

ОТЧЕТ №ЖН-XXX/16 ОТ 27.05.2016 Г.

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ
СТОИМОСТЕЙ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (КВАРТИРЫ),
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: 141271,
МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ПУШКИНСКИЙ РАЙОН,
ПОС. СОФРИНО-1, Д. XX, КВ. XX, В ЦЕЛЯХ ЗАЛОГА**

Заказчик:

XXXXXXX ГРИГОРИЙ АНАТОЛЬЕВИЧ

Исполнитель:

ООО «АПХИЛЛ»

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки.....	4
1.3. Сведения об оценщике и Заказчике	4
1.4. Основные факты и выводы.....	5
РАЗДЕЛ 2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.....	7
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	9
3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных.....	9
3.3. Анализ достаточности и достоверности информации.....	9
3.4. Расположение Объекта оценки.....	11
3.5. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	12
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА ЗА I КВ. 2016 Г.	15
4.1. Обзор вторичного рынка жилья по Московской области.....	15
4.2. Обзор вторичного рынка жилья «Новой Москвы»	18
4.3. Обзор первичного рынка жилья по Московской области.....	19
4.3.1. Спрос.....	22
4.3.2. Ценовая политика.....	22
4.4. Обзор первичного рынка «Новой Москвы»	25
4.4.1. Предложение	25
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ВАРИАНТА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	26
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	27
6.1. Этапы проведения оценки	27
6.2. Понятие рыночной и ликвидационной стоимостей	27
6.3. Общие понятия оценки	28
6.4. Подходы к оценке	28
6.5. Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости	29
6.6. Методика оценки ликвидационной стоимости	29
6.7. Методика расчета уровня физического износа	30
6.8. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода.....	30
6.9. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества методом прямого сравнительного анализа продаж.....	30
6.9.1. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемое недвижимое имущество.....	30
6.9.2. Определение единицы и элементов сравнения.....	31
6.9.3. Внесение корректировок.....	31
6.10. Результаты определения рыночной стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода	38
РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	42
7.1. Краткая характеристика сравнительного подхода.....	42
7.2. Согласование результатов.....	42
7.3. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки.....	42
РАЗДЕЛ 8. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	43
8.1. Порядок расчета ликвидационной стоимости объекта оценки.....	43
8.2. Расчет чистой стоимости реализации Объекта оценки.....	43
8.3. Расчет ликвидационной стоимости.....	44

РАЗДЕЛ 9. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	47
РАЗДЕЛ 10. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	48
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 КАРТА МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И АНАЛОГОВ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 4 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ 5 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ	

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Объект оценки:	Недвижимое имущество: квартира, расположенная по адресу: 141271, Московская область, Пушкинский район, пос. Софрино-1, д. XX, кв. XX, общей площадью 50,0 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50-50-13/033/2010-042
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей:	См. Раздел 3
Имущественные права на Объект оценки:	Право собственности
Существующие ограничения права:	Не зарегистрированы
Цель оценки:	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей в целях обеспечения кредитных обязательств
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Для предоставления в кредитную организацию. Заказчик не может использовать настоящий Отчет (или любую его часть) для других целей
Вид стоимости:	Рыночная, ликвидационная
Дата оценки:	«25» мая 2016 г.
Период проведения оценки:	2 (Два) рабочих дня, начиная с даты «25» мая 2016 г.
Перечень документов, предоставляемых заказчиком и (или) иным уполномоченным лицом для проведения оценки:	См. Раздел 10
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	См. Раздел 2

1.2. Применяемые стандарты оценки

Применяемые стандарты оценки:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 г. 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.05.2015 г. 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» от 20.05.2015 г. 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25.09.2014 г. 5. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)» от 01.06.2015 г. 6. Стандарты и Правила оценочной деятельности НП СРОО «ЭС».
Обоснование применения стандартов оценки	Согласно законодательству РФ, в области оценочной деятельности, ФСО №1-3, 7, 9 обязательны для применения всеми оценщиками; согласно внутреннему регламенту НП «СРОО «ЭС», Стандарты и Правила оценочной деятельности НП «СРОО «ЭС» обязательны для применения всеми членами НП «СРОО «ЭС»

1.3. Сведения об оценщике и Заказчике

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл». (ОГРН: 1097746622643, дата присвоения ОГРН: 14.10.09 г.) ИНН: 7708706445, КПП: 770801001
Место нахождения Исполнителя:	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34
Почтовый адрес Исполнителя:	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34
Фактический адрес Исполнителя:	107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19, стр. 1
Контактные данные Исполнителя:	+7 (495) 22-777-92, www.uphill.ru, e-mail: info@uphill.ru

Банковские реквизиты Исполнителя:	Р/с: 4070 2810 5014 0000 6959 в АО "АЛЬФА-БАНК", к/с: 3010 1810 2000 0000 0593 0223, БИК: 044525593
Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя:	Страховой полис ОСАО «РЕСО-Гарантия» №922/974849166 от 17.09.2015г. добровольного страхования ответственности юридического лица. Срок действия: с «03» октября 2015 г. по «02» октября 2016 г. Страховая сумма: 100 000 000 руб.
Оценщик:	Чермошенцева Екатерина Михайловна
Место нахождения Оценщика:	107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19, стр. 1
Информация о членстве Исполнителя (оценщика) в саморегулируемой организации оценщиков:	Является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», включен в реестр оценщиков «06» марта 2013 г. за регистрационным №958 (Свидетельство НП «СРОО «ЭС»)
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков:	109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика №922/1002767307, выдан ОСАО «РЕСО-Гарантия» по договору №922/1002767307 от 04.12.2015 г. Срок действия: с «04» декабря 2015 г. по «02» октября 2016 г. Лимит ответственности: 30 000 000 руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний и стаже работы в оценочной деятельности:	Диплом о высшем профессиональном образовании КЕ 40734. Выдан Московским Финансово-Промышленным университетом «Синергия» 30 мая 2012 г. Квалификация: Экономист по специальности «Финансы и кредит». Специализация: Оценка собственности
Стаж работы в оценочной деятельности:	3 года
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком:	Трудовой договор между Чермошенцевой Е. М. и ООО «Апхилл» №04/12-О от «01» октября 2012 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистов:	Чермошенцева Екатерина Михайловна, квалификация – Консультант, участвовала в подготовке расчетных таблиц, отраслевого обзора, формировании отчета
Заказчик:	XXXXXXX Григорий Анатольевич
Паспортные данные Заказчика:	Адрес регистрации: Московская область, с. XXXXXX, ул. XXXXXX, д. XX. Паспорт гражданина РФ: XXXXXX

1.4. Основные факты и выводы

Объект оценки:	Недвижимое имущество: квартира, расположенная по адресу: 141271, Московская область, Пушкинский район, пос. Софрино-1, д. XX, кв. XX, общей площадью 50,0 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50-50-13/033/2010-042
Правообладатели оцениваемого имущества:	XXXXXX Лариса Николаевна
Дата осмотра Объекта оценки:	«25» мая 2016 г.
Дата составления Отчёта:	«27» мая 2016 г.
Официальный курс доллара США на дату оценки:	67,0493 руб./долл. США
Основание для проведения оценки:	Договор №ЖН-XXX/16 от «25» мая 2016 г. между XXXXXX Г. А. и ООО «Апхилл»
Балансовая стоимость Объекта оценки, руб.:	Неприменима для настоящего Отчета
Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении затратного подхода:	Не применялся

Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода:	4 149 550 (Четыре миллиона сто сорок девять тысяч пятьсот пятьдесят) руб. , что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (67,0493 руб./долл. США) составляет 61 888 (Шестьдесят одна тысяча восемьсот восемьдесят восемь) долл. США
---	---

Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении доходного подхода:	Не применялся
--	---------------

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату оценки:	4 149 550 (Четыре миллиона сто сорок девять тысяч пятьсот пятьдесят) руб. , что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (67,0493 руб./долл. США) составляет 61 888 (Шестьдесят одна тысяча восемьсот восемьдесят восемь) долл. США
--	---

Итоговая величина ликвидационной стоимости Объекта оценки на дату оценки:	3 561 186 (Три миллиона пятьсот шестьдесят одна тысяча сто восемьдесят шесть) руб. , что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (67,0493 руб./долл. США) составляет 53 113 (Пятьдесят три тысячи сто тринадцать) долл. США
--	--

Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Организации и специалисты не привлекались
--	---

Е. М. Чермошенцева

Оценщик

А. А. Сёмин

**Генеральный директор
ООО «Апхилл»**

13. От Исполнителя не потребуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененных Объектов оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
14. 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.

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

- Свидетельство о государственной регистрации права серии 50 АА №XXXXXXXX от «28» мая 2010 г.;
- Решение Пушкинского городского суда Московской области по делу №Х-XXXX/2010 от «25» марта 2010 г.;
- Технический паспорт по состоянию на «11» января 2010 г.;
- Кадастровый паспорт помещения от «19» января 2010 г.

3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре Объекта оценки и в ходе независимых исследований, проведенных Исполнителем. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Исполнителя и собственным опытом Исполнителя. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком.

Таблица 3.1. Перечень использованных при проведении оценки данных

№ п/п	Перечень данных	Источник информации
1	Правовая информация	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Свидетельство о государственной регистрации права серии 50 АА №XXXXXXXX от «28» мая 2010 г.; ▪ Решение Пушкинского городского суда Московской области по делу №Х-XXXX/2010 от «25» марта 2010 г.
2	Технические характеристики	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Технический паспорт по состоянию на «11» января 2010 г.; ▪ Кадастровый паспорт помещения от «19» января 2010 г.
3	Рыночная информация	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций; ▪ Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета

Источник: исследование ООО «Апхилл»

3.3. Анализ достаточности и достоверности информации

В соответствии с п. 19 ФСО №1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

1. Анализ достаточности информации.

Достаточный¹ — удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой.

Достаточный⁴ — включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий.

¹ Толковый словарь русского языка: В 4 т./ Под ред. Д. Н. Ушакова. — М.: Гос. ин-т «Сов. энцикл.» ОГИЗ; Гос. изд-во иностр. и нац. слов, 1935-1940. Электронная версия взята с сайта www.slovari.yandex.ru.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки, а также проведенного осмотра оцениваемых объектов.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.²

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, и информации, полученной в результате визуального осмотра некоторых объектов), необходимой для оценки.

Перечень предоставленной Заказчиком информации (в копиях):

- Свидетельство о государственной регистрации права серии 50 АА №XXXXXXXX от «28» мая 2010 г.;
- Решение Пушкинского городского суда Московской области по делу №Х-XXXX/2010 от «25» марта 2010 г.;
- Технический паспорт по состоянию на «11» января 2010 г.;
- Кадастровый паспорт помещения от «19» января 2010 г.

Анализ показал, что необходимая информация для определения качественных и количественных характеристик Объекта оценки предоставлена, а также использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, указанной в Отчете об оценке.

2. Анализ достоверности информации.

Достоверный⁴ — подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.³

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах, также предоставленных Заказчиком, на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Допущение. В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), является достоверной.

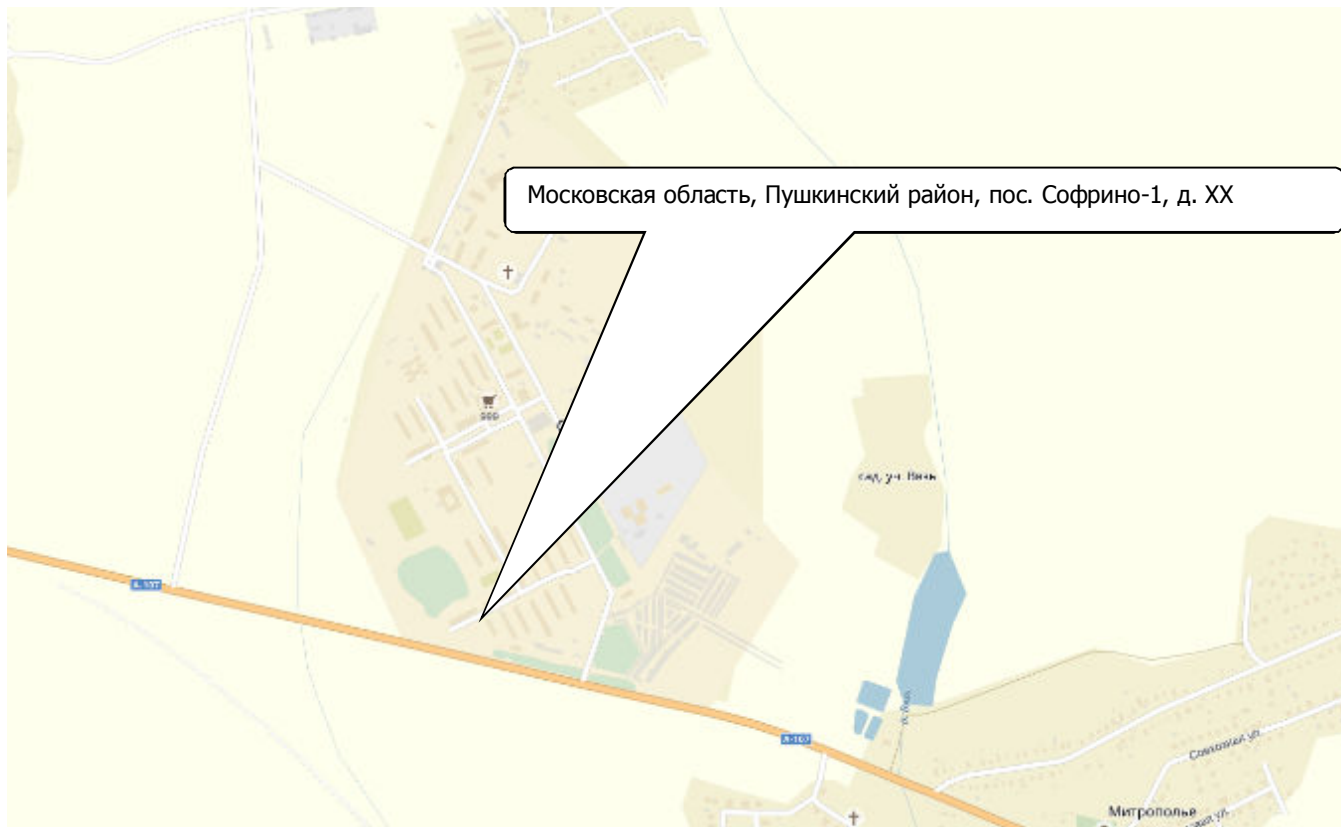
² Пункт 19 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1)

³ Пункт 19 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

3.4. Расположение Объекта оценки

Объект оценки расположен в Московской области, в Пушкинском районе по адресу: пос. Софрино-1, д. XX, кв. XX.

Рисунок 3.1. Местоположение Объекта оценки на карте Московской области



Источник: www.maps.yandex.ru

На основании изложенной информации составлена характеристика местоположения Объекта оценки, представленная в таблице ниже.

Таблица 3.2. Местоположение Объекта оценки

Показатель	Характеристика	Источник информации	
Месторасположение	141271, Московская область, Пушкинский район, пос. Софрино-1, д. XX, кв. XX	Свидетельство о государственной регистрации права	
Транспортная доступность	Жилой дом располагается в 2 минутах ходьбы от остановки общественного транспорта. Жилой дом расположен на первой линии домов.	Осмотр	
Расстояние от метро	46 км от м. Бабушкинская	Осмотр	
Расстояние от метро общественным транспортом	1 ч. 2 мин. от м. Бабушкинская	Осмотр	
Экологическая обстановка	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Московской области. Уровень шума допустимый	Анализ рынка	
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Не обнаружены	Осмотр	
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Школа	Присутствует	Осмотр
	Детский сад	Присутствует	Осмотр
	Отделение банка	Присутствует	Осмотр
	Предприятия службы быта	Присутствует	Осмотр

Показатель	Характеристика	Источник информации
	Торговые предприятия	Присутствует Осмотр
	Аптека	Присутствует Осмотр
	Поликлиника	Отсутствует Осмотр
	Зона отдыха	Присутствует Осмотр
Состояние прилегающей территории	Хорошее	Осмотр
Средняя стоимость 1 кв. м в домах данного типа в данном районе	83 000 руб. (диапазон цен 75 000 – 91 000) руб.	Анализ рынка
	1 200 долл. США (диапазон цен 1 100 – 1 300) долл. США	Анализ рынка

Таким образом, анализ местоположения не выявил существенных моментов, способных снизить потребительскую ценность Объекта оценки в течение ближайшего времени при условии его текущего использования.

3.5. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Таблица 3.3. Общие характеристики здания

Показатель	Характеристика
Год постройки	1986
Физический износ здания ⁴	30%
Консьерж	Отсутствует
Домофон	Отсутствует
Тип здания	5-ти этажный панельный жилой дом
Наличие подвала	Присутствует
Наличие чердака/мансарды	Присутствует
Наличие лифта	Отсутствует
Наличие мусоропровода	Присутствует
Количество этажей в здании	5
Материал наружных стен	Ж/б панели
Материал перекрытий	Ж/б плиты
Внешний вид фасада дома	Хороший
Состояние подъезда	Удовлетворительное
Организованная стоянка личного транспортного средства или подземные гаражи	Стихийная парковка
Информация об аварийности здания	Здание не в аварийном состоянии
Информация о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт с отселением ⁵	Отсутствует
Отсутствие/наличие существенных дефектов конструктивных элементов	Отсутствуют
Отсутствие/наличие существенных дефектов инженерного оборудования	Отсутствуют

Источник: данные Заказчика и исследование ООО «Апхилл»

Таблица 3.4. Общие характеристики Объекта оценки

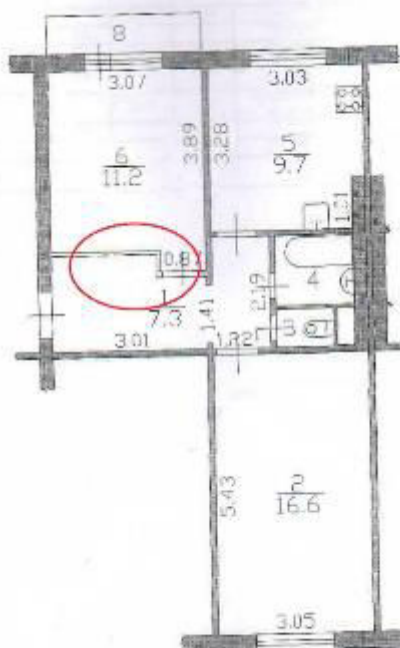
Показатель	Характеристика
Этаж расположения квартиры	5
Количество комнат	2
Тип комнат, планировка	Изолированная
Общая площадь с учетом летних помещений, кв. м	50,0
Общая площадь без учета летних помещений, кв. м	48,0
Жилая площадь, кв. м.	27,8
Площадь кухни, кв. м.	9,7
Наличие отдельных от других квартир кухни и санузла	Отсутствуют
Наличие балкона/лоджии	Неостекленный балкон

⁴ Описание методики расчета физического износа Объекта оценки представлено в разделе 5 настоящего Отчета.

⁵ Источник информации Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы (http://housing.mos.ru/gosuslugi/programma_pereseleniya/perechen_domov.php).

Показатель		Характеристика	
Количество и тип санузлов		1, Раздельный	
Высота потолков, м		2,5	
Вид из окна		Во двор	
Состояние квартиры		Проведен косметический ремонт	
Необходимые ремонтные работы		Необходимости в ремонтных работах нет	
Отделка помещений			
	Пол	Стены	Потолок
Жилые комнаты	Ламинат	Обои	Натяжной потолок
Коридор	Ламинат	Обои	Натяжной потолок
Кухня	Плитка	Плитка, обои	Полимерные плиты
Санузел	Плитка	Плитка	Подвесной потолок
Подключенные системы коммуникаций		Электроснабжение	Центральное
		Газоснабжение	Центральное
		Отопление	Центральное
		Холодное водоснабжение	Центральное
		Горячее водоснабжение	Центральное
		Канализация	Центральная
		Слаботочное обеспечение	Телефон, интернет, ТВ-антенна
		Оборудование для перечисленных систем	Установлено
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану БТИ и наличие переоборудований		Планировка квартиры не соответствует поэтажному плану БТИ. Осмотр показал, что выполненная перепланировка представляет собой снос встроенного шкафа №7 по плану БТИ.	
Мнение оценщика о возможности регистрации данной перепланировки/переоборудования в установленном законом порядке. Примерная стоимость регистрации указанной перепланировки/переоборудования, либо приведения помещения в первоначальное состояние		В результате перепланировки несущие конструкции не затронуты и мокрые точки не перенесены, есть возможность приведения в соответствие с поэтажным планом. Все указанные виды работ на момент проведения оценки не зарегистрированы в органах БТИ. Проведенные работы, по мнению специалистов компании «Жилэкспертиза» ⁶ , могут быть зарегистрированы в органах БТИ, продолжительность оформления (согласование проекта в различных инстанциях), составит около 1 месяца	

План, соответствующий фактическому состоянию квартиры (с учетом произведенной перепланировки/переоборудования)

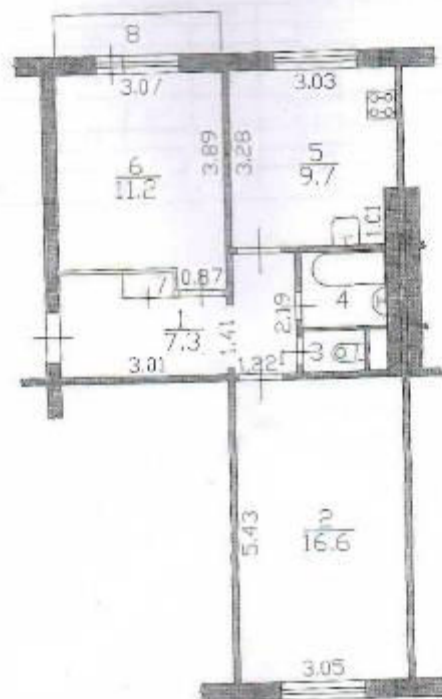


⁶ Источник информации: <http://www.zhilex.ru>, тел. 978-98-00, Наталья.

Показатель

Характеристика

Поэтажный план БТИ



Текущее использование

Жилые помещения

Комментарии к фотографиям

Адресная табличка на доме не установлена.
Местоположение дома совпадает с нахождением на карте.

Источник: данные Заказчика и исследование ООО «Апхилл»

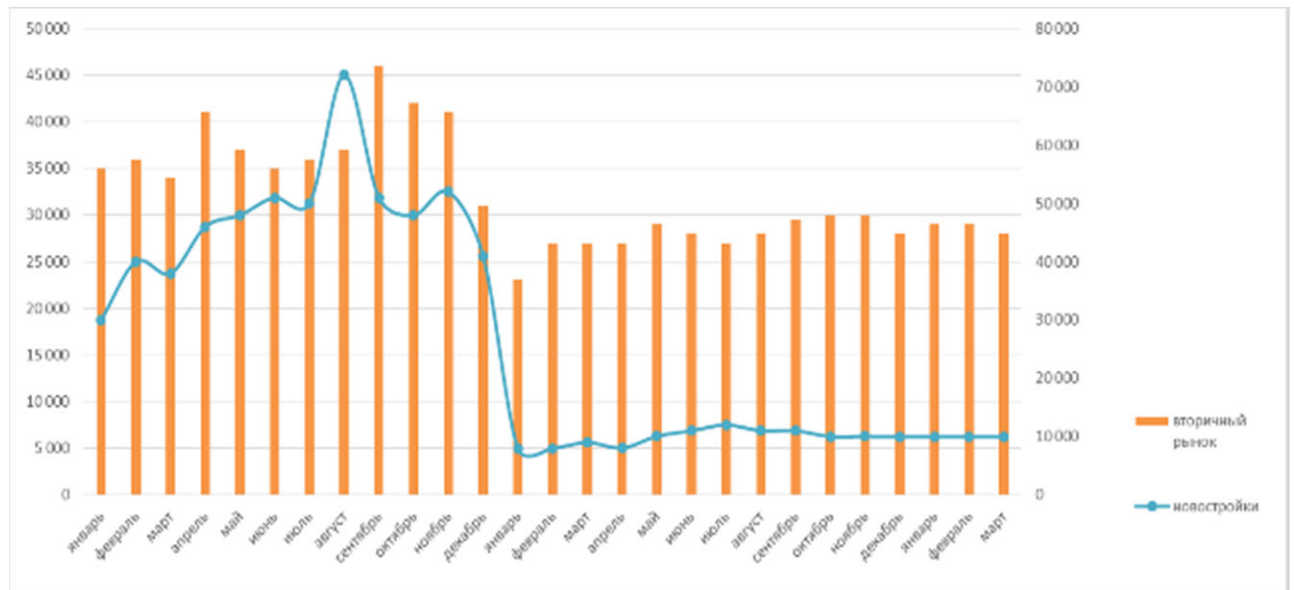
Осмотр Объекта оценки был произведен «25» мая 2016 г. Фотографии Объекта оценки представлены в Приложении №1.

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА ЗА I КВ. 2016 Г.

4.1. Обзор вторичного рынка жилья по Московской области

В марте 2016 года количество квартир, выставленных на продажу на вторичном рынке Московской области, составило 27,6 тыс., относительно показателей февраля количество квартир сократилось на 3,2%. Средний показатель количества квартир в 1 квартале 2016 г. по сравнению с 4 кв. 2015 г. сократился на 4,7%. За год объем предложения фактически остался на прежнем уровне: сокращение составило 0,4%.

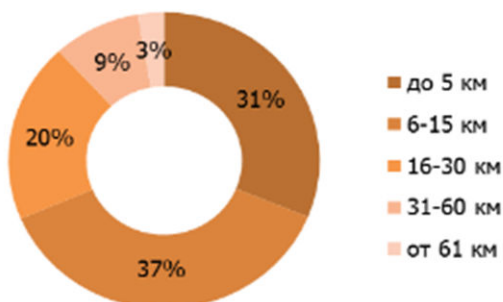
График 4.1. Динамика предложения количества квартир в Подмоскowie в 2014-2016 гг., тыс. штук.



Источник: www.peresvet.ru

В зависимости от удалённости в 1 квартале 2016 года в сравнении с показателями 4 кв. 2015 г. произошли следующие изменения. Объем предложения снизился в городах, расположенных на расстоянии от 6 до 15 км и от 16 до 30 км от Москвы – на 0,4% и в самых дальних Подмоскoвных городах (от 61 км.) – на 0,2%. В городах спутниках и в городах, расположенных на удаленности 31 – 60 км от произошло увеличение объёма предложения на 0,7% и 0,2% соответственно.

Диаграмма 4.2. Структура предложения квартир на рынке вторичного жилья Подмоскoвья в зависимости от удаленности. 1 квартал 2016 г.



Источник: www.peresvet.ru

Подробное описание этапов каждого из этапов определения ликвидационной стоимости объекта оценки представлено в Разделе 8 настоящего Отчета.

6.7. Методика расчета уровня физического износа

Физический износ Объекта оценки рассчитан в соответствии с рекомендациями Ю. В. Бейлезона по формуле:

$$I_{о.о.} = V_{ф} / C_{п.с.},$$

где:

- $I_{о.о.}$ – фактический износ Объекта оценки;
- $V_{ф}$ – фактический возраст Объекта оценки;
- $C_{п.с.}$ – срок полезной службы Объекта оценки.

Таблица 6.1. Средние предельные сроки службы строений.

Характер строения	Срок полезной службы, лет
Жилые дома:	
каменные, кирпичные	150
смешанные (панельные и прочие)	100
деревянные, бревенчатые	60

Источник: «Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений» Главный специалист Главгосархстройнадзора России, заслуженный строитель РСФСР Ю. В. Бейлезон

6.8. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в п. 5.6 Отчета использование в рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества метод прямого сравнительного анализа продаж.

Алгоритм расчета методом прямого сравнительного анализа продаж

В целом реализацию метода прямого сравнительного анализа при оценке недвижимости можно представить в следующих последовательно реализуемых этапах.

1. Анализ рынка аналогичных объектов.
2. Выбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом.
3. Последовательное внесение корректировок, учитывающих различия между оцениваемым объектом и объектом-аналогом.
4. Согласование и вывод о стоимости оцениваемого объекта, рассчитанной в рамках сравнительного подхода.

6.9. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества методом прямого сравнительного анализа продаж

6.9.1. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемое недвижимое имущество

В процессе реализации 1-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости, оцениваемого недвижимого имущества Исполнитель анализировал информацию следующих источников:

- информационные порталы Internet: www.best-realty.ru, www.miel.ru, www.apartment.ru, www.site-rieltor.ru, www.incom-realty.ru, www.mian.ru, www.irn.ru и др.;
- информационный ресурс RealTo, информационная база WinNER;

- иллюстрированные каталоги: информационное издание «Из рук в руки», «Недвижимость и цены».

В указанных выше источниках Исполнителем были изучены предложения к продаже квартир, расположенных в Московской области. На основе анализа Исполнитель выявил объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом недвижимости, из которых была подготовлена выборка объектов, являющихся аналогами оцениваемого объекта недвижимости.

6.9.2. Определение единицы и элементов сравнения

В процессе реализации 2-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель обобщил и уточнил информацию по объектам-аналогам. Были выделены элементы сравнения, по которым сравнивался оцениваемый объект недвижимости с объектами-аналогам.

В результате анализа Исполнитель выбрал для оцениваемого объекта единицу сравнения — 1 кв. м общей площади помещения, т. к. это стандартная мера площади, принятая в РФ и на рынке недвижимости.

6.9.3. Внесение корректировок

Корректировка на состав передаваемых имущественных прав

Стоимость 1 кв. м. квартиры, на которую оформлено право собственности, превышает стоимость квартиры без права собственности в среднем на 15-20% (исходя из данных опубликованных по адресу: <http://www.wit-wis.com/press/article/4254.html>) Оформленные имущественные права на Объект оценки, также как и на объекты-аналоги – право собственности. Поэтому, корректировка по данному элементу сравнения не вводится.

Корректировка на разницу между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Поэтому для проведения сравнительного анализа Исполнитель использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (скидка на торг) зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

В рамках данного Отчета скидка на торг была определена на основании исследования рынка недвижимости, результаты которого опубликованы авторами Лейфер Л. А. и Шегурова Д. А. в «Справочнике оценщика недвижимости». Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса более чем 200 ведущих оценщиков из 53 городов России.

В результате проведенного исследования определены средние значения скидок на торг, представленные в таблице ниже.

Таблица 6.2. Рекомендуемая корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Показатель	Среднее	Среднее	Доверительный интервал	
Скидки на торг, % (квартиры) Неактивный рынок		7%	6%	7%

Источник: Лейфер Л. А., Шегурова Д. А. Справочник оценщика недвижимости. 2014 г.

Учитывая рекомендуемые значения скидки на торг для квартир, Исполнитель принял значение для всех аналогов равным **7%** в связи с неактивным рынком квартир в данном районе.

Корректировка на условия продажи (предложения)

Объект оценки и объекты-аналоги характеризуются одинаковыми рыночными условиями продажи, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не вносится.

Корректировка на период предложения

Периоды предложения оцениваемых здания и объектов-аналогов совпадают, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не вносится.

Рассчитанная Исполнителем средневзвешенная величина принимается равной рыночному значению стоимости единицы сравнения оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки, проведенный в рамках сравнительного подхода, представлен в таблице ниже.

Таким образом, в результате проведенных расчетов стоимость Объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки, составляет:

4 149 550 (Четыре миллиона сто сорок девять тысяч пятьсот пятьдесят) руб., что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (67,0493 руб./долл. США) составляет **61 888 (Шестьдесят одна тысяча восемьсот восемьдесят восемь) долл. США.**

Таблица 6.12. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Адрес	Московская область, Пушкинский район, пос. Софрино-1, д. 46, кв. 30	Московская область, Пушкинский район, пос. Софрино-1, д. 25	Московская область, Пушкинский район, пос. Софрино-1, д. 45	Московская область, Пушкинский район, пос. Софрино-1, д. 46	Московская область, Пушкинский район, пос. Софрино-1, д. 45
2	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра объекта	Информационная база «ЦИАН», www.cian.ru, риелтор Мария, т. + 7 (968) 003-10-11	Информационная база «ЦИАН», www.cian.ru, риелтор Александра, т. + 7 (969) 234-11-74	Информационная база «Яндекс недвижимость», www.realty.yandex.ru риелтор Екатерина, т. + 7 (985) 516-94-95	Информационная база «ЦИАН», www.cian.ru, риелтор Федор, т. + 7 (969) 234-10-67
3	Ссылка	-	http://pushkino.cian.ru/sale/flat/142036009/	http://pushkino.cian.ru/sale/flat/144887393/	https://realty.yandex.ru/offer/6105481014813679361	http://pushkino.cian.ru/sale/flat/144889416/
4	Цена предложения объекта недвижимости, руб.	-	4 450 000	4 250 000	4 200 000	4 380 000
5	Цена предложения объекта недвижимости, руб./кв.м	-	92 708	88 542	87 500	91 250
6	Состав передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
7	Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
8	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
9	Период предложения	Май 2016	Май 2016	Май 2016	Май 2016	Май 2016
10	Местоположение	Московская область, Пушкинский район, пос. Софрино-1, д. 46, кв. 30	Московская область, Пушкинский район, пос. Софрино-1, д. 25	Московская область, Пушкинский район, пос. Софрино-1, д. 45	Московская область, Пушкинский район, пос. Софрино-1, д. 46	Московская область, Пушкинский район, пос. Софрино-1, д. 45
11	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
12	Общая площадь, кв.м (с учетом летних помещений)	50,0	48,0	48,0	48,0	48,0
13	Тип дома	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный	Панельный
14	Количество комнат	2	2	2	2	2
15	Площадь кухни, кв. м	9,7	9,0	9,0	9,7	9,0
16	Высота потолка, м	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
17	Вид из окон	Двор	Двор	Двор	Двор	Двор
18	Этаж расположения/этажность	5/5	2/5	4/5	5/5	2/5
19	Наличие балкона/лоджии	Присутствует балкон	Присутствует балкон	Присутствует балкон	Присутствует балкон	Присутствует балкон
20	Санузел	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
21	Техническое и инженерное оснащение здания	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации	Присутствуют все стандартные коммуникации
22	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине без учета отделки	-	13,5%	13,5%	7,0%	13,5%
23	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м	-	81 443	77 782	81 375	80 162
24	Состояние внутренней отделки помещений	Проведен косметический ремонт	Хорошее состояние	Проведен косметический ремонт	Хорошее состояние	Проведен косметический ремонт
25	Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине с учетом отделки	-	20,7%	13,5%	14,7%	13,5%
	Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по	-	4,83	7,41	6,82	7,41
	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	18,23%	28,00%	25,76%	28,00%
26	Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м	-	88 148	77 782	88 080	80 162
	Средневзвешенная величина стоимости, руб./кв.м	-	-	-	-	82 991
	Общая площадь Объекта оценки, кв.м	-	-	-	-	50,0
	Рыночная стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.	-	-	-	-	4 149 550
	Официальный курс ЦБ РФ на дату оценки, руб./долл. США	-	-	-	-	67,0493
	Рыночная стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, долл. США	-	-	-	-	61 888

Источник: расчет ООО «Апхилл»

РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемым. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объектов оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся, на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

7.2. Согласование результатов

В рамках выполнения настоящей оценки Исполнитель применил только сравнительный подход, опираясь на значительный объем информации по достаточно репрезентативной выборке объектов недвижимости, поэтому сравнительному подходу присваивается удельный вес в размере 100%.

7.3. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки

Таким образом, рыночная стоимость квартиры, определенная по состоянию на дату оценки, составляет:

4 149 550 (Четыре миллиона сто сорок девять тысяч пятьсот пятьдесят) руб., что по официальному курсу ЦБ РФ на дату оценки (67,0493 руб./долл. США) составляет **61 888 (Шестьдесят одна тысяча восемьсот восемьдесят восемь) долл. США.**

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Объект оценки:	Недвижимое имущество: квартира, расположенная по адресу: 141271, Московская область, Пушкинский район, пос. Софрино-1, д. XX, кв. XX, общей площадью 50,0 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 50-50-13/033/2010-042
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей:	См. Раздел 3
Имущественные права на Объект оценки:	Право собственности
Существующие ограничения права:	Не зарегистрированы
Цель оценки:	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей в целях обеспечения кредитных обязательств
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Для предоставления в кредитную организацию. Заказчик не может использовать настоящий Отчет (или любую его часть) для других целей
Вид стоимости:	Рыночная, ликвидационная
Дата оценки:	«25» мая 2016 г.
Период проведения оценки:	2 (Два) рабочих дня, начиная с даты «25» мая 2016 г.
Перечень документов, предоставляемых заказчиком и (или) иным уполномоченным лицом для проведения оценки:	См. Раздел 10
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	См. Раздел 2

1.2. Применяемые стандарты оценки

Применяемые стандарты оценки:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 г. 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.05.2015 г. 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» от 20.05.2015 г. 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25.09.2014 г. 5. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)» от 01.06.2015 г. 6. Стандарты и Правила оценочной деятельности НП СРОО «ЭС».
Обоснование применения стандартов оценки	Согласно законодательству РФ, в области оценочной деятельности, ФСО №1-3, 7, 9 обязательны для применения всеми оценщиками; согласно внутреннему регламенту НП «СРОО «ЭС», Стандарты и Правила оценочной деятельности НП «СРОО «ЭС» обязательны для применения всеми членами НП «СРОО «ЭС»

1.3. Сведения об оценщике и Заказчике

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл». (ОГРН: 1097746622643, дата присвоения ОГРН: 14.10.09 г.) ИНН: 7708706445, КПП: 770801001
Место нахождения Исполнителя:	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34
Почтовый адрес Исполнителя:	107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34
Фактический адрес Исполнителя:	107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19, стр. 1
Контактные данные Исполнителя:	+7 (495) 22-777-92, www.uphill.ru, e-mail: info@uphill.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 К ОТЧЕТУ №ЖН-XXX/16 ОТ 27.05.2016 Г.

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фотография 10.1. Фасад здания, позволяющий судить об этажности



Фотография 10.2 Придомовая территория



Фотография 10.3. Придомовая территория



Фотография 10.4. Придомовая территория

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 К ОТЧЕТУ №ЖН-XXX/16 ОТ 27.05.2016 Г.

КАРТА МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И АНАЛОГОВ



Источник: www.maps.yandex.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 4 К ОТЧЕТУ №ЖН-XXX/16 ОТ 27.05.2016 Г.

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ

		РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Фамилия, имя, отчество Чермошанцева Екатерина Михайловна		
Дата рождения 21 июня 1990 года		
Предыдущий документ об образовании аттестат о среднем (полном) общем образовании, выданный в 2007 году		г. Москва
Вступительные испытания прошла		Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»
Поступил (а) в 2007 году в Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Московская финансово-промышленная академия" (очная форма)		
Завершил (а) обучение в 2012 году в Негосударственном образовательном учреждении высшего профессионального образования "Московский финансово-промышленный университет "Синергия" (очная форма)		ПРИЛОЖЕНИЕ к ДИПЛОМУ
Нормативный период обучения по очной форме 5 лет		№ КЕ 40734
Направление/специальность		2236 (регистрационный номер)
Специализация Финансы и кредит		30 мая 2012 года (дата выдачи)
Курсовые работы: Оценка собственности		<i>Решением Государственной аттестационной комиссии</i>
Государственное регулирование земельных отношений, хорошо Методология затратного подхода в оценке бизнеса (предприятия, кредитной организации), отлично Особенности оценки рыночной стоимости объектов торговой недвижимости в Москве, хорошо Оценка стоимости собственного и заемного капитала организации, хорошо		
Практика:		от 30 мая 2012 года
Производственная практика, 4 недели, зачтено Преддипломная практика, 8 недель, зачтено		присуждена Квалификация ЭКОНОМИСТ
Итоговые государственные экзамены:		
Междисциплинарный экзамен по специальности, отлично		
Выполнение и защита выпускной квалификационной работы на тему "Оценка рыночной стоимости земельных участков промышленного назначения", 12 недель, отлично		
Данный диплом дает право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией.		Ректор  Декан  Секретарь 
Продолжение см. на обороте		

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО