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости.....	56
3.3. Определение рыночной стоимости объекта методом сравнения продаж.....	59
3.3.1. Процедура метода сравнения продаж.....	59
3.3.2. Выбор объектов-аналогов.....	59
3.3.3. Определение корректировок и порядок их внесения.....	63
3.3.4. Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж.....	75
3.4. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта доходным подходом.....	80
3.5. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта затратных подходом.....	87
3.6. Согласование результатов оценки.....	95
Список используемой литературы.....	96
Приложение А. Заявление о соответствии.....	97

## Сопроводительное письмо

Дата: 06.05.2022  
Получатель: Колосов Дмитрий Сергеевич

Уважаемый Дмитрий Сергеевич!

В соответствии с договором № 1-25/04 от 25.04.2022 г. мною произведена оценка объекта оценки в составе: Жилого помещения общей площадью 85,3 кв. м.

Адрес объекта оценки: г. Владивосток, ул. Завойко, д.4А, кв. 45

В работе определялась рыночная стоимость объекта оценки.

Оценка выполнена с целью установления рыночной стоимости оцениваемого объекта для сделки купли-продажи

Оценка произведена по состоянию на 25.04.2022 г., обследование объекта проводилось 25.04.2022 г., а анализ, приведенный в отчете, был выполнен в период с 25.04.2022 г. по 05.05.2022 г.

Оценка проведена и отчет в письменной повествовательной форме подготовлен в соответствии с требованиями Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98г.; Федеральных стандартов оценки (ФСО №№ 1, 2, 3); Стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2010).

Вывод, содержащийся в отчете, получен в результате расчетов, сделанных мною на основании моего опыта и профессиональных знаний, информации, полученной в результате исследования рынка, интервью со специалистами, на основе предоставленной мне технической, бухгалтерской и иной документации, а также на основе результатов непосредственного обследования объекта оценки.

Описание оцениваемого объекта, информация и ее источники, анализ и методы расчетов, использованные для оценки стоимости, приведены в соответствующих разделах отчета. Мною не проводилась как часть работы проверка полученной информации и документов, я не в состоянии в какой-либо форме подтвердить их надежность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать вывод о том, что стоимость оцениваемого объекта по состоянию на 25.04.2022 г. составляет округленно: 16131000 (шестнадцать миллионов сто тридцать одна тысяча) рублей.

Обращаю Ваше внимание на то, что:

настоящее письмо не является отчетом об оценке объекта оценки, а только предваряет его;

отдельные части отчета об оценке объекта оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, с учетом всех оговоренных в нем ограничений и допущений.

Если у Вас возникнут вопросы в отношении результатов или рассуждений, изложенных в отчете об оценке объекта оценки, обращайтесь ко мне по телефону в г. Владивостоке +79001111111

Благодарю за возможность выполнить для Вас данную работу.

С уважением оценщик ООО «Центр оценки и экспертизы» \_\_\_\_\_ / Петров П.П.

## Раздел 1. Общие данные оценки

### 1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки расположен на 6-м этаже 16-этажного жилого здания, год постройки – 2019 г. Окружение - жилой квартал, основу которого составляют многоэтажные дома. В районе, где расположен объект оценки, имеется развитая социально-бытовая инфраструктура: магазины, школа, детский сад, фитнес-клуб и т.п. Вдоль тротуара рядом с подъездами дома имеется место для парковки легковых автомашин. В подъезде домофон. Хорошее транспортное сообщение. Объект оценки располагается в ЖК «Радужный», рис.1.1.

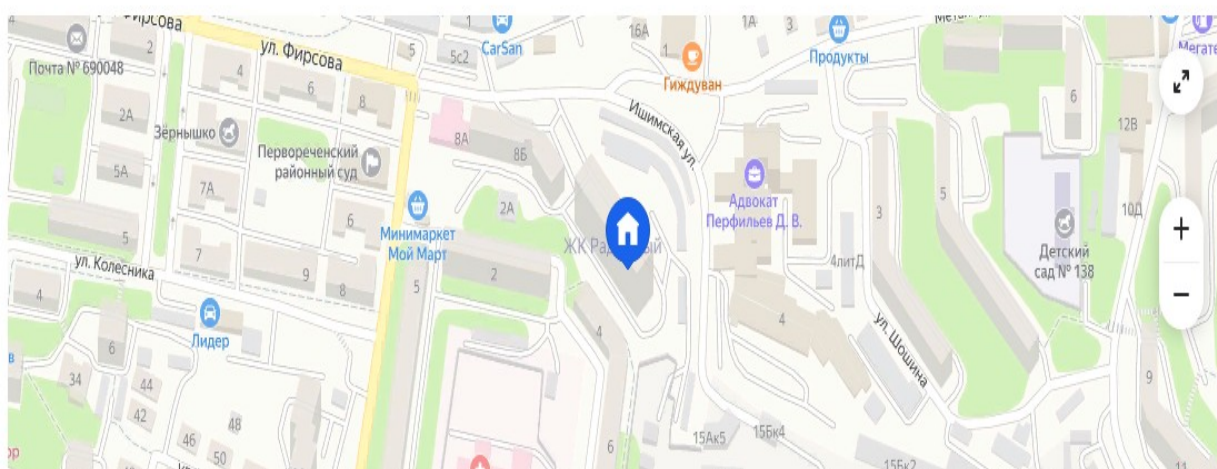


Рисунок 1.1 – Месторасположение объекта оценки

Объектом оценки является 3-х комнатная квартира, расположенная по адресу Приморский край г. Владивосток, ул. Завойко, д.4А, кв.45 . Кадастровый номер: 25:28:040006:22141. Площадь жилого помещения: 85,3 кв. м. Вид права: собственность. Ограничений, обременений не зарегистрировано.

Основные параметры объекта указаны в таблице 1.1.

Таблица 1.1 – Основные параметры объекта

Параметры объекта	Значение параметра
Полный адрес объекта недвижимости	Приморский край, г. Владивосток, ул. Завойко, д.4А, кв. 45. Кадастровый номер: 25:28:040006:22141
Тип объекта недвижимости	Жилое помещение
Общая площадь, кв. м.	85,3 кв. м.
Группа капитальности	I
Площадь застройки, кв. м	15349,40 кв. м.

Продолжение таблицы 1.1



Этажность подземная /надземная	6 этаж
Строительный объем, куб. м	-
Год ввода в эксплуатацию	2019
Текущее использование	Жилая недвижимость
Техническое состояние	Не требуется ремонт

На основании данных технического паспорта помещения, а так же данных визуального осмотра, было сформировано следующее описание конструктивных особенностей здания (табл.1.2).

Таблица 1.2 – Конструктивные особенности здания

Конструктивные элементы здания	Описание конструктивного элемента
Фундамент	Монолитный железобетонный каркас
Стены	Монолитные
Перегородки	Пенобетон
Перекрытия	Железобетонные
Крыша	
Полы	Паркет
Потолки	
Окна	Пластиковые
Класс отделки помещений (отсутствует, простая, улучшенная, высококачественная, евроремонт)	Простая
Состояние отделки (новая, не требует ремонта, требует ремонта - косметического, капитального)	новая
Водоснабжение	есть
Канализация	есть
Отопление	есть
Кондиционирование	местное
Электричество	есть
Связь	есть
Лифты	есть, 2 лифта

Продолжение таблицы 1.2

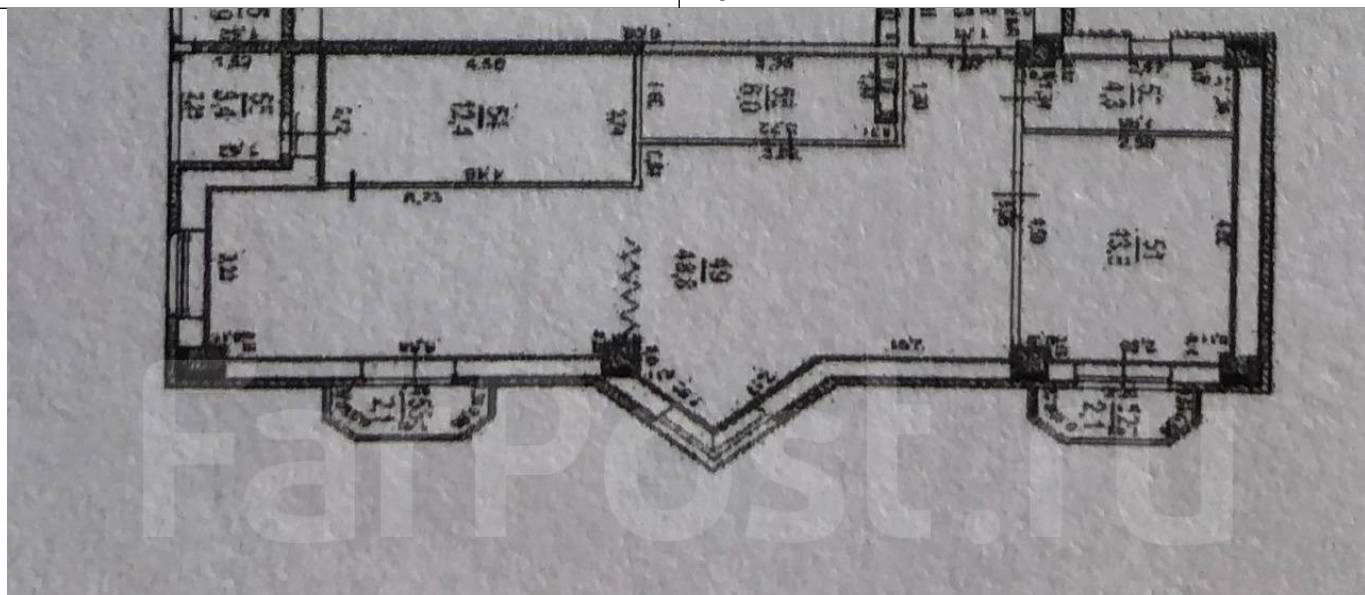
Парковка	есть на 135 машин
Фотографии здания, помещений	 

Объектом оценки выступает 3-х комнатная квартира, с новым ремонтом, с современной планировкой. Две спальни, гостиная, кухня, санузел, наличие отдельной гардеробной, два балкона и лоджия. Интерьер квартиры актуальный, планировка соответствует всем техническим требованиям. В доме ТСЖ, консьерж и охрана. Придомовая территория с видеонаблюдением, с детской площадкой и парковкой на 135 машин отгорожена шлагбаумом. Планировка жилого помещения отражена в табл. 1.3.

Таблица 1.3 – Планировка жилого помещения



Показатель	Характеристика
Этаж расположения квартиры	6
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат в квартире	5
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	85,3
Жилая площадь объекта оценки, кв.м.	61,3
Площадь кухни, кв.м	12
Высота	2,63
Наличие балкона/лоджии	+
Кол- во и тип санузла	совмещенный
Состояние квартиры	Хорошее
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану	Планировка соответствует поэтажному плану БТИ, незаконных переустройств нет



## 1.2. Задание на оценку в соответствии с требованиями ФСО

Задание на оценку представлено в таблице 1.4.

Таблица 1.4 – Задание на оценку в соответствии с требованиями ФСО

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (3-х комнатная квартира) общей площадью 85,3 кв. м, расположенная по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Завойко, д.4А, кв. 45. Кадастровый номер: 25:28:040006:22141

Продолжение таблицы 1.4

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Недвижимое имущество (3-х комнатная квартира) общей площадью 85,3 кв. м, расположенная по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Завойко, д.4А, кв. 45. Кадастровый номер: 25:28:040006:22141
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка из ЕГРН Технический паспорт
Правообладатель (-ли)	Колосов Дмитрий Сергеевич Колосова Анна Андреевна Колосова Мария Дмитриевна
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Право собственности
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Не зарегистрировано
В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - балансовая стоимость данного Объекта оценки (при наличии)	-
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат оценки предполагается использовать для целей продажи Объекта оценки

Продолжение таблицы 1.4

Цель оценки и вид стоимости с учетом предполагаемого использования результата оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Требования по определению в дополнение к рыночной стоимости инвестиционной и (или) ликвидационная стоимости	Отсутствуют
Иные дополнительные к указанным в пункте 8 ФСО № 9 и п. 9 ФСО № 7[5] расчетные величины стоимости	Не указываются
Дата оценки	По состоянию на дату осмотра 25.04.2022 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период не более 7 дней от даты акцептования Задания на оценку
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В соответствии с Приложением 2 к Договору
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями)	На этапе подготовки задания на оценку сторонами договора не определена (не выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов

Продолжение таблицы 1.4

Наличие обременений и	
-----------------------	--

<p>обязательств, выявленных Оценщиком до момента подписания договора и не представленных сторонами договора в составе необходимых для проведения оценки материалов и информации</p>	<p>Не выявлены</p>
<p>Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению</p>	<p>В случае предположения оценка для целей залога осуществляется исходя из сохранения его варианта текущего использования «как есть».</p> <p>В случае, если выявленное Оценщиком по результатам анализа документов и осмотра текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, проводится анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме.</p>
	<p>1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная.</p> <p>2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.</p>

Продолжение таблицы 1.4

Допущения, на которых	з. Исходные данные, которые будут
-----------------------	-----------------------------------

<p>должна основываться оценка</p>	<p>использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.</p> <p>4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера.</p> <p>5. Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов.</p> <p>6. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.</p>
-----------------------------------	---

7. Отчет об оценке будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

8. Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме..

9. Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета.

10. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных.

11. Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений.

12. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.

### 1.3. Сведения о заказчике оценке и об оценщике

Сведения о заказчике оценки представлены в таблице 1.5

Таблица 1.5 - Сведения о Заказчике оценки

Данные заказчика	Колосов Дмитрий Сергеевич паспорт гражданина РФ 1207 123456, выдан УМВД России по Приморскому краю в городе Владивосток
------------------	--

В проведении настоящей оценки принимал участие следующий оценщик, работающий у Исполнителя на основании трудового договора (табл. 1.6.)

Таблица 1.6 - Сведения об оценщике

Параметр	Значение
Оценщик	Петров Петр Петрович
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член Общероссийская общественная организация «Российское Общество Оценщиков», расположенной по адресу: г Москва, Басманный р-н, пер. Басманный 1-й, д 2А, оф. 5
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в ООО «Центр оценки и экспертизы собственности» от 01.05.2007, регистрационный номер № 1111111
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №1111111

Продолжение таблицы 1.5

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Петров Петр Петрович) № №, выданный организацией: АО «АльфаСтрахование». Период страхования с 11.12.2021 по 10.12.2022. Страховая сумма 5000000 (пять миллионов руб.)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Номер №004410-1 по направлению «Оценка недвижимости», выдан Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров», срок действия с 06.03.2017 по 07.11.2021
Местонахождение оценщика	г. Владивосток
Номер контактного телефона	+79001111111
Адрес электронной почты	<a href="mailto:11111@mail.ru">11111@mail.ru</a>
Основание для выполнения оценщиком работ по оценке для Исполнителя	-
Стаж работы в оценочной деятельности (лет)	более 10 лет

Продолжение таблицы 1.5



<p>Сведения о независимости оценщика</p>	<p>Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) [1], при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица</p> <p>– заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
--	---

Сведения о юридическом лице представлены в таблице 1.6.

Таблица 1.6 - Сведения о юридическом лице (Исполнителе), с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Параметр	Значение
Организационно-правовая форма	Сотрудник в должности – оценщик, ООО «Центр оценки и экспертизы собственности» г. Владивосток, ул. Лазо, д.9, оф. 204

Продолжение таблицы 1.6

Полное наименование	ООО «Центр оценки и экспертизы собственности»
ОГРН	ОГРН 111111111111111111
Дата присвоения ОГРН	04.12.2013 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность Исполнителя застрахована организацией АО «АльфаСтрахование» (страховой полис № №период страхования с 11.12.2021 по 10.12.2022). Страховая сумма 5000000 (пять миллионов) руб.
Местонахождение	Приморский край, г. Владивосток, ул. Лазо, д.9, оф. 204
Почтовый адрес	690091
Генеральный директор/ИП	Петров Петр Петрович
Телефон	+79001111111
Электронная почта	111111@mail.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Индивидуальный предприниматель Петров Петр Петрович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) [1]. Индивидуальный предприниматель Петров Петр Петрович подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

#### **1.4. Заявление о соответствии**

Образец заявления о проведении оценки соответствия помещения установленным требованиям и признании жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания, представлен в Приложении А.

#### **1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их использования при проведении оценки объекта оценки**

Отчет об оценке объекта оценки, в данном случае, квартиры, подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) [1] и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 [2];

- Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05. 2015 г. № 298 [3];

- Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05. 2015 г. № 299 [4];

- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 [5];

- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327;

является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является.

## **1.6. Общие понятия и определения**

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

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

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

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

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

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

Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

- инвестиционная стоимость объекта оценки – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки;
- ликвидационная стоимость объекта оценки – стоимость, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден на срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершать сделку по

отчуждению имущества;

- кадастровая стоимость – стоимость, определяемая методами массовой оценки рыночной стоимости, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

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

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.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

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

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

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

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

Недвижимое имущество – в соответствии со ст.130 п.1 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. (в ред. Федеральных законов от 30.12.2004 N 213 ФЗ, от 03.06.2006 N 73 ФЗ, от 04.12.2006 N 201 ФЗ).

Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.) характеристики земельного участка.

Объекты сравнения – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Корректировка представляет собой операцию (часто математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту»

Оцениваемые права. Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом, часть 1 (ст. 209), включает право 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 интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Ставка аренды – объем выплат за период, указанный в договоре аренды. Ставка арендной платы должна обеспечивать арендодателю получение прибыли не

ниже средней нормы на вложенный капитал, а для арендатора стоимость должна быть ниже стоимости банковского кредита на приобретение актива.

Правомочие пользования представляет собой основанную на законе возможность эксплуатации, хозяйственного или иного использования имущества путем извлечения из него полезных свойств, его потребления. Оно тесно связано с правомочием владения, ибо в большинстве случаев можно пользоваться имуществом, только фактически владея им. Право пользования вещью может передаваться собственником другому лицу, в определенных случаях передачу права собственности может осуществлять и не собственник, если он пользуется вещью на надлежащем право основании.

Право собственности – в соответствии со ст. 209 Гражданского Кодекса 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 образом. 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.

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.

## **1.7. Содержание и объем работ, использованных при проведении оценки**

В рамках настоящего исследования Оценщик руководствовался следующей последовательностью определения стоимости объектов оценки:

Заключение с Заказчиком договора об оценке.

С Заказчиком заключен Договор № 1-25/04 от 25.04.2022г.

Определение объекта оценки, цели оценки и даты определения стоимости

Объектом оценки является 3-х комнатная квартира, расположенная по адресу г. Владивосток, ул. Завойко, д.4А, кв.45 в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество. Целью проведения данной работы является определение рыночной стоимости объекта оценки в целях принятия управленческих решений. Дата определения стоимости – 25 апреля 2022г.

Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки

На данном этапе были изучены документы, информация и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком и полученные в ходе работы специалистов непосредственно на объекте оценки.

Анализ рынка, к которому относится объект оценки

На данном этапе Оценщиком был проанализирован рынок, к которому относится объект оценки, его текущая конъюнктура и тенденции. На основании полученной информации, Оценщиком был проведен сбор специальных рыночных данных относящихся как к оцениваемому объекту, так и сопоставимым с ним объектам - аналогам и их анализ.

Анализ возможности применения затратного, сравнительного и доходного подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки или обоснование отказа от их использования

При определении стоимости используются следующие подходы к оценке: затратный подход к оценке; сравнительный подход к оценке; доходный подход к оценке.

Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.

В рамках каждого из подходов к оценке используются соответствующие методы оценки. Выбор конкретных методов оценки в рамках применяемых



подходов к оценке осуществлялся Оценщиком, исходя из его опыта, профессиональных знаний, навыков и умений, а также полноты и качества имеющейся информации. Краткое описание применяемых методов расчетов, ограничений и допущений, лежащих в основе расчетов, а так же результаты выполненных расчетов приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

Основываясь на результатах применения соответствующих подходов к оценке, Оценщиком были получены результаты, которые позволили прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки с учетом не столько количественного, сколько качественного их значения. В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами к оценке, придается свой вес. Логически обоснованное численное значение весовой характеристики результатов соответствующего подхода определяется исходя из анализа «сильных» и «слабых» сторон каждого подхода, с учетом того, насколько существенно они отражают текущее состояние рынка недвижимости, а так же перспектив его развития.

Составление и передача Заказчику отчета об оценке.

Отчет об оценке содержит основные допущения, использованные при проведении оценки, расчеты по определению рыночной стоимости и выводы.

### **1.8. Перечень документов, используемых оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные (табл.1.7).

Таблица 1.7 - Данные, использованные при подготовке Отчета об оценке

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
-------	--------	----------	----------------------------

1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоподтверждающие документы предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах Имущественных прав на Объект оценки
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Состояние	Специальные допущения	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
4	Обзор рынка недвижимости	<a href="https://www.farpost.ru/">https://www.farpost.ru/</a> <a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a> <a href="https://vladivostok.cian.ru/">https://vladivostok.cian.ru/</a> и др. источники	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
5	Информация о предложениях имущества, аналогичного оцениваемому на дату оценки	<a href="https://realty.yandex.ru">https://realty.yandex.ru</a> и др. источники	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости

Продолжение таблицы 1.7

	Источники обзорной аналитической и статистической информации	НЦПО. Сборник рыночных корректировок. СРК-2018. Под редакцией канд. техн. наук Яскевича Е.Е., Москва	Проведение корректировок при расчетах
--	--	--	---------------------------------------

6		2018 [11]; Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 [12]; Анализ рынка и ценообразующих факторов.	
---	--	--	--

При определении характеристик Объекта оценки оценщик основывался на следующих документах и информации, предоставленных Заказчиком (табл. 1.8):

Таблица 1.8 – Перечень документов переданных заказчиком

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	1. Выписка из ЕГРН 2. Технический паспорт
--	--

Объект оценки: жилая квартира общей площадью 85,3 кв. м., расположенная по адресу: г. Владивосток, ул. Завойко, д.4А, кв.45.

Осмотр был проведен 25.04.2022 г. уполномоченным сотрудником Исполнителя. Характеристики объекта оценки приведены на основании документов, представленных заказчиком. Далее приводится подробное описание Объекта оценки с указанием выводов по результатам проверки соответствия параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах, фактическим данным по результатам осмотра.

**1.9. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовки отчета об оценке организациях и специалистов с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки**

В соответствии с ст. 11 № 135-ФЗ [1], п. 8Д ФСО № 3 [4] указываются сведения обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Степень участия оценщика в проведении настоящей оценки указана в таблице 1.9.

Таблица 1.9 - Степень участия привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистов

ФИО	Степень участия
Петров Петр Петрович	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

#### **1.10. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения**

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с требованиями Закона Российской Федерации от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции Федеральных законов от 21.12.2001 г. N 78-ФЗ, от 21.03.2002 г. N 31-ФЗ, от 14.11.2002 г. N 143-ФЗ, от 10.01.2003 г. N 15-ФЗ, от 27.02.2003 г. N 29-ФЗ, от 22.08.2004 г. N 122-ФЗ, от 05.01.2006 г. N 7-ФЗ, с изменениями, внесенными Федеральным законом от 27.07.06 №157-ФЗ) [1].

При проведении исследований и расчетов использовались следующие нормативные и методические источники:

-Федеральный закон Российской Федерации "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года [1];

-Сборник рыночных корректировок. СРК-2018. Под редакцией канд. техн. наук Яскевича Е.Е., Москва 2018 [11];

-Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019 [12];

-Анализ рынка и ценообразующих факторов.

Дополнительная информация, полученная из ряда других источников и архива Оценщика, включает в себя:

данные об аналогичных объектах оценки, информационные ресурсы сети Интернет [14] .

Данные, предоставленные Заказчиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, включали в себя следующий перечень документов (копии):

1. Выписка из ЕГРН;
2. Технический паспорт.

## **РАЗДЕЛ 2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОКРУЖЕНИЯ, РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ И ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА**

## **2.1. Природно-географические, исторические и иные общие сведения о регионе объекта оценки**

В 1859 году генерал-губернатор Восточной Сибири граф Н.Н. Муравьев-Амурский, посетивший на корвете «Америка» залив Петра Великого, обратил внимание на удобную гавань, как будто специально предназначенную природой для создания порта, и 2 июля 1860 года по его указанию был основан город Владивосток.

Владивосток - город-порт на побережье Японского моря, ворота России в Азиатско-Тихоокеанский регион. Расположен на побережье Японского моря на полуострове Муравьева-Амурского. Соединен с центральной частью России железнодорожным, автомобильным и воздушным сообщением.

В черту города входят острова Русский, Попова, Рейнеке, Рикорда и группа мелких необитаемых островов. Пролив Босфор Восточный соединяет два залива - Амурский и Уссурийский.

Город раскинулся на живописных сопках по берегам бухты Золотой Рог, которая является превосходным местом для стоянки судов, размещения коммерческого и рыбного портов, судостроительных предприятий. В городе многое связано с морем и флотом. Владивосток буквально живёт морем и всем тем, что с ним связывает.

Владивосток расположен на одной широте с Сочи и Сухуми, болгарской Варной и французской Ниццей. Влажное теплое лето и обилие солнца осенью и зимой, близость моря и горных хребтов, огромные лесные массивы создают здесь уникальный климат. Самое благоприятное время для активного отдыха - с июля по октябрь. Среднегодовая температура воздуха летом +18 градусов, зимой -13 градусов. К середине лета вода в бухтах прогревается до 24 градусов.

В пригородной зоне расположен Ботанический сад: здесь можно не только отдохнуть, но и узнать много нового об уникальной флоре Приморского края.

Лесная зона Владивостока занимает весь север полуострова Муравьева-Амурского. Редкое сочетание ветров, течений, рельефа и водных масс создало здесь уникальную климатическую аномалию, позволившую прижиться растениям и

животным двух разных миров: северного и южного; северные сосны растут вперемешку с субтропическими лианами, хвойные деревья с маньчжурским орехом, часто встречается знаменитый китайский лимонник и дикий виноград.

Животный мир полуострова не столь разнообразен – сказывается близость города. Крупных животных в лесах полуострова нет, для них он тесноват. Но в окрестностях Владивостока есть несколько питомников, где можно увидеть пятнистого оленя, тигра и других животных.

Владивосток считается крупнейшим научным и культурным центром Дальнего Востока. Здесь располагаются Дальневосточное отделение Академии наук России, университеты, академии, научно-исследовательские учреждения.

## **2.2. Анализ социально-экономической ситуации**

### **2.2.1. Основные социально-экономические показатели России**

Официальной статистикой в России занимается Росстат. Свод социально-экономических показателей составляется им ежегодно. Он публикуется в свободном доступе для того, чтобы информацию могли использовать различные организации, частные лица для своих целей. Совокупность показателей охватывает как макроэкономические данные за период, так и социальные.

К экономическим показателям относят:

- валовой внутренний продукт в рублях;
- инвестиции в основной капитал;
- реальные располагаемые доходы;
- индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности;
- индекс промышленного производства;
- объем продукции сельскохозяйственного сектора;
- транспортный грузооборот;
- объем розничной торговли и ее оборот;
- данные по сфере услуг;
- индекс потребительских цен;

- число безработных;
- внешнеторговый оборот в долларах США;
- номинальный и реальный уровень заработной платы.

Все показатели рассчитываются за год и сопоставляются в процентном соотношении с данными двух предыдущих лет. В социальной сфере оцениваются заработная плата, пенсии, занятость и безработица, заболеваемость и правонарушения.

Так же рассматриваются демографические показатели. На 1 января 2021 года численность населения России составила 146 миллионов человек. Миграционный приток компенсирует естественную убыль населения.

2020 год показал снижение числа родившихся и рост числа умерших. В целом соотношение показало, что умерло в 1,5 раза больше человек, чем родилось. Это говорит о негативной долгосрочной тенденции, когда рабочей силы будет не хватать, а население старшего возраста будет испытывать проблемы из-за нехватки поступлений в государственный бюджет.

Анализ основных социально-экономических показателей России.

В международной классификации принято разделять страны на развитые, развивающиеся, слаборазвитые страны. Для каждой группы характерны определенные признаки. Россия относится к многочисленной группе развивающихся стран, что отражается в ее социально-экономических показателях. Сопоставление стран проводится по размеру совокупного дохода на душу населения. Однако, этот показатель не является исчерпывающим. Новым показателем для анализа социально-экономического развития стал индекс человеческого развития.

Этот индекс может применяться и для исследования внутривнутристрановых изменений. Например, в России с его помощью сопоставляются данные по регионам. Экономику страны отличает разрозненность и удаленность регионов, различность в природно-климатических условиях. При этом субъекты РФ наделены определенной независимостью в части реализации социально-экономических программ. Они могут использовать для этого доступные ресурсы. Однако,



распределение ответственности требует пересмотра системы управления и распределения бюджетных средств. Финансирование обычно получают центральные регионы и стратегически важные субъекты страны. Остальные средства распределяются по остаточному принципу, что ведет к снижению качества жизни населения, внутренней миграции. Это ведет к ухудшению экономического положения регионов, что сказывается на стабильности функционирования экономики в целом.

Методами решения диспропорций в финансировании могут стать:

- пересмотр распределительных механизмов;
- создание механизмов реального стимулирования преобразований;
- стимулирование рынков труда;
- диверсификация инноваций;
- совершенствование системы государственного и местного управления.

Особенность регулирования экономики регионов заключается в том, что она сказывается на социальных показателях. Рост экономического благополучия положительным образом сказывается на демографических показателях, занятости, повышении платежеспособного спроса. Так же убыстряется движение денег в обороте из-за активности населения. Социальная и экономическая сферы жизни общества неразрывно связаны друг с другом.

Основные экономические показатели России отражены в таблице 2.1.

Таблица 2.1 - Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

№		2021 г.		Янв 2022г.
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	131015,0	+4,7	н.д.
2.	Инвестиции в основной капитал	22945,4	+7,7	н.д.
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)		-1,2	н.д.

Продолжение таблицы 2.1

4.	Индекс промышленного производства		+5,3	+5,9
5.	Продукция сельского хозяйства		+1,9	+1,0
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)		+6,0	+4,5

7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв. м.	+8,2	
8.	- жилых помещений	+12,7	+64,6
9.	- нежилых помещений	+10,5	+1,5
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+39,6	
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,3	+4,1
12.	в том числе, железнодорожного транспорта	+3,4	+3,9
13.	трубопроводного	+7,4	+4,4
14.	автомобильного	+5,0	+3,1
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	+3,6
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+14,1	+10,6
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+23,5	+5,9
18.	Внешнеторговый оборот (январь-февраль 2022), (сальдо положит. 22,0 млрд. долл. США)	+39,3	+54,9
19.	в том числе: экспорт товаров	+48,2	+68,5
20.	импорт товаров	+26,8	+35,0
21.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-февраль 2022, руб.:		
22.	- номинальная	+9,8	+11,9
23.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,9	+2,7
24.	Ключевая ставка с 04.05.2022г., %	+8,5	14,0
25.	Инфляция (годовая) на конец марта 2022 года (г/г)	+8,7	16,7
26.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, не кредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-февраль 2022 г.	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+65,9
27.	Кредиторская задолженность организаций на 01.03.22	+18,8	+27,5
28.	просроченная	5,0 % от кредитор. задолж.	-2,4
29.	Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 01.04.22	+19,5	+9,0

Продолжение таблицы 2.1

30.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками, на 01.04.22	+5,5	+4,2
-----	---	------	------

31.	Кредиты и прочие размещённые средства, предоставленные организациям на 01.03.22	+15,0	+13,2
32.	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам на 01.04.22	+23,9	+23,3
33.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+27,3
34.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	(0,6%)	-18,0 (0,5%)
35.	Исполнение консолидированного бюджета РФ за январь-февраль		+40,9
	- доходы		
36.	- расходы	+10,8	+7,8
37.	- профицит, млрд. руб.	+1045,8	+948,0
38.	Международные резервы (ЗВР), на 29.04.22г. 593,1 млрд. долл. США	+8,3	+0,4
39.	Фонд национального благосостояния, на 01.03.22г. 154,8 млрд. долл. США (10,6% от ВВП)	-0,5	-15,0
40.	Государственный внешний долг, на 01.04.22г. 57,1 млрд. долл. США	+5,3	+0,8

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2022 годы были положительными. За исключением периодов мировых кризисов 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%) и 2020 (-2,7%) средний ежегодный прирост ВВП составлял +4,6%. Рост показателей в 2021 — 1 кв. 2022 года демонстрирует восстановление экономики после кризисного спада 2020 пандемийного года. Вместе с тем, налицо и негативные тенденции, выразившиеся в стремительном росте инфляции, высокой задолженности организаций и физических лиц, резком удорожании кредитов.

Пандемия 2020 года принесла с собой остановки работы многих предприятий и отраслевые дисбалансы в мировой экономике и логистике, что привело к экономически необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления мировой экономики, с другой — значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному спросу и росту цен на рынке жилой недвижимости. Дисбалансы между

отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие в связи с этим, а также в связи с введением Западом экономической и политической блокады против России, требуют роста обслуживающей денежной массы, что вызывает инфляцию. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки в целом сдерживает инфляцию, но и тормозит кредитование и развитие бизнеса. В этих условиях государство принимает адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет основой развития остальных отраслей экономики. Это потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Следовательно, активность и спрос на рынке недвижимости снизятся, цены будут постоянно корректироваться в соответствии с инфляцией и спросом.

Перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими крупнейшими странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и перспективных стран.

По данным Росреестра за 2021 год:

- общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 3,8 млн. (+9,5% к 2020г.);
- договоров участия в долевом строительстве – 898,6 тыс. (+17%);
- на вторичном рынке жилья зарегистрировано 4,2 млн. сделок (+14,5%).

За 1 кв. 2022 года договоров участия в долевом строительстве – 247,1 тыс. (+30,2% к 1 кв. 2021г.).

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости.

Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и

внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, дают все возможности в ближайшее время восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях истощения мировых природных ресурсов позволят рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми минералами дают широкую возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере повышения благосостояния народа предъявляются повышенные требования к качеству строительства, нормам жилой площади и функциональным свойствам зданий. По мере восстановления сбалансированной отраслевой структуры экономики восстановится спрос на новые и реконструированные здания и помещения, востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран и показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства смело можно инвестировать в

необходимую недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы).

Необходимо учитывать, что кредиты могут позволить себе лишь заемщики с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность, предприниматели — с безупречно спланированным бизнесом, с обоснованной высокой прогнозной рентабельностью и стабильностью доходов.

### 2.2.2. Характеристика экономической ситуации в регионе

Приморский край - основной регион Дальнего Востока.

Уровень его развития определяет уровень развития экономики, социальной сферы, геополитические тенденции развития всего Дальнего Востока. В настоящее время, наблюдается спад экономического роста в данном регионе. Конечно, экономический спад характерен не только для этого региона страны, но здесь, особенно четко прослеживается снижение экономической активности, что сказывается на всех отраслях и сферах экономики Приморского края, снижает конкурентоспособность этого региона. Одной из проблем, которая остро стоит перед данным регионом на протяжении последнего десятка лет, является трудовая миграция. В первую очередь это связано с климатическими условиями проживания.

Также, здесь наблюдаются наличие диспропорций в ресурсном обеспечении, не заселенность территорий, слабо развитая инфраструктура, низкий уровень развития обрабатывающей и транспортной промышленности, а также низкий уровень жизни населения и неразвитое социальное обеспечение. Это приводит к негативным тенденциям функционирования не только экономических процессов региона, но и социальной сферы – нехватка рабочих мест, высокий уровень безработицы, а также стремительные темпы снижения уровня жизни населения региона – ежегодно, уровень жизни падает более чем на 1 %.

Что касается инвестиционного климата региона, то, он также характеризуется низким уровне. Преобладает экспортная ориентация деятельности, потому, в технологичное развитие промышленности не вкладываются деньги. Инвестиционная активность Приморского края характеризуется занятием им 69 места по доле инвестиций в ВРП и 8 места в дальневосточном регионе. Сегодня, имеется тенденция снижения инновационного выпуска различной продукции в регионе. Она продолжает на протяжении последних десяти лет и особенно остро проявилась в 2021 году. Рассмотрим основные показатели развития экономики Приморского края. Они представлены в процентном выражении, на основании сопоставления с данными предыдущего года. Итак, динамика экономического развития региона имеет следующий вид:

- индекс промышленного производства - 139,9 %;
- лесозаготовки – 91,6 %;
- рыболовство – 73,2 %;
- сельскохозяйственная сфера - 109,8 %;
- строительство - 71,3 %;
- транспортная сеть и услуги транспортного сообщения -137,9 %;
- телекоммуникативное сообщение - 101,9 %;
- обороты розничной торговли – 87,2 %.

Величина платных услуг, оказываемых населению – 119,0 %. Данные показывают прирост индекса промышленного производства. При этом, наблюдается снижение по многим направлениям деятельности – лесозаготовки, рыболовство, розничная торговля, строительство. Экономические проблемы, в первую очередь, обусловлены «недополучением» добавленной стоимости, нерациональной экспортно-импортной политикой, не создающей комфортных условий для проведения операций экспорта и импорта, отсутствием низким уровнем развития экспортно-импортной инфраструктуры, величиной разрывов уровня экономического развития региона с центральными регионами РФ, низкой налоговой базой, устанавливаемой на региональном уровне. На сегодняшний день, развитие Приморского края, во многом полагается на привлечение внешних инвестиций.

Важным условием развития данной области является переориентация на обрабатывающую промышленность. Сегодня, ведущей деятельностью региона является добыча полезных ископаемых. Аналитические данные развития региона позволяют сделать вывод о том, что вклады средств в его развитие очень высоки, но отдача – незначительна.

Инвестиционная активность региона в 2021 году характеризуется следующими параметрами: Величина общего объема инвестиций составила 68,7 млрд рублей. Это на 26 % меньше аналогичного показателя предыдущего периода. Из общего объема инвестиций в основной капитал инвестиции в машины и оборудование, включая хозяйственный инвентарь, и другие объекты составили 44,6 %, вложения средств в здания и сооружения сократились более чем в два раза, а вложения в улучшение земель - снизились на 32,9 %. Величина вложений средств в организации (крупный бизнес) составила 71,9 % или 49448,9 млн. рублей, что на 10 % меньше чем было вложено в 2020 году. Наблюдается прирост финансирования из федерального бюджета в виде дотаций и субсидий. Важной тенденцией является прирост инвестиций в субъекты малого предпринимательства. Это обусловлено реализацией новых инструментов развития торговых и инвестиционных отношений: это территории опережающего социально-экономического развития (далее – ТОР) и свободный порт Владивосток (далее – СПВ).

В Приморье сейчас функционируют 4 территории опережающего развития:

- «Надеждинская»;
- «Михайловский»;
- «Большой Камень»;
- «Нефтехимический».

Динамика внешнеторгового оборота Что касается показателей внешней торговли Приморского края, то в 2021 году наблюдается активность региона в данной сфере. Внешнеторговый оборот по итогам года составил 6 154,9 млн. долл. США, что на 27 % превышает показатель прошлого года. При этом, было сформировано отрицательное сальдо баланса в следствие превышения импорта над экспортом. Импортные закупки превысили экспорт в 2,5 раза. Приморский край



осуществляет внешнеторговое взаимодействие с Китаем, Кореей, Японией, США, Германией, Индией. Наибольший удельный вес приходится на торговое взаимодействие с Китаем – более 50%. По данному направлению отмечается наибольший прирост импортной торговли. Факторы, оказывающие воздействие на динамику развития Приморского края Развитие и функционирование экономики Приморского края подвергается воздействию большого количества факторов. Они оказывают, как положительное, так и отрицательное воздействие на социально-экономические процессы региона.

К факторам положительного воздействия относятся следующие аспекты:

- территориальное расположение - соседство с крупнейшими государствами Северо-Восточной Азии, возможность осуществления морской торговли;

- развитая инфраструктура в пределах ДФО;

- ресурсное обеспечение региона.

К отрицательным факторам можно отнести:

- удаленность от центральной части страны;

- ориентация на экспорт сырья;

- отток рабочей силы;

- отсутствие должного уровня развития автодорожной сети;

- наличие критической зависимости машиностроительного комплекса от оборонного заказа государства;

- низкий уровень инвестиционной активности.

### **2.3. Сведения об окружении объекта оценки**

Сведения о местоположении и ближайшем окружении объекта оценки представлены в таблице 2.2.

Таблица 2.2 - Местоположение и ближайшее окружение Объекта оценки

Описание местоположения	Данные
Адрес Объекта оценки	г. Владивосток, ул. Заовейко, д.4А

Ближайшая ж. д. станция/остановка общественного транспорта	3 мин., пешком до остановки общественного транспорта
Типичное окружение	Жилая застройка
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 3 км)	Школа, детский сад, родильный дом, отделение банка, предприятия службы быта, торговые предприятия, аптека, поликлиника, зона отдыха.
Придомовая территория	Парковка, въезд со шлагбаумом, асфальтовое покрытие, детская площадка

## **2.4. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов**

### 2.4.1. Общая характеристика рынка недвижимости

Согласно официальным данным «Приморскстат» цены на жилье в Приморье продолжают расти. Так, в первом квартале 2022 года ожидалось снижение цен в связи с падением уровня реальных доходов населения и высокими ставками по ипотеке. Тем не менее, прогнозы не оправдались и цена на жилье, наоборот, начала расти из-за неуклонно дорожающих строительных материалов и высокой ставки под проектное финансирование. Эти факторы способствовали увеличению себестоимости строительства, и, как результат, цен на первичном рынке жилья.

По оценкам специалистов, на рынке вторичного жилья ситуация аналогичная. По сравнению с предыдущим кварталом цены в целом выросли на 6%. Больше всего подорожали квартиры улучшенного качества: на 8% – рынок первичного жилья, на 9% – рынок вторичного жилья. Меньше всего подорожали элитные квартиры на первичном рынке, а на вторичном цены на жилье даже снизились на 2%.

Данные рынка недвижимости во Владивостоке и статистика представлены на рисунке 2.1.

стоимость 1 кв.м. по типам квартир, руб/кв.м.

тип квартиры	руб/за 1 кв.м.	изм. за месяц	изм. с нач. года	изм. за год
Студия	155 808 Р	0,7%	8,0%	19,2%
до 45 кв.м.	158 798 Р	2,4%	12,2%	22,5%
до 60 кв.м.	162 808 Р	8,2%	12,7%	23,3%
до 80 кв.м.	163 213 Р	8,1%	12,0%	-26,0%
до 100 кв.м.	165 389 Р	11,6%	2,2%	-7,1%
до 120 кв.м.	177 466 Р	4,5%	2,2%	-17,5%
более 120 кв.м.	267 422 Р	7,6%	7,0%	32,2%
Среднее	163 784 Р	2,8%	9,9%	17,5%

стоимость 1 кв.м. по типам квартир



общая площадь активных предложений по типам, кв.м.

тип квартиры	площ., кв.м.	изм. за месяц	изм. с нач. года	изм. за год
Студия	21 967	-14,7%	-37,2%	-87,3%
до 45 кв.м.	61 900	-6,4%	-12,2%	1008,6%
до 60 кв.м.	63 712	-2,4%	-7,9%	580,1%
до 80 кв.м.	64 995	10,7%	-12,8%	2651,5%
до 100 кв.м.	15 007	-14,9%	-23,0%	280,5%
до 120 кв.м.	17 428	-1,7%	-13,3%	523,0%
более 120 кв.м.	3 092	8,7%	-27,2%	-33,4%
суммарно	248 102	-3,0%	-16,1%	18,2%

доли общей площади активных предложений по типам

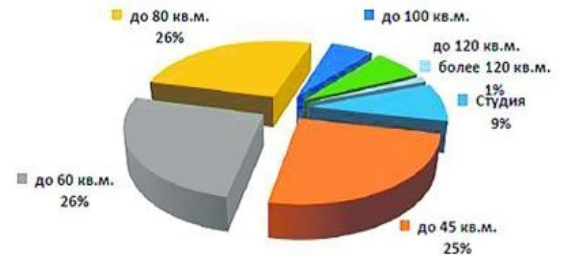


Рисунок 2.1 – Данные статистики рынка недвижимости г. Владивостока

Застройщик стартует в продажах с определенной гипотетической цены, например 140 тыс. за кв. м. При этом задача реализовать все квартиры в ближайшие 12 недель у девелопера, как правило, не стоит. Есть определенный план с конкретным количеством сделок в месяц; если факт продаж существенно превышает план, это может свидетельствовать о том, что цена установлена неверно. В таких случаях стоимость постепенно пересматривается в сторону увеличения. Это нормальные правила бизнеса. Девелопер хорошо понимает, когда, где и какие именно квартиры в каком ценовом диапазоне реализовывать.

По словам застройщика, в менее ликвидном с точки зрения проживания районе невозможно установить цену выше той, которая для такого жилья оптимальна. Так, в районе г. Владивостока, Садгороде, какой бы замечательный проект ни реализовал застройщик в массовом сегменте, квартиры стоимостью выше 150 тыс. руб. за «квадрат» вряд ли будут покупаться.

В ближайшем будущем модель ценообразования изменится. Сейчас за основу формирования цены будет взята себестоимость строительства с прибавлением оптимальной маржи. Современный покупатель хорошо разбирается

в рынке. Уже сегодня попытка продать за 200–250 тыс. то, что стоит 150–180 тыс., обречена на провал.

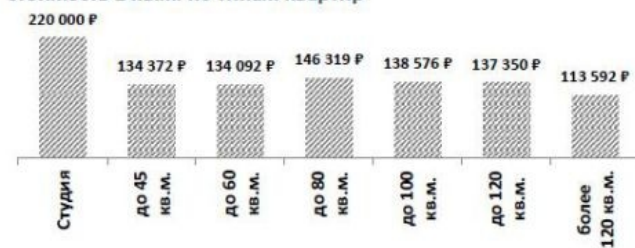
Все девелоперы используют деньги проектного финансирования, а там есть жесткая финмодель, которой надо следовать. Месяц назад многие финмодели просто не тянули новые условия. Причем приостановку делали и сами банки, чтобы более четко понять картину рынка. Так что цены не могут не повыситься. Но пока что на рынке первичной недвижимости идет стабилизация цен, а в некоторых случаях даже снижение. Это результат тишины на вторичном рынке жилья, где нет доступной ипотеки.

Причем рынок новостроек пригороде, почти не отличается от рынка недвижимости в самом городе, цены настолько взлетели, что для большинства, недвижимость стала менее доступной (рис. 2.2).

стоимость 1 кв.м. по типам квартир, руб/кв.м.

тип квартиры	руб/за 1 кв.м.	изм. за месяц	изм. с нач. года	изм. за год
Студия	220 000 Р	42,3%	-44,3%	66,7%
до 45 кв.м.	134 372 Р	-13,4%	-2,2%	5,5%
до 60 кв.м.	134 092 Р	-10,9%	10,5%	3,2%
до 80 кв.м.	146 319 Р	-3,1%	14,9%	0,2%
до 100 кв.м.	138 576 Р	-6,5%	20,8%	-2,4%
до 120 кв.м.	137 350 Р	-19,1%	25,9%	-36,2%
более 120 кв.м.	113 592 Р	-54,3%	18,1%	-39,3%
Среднее	140 531 Р	0,0%	13,5%	17,8%

стоимость 1 кв.м. по типам квартир



общая площадь активных предложений по типам, кв.м.

тип квартиры	площ., кв.м.	изм. за месяц	изм. с нач. года	изм. за год
Студия	86	0,0%	0,0%	-
до 45 кв.м.	8 958	0,6%	-10,6%	566,3%
до 60 кв.м.	23 415	0,2%	-3,2%	434,7%
до 80 кв.м.	50 347	-2,0%	88,4%	532,2%
до 100 кв.м.	21 897	0,4%	77,8%	366,4%
до 120 кв.м.	2 786	0,2%	40,5%	472,1%
более 120 кв.м.	1 511	177,5%	11,7%	130,3%
суммарно	109 000	0,2%	40,5%	472,5%

доли общей площади активных предложений по типам

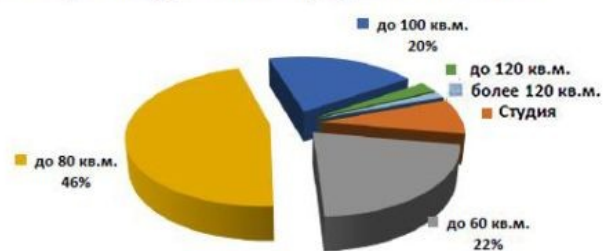


Рисунок 2.2 - Рынок новостроек в пригороде Владивостока в апреле 2022 г.

Риелторы уверены, что спрос на рынке недвижимости вернется не ранее конца 2022 г. Но полного восстановления уже не ждут. Сделки по ипотекам происходят в вялотекущем режиме, горящих предложений в части сделок купли-продажи мало. Если увеличится отток населения, а рынок насытится большим предложением новых квартир, которые будут простимулированы лояльными программами ипотечного кредитования, то вторичный рынок, может, и просядет

в цене. Логично, что «новая сумка лучше старой», поэтому разрыв цены между вторичным и первичным рынками будет значительным.

Высокие цены на вторичном рынке отражают не рыночную цену, а беспокойство продавцов, ведь чаще всего жилье – это единственный серьезный актив семей, и продешевить в текущей ситуации мало кто может себе позволить. Но покупательная способность не растет, поэтому в ближайшем будущем цены на вторичном рынке тоже снизятся. Более сложная ситуация на рынке новостроек, так как продавцы стройматериалов увеличили цены воспользовавшись ситуацией. Тем не менее, в центральной части страны цены уже падают, и в течение небольшого времени это дойдет и до Дальнего Востока, поэтому этот эпизодический всплеск не должен серьезно отразиться на ценах на жилую недвижимость.

#### 2.4.2. Анализ сегментов рынка недвижимости в контексте настоящей оценки

На вторичном рынке жилья Владивостока – «затишье»: треть продавцов отложили свои намерения до лучших времен, покупатели тоже затаились. Цены же выставляют исходя из различной ценовой политики, в результате их разброс сегодня достиг исторических коридоров – от 85 тыс. до 350 тыс. руб. за 1 кв. м.

С конца февраля и до середины марта многие собственники снимали квартиры с продажи и количество предложений уменьшилось почти в половину. При этом многие покупатели поторопились завершить свои покупки до конца марта, пока действовали «старые» ипотечные ставки.

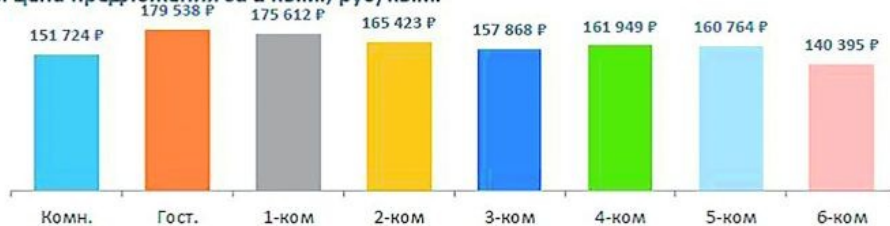
Такого падения уже мало кто припомнит – по оценкам риелторов, сегодня покупательский спрос упал на две трети. Рынок сжался. Те, кто имел деньги, инвестировали в жилье как в защитный актив еще два месяца назад. Остались только те покупатели, которым необходимо решать квартирный вопрос, независимо от кризиса.

Данные вторичного рынка г. Владивостока представлены на рисунке 2.3.

Средняя цена предложения за 1 кв.м. по типам квартир

Апрель 2022	Комн.	Гост.	1-ком	2-ком	3-ком	4-ком	5-ком	6-ком	среднее
средн руб/кв.м.	151 724 Р	179 538 Р	175 612 Р	165 423 Р	157 868 Р	161 949 Р	160 764 Р	140 395 Р	163 288 Р
изменение за месяц	-2,4%	1,1%	0,4%	2,1%	-0,9%	2,0%	0,1%	-9,6%	0,7%
изменение с нач.года	2,9%	6,2%	5,1%	4,8%	4,4%	7,8%	-5,6%	-24,4%	4,0%
изменение за год	-0,9%	10,2%	12,5%	14,5%	11,4%	12,3%	12,8%	-13,9%	11,7%

средняя цена предложения за 1 кв.м., руб/кв.м.



Средняя цена за объект по типам квартир

Апрель 2022	Комн.	Гост.	1-ком	2-ком	3-ком	4-ком	5-ком	6-ком	среднее
средн руб/ за объект	2 602 911 Р	3 509 912 Р	5 846 328 Р	8 497 046 Р	11 684 300 Р	16 968 668 Р	26 245 007 Р	36 516 667 Р	9 205 959 Р
изменение за месяц	-3,5%	-0,8%	-0,9%	2,7%	-1,2%	0,6%	4,3%	-9,0%	-2,7%
изменение с нач.года	5,0%	9,0%	2,8%	6,5%	6,3%	8,2%	-1,8%	-37,1%	6,3%
изменение за год	-1,6%	10,2%	8,9%	16,7%	12,3%	10,6%	7,1%	21,2%	15,8%

средняя цена предложения за объект, руб.

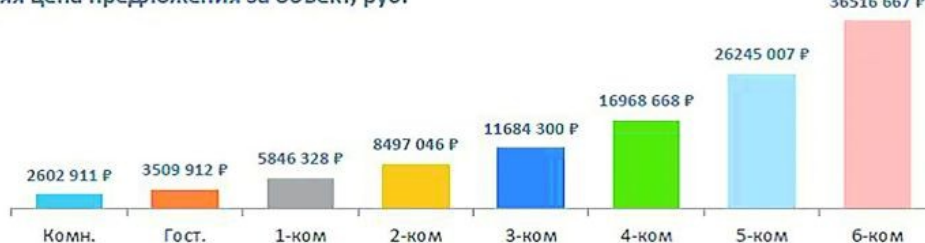


Рисунок 2.3 – Данные вторичного рынка жилья г. Владивостока

Несмотря на такой драматический расклад, обвала цен на вторичном рынке жилья не случилось. Многие продавцы квартир начинают играть с ценами в надежде на появление богатого покупателя. «На волне паники появляются те, кто выставляет по 7–8 млн руб. даже 1-комнатные «хрущевки». Некоторые продавцы просто пытаются испытать удачу, и причины для заоблачных цен могут быть самые разные: у кого-то квартира действительно с дизайнерским дорогим ремонтом, кто-то видит динамику роста на рынке и поднимает стоимость, другие берут ценовой ориентир исходя из сравнительного анализа.

Разлет цен на вторичном рынке от 3,5 млн до 15 млн руб. В новостройках картина похожая. В зависимости от района, готовности дома и площади – от 5 млн и до 12 млн в домах высокого класса. Так что нет ничего удивительного в том, что стоимость однокомнатной квартиры устанавливается от 8 до 11 млн руб. Это может быть и сам дом уникальный, это может быть престижная новостройка с хорошим ремонтом.

На сегодняшний день по оценкам специалистов, на рынке вторичного жилья г. Владивостока сложилась ситуация аналогичная, первичному рынку жилья, недвижимое имущество дорожает. В первую очередь подорожали квартиры улучшенного качества и в незначительной степени элитное жилье. Наверняка это обусловлено, сложившейся экономической ситуацией в стране и о кординальных изменениях, пока говорить рано.

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

### 2.5.1. Сведения об имущественных правах

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество. Правовые признаки разграничения между движимым и недвижимым имуществом изложены в статье 130 Гражданского кодекса РФ: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты».

Описание имущественных прав на объект оценки представлено в табл. 2.2.

Таблица 2.2 - Описание имущественных прав на Объект оценки

Параметр	Значение
Имущественные права на объект	Право собственности
Правообладатель (-ли)	Колосов Дмитрий Сергеевич Колосова Анна Андреевна Колосова Мария Дмитриевна
Документы, удостоверяющие право	1. Выписка из ЕГРН
Обременения (ограничения) права	Не зарегистрировано

### 2.5.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

В предоставленной оценщику копии выписки из ЕГРН обременений (ограничений) прав по объекту оценки, расположенному по адресу г. Владивосток, ул. Завойко, д.4А, кв.45, не зарегистрировано.

### 2.5.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Характеристики объекта оценки приведены на основании документов, представленных Заказчиком. Далее приводится подробное описание Объекта оценки с указанием выводов по результатам проверки соответствия параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах, фактическим данным по результатам осмотра. Описание жилого дома, в котором расположен объект оценки, представлено в таблице 2.3.

Таблица 2.3 - Описание жилого дома, в котором расположен Объект оценки

Параметр	Значение
Год постройки	2019
Включен ли дом в планы на снос, реконструкцию или капитальный ремонт с отселением	Снос или реконструкция не планируется
Физический износ жилого дома	2 %
Тип здания	Жилой дом
Количество этажей в здании	16
Наружные стены (материал)	Монолитные
Перекрытие (материал)	Железобетонный
Состояние фасада жилого дома	Хорошее
Состояние общественных зон подъезда	Отличное
Лифт	В наличии
Мусоропровод	Отсутствует
Горячее водоснабжение	Центральное

Продолжение таблицы 2.3

Холодное водоснабжение	В наличии
------------------------	-----------



Отопление	В наличии
Электроснабжение	В наличии
Газоснабжение	Отсутствует
Канализация	Центральная

В таблице 2.4 представлено описание объекта оценки.

Таблица 2.4 - Описание Объекта оценки

Параметр	Значение
Этаж размещения объекта оценки в здании	6
Количество комнат в квартире	3
Общая площадь объекта оценки	85,3 кв.м.
Жилая площадь объекта оценки, кв. м	61,3
Площадь кухни, кв. м	12
Наличие балкона/лоджии	2 балкона, лоджия
Остекление балконов/лоджий	В наличии
Высота потолков, м	2,63
Санузел	Совместный
Вид из окон	Во двор и на улицу
Объект подключен к системам: Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Инженерные коммуникации в квартиру подведены и подключены. Оборудование для указанных систем: Установлено
Состояние отделки объекта	Новый ремонт
Наличие перепланировок, не согласованных в установленном порядке	Не выявлено
Полный/частичный демонтаж несущей конструкции здания (за исключением подоконного блока)	Не выявлено

Продолжение таблицы 2.4

Перенос газового	Не выявлено
------------------	-------------

оборудования за пределы кухни без соответствующего разрешения	
Перенос подключенных к общедомовой системе горячего водоснабжения радиаторов отопления на площади летних помещений (балкон, лоджия)	Не выявлено
Изменение общих границ объекта недвижимости	Не выявлено
Устройство лоджий и террас на вторых и выше этажах, которые не соответствуют техническим документам	Не выявлено
Соответствие планировки поэтажному плану	Соответствует
Возможность согласования/восстановления перепланировки	-
Затраты на согласование/восстановление перепланировки	
Текущее использование Объекта оценки	Жилая недвижимость

#### 2.5.4. Сведения об износе, устаревания объекта оценки

В соответствии с общепринятой методикой износ объекта в целом определяется как сумма физических износов отдельных его конструктивных элементов, взвешенных по их доле в восстановительной стоимости. При этом признаки физического износа обычно устанавливаются при проведении технической экспертизы. При этом, как правило, учитывается неравномерность нарастания износа во времени. В качестве процедур, выполняемых техническим экспертом, можно отметить визуальный осмотр объекта и техническое диагностирование.

Износ подразделяется на физический, функциональный и внешний. Накопленный износ (без учета внешнего износа) здания определялся по формуле:

$$D_n = 1 - (1 - D_f) * (1 - D_{фун}) * (1 - D_a), \quad (1)$$

где:

$D_n$  – накопленный износ;

$D_f$ ,  $D_{фун}$ ,  $D_a$  – физический, функциональный и внешний износы.

Физический износ отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния.

Физический износ определяется методом срока жизни по формуле:

$$K_{и} = \frac{T_f}{T_n} * 100 \quad (2)$$

где:

$T_f$  – фактический срок службы данного объекта;

$T_n$  – нормативный срок службы данного объекта.

Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице 2.5.

Таблица 2.5 - Классификация жилых зданий в зависимости от материала стен и перекрытий [13]

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупно монолитные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120

Продолжение таблицы 2.5

			Облегченные		
--	--	--	-------------	--	--

III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	кирпича, шлакоблоков из ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные  глинобитные, саманные фахверковые	На деревянных «ступенях» или ибутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных «ступенях» или на бутовых столбах	Каркасные глинобитные	Деревянные	15

Расчет физического износа объекта оценки представлен в таблице 2.6.

Таблица 2.6 - Расчет физического износа здания

Наименование	Нормативный срок жизни, лет	Год постройки	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Жилое здание, в котором расположен Объект оценки	150	2019	0	2

Функциональный износ – это уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Оценщик не выявил существенных признаков функционального износа у Объекта оценки.

Внешний износ – это уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений,

экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Оценщик не выявил существенных признаков внешнего износа у Объектов оценки.

Таким образом, величина накопленного износа составляет 2 %.

2.5.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки  
объекта оценки

Объект оценки, располагается в современном жилищном комплексе «Радужный», год ввода в эксплуатацию – 2019. Его расположение находится в черте города, что определяет транспортную доступность и наличие всей необходимой инфраструктуры. Объектом оценки является 3-х комнатная квартира, общей площадью 85,3 кв.м. Все физические характеристики объекта оценки рассмотрены в пункте 2.5.3. настоящей главы. Какими-то значительными количественными и качественными характеристиками, помимо упомянутых, объект оценки не обладает.

2.5.6. Информация о текущем использовании объекта оценки

Объект оценки в настоящее время используется правообладателями в качестве объекта жилой недвижимости.

Выводы по результатам проверки представлены в таблице 2.7

Таблица 2.7 – Выводы по результатам проверки

1. Анализ представленных документов и результаты осмотра позволяют сформировать объективное мнение об объекте оценки, в том числе о его идентификации, местоположении, технических параметрах, износе и устареваниях.
---

2. Осуществленная проверка соответствия параметров объекта, указанных в документах, предоставленных Заказчиком, фактическим данным по результатам осмотра показала: <ul style="list-style-type: none"><li>• Соответствуют правоустанавливающим документам;</li><li>• Соответствует техническим документам.</li></ul>
--

Продолжение таблицы 2.7

3. Объект оценки идентифицирован как объект недвижимости.
---

4.	Адресные данные, указанные в документах, соответствуют фактическому местонахождению.
5.	Функциональное назначение объекта – жилое. В ходе осмотра было установлено, что текущее использование объекта: Жилая недвижимость.
6.	Техническое состояние объекта соответствует информации технических документов с учетом естественного износа.
7.	Площадь осматриваемого объекта соответствует правоустанавливающей и технической документации.
8.	Планировка объекта оценки Соответствует технической документации.
9.	Здание имеет 2 % износа, ремонт объекта оценки является новым (давность 6 месяцев)
10.	Состояние Объекта оценки соответствует уровню «С ремонтом».
11.	На объект оценки зарегистрированы следующие обременения: Не зарегистрировано.
12.	По результатам осмотра и анализа документов, иных факторов, устанавливающих дополнительные обременения, не выявлено. В соответствии с Задаaniem на оценку Объект оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.
13.	По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.

## **РАЗДЕЛ 3. АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА, МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ**

### **3.1. Анализ наиболее эффективного использования объекта**

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земли и улучшений – это вероятное, законодательно разрешенное и физически возможное, экономически обоснованное, финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей стоимости его. Совокупности процедур отыскания и обоснования выбора функций НЭИ объекта из набора альтернативных вариантов использования последнего, называется анализом НЭИ, проводится сначала для участка земли, как будто свободного, а затем – для этого же участка, но с существующими улучшениями. При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного.

В общем случае анализ наиболее эффективного использования имущества выполняется по трем критериям (табл.3.1).

Таблица 3.1 – Критерии НЭИ

Критерий физической возможности	Физически возможными являются те варианты использования объекта, которые осуществимы с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.
Критерий законодательной разрешенности	Законодательно разрешенным является использование, совпадающее с целевым назначением объекта и не противоречащее действующим законодательным нормам.
Критерий экономической состоятельности	Все физически возможные и юридически разрешенные варианты использования объекта оценки сопоставляются по критериям экономической эффективности. Наиболее эффективный вариант и является наилучшим для рассматриваемого объекта.

Поскольку объект оценки расположен в жилом доме, то, по мнению Оценщика, рассматривать варианты использования земельного участка как незастроенного нецелесообразно, так как затраты на снос существующих

улучшений для создания новых делают реализацию этих вариантов экономически неэффективными. Жилой дом, в котором находится объект оценки, находится в хорошем состоянии.

Так как объект оценки относится к объектам жилого фонда по назначению и документам, использование объекта оценки в качестве нежилого не соответствует критерию юридической допустимости. Оцениваемый объект, имеет жилое назначение, пригодный для проживания по эксплуатационно-техническим характеристикам, соответствует требованиям жилых помещений. Принимая во внимание цель и задачу оценки, наиболее эффективным использованием Объекта оценки будет использование его по текущему назначению, то есть в качестве жилой квартиры.

### **3.2. Методология оценки. Отказ от неиспользуемых подходов к оценке**

#### **3.2.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости**

В соответствии со сложившейся практикой оценка рыночной стоимости осуществляется с точки зрения трех классических подходов: сравнительного, затратного и доходного. Каждый из них имеет свои сильные и слабые стороны, применение того или иного подхода обусловлено спецификой объекта, целью и назначением оценки. В целом все три подхода взаимосвязаны. Каждый из них предполагает использование различных видов доступной информации.

Основные принципы, заложенные в подходах к оценке рыночной стоимости недвижимости, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной среды, наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества. Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса, и наилучшего и наиболее эффективного использования.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на



воспроизводство Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии Объекта оценки с использованием применявшихся при создании Объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение Объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки[7].

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки. Доходный подход основан на расчете чистой текущей стоимости будущих денежных потоков, относящихся к Объекту оценки. Данный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость финансового актива непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный актив. Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, сколько готов заплатить за объект потенциальный инвестор.

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

В зависимости от конкретной ситуации результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, метод анализа иерархии, а также экспертное мнение оценщика.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам Объекту оценки.

В данном случае оценивается одна квартира, которая является встроенной частью многоквартирного жилого дома. В распоряжении оценщика отсутствуют

документально подтвержденные данные о проектных характеристиках жилого дома и площади земельного участка, выделенного для размещения жилого дома. Применение затратного подхода, основанного на укрупненных показателях стоимости строительства, применяемых к строительному объекту в целом, может привести к искажению результата оценки при распределении стоимости на оцениваемые встроенные помещения. Таким образом, использование данного подхода является недостоверным и в данном Отчете рассмотрен данный подход, но его результаты не учитываются при определении итоговой рыночной стоимости объекта оценки.

Доходный подход для определения стоимости объекта не использовался оценщиком ввиду того, что приобретение квартиры для последующей сдачи ее в аренду не типично на рынке. Но рассмотрен в данном отчете, полученные данные не учитываются при определении конечной рыночной стоимости объекта оценки. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры.

Даже если предполагать возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды подобного жилья сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно. Так же цены предложения существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений [8].

Все вышеперечисленные причины, не позволяют с достаточной достоверностью определить арендную ставку, и, следовательно, эффективный валовой доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода не достоверным.

Применение методов сравнительного подхода.

Рынок жилой недвижимости региона расположения Объекта оценки достаточно развит. В результате анализа рынка оценщику удалось выявить достаточное количество предложений по продаже квартир, сопоставимых с

оцениваемым объектом. Исходя из этого оценщик выбрал метод сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Таким образом, при оценке рыночной стоимости Объекта оценки использовался сравнительный подход и метод сравнения продаж в его составе. Согласование не производится, итоговое заключение о величине рыночной стоимости принято по результатам, полученным методом сравнения продаж.

### **3.3. Определение рыночной стоимости объекта методом сравнения продаж**

#### **3.3.1. Процедура метода сравнения продаж**

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

#### **3.3.2. Выбор объектов-аналогов**

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

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий,

официальных Интернет - сайтов и т.п.), 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» [14].

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с Объектом оценки.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

В качестве единицы сравнения оцениваемого жилья и аналогов выбрана стоимость за 1 кв. м. общей площади в соответствии с требованиями к ее расчету, установленными ЖК РФ.

Информация об объектах-аналогах представлена в таблице 3.2.

Таблица 3.2 – Информация об объектах-аналогах

Показатель	Объект - оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4
Цена предложения руб.	-	20040000	16800000	15250000	23500000
Регион	Приморский край	Приморский край	Приморский край	Приморский край	Приморский край
Местоположение	г. Владивосток ул. Завойко 4А	г. Владивосток ул. Гоголя 29	г. Владивосток ул. Фастовская 29	г. Владивосток пр. 100-летия Владивосток а 100В	г. Владивосток ул. Ольховая 3
Ж.д. станция/остановка общественного транспорта	г. Владивосток	г. Владивосток	г. Владивосток	г. Владивосток	г. Владивосток

Продолжение таблицы 3.2

Время до станов ки общественно го транспорта	3 мин., Пешком	5 мин., пешком	3 мин., пешком	5 мин., пешком	5 мин., пешком
Дата предложения	-	04.2022	04.2022	04.2022	04.2022
Права на недвижимос ть	Право собственнос ти	Право собственност и	Право собственнос ти	Право собственнос ти	Право собственнос ти
Условия финансиروания	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Условия продажи	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
Площадь объекта, кв. м	85,3	119,8	71,9	84,5	109,4
Жилая площадь, кв. м	61,3	-	-	-	-
Площадь кухни, кв. м	12	-	-	-	-
Этаж расположения объекта	6	15	4	12	7
Этажность дома	16	27	24	17	23
Материал стен дома	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Кирпичный	Монолитный
Благоустройство дома	Лифт, домофон, охрана, видеонаблю дение, консьерж	Лифт, домофон, охрана, видеонаблю дение, консьерж	Лифт, Домофон	Лифт, домофон, охрана, видеонаблю дение, консьерж	Лифт, Домофон

Продолжение таблицы 3.2

Инженерные системы	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС
Состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Количество комнат	3	3	3	3	3
Наличие балкона/ лоджии	2 балкона, лоджия	3 Лоджии	Лоджия	2 Лоджии	Лоджия
Качество отделки	С ремонтом	Косметический ремонт	Евроремонт	Евроремонт	Чистовая отделка
Наличие мебели	-	Нет	Нет	Нет	Нет
Вид из окна	Во двор и на улицу	Во двор и на улицу	Во двор и на улицу	Во двор и на улицу	Во двор и на улицу
Санузел	Совместный	Раздельный	Совместный	Раздельный	Раздельный
Высота потолков, м	2,63	2,63	2,63	2,63	2,63
Стоимость объекта за кв. м	-	167279	233658	180473	214867

Согласно части II п. 5 ФСО №3 «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

В настоящем Отчете изложена информация, существенная с точки зрения

Оценщика, сведения о предложениях представлены в открытых источниках сети интернет, указанные в объявлениях сведения были подтверждены в результате телефонных переговоров с продавцами, которые опубликовали вышеуказанные объявления, сделали пояснения о том, что все перечисленные характеристики соответствовали действительности на дату публикации [14].

### 3.3.3. Определение корректировок и порядок их внесения

Для того чтобы определить рыночную стоимость Объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и Объектом оценки. Корректировки применяются в случае отличия объектов-аналогов от оцениваемого. Если отличий нет, поправка не применяется, т.е. равна нулю. При отличии объектов-аналогов в лучшую сторону, вносятся понижающие корректировки, при отличии в худшую сторону – вносятся повышающие корректировки.

Для объектов недвижимого имущества основными ценообразующими параметрами (параметрами, которые формируют и влияют на рыночную стоимость объекта) являются следующие факторы:

- Корректировка на торг;
- Корректировка на передаваемые права;
- Корректировка на условия финансирования;
- Корректировка на особые условия;
- Корректировки на месторасположение;
- Корректировка на физические характеристики здания и квартиры.

Корректировки могут вноситься как:

- процентные к единице сравнения;
- абсолютные поправки к единице сравнения.

Процентные поправки к единице сравнения, обуславливают коэффициент, на который умножается цена единицы сравнения (1кв. м) объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой характеристики оцениваемого объекта. Скорректированные цены единицы сравнения для объекта-аналога определяются по

формуле:

$$\text{Цеп}_i = \text{Цеп}(i+1) + \text{Цедн} * K_i \quad (3)$$

где:

$\text{Цеп}_i$  – цена единицы сравнения для объекта-аналога после  $i$ -ой процентной поправки;

$\text{Цедн}$  - цена единицы сравнения до внесения процентных поправок;

$K_i$ - величина  $i$ -ой процентной поправки.

Процентная корректировка может быть выражена в виде коэффициентов и тогда цена 1 кв. м аналога приводится к стоимости 1 кв. м оцениваемого объекта по следующей формуле [9]:

$$\text{Цеп}_i = \text{Ц}^1 * K^{1,2...i} \quad (4)$$

Абсолютные поправки к единице сравнения - поправки, равные величине в денежном выражении, которая добавляется к единице сравнения или вычитается из нее, вычисляется по формуле:

$$\text{Цеп}_i = \text{Цеп}(i+1) + K_i \quad (5)$$

Обоснование корректировок.

#### 1. Корректировка на торг

Это процентная корректировка. Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Её величина зависит от устойчивости рынка. Как следует из анализа рынка, в настоящее время скидки на торг находятся в пределах 1-15%.

Размер внесенных корректировок представлен далее в таблице 3.3:

Таблица 3.3 – Корректировка на торг

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
-5.00%	-7.00%	-9.40%	- 9.2%



## 2. Корректировка на передаваемые права на недвижимость

Это процентная корректировка. По данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, стоимость государственной пошлины при регистрации права собственности на объект недвижимости в Московском регионе на дату оценки составляет 2000 р. Квартиры с оформленным правом собственности имеют преимущество над квартирами с правом требования. Размер корректировки определяется

по формуле:

$$K = -(2000/C) * S_{об} / 100 \quad (6)$$

где: К – корректировка; С – скорректированная цена 1 кв. м объекта-аналога руб.; S об – площадь Объекта оценки, кв. м.

Размер внесенных корректировок представлен далее в таблице 3.4:

Таблица 3.4 - Корректировка на передаваемые права на недвижимость

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

## 3. Корректировка на условия финансирования

Это процентная корректировка. Корректировка по условиям финансирования должна производиться, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. Так как нетипичных условий финансирования потенциальных сделок не выявлено, корректировка по данному фактору 0%.

## 4. Условия продажи (особые условия)

Это процентная корректировка. Альтернативная сделка означает необходимость поиска иного жилья взамен того, которое продаётся. Чистая продажа – покупатель не связан с ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого. Величина корректировки рассчитана с учетом мнения специалистов ведущих агентств недвижимости.

Величина корректировки составляет от 2% до 7% в зависимости от сложности

альтернативы.

Размер внесенных корректировок представлен далее в таблице 3.5:

Таблица 3.5 – Корректировка условия продажи

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

#### 5. Время продажи

Это процентная корректировка. Поскольку в расчётах использовалась актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору 0%.

#### 6. Местоположение

Это процентная корректировка. Месторасположение объекта является главным фактором, влияющим на стоимость жилой недвижимости. В качестве характеристик, описывающих местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов, рассматривались: населённый пункт, микрорайон, ближайшее окружение. Объекты-аналоги и Объект оценки имеют аналогичные характеристики и находятся в аналогичных районах, корректировка 0%.

#### 7. Расстояние до ж. д. станции/остановки общественного транспорта

Это процентная корректировка. Цена квартир не изменяется, если они находятся в пределах 5 минут пешком или 10 минут транспортом от метро/ж.д. станции. Зависимость определяется статистикой сделок агентств недвижимости. Величина корректировки составляет 0,5% за каждую минуту пешком свыше 5-минутной пешей доступности; 5% за каждые 10 минут транспортом свыше 10-минутной транспортной доступности.

Размер внесенных корректировок представлен далее в таблице 3.6:

Таблица 3.6 – Корректировка расстояние

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог № 4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

## 8. Корректировки на параметры дома

### 1. Тип дома

Это процентная корректировка. Учитывает разницу в цене на объекты, отличные по материалу стен. Определяется на основании анализа рынка и по данным профессиональных участников рынка.

. На основании анализа рынка недвижимости разницы в ценах для домов, в которых расположены объекты-аналоги, нет. Корректировка 0%.

### 2. Этаж/этажность

Это процентная корректировка. Как показывает анализ рынка недвижимости, на стоимость квартиры существенно влияет этаж, на котором она расположена. Зависимость определяется статистикой сделок агентств недвижимости. Для первых этажей стоимость в среднем ниже на 5%, для последних - на 3% по сравнению со средними этажами.

Размер внесенных корректировок представлен далее в таблице 3.7:

Таблица 3.7 – Корректировка этаж

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог № 4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

### 3. Благоустройство дома

Это процентная корректировка. Наличие в доме лифта увеличивает стоимость на 11%, наличие мусоропровода - на 2%. Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, в том числе Технической частью к сборнику УПВС № 28, отдел 1 «Жилые здания», а также статистикой сделок агентств недвижимости.

В зданиях, в которых расположены объекты-аналоги, присутствует такой же набор инженерного обеспечения, что и в объекте оценки. Корректировка 0%.

### 4. Состояние дома

Это процентная корректировка. Она учитывает ситуацию, когда при прочих равных условиях стоимость квартиры выше в доме, находящемся в хорошем состоянии, чем в доме с состоянием хуже. Все здания, в которых расположены

объекты-аналоги, имеют сравнимый уровень состояния, что и здание, в котором расположен объект оценки. Корректировка 0%.

Ниже приведена таблица физического износа зданий согласно ВСН 53-86 (р) (ведомственные строительные нормы «Правила оценки физического износа жилых зданий») (табл. 3.8).

Таблица 3.8 - Таблица физического износа [9]

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов	Индекс состояния	Тип технического состояния здания	Среднее значение физического износа
0	Повреждений деформаций нет.	Повреждений деформаций нет.	1	новое	0%
0-20	Повреждений деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют	2	хорошее	10%
21-40	Повреждений дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием	3	удовлетворительное	30%

Продолжение таблицы 3.8

41-60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней	4	неудовлетворительное	50%
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей.	5	ветхое	70%
Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов	Индекс состояния	Тип технического состояния здания	Среднее значение физического износа
	Местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола.			

Продолжение таблицы 3.8

81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена	б	негодное	90%
--------	--	---	---	----------	-----

5. Инженерные системы

Это процентная корректировка. При отсутствии централизованного горячего водоснабжения при наличии колонки корректировка составляет 3,5%. Корректировка на наличие газа по сравнению с электричеством - 1,5%. Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, в том числе Технической частью к сборнику УПВС № 28, отдел 1 «Жилые здания», а также статистикой сделок агентств недвижимости.

В объектах-аналогах присутствует такой же набор коммуникаций, что и в объекте оценки. Корректировка 0%.

9. Корректировки на параметры объекта

1. Количество комнат

Это процентная корректировка. При необходимости корректировка вносится в размере 1% на разницу в каждую одну комнату (на основании результатов анализа рынка и консультации с риелторами (таб. 3.9).

Таблица 3.9 – Корректировка количество комнат

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог № 4
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

## 2. Общая площадь

Это процентная корректировка. Учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платёжеспособный спрос на объект меньшей площади выше). На основании анализа рынка и по данным профессиональных участников рынка. Вносится только в случае, если площадь Объекта оценки отклоняется от площади объекта-аналога более чем на 10 кв.м.

Размер внесенных корректировок представлен далее в таблице 3.10:

Таблица 3.10 – Корректировка общая площадь

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
3,45 %	0.00%	0.00%	2,41 %

## 3. Жилая площадь

Это процентная корректировка. При сравнимых размерах по общей площади распределение жилой площади не имеет существенной зависимости. Корректировка 0%.

## 4. Площадь кухни

Это процентная корректировка. Зависимость определяется анализом рынка и статистикой сделок агентств недвижимости. Поправка принимается в размере 1% за каждые 2 кв. м. Размер внесенных корректировок 0 % по всем объектам.

## 5. Наличие балкона/лоджии

Это процентная корректировка. Предпочтение покупателя при приобретении жилой недвижимости отдается квартирам, оборудованным балконом/лоджией. Корректировка определяется статистикой сделок агентств недвижимости и составляет 0,5% на наличие балкона и 1% на наличие лоджии. Данный факт также подтверждается нормативной базой в строительстве, на основании которой площадь балконов/лоджий учитывается в общей площади помещений с коэффициентом 0,5 для лоджий и 0,3 для балконов и террас (СНиП 2.08.01-89). Размер внесенных корректировок 0 % по всем объектам.

#### 6. Вид из окна

Это процентная корректировка. Характеризует преимущество квартиры, вид из окон которой является панорамным, либо окна которой расположены на сторону внутреннего двора, по сравнению с квартирой, окна которой выходят на улицу (проспект, шоссе и прочие шумные магистрали). Корректировка определяется на основе анализа рынка и по данным профессиональных участников рынка и составляет 1%-2% для квартир эконом класса, до 10% для бизнеса и элитной недвижимости. Размер внесенных корректировок 0 % по всем объектам.

#### 7. Высота потолков

Это процентная корректировка. Зависимость определяется нормативными документами в строительстве, в том числе Технической частью к сборнику УПВС № 28, отдел 1 «Жилые здания». Корректировка составляет 1% за каждые 20 см. Размер внесенных корректировок 0 % по всем объектам.

#### 8. Санузел

Это процентная корректировка. Корректировка на санузел подразумевает предпочтительность выбора квартиры с отдельным санузлом перед совмещённым, а также квартиры с 2 и более санузлами перед 1 санузлом. Корректировка основана на анализе информации, полученной в результате консультаций с риелторами.

Корректировка составляет 1%-2%. Размер внесенных корректировок 0 % по всем объектам.

#### 9. Состояние отделки объекта

Это процентная корректировка. Определяется по рыночным данным о стоимости ремонтно-отделочных работ. Источники информации и итоговые значения поправок приведены ниже. Для расчета относительной поправки, стоимость необходимых работ соотносится со стоимостью аналога за 1 кв. м после применения последовательных корректировок (табл. 3.11; 3.12).



Таблица 3.11 - Стоимость ремонтных работ по данным участников рынка

Уровень отделки	Компания 1	Компания 2	Компания 3	Компания 4	Компания 5	Компания 6	Среднее значение стоимости работ, руб.	Средняя стоимость материалов, руб.	Средняя стоимость ремонта, руб.
Демонтажные работы (40% от стоимости косметического ремонта)									1040
Элитный ремонт	10000				12000		11000	11200	22200
«Евроремонт»	7000	6750	7000	6500		8400	7100	8150	15250
Капитальный ремонт	5000	4500	4000	4500			4500	7300	11800
Косметический ремонт	3000	2750	2000			2700	2600	3500	6100

Таблица 3.12 – Соотнесение уровня стоимость ремонтных работ

Объект-аналог	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Евроремонт (повышенное качество отделки)	Эксклюзивный евроремонт
Объект оценки							
Без отделки	0	1040	-5060	-6100	-11800	-15250	-22200
Требуется капитальный ремонт	-1040	0	-6100	-7140	-12840	-16290	-23240
Под чистовую отделку	5060	6100	0	-1040	-6740	-10190	-17140
Требуется косметический ремонт	6100	7140	1040	0	-5700	-9150	-16100
Хорошее	11800	12840	6740	5700	0	-3450	-10400
Евроремонт	15250	16290	10190	9150	3450	0	-6950
Эксклюзивный евроремонт	22200	23240	17140	16100	10400	6950	0

## Характеристика уровня отделки представлена в таблице 3.13 [10]

Таблица 3.13 - Характеристика уровня отделки

Без отделки	Состояние квартиры без отделки включает в себя полы, которые перед укладкой самого пологового покрытия (ламинат, линолеум и т.д.), потребуется еще выровнять. Стены и потолки требуют подготовки (обшивки, штукатурки, шпаклевки) перед окончательной отделкой. Отсутствуют внутренние перегородки и соответственно межкомнатные двери. Есть готовый, подключенный электрический щиток, но не сделана проводка до розеток и выключателей. Проведена система
	отопления, но не установлены сами радиаторы. Канализация, горячая и холодная вода проведены к санитарным узлам, но не разведены по окончательным точкам
Требуется капитальный ремонт	Капитальный ремонт подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых также производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые.
Под чистовую отделку	Чистовая отделка помещения включает в себя следующие работы: «штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами
Требуется косметический ремонт	Требуется замена отделочных материалов (обои, линолеум, окраска потолка)
Хорошее	Стандартный ремонт включает в себя демонтажные работы; оштукатуривание стен; подготовка потолка и окраска в 2 слоя; подготовка стен и оклейка обоями; выравнивающая стяжка пола; укладка ламината или паркетной доски; установка плинтуса; окраска труб отопления; оштукатуривание, шпаклевание и окраска откосов окон; плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре; замена межкомнатных дверей; реечный потолок в санузлах; скрытая разводка сантехнических труб, замена ванны, унитаза, раковины в санузле и на кухне, замена электроточек
Евроремонт (повышенное качество отделки)	При евроремонте стены оштукатуриваются, углы приводятся к 900, а плоскости должны быть идеально ровными. Часто в перечень работ включают монтаж системы безопасности с домофоном и видео наблюдением. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн- проект — это прежде всего чертежи плюс подбор материалов, комплектация мебелью, схемы электрики, водоснабжения, системы вентиляции, кондиционирования и прочее. Производится монтаж многоуровневых потолков, сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. При евроремонте утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества и эконом класса, а только высококачественные материалы от ведущих производителей, используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров
Эксклюзивный евроремонт	При эксклюзивном евроремонте большинство комплектующих изготавливается на заказ: начиная дверными ручками и заканчивая мебелью. Исключение возможно только для электропроводки, сантехники, части отделочных материалов. Материалы и выполненные работы подлежат строгому многоуровневому контролю качества, поэтому материалы покупаются только у известных брендовых фирм-производителей. Элитная отделка диктует идеальную геометрию поверхностей. При выполнении эксклюзивного ремонта и отделки квартиры используются самые неординарные приемы отделки, в том числе художественную роспись. Отделка квартиры при эксклюзивном ремонте предусматривает работу с дорогой тканью и декоративным камнем

Размер внесенных корректировок по объектам-аналогам представлен далее в таблице 3.14:

Таблица 3.14 – Корректировка ремонт

Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
0,00%	3,5	3,5	6,7

10. Компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости (корректировка на мебель)

Это процентная корректировка. Наличие мебели/встроенной техники влияет на стоимость недвижимости. В результате изучения предложений, полностью меблированных/частично меблированных было выяснено, что данное улучшение повышает стоимость объекта в среднем на 3-5%. Мебель/техника, установленная в оцениваемой квартире, при определении её рыночной стоимости не учитывается.

### 3.3.4. Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж

Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице

Таблица 3.15 - Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Характеристика объекта	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Параметры сделки					
Цена предложения руб.		20040000	16800000	15250000	23500000
Площадь объекта	85,3	119,8	71,9	84,5	109,4
Стоимость объекта за кв. м		167279	233658	180473	214867
Торг		Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка на торг		-5.00%	-7.00%	-9.40%	-9.20%
Права на недвижимость	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права на недвижимость		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

Продолжение таблицы 3.15

Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка на условия финансирования		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Условия продажи	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
Корректировка на условия продажи		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Дата предложения	-	04.2022	04.2022	04.2022	04.2022
Корректировка на дату предложения		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Параметры местоположения					
Местоположение	г. Владивосток	г. Владивосток	г. Владивосток	г. Владивосток	г. Владивосток
Корректировка на местоположение		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Метро/ж.д. станция/остановка общественного транспорта	г. Владивосток	г. Владивосток	г. Владивосток	г. Владивосток	г. Владивосток
Время до метро/ж.д. станции/остановки общественного транспорта	3 мин., Пешком	5 мин., пешком	5 мин., пешком	5 мин., пешком	5 мин., пешком

Продолжение таблицы 3.15

Корректировка на ж.д. станции/остановки общественного транспорта		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
<i>Тип дома</i>	16-этажный	27-этажный	24-этажный	17-этажный	23-этажный
	Монолитный	Монолитный	Монолитный	Кирпичный	Монолитный
Корректировка на параметры дома		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Этаж расположения объекта	6	15	4	12	7
Этажность дома	16	27	24	17	23
Корректировка на этаж и этажность		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Благоустройство дома	Лифт, домофон, охрана, видеонаблюдение, консьерж	Лифт, домофон, охрана, видеонаблюдение, консьерж	Лифт, Домофон	Лифт, домофон, охрана, видеонаблюдение, консьерж	Лифт, Домофон
Корректировка на благоустройство дома		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние дома		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

Продолжение таблицы 3.15

Инженерные системы	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС	Электроснабжение, канализация, отопление, ХВС и ГВС
Корректировка на инженерные системы		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Параметры объекта оценки					
Количество комнат	3	3	3	3	3
Корректировка на количество комнат		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Площадь объекта	85,3	119,8	71,9	84,5	109,4
Корректировка на площадь объекта		3,45 %	0.00%	0.00%	2,41 %
Жилая площадь	61,3	-	-	-	-
Корректировка на жилую площадь		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Площадь кухни	12	-	-	-	-
Корректировка на площадь кухни		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Наличие балкона/лоджии	2 балкона, лоджия	3 лоджии	Лоджия	2 Лоджии	Лоджия

Продолжение таблицы 3.15

Корректировка на наличие балкона/лоджии		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Вид из окна	Во двор и на улицу	Во двор и на улицу	Во двор и на улицу	Во двор и на улицу	Во двор и на улицу
Корректировка на вид из окон		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Высота потолков, м	2,63	2,63	2,63	2,63	2,63
Корректировка на высоту потолков		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Санузел	Совместный	Раздельный	Совместный	Раздельный	Раздельный
Корректировка на санузел		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Качество отделки	С ремонтом	Косметический ремонт	Евроремонт	Евроремонт	Под чистовую отделку
Корректировка на состояние отделки объекта		0.00%	3,5 %	3,5%	6,7 %
Наличие мебели	-	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие мебели		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

Продолжение таблицы 3.15

Итоговое значение относительных корректировок, %		- 3,45	-3,5	-3,5	- 9,11
Скорректированная цена объекта-аналога (руб./кв. м.)		161507	225480	174156	195292
Средняя стоимость 1 кв. м. руб.	189108,75				
Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная методом сравнения продаж, округленно, руб.	16130876				

Проведенный анализ и выполненные расчеты позволяют сделать вывод, о том что величина рыночной стоимости оцениваемого объекта по состоянию 25.04.2022 г., методом сравнительных продаж, составляет 16 130 876 (шестнадцать миллионов сто тридцать тысяч восемьсот семьдесят восемь) рублей.

#### **3.4. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта доходным подходом**

Для определения рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом следует помнить, что он основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. То есть, рыночная стоимость объекта недвижимости может быть определена как сумма предполагаемых доходов от использования помещения с учетом в перспективе ее перепродажи (реверсии).

На первом этапе при использовании доходного подхода составляется прогноз



будущих доходов от сдачи недвижимости в аренду за период пользования, то есть период, в течение которого вкладчик собирается сохранить за собой право владения или распоряжения объектом недвижимости. От арендных платежей отнимаются все эксплуатационные и периодические затраты, необходимые для поддержания недвижимости в потребном коммерческом состоянии и затраты на управление.

Основное преимущество доходного подхода, в отличие от затратного или метода сравнительного анализа продаж, состоит в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике получения прибыли, то есть это свойство недвижимости учитывается как основной фактор ценообразования. Доходный подход к оценке тесно взаимосвязан с затратным подходом и рыночным подходом. В частности, ставки дохода, используемые в доходном подходе, обычно рассчитываются исходя из анализа сопоставимых инвестиций; затраты на реконструкцию используются при определении денежного потока как дополнительные инвестиции; методы капитализации используются при внесении поправок в случае рыночного или затратного подходов.

Главным недостатком доходного подхода является то, что, по сравнению с другими методами оценки недвижимости, он основан на прогнозируемых данных.

Доходный подход предполагает использование двух методов:

1. Метод прямой капитализации доходов.
2. Метод дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации используется, в том случае, когда доход, приносимый объектом оценки, стабилен (равномерно растёт, понижается или остается на неизменном уровне) в долгосрочном периоде. Определение величины стоимости производится по методу прямой капитализации с использованием только двух переменных: прогнозной величины чистого годового дохода и соответствующей ставки капитализации. Таким образом, стоимость рассчитывается делением величины спрогнозированного годового дохода на рыночное значение ставки капитализации, которая или определяется на основе ретроспективной или текущей информации о продажах и арендных соглашениях, или выявляется на условиях компенсации преобразования стоимости первоначального капитала за

период пользования объектом недвижимости.

Второй метод, применяемый в рамках доходного подхода - метод дисконтирования денежных потоков. Данная методика определяет стоимость недвижимого имущества как сумму текущих стоимостей будущих доходов через отдельный дисконт каждого из повременных доходов и будущей прогнозной стоимости недвижимости. В данных расчетах используется ставка дисконта, в качестве которой используется соответствующая ставка дохода на капитал, которая по-другому называется нормой прибыли или нормой отдачи. Метод дисконтирования денежных потоков допускает учёт неравномерных колебаний доходов и расходов во времени.

Оценка недвижимости методом прямой капитализации.

Метод прямой капитализации доходов предполагает определение стоимости недвижимости при помощи перевода годового (или среднегодового) чистого операционного дохода в текущую стоимость.

Существенным недостатком данного метода является то, что во внимание принимается только доход за первый год и не учитывается поток дохода за весь срок владения, не учитываются прогнозы предположения инвестора, связанные со сроком владения, динамикой изменения дохода, динамикой изменения имущественных стоимостей.

Для того, чтобы рассчитать ставку капитализации для целей оценки жилой недвижимости доходным подходом я воспользовался формулой Элвуда:

$$R = Y - A_{pp} * SFF = \frac{ЧОД}{ТС}$$

(7)

где R - ставка капитализации;

Y - ставка дохода на собственный капитал;

A<sub>pp</sub> - возможное увеличение стоимости имущества за период;

SFF - фактор фондпогашения при ставке Y для прогнозируемого периода владения;

ЧОД – сумма годового чистого операционного дохода от владения объектом недвижимости;

ТС - текущая стоимость оцениваемой недвижимости.

Чистый операционный доход определяется по формуле (8).

$$\text{ЧОД} = \text{ЭВД} - \text{ОР}, \quad (8)$$

где ЭВД - эффективный валовой доход, который определяется по формуле (9);

ОР – операционные расходы.

$$\text{ЭВД} = \text{ПВД} - \text{ПП} + \text{ДД}, \quad (9)$$

где ПВД - потенциальный валовой доход за 1 год при допущении, что объект арендован полностью;

ПП - предполагаемые потери от возможностей незанятости (3%); ДД - другие доходы.

Ставка фондпогашения определяется по формуле (10).

$$\text{SFF} = \frac{i}{(1+i)^n - 1} \quad (10)$$

где n - число периодов;

i - ставка дисконта (ставка дохода на собственный капитал).

Ставка дисконта - коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой в будущем.

Ставка дисконта показывает эффективность вложений капитала с учетом риска получения запланированной суммы. Ставка дисконтирования выбирается как средняя норма рентабельности, которую потенциальные инвесторы ожидают получить от своих капитальных вложений в аналогичные объекты на данном рынке.

Так как ставка дисконта, которая напрямую зависит от риска, то есть она определяется исходя из того, во сколько типичный вкладчик оценивает уровень риска, связанный с вложением капитала в данный объект недвижимости.

Значит, чем выше уровень риска, тем ставка дисконта выше и, следовательно, текущая стоимость будущих доходов меньше, а значит меньше текущая стоимость недвижимости.

Определим стоимость объекта оценки методом прямой капитализации, приобретенной с целью получения дохода от аренды с последующей продажей.

Арендная плата, устраивающая инвестора — 60000 руб. / мес. Возможный простой - 3 %.

Эксплуатационные расходы - 3000 руб. / мес. Ставка дисконта - 15 %.

Ставка дисконта (дохода на собственный капитал) складывается из ставки по вкладам, являющейся эталоном минимального риска на данном рынке недвижимости (7%), премии за риск (4%), премии за низкую ликвидность недвижимости (3%) и премии за управление инвестициями (1%) .

Срок владения – 5 лет.

Планируемый прирост стоимости — 40%.

Ставка фондпогашения в обозначенных условиях составит 0,032.  $SFF = 0,15 / ((1 + 0,15)^5 - 1) = 0,032$ .

Тогда ставка капитализации, определенная по упрощенной формуле Элвуда будет равна 0,1372:

$$R = 0,15 - 0,4 * 0,032 = 0,1372$$

Эффективный валовой доход составит 698400 руб.

$$\text{ЭВД} = 60000 * 12 - 60000 * 12 * 0,03 = 698400 \text{ руб.}$$

Чистый операционный доход от владения объектом недвижимости в этих условиях составит 662400 руб.

$$\text{ЧОД} = 698400 - 3000 * 12 = 662400 \text{ руб.}$$

На следующем этапе оценки определим стоимость объекта методом дисконтирования денежных потоков.

Метод дисконтирования денежных потоков (МДДП) более сложен, чем метод

прямой капитализации, детален и позволяет оценить объект в тех случаях, когда получаемый от него денежный поток нестабилен, при помощи моделирования характерных черт его поступления.

В отличие от метода прямой капитализации дохода, в котором используется одномоментные параметры, данный метод при определённых условиях более предпочтителен, так как требует учёта и анализа показателей дохода и капитала за весь инвестиционный период.

Будущие преимущества от сделок с недвижимым имуществом, согласно МДДП заключаются в следующем:

- периодичность поступления в виде чистого эксплуатационного дохода на протяжении владения объектом;

- реверсия — выручка от продажи объекта по истечении периода владения.

Текущая стоимость объекта недвижимости определяется по формуле (11).

$$TC = TC (\text{ППД}) + TC (P) \quad (11)$$

где  $TC (\text{ППД})$  – текущая стоимость периодического потока доходов;

$TC (P)$  – текущая стоимость реверсии;

$TC$  - текущая стоимость.

При этом, текущую стоимость периодического потока доходов, можно вычислить по формуле (12).

$$TC (\text{ППД}) = \sum_{n=1}^n \left( \frac{CF_n}{(1+i)^n} \right) \quad (12)$$

где  $CF_n$  – денежный поток в  $n$ -й период;

$n$  – число периодов;

$i$  – ставка дисконтирования.

Текущая стоимость реверсии определяется формуле (13).

$$TC (P) = \frac{CF_n}{R} \quad (13)$$

где  $CF_n$  – денежный поток в  $n$ -й период;

R - ставка капитализации.

Стоимость объекта оценки, рассчитанная с помощью метода дисконтирования будущих доходов, есть текущая стоимость всех будущих денежных потоков и последующей перепродажи с учетом степени риска и альтернативных вариантов использования.

Методика расчета стоимости по предложенному методу состоит в следующем:

1. Прогноз потока будущих доходов и предполагаемой стоимости перепродажи объекта недвижимости:

- определение величины прогнозного периода;
- определение периодичности поступления доходов.

В качестве прогнозной базы используется чистый операционный доход (ЧОД).

2. Расчет реверсии, то есть выручки от продажи объекта, производится с учетом возможных в будущем изменений в стоимости объекта недвижимости. Затраты, связанные с издержками по продажам, вычитаются из стоимости реверсии.

Текущая стоимость объекта недвижимости рассчитывается по формуле (14).

$$TC = \sum_{n=1}^n \left( \frac{CF_n}{(1+i)^n} \right) + \frac{CF_n}{R}$$

(14)

где  $CF_n$  – денежный поток в n-й период;

n – число периодов;

i – ставка дисконтирования;

R - ставка капитализации.

Чистый операционный доход был рассчитан выше методом прямой капитализации и составил по оцениваемому объекту недвижимости 662 400руб. Предположим, что доход от функционирования объекта недвижимости будем получать с периодичностью 1 раз в год. В этом случае текущая стоимость объекта недвижимости составит 3 806 406 руб.:

$$TC = 662400 / (1 + 0,15) + 662400 / (1 + 0,15)^2 + 662400 / (1 + 0,15)^3 +$$

$$\begin{aligned}
& + 662400 / (1 + 0,15)^4 + 662400 / (1 + 0,15)^5 + (662400 / 0,1372) = \\
& = 576000 + 509538 + 441600 + 380689 + 331200 + 4\,827\,988 = \\
& = 7\,067\,015 \text{ руб.}
\end{aligned}$$

Таким образом, текущая стоимость оцениваемого объекта недвижимости методом дисконтирования денежных потоков составляет 7 067 015 руб.

Оцениваемый объект не относится к доходной недвижимости, поэтому доходный подход при итоговом определении рыночной стоимости не учитывается.

### **3.5. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта затратным подходом**

Затратный подход, который используется для оценки недвижимости, основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его текущем состоянии или воспроизводства его потребительских характеристик, в сочетании с рыночной стоимостью земельного участка, на котором данный объект располагается, и является приемлемым ориентиром для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Особенностью применения затратного подхода является разделение оценщиком понятия восстановительной стоимости (стоимости воспроизводства) объекта и стоимости замещения. Восстановительная стоимость (стоимость воспроизводства) рассчитываются с использованием издержек в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений, строительных конструкций и материалов и с тем же качеством строительно-монтажных работ. При оценке восстановительной стоимости воспроизводится тот же функциональный износ объекта и те же недостатки архитектурных решений, которые имеются у оцениваемого объекта. Стоимость замещения определяется затратами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле с использованием современных стандартов, материалов, дизайна и планировки.

Таким образом, восстановительная стоимость определяется издержками на

воспроизводство точной копии оцениваемого объекта, а стоимость замещения - издержками на создание современного объекта - аналога.

Разница между восстановительной стоимостью объекта и стоимостью его замещения всегда условна, и оценщику в каждой конкретной ситуации приходится решать проблему выбора того или иного вида стоимостной оценки в зависимости от условий применения затратного подхода.

При оценке недвижимости затратным подходом следует последовательно определять:

1. Рыночную стоимость земельного участка.
2. Восстановленную стоимость объекта недвижимости или стоимость замещения.
3. Величину накопленного совокупного износа объекта.
4. Рыночную стоимость недвижимости затратным методом как сумму стоимости участка земли и восстановительной стоимости объекта исключая величину накопленного износа.

В оценочной практике оценка стоимости участка земли рассматривается с точки зрения его доступности для наилучшего и наиболее эффективного экономического использования (проводится анализ НЭИ). При оценке недвижимости считается, что земельный участок имеет стоимость, в то время как улучшение – это вклад в увеличение стоимости.

В случае оценки земельного участка следует особо отметить перечень оцениваемых прав собственности. В российских условиях объектом оценки является не полное (абсолютное) право собственности на земельный участок, а лишь право пользования на правах аренды, т.е. право использовать и занимать объект недвижимости на протяжении установленного срока и в соответствии с определенными условиями, закрепленными в договоре аренды. Соответственно выражением данного оцениваемого права является рыночная стоимость права аренды земельного участка.

Теория оценки выделяет пять основных методов определения стоимости земельных участков:



1. Метод капитализации земельной ренты (доходный подход).
2. Метод соотнесения (переноса).
3. Метод развития (освоения).
4. Техника остатка для земли.
5. Метод прямого сравнительного анализа продаж.

Определение стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты (доходный подход) заключается в капитализации доходов, полученных за счет арендных платежей. В связи с тем, что в России пока еще мало распространена практика сдачи в аренду частных землевладений, арендуются главным образом государственные и муниципальные земельные участки. Арендные платежи в этом случае регламентированы нормативной ценой земли, неадекватной ее рыночной стоимости, поэтому на практике применение метода капитализации земельной ренты дает недостаточно объективные результаты.

Метод соотнесения (переноса) состоит в определении соотношения между стоимостью земельного участка и возведенных на нем улучшений. Оценщик определяет общую стоимость застроенного участка, вычитает из нее стоимость зданий и сооружений и получает стоимость земельного участка. Метод соотнесения целесообразен при недостаточности сравнимых продаж свободных земельных участков.

Метод развития (освоения) представляет собой упрощенную модель инвестиционного анализа варианта наилучшего использования земельного участка, не имеющего аналогов в сравнимых продажах. Как правило, это нестандартные крупные земельные массивы, для которых решается вопрос их рационального освоения. Такие случаи довольно часто встречаются в российской практике оценки.

Техника остатка для земли - универсальный метод оценки, но он наиболее эффективен при отсутствии сведений о сравнимых продажах свободных участков и наличии информации о доходности объекта. В этом случае затратным методом оценивается стоимость улучшений и с помощью коэффициента капитализации для здания определяется относящаяся к нему часть чистого операционного дохода. Остальная часть чистого операционного дохода всей собственности с помощью

коэффициента капитализации для земли преобразуется в оценку ее стоимости.

Самым надежным из всех вышеуказанных методов в мировой практике принято считать метод прямого сравнительного анализа продаж. Расчет методом сравнительного анализа продаж заключается в анализе фактических сделок купли - продажи аналогичных земельных участков, сравнении их с оцениваемым и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми участками и оцениваемым. В результате сначала устанавливается продажная цена каждого сопоставимого участка, как если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый участок, а затем определяется средневзвешенная стоимость оцениваемого земельного участка.

Существуют три способа расчета восстановительной стоимости или стоимости замещения:

1. Метод количественного анализа.
2. Поэлементный способ расчета (метод учета затрат по укрупненным конструктивным элементам).
3. Метод сравнительной единицы.

Метод количественного анализа заключается в детальном подсчёте всех финансовых затрат, которые потребуются для строительства каждого отдельного конструктивного элемента объекта и объекта в целом, а также трудовые затраты, стоимость материалов и средств, необходимых для проведения работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений. Метод количественного анализа является наиболее точным, однако его применение наиболее трудоёмким. Для его применения требуются высокая квалификация оценщика и большой опыт в составлении строительных смет.

Поэлементный способ расчета представляет собой модификацию количественного метода, но он гораздо менее трудоемок, так как основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок. В качестве единиц измерения стоимости принимают наиболее характерные показатели

конструктивных элементов (1 м<sup>3</sup> кирпичной кладки, 1 м<sup>2</sup> кровельных покрытий и т.п.).

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают объект-аналог, сходный с оцениваемым по конструкционным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления. Затем стоимость единицы измерения объекта - аналога (1 м<sup>3</sup>, 1 м<sup>2</sup> и т.п.) умножается на число единиц оцениваемого объекта. Это наиболее простой способ оценки объекта недвижимости и широко применяемый оценщиками, особенно при проведении переоценки основных фондов предприятий.

При затратном подходе определение износа используется для того, чтобы учесть различия в характеристиках нового объекта и реально оцениваемого объекта недвижимости. Учет износа объекта — это своего рода корректировка стоимости вновь воспроизведенного здания для определения стоимости оцениваемого объекта.

В зависимости от факторов снижения стоимости недвижимости износ подразделяется на физический, функциональный и внешний (экономический).

Физический износ отражает изменения физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных факторов, второй - под воздействием естественных и природных факторов.

Существуют четыре основных метода расчета физического износа:

1. Экспертный метод.
2. Нормативный (бухгалтерский) метод.
3. Стоимостной метод.
4. Метод расчета срока жизни здания.

Самым точным и наиболее трудоемким способом является экспертный. Он предполагает создание дефектной ведомости и определение процента износа всех конструктивных элементов здания или сооружения.

Нормативный метод расчета физического износа основан на использовании Единых норм амортизационных отчислений. Эти нормы даются на полное восстановление первоначальной стоимости, а в расчет также включаются нормы амортизационных отчислений на капитальный ремонт и модернизацию зданий и сооружений.

Стоимостный метод заключается в определении затрат на восстановление элементов зданий и сооружений. В данном случае путем осмотра определяется процент износа каждого элемента здания, который затем переводится в стоимостном выражении.

Метод расчета срока жизни зданий базируется на экспертизе строений оцениваемого объекта и предположении, что эффективный возраст объекта (возраст, который соответствует физическому состоянию объекта и учитывает возможность его приобретения) так относится к типичному сроку экономической жизни (время, в течение которого объект может приносить прибыль), как накопленный износ к текущей восстановительной стоимости.

Функциональный износ - это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам: с позиций его функциональной полезности, по архитектурно - эстетическим, объемно- планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ - устранимый. Элементом устранимого функционального износа можно считать отсутствие камина, затраты на установку которого перекрываются увеличением доходности и рыночной стоимости недвижимости. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без обновленных элементов.

К неустранимому функциональному износу относится уменьшение стоимости из-за факторов, связанных как с недостатком, так и избытком качественных

характеристик здания.

Величина износа, связанного с недостатком качественных характеристик, вычисляется как сумма потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженная на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости. Величина износа, связанного с избытком качественных характеристик - это убыток от установки элемента, связанного с избыточными потребительскими качествами здания.

Внешний (экономический) износ в большинстве случаев неустраним. Внешний (экономический) износ - это потеря в стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, например, общеэкономическими, внутриотраслевыми, правовыми изменениями или изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами внешнего износа в России являются общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами, наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности, штрафы за загрязнение окружающей среды.

Существуют два подхода к оценке внешнего износа:

1. Сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях, а также капитализация потерь в доходе, связанных с изменением внешних условий.

Применение первого подхода требует наличия достаточного для сравнения количества продаж недвижимости, отличающихся от оцениваемого по местоположению и окружению. Разница в стоимости двух сопоставимых объектов, один из которых имеет признаки износа внешнего воздействия, позволяет сделать вывод о величине внешнего износа оцениваемого объекта.

2. Сравнение доходов от арендной платы двух объектов, один из которых подвергается негативному воздействию.

При применении второго подхода сначала определяется величина потерь для недвижимости в целом, а затем из нее выделяется доля потерь, приходящаяся на

здание, которая капитализируется исходя из сложившейся нормы капитализации для зданий.

После определения совокупного накопленного износа оценщик для получения итоговой стоимости объекта недвижимости прибавляет к рыночной стоимости земельного участка разницу полной восстановительной стоимости объекта и накопленного износа.

Расчёт стоимости восстановления квартиры поэлементным методом:

1. Определяем стоимость воспроизводства квартиры. Средняя стоимость воспроизводства трехкомнатных квартир жилой недвижимости в регионе нахождения объекта оценки составляет 122177 руб. за 1 м<sup>2</sup>.

Стоимость воспроизводства квартиры по рассчитывается по формуле (15).

$$C_{\text{в}} = \frac{S_{\text{общ}} * C_{\text{ва}}}{\text{м}^2} \quad (15)$$

где,  $C_{\text{в}}$  - стоимость воспроизводства общая;

$S_{\text{общ}}$  - площадь квартиры общая;

$C_{\text{ва}}/\text{м}^2$  - стоимость воспроизводства аналогичного объекта за 1 м<sup>2</sup>.

$$C_{\text{в}} = 85,3 * 122177 = 10\,421\,698 \text{ руб.}$$

2. Рассчитаем износ оцениваемой квартиры по формуле (16).

$$I_{\text{ф}} = \frac{T_{\text{ф}}}{T_{\text{н}}} * 100 \% \quad (16)$$

где,  $I_{\text{ф}}$  - износ физический;

$T_{\text{ф}}$  - срок эксплуатации фактический;

$T_{\text{н}}$  - срок эксплуатации нормативный.

Нормативные сроки эксплуатации зданий в целом и конструктивных элементов в отдельности установлены «Положением о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий» и утверждены Госстроем. Для объекта оценки состоящего из железобетонных панелей нормативный срок службы 150 лет.

$$I_{\text{ф}} = (3/150) * 100\% = 2 \%$$

Корректируем  $C_{\text{в}}$  на прибыль инвестора, которая составляет около 20% и НДС -

18%:

$$C_n = 10\,421\,698 * 1,2 * 1,18 = 14\,757\,124 \text{ руб.}$$

4. Стоимость земельного участка не рассчитываем, т.к. объект оценки - квартира в многоквартирном доме.

5. Корректируем полученную  $C_n$  на рассчитанный ранее износ:

$$C_n = 14\,757\,124 * 0,98 = 14\,461\,981 \text{ руб.}$$

Таким образом, стоимость, рассчитанная затратным подходом, составила 14 461 981 руб.

Затратный подход применим к оценке практически любых объектов недвижимости. Однако не во всех случаях такое применение оправданно (например, оценка приносящей доход недвижимости). В связи с этим наиболее распространенной областью применения затратного подхода является оценка объектов на «пассивных» или малоактивных секторах рынка недвижимости. Преимущество применения затратного подхода в данном случае связано с тем, что недостаточность и / или недостоверность информации о состоявшихся сделках по купле - продаже объектов - аналогов в ряде случаев ограничивает возможность использования других подходов к оценке.

### **3.6. Согласование результатов оценки**

Поскольку итоговое определение рыночной стоимости Объекта оценки оценщик проводил в рамках подхода к оценке (сравнительный подход – метод сравнения продаж), согласование результатов не требуется и итоговое заключение о рыночной стоимости равно результату, полученному в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, представляющего собой жилую квартиру общей площадью 85,3 кв.м, расположенную по адресу: г. Владивосток, ул. Завойко, д. 4А, кв. 45 по состоянию на дату оценки 25.04.2022 г. составляет округленно:

16 131 000 (шестнадцать миллионов сто тридцать одна тысяча) руб.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ.
2. Федеральный стандарт оценки ФСО № 1 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297
3. Федеральный стандарт оценки ФСО № 2 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.
4. Федеральный стандарт оценки ФСО № 3 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299
5. Федеральный стандарт оценки ФСО № 7 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611
6. ССО РОО 2015.
7. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М. ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
8. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.
9. Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.
10. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.
11. Сборник рыночных корректировок СРК-2018 под. Ред. Яскевича Е.Е. «Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки».
12. Справочник оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019.



13.Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД) № 17, под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018 г.

14. Информационные Интернет-ресурсы, указанные в Отчете.

## **Приложение А**

### **Заявление о соответствии**

Я, подписавший(-ая) настоящий отчет оценщик, настоящим удостоверяю, что:

все факты, содержащиеся в отчете, изложены верно и соответствуют действительности;

приведенные в отчете анализ, мнения и выводы ограничены только оговоренными в нем допущениями и ограничительными условиями, действительны исключительно в пределах данных допущений и условий, являются моим персональным профессиональным анализом, мнением и выводами;

я не имею ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом объекте, действую непредвзято и без личных предубеждений к какой-либо из сторон;

величина моего вознаграждения не зависит от итоговой величины стоимости оцениваемого имущества, а также от тех действий или событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами анализа, мнений, расчетов и выводов, содержащихся в отчете;

мои действия являются действиями независимого исполнителя, а задание на оценку не основывалось на требовании определения какой-либо заранее оговоренной величины стоимости;

оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ;

Федеральных стандартов оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденных Приказами Минэкономразвития России № 297, 298 и 299 соответственно от 20.05.2015.;

Федерального стандарта оценки №7, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611

Свода стандартов Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015), действующих с января 2016г. и указанных в п. 1.5 настоящего отчета;

выводы и расчеты, содержащиеся в отчете, основаны на фактах и документах, собранных мною с наибольшей степенью использования профессиональных знаний, опыта, умения, и являются, на мой взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;

информация, ее источники, анализ и методика расчетов, использованные для оценки, приведены в соответствующих разделах отчета;

мною лично было произведено обследование оцениваемого объекта;  
я имею достаточный опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией имущества, аналогичного объекту оценки;

никто, кроме меня, лица, указанного в отчете, не оказывал мне профессиональной помощи в подготовке настоящего отчета;

ответственность за содержание настоящего отчета несу только я, подписавший его исполнитель;

профессиональные документы оценщика приведены в виде копий в приложениях к отчету;

по моему мнению, рыночная стоимость оцениваемого объекта по состоянию на 25.04.2022 г. составляет округленно:

16 131 000 (шестнадцать миллионов сто тридцать одна тысяча) руб.

Оценщик ООО «Центр оценки и экспертизы» \_\_\_\_\_ / Петров П.П.

М.П.

\_\_\_\_\_ 2022 г.