



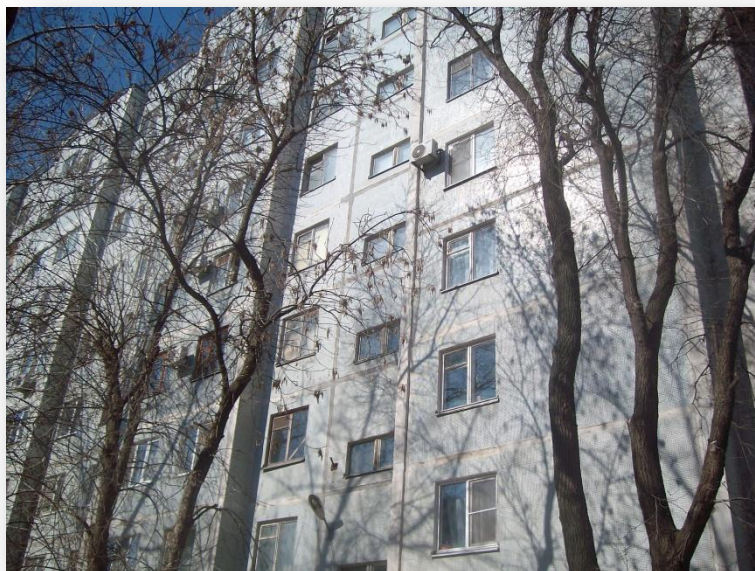
**Индивидуальный предприниматель Тамбовцев Александр Михайлович**

---

*Победитель в номинации: «Будущее Волгоградской оценки» при поддержке  
Волгоградской областной профсоюзной организации*

## **О Т Ч Ё Т № 001/Н-2013**

*Определение рыночной и ликвидационной стоимостей трёхкомнатной квартиры на третьем этаже девятиэтажного крупнопанельного жилого дома, общей площадью 66,4 м<sup>2</sup>, находящейся по адресу: Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Одоевского, дом 56, квартира хх.*



***Исполнитель:***

ИП Тамбовцев А.М.  
г. Волгоград, ул. Канунникова, дом 6/1, офис 302

***Заказчик:***

Иванов Иван Иванович

**Дата оценки: 16 апреля 2013 г.**

*г. Волгоград 2013 г.*

**ИП Тамбовцев А.М., адрес: г.Волгоград, ул.Канунникова, дом 6/1, офис 302 (бизнес-центр «Ворошиловский»)  
тел.: 60-10-24, 8-917-333-79-50**

# Индивидуальный предприниматель Тамбовцев Александр Михайлович

ИП Тамбовцев А.М., ОГРНИП: 312344316100019, дата присвоения 09.06.2012г.; ИНН 344308584141.  
Сайт: [www.tam34.ru](http://www.tam34.ru); e-mail: [tamosenka34@mail.ru](mailto:tamosenka34@mail.ru); Адрес для корреспонденции: 400137, г. Волгоград, ул. 8-ой Воздушной Армии, д.34, кв.78

"17" апреля 2013 г.

Г-ну Иванову Ивану Ивановичу

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

### Уважаемый Иван Иванович!

На основании договора об оценке № ххх/Н-2013/Д от 16.04.2013г. и задания на оценку был выполнен отчёт по определению рыночной и ликвидационной стоимостей трёхкомнатной квартиры на третьем этаже девятиэтажного крупнопанельного жилого дома, общей площадью 66,4м<sup>2</sup> (кадастровый (или условный) номер: 34:34:07:000000:000ххх:ххх), находящейся по адресу: Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Одоевского, дом 56, квартира хх.

Объект настоящей оценки по данным свидетельства о государственной регистрации права серии 34АА №хххххх от хх.хх.2001г. принадлежит на праве общей долевой собственности (2/3 доли) Петрову Петру Петровичу (реквизиты собственника: дата рождения: хх.хх.1960г. Место рождения: гор.Волгоград. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 18хх №хххххх, код подразделения 342-00х, дата выдачи хх.хх.20ххг. Орган, выдавший документ: Кировский РОВД города Волгограда. Адрес преимущественного пребывания: Россия, Волгоградская область, г.Волгоград, ул. Одоевского, дом 56, кв.хх), по данным договора удостоверенного хх.хх.19ххг. нотариусом г.Волгограда Лесковской Ж.Г., реестровый №хххх, зарегистрированного БТИ Кировского района г.Волгограда хх.хх.19ххг. за №ххххх, хххх, принадлежит на праве общей долевой собственности (1/3 доли) Петровой Ольге Викторовне (реквизиты собственника: дата рождения: хх.хх.19ххг. Место рождения: гор.Волгоград. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 18хх №хххххх, код подразделения 342-00х, дата выдачи хх.хх.20ххг. Орган, выдавший документ: Кировский РОВД города Волгограда. Адрес преимущественного пребывания: Россия, Волгоградская область, г.Волгоград, ул. Одоевского, дом 56, кв.хх).

Целью данной оценки является определение рыночной и ликвидационной стоимостей имущества для целей ипотечной сделки.

Полученные результаты и сделанные выводы, содержащиеся в прилагаемом отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка оцениваемого объекта, анализа информации об объекте оценки, предоставленной Заказчиком отчёта, на личном опыте и знаниях, полученных в ходе ведения профессиональной деятельности.

Проверка достоверности и подлинности правоустанавливающих документов, предоставленных Заказчиком Оценщику, для выполнения оценки не проводилась, данная информация принята для выполнения отчёта и считается достоверной.

Оценщик лично осмотрел объект оценки 16 апреля 2013г., зафиксировал состояние оцениваемого объекта, провел все необходимые исследования. Оценка рыночной и ликвидационной стоимостей проведена по состоянию на 16 апреля 2013 года.

Данное сопроводительное письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, который приведен далее. Детальная характеристика объекта оценки приведена в Отчете об оценке. Выполненный Отчёт об оценке действителен только в своем полном содержании, отдельные части нижеприведенного Отчёта об оценке не могут быть исключены из Отчёта, так как именно полная версия Отчёта об оценке носит обоснованный характер, который учитывает также все допущения и ограничения присущие данной оценке.

Для разъяснения выбора методологии процесса оценки и другим вопросам, просьба обращаться непосредственно к Оценщику.

На основании проведенных исследований, необходимых расчетов, Оценщик сделал вывод о том, что рыночная и ликвидационная стоимости трёхкомнатной квартиры на третьем этаже девятиэтажного крупнопанельного жилого дома, общей площадью 66,4м<sup>2</sup> (кадастровый (или условный) номер: 34:34:07:000000:000xxx:xxx), находящейся по адресу: Россия, Волгоградская область, г.Волгоград, ул.Одоевского, дом 56, квартира xx, без НДС, по состоянию на 16 апреля 2013 г., составляют:

***Рыночная стоимость:***

**2 681 815 (два миллиона шестьсот восемьдесят одна тысяча восемьсот пятнадцать) рублей**

***Ликвидационная стоимость:***

**2 479 179 (два миллиона четыреста семьдесят девять тысяч сто семьдесят девять) рублей**

**Индивидуальный предприниматель**

**Тамбовцев А.М.**

## **ОГЛАВЛЕНИЕ:**

<b>1. Общие данные.....</b>	<b>5</b>
1.1. Основные факты и выводы.....	5
1.2. Задание на оценку.....	7
1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	9
1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).....	10
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения.....	12
1.6. Заявление о соответствии.....	12
1.7. Содержание и объём работ, использованных для проведения оценки.....	13
1.8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	14
1.9. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	14
1.10. Используемые понятия и терминология.....	14
1.11. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	18
<b>2. Анализ социально - экономической ситуации в регионе.....</b>	<b>24</b>
<b>3. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.....</b>	<b>29</b>
<b>4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.....</b>	<b>34</b>
<b>5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчётов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки.....</b>	<b>35</b>
5.1. Выбор подходов к оценке.....	35
5.2. <u>Сравнительный (рыночный) подход</u> .....	37
5.2.1. Теоретические основы.....	37
5.2.2. Выбор объектов сравнения.....	37
5.2.3. Порядок расчетов.....	38
5.2.4. Расчет стоимости методом анализа сравнительных продаж.....	38
<b>6. Согласование результатов. Вывод об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки.....</b>	<b>43</b>
<b>7. Расчёт ликвидационной стоимости.....</b>	<b>44</b>
<b>8. Список используемых данных для выполнения процесса оценки.....</b>	<b>49</b>
Приложение к Отчёту	
Заключения специальных экспертиз	
Другие документы по объекту оценки	

## 1. Общие данные

### 1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1.

<b>Описание объекта оценки</b>	<b>Тип помещения:</b>	<b>Кол-во комнат</b>	<b>Этаж</b>	<b>Общая площадь, кв. м</b>	<b>Жилая площадь, кв. м</b>	
	<i>квартира</i>	<i>3</i>	<i>3</i>	<i>66,4 (с учётом лоджии); 64,7 (без учёта лоджии)</i>	<i>40,3</i>	
	<b>Наличие неутвержденной перепланировки</b>		<b>Наличие обременений</b>		<b>Характер обременений</b>	
	<i>нет</i>		<i>нет</i>			
<b>Описание здания</b>	<b>Тип/серия дома</b>	<b>Этажность</b>	<b>Год ввода в эксплуатацию</b>	<b>Год капитального ремонта</b>	<b>Физический износ здания, %</b>	
	<i>Крупнопанельный многоквартирный жилой дом / типовой проект</i>	<i>9</i>	<i>1976</i>	<i>Нет данных</i>	<i>20-30</i>	
<b>Адрес объекта оценки</b>	<b>Субъект РФ</b>	<b>Район</b>	<b>Населенный пункт</b>	<b>Улица , № дома, № корпуса (строения), № кв</b>		
	<i>Россия, Волгоградская область</i>		<i>г.Волгоград</i>	<i>ул. Одоевского, дом 5б, квартира хх</i>		
<b>Цель оценки</b>	<i>Определение рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки для целей ипотечной сделки</i>					
<b>Заказчик оценки</b>	<i>Иванов Иван Иванович, дата рождения: хх.хх.19ххг. Место рождения: город Волгоград. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 18хх №ххххх, код подразделения 342-00х, дата выдачи хх.хх.20ххг. Орган, выдавший документ: УВД Красноармейского района гор.Волгограда. Адрес преимущественного пребывания: Россия, Волгоградская область, г.Волгоград, ул.64-й Армии, дом 87, квартира хх. Контактный тел.: х-ххх-ххх-хх-хх.</i>					
<b>Основание оценки</b>	<i>Договор об оценке № ххх/Н-2013/Д от «16» апреля 2013г. и задание на оценку</i>					

<b>Исполнитель оценки</b>	<b>Форма</b>	<b>Наименование / Ф.И.О. (для ИП)</b>		<b>Место нахождения, контактная информация</b>		<b>ОГРН, дата присвоения ОГРН</b>
	Индивидуальный предприниматель	Тамбовцев Александр Михайлович		Фактическое местонахождение: г.Волгоград, ул.Канунникова, дом 6/1, офис 302 (бизнес-центр «Ворошиловский»). Адрес для корреспонденции: 400137, г. Волгоград, ул. 8-ой Воздушной Армии, д.34, кв.78 Контактный тел.: 601-024, 8-917-333-79-50, 8-904-400-555-2		ОГРНИП: 312344316100019, дата присвоения 09.06.2012г.
<b>Сведения об оценщиках, выполнивших оценку</b>	<b>Стаж работы (кол-во лет)</b>	<b>Номер в реестре членов СРОО</b>	<b>Краткое наименование СРОО</b>	<b>Реквизиты документов оценщика:</b>		
				<b>о членстве в СРОО</b>	<b>полиса обязательного страхования гражданской ответственности</b>	<b>о получении профессиональных знаний</b>
Тамбовцев Александр Михайлович	6 лет	№0536 от 13 декабря 2011г.	НП «СРОО «ЭС»	Выписка №В45-01/12 из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», 16 января 2012г.	Страховщик: ОАО СК «Альянс». Полис обязательного страхования ответственности оценщика №ОК10-122003447/SZ-900-03К от «14» декабря 2012 г. Страховая сумма – 3 000 001 руб. Срок действия полиса с 01.01.2013 г. по 31.12.2013 г.	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» серии ПП-I №233552, выдан Институтом профессиональной оценки, г.Москва, выдан 05.09.2008г. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность», регистрационный номер 0156, выдан НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», дата выдачи: 31.03.2012г., объем 104 часа.
Паспорт: серия 1804 №566994, выдан 08.04.2005г. УВД Дзержинского района г.Волгограда						
<b>Даты</b>	<b>Осмotra объекта</b>		<b>Оценки</b>		<b>Составления отчета</b>	
	16 апреля 2013г.		16 апреля 2013г.		17 апреля 2013г.	
<b>Результаты расчета рыночной стоимости при применении</b>	<b>Сравнительного подхода (в рублях), без НДС</b>		<b>Доходного подхода (в рублях)</b>		<b>Затратного подхода (в рублях)</b>	
	2 681 815		Не применялся		Не применялся	
<b>Итоговое значение стоимости</b>	<b>Рыночная стоимость (в рублях), без НДС</b>				<b>Ликвидационная стоимость (в рублях), без НДС</b>	
	2 681 815				2 479 179	

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик \_\_\_\_\_ (Тамбовцев А.М.)

Отчет утвердил руководитель \_\_\_\_\_ (Тамбовцев А.М.)

## 1.2. Задание на оценку

Основанием проведения настоящей оценки является договор об оценке № 114/Н-2013/Д от 16.04.2013г. и задание на оценку.

Таблица 2.

<b>Объект оценки</b>	Трёхкомнатная квартира на третьем этаже девятиэтажного крупнопанельного жилого дома, общей площадью 66,4м <sup>2</sup> (кадастровый (или условный) номер: 34:34:07:000000:000xxx:xxx), находящаяся по адресу: Россия, Волгоградская область, г.Волгоград, ул. Одоевского, дом 56, квартира хх
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Объект настоящей оценки по данным свидетельства о государственной регистрации права серии 34АА №ххххххх от хх.хх.2001г. принадлежит на праве общей долевой собственности (2/3 доли) <u>Петрову Петру Петровичу</u> (реквизиты собственника: дата рождения: хх.хх.1960г. Место рождения: гор. Волгоград. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 18хх №хххххх, код подразделения 342-00х, дата выдачи хх.хх.20ххг. Орган, выдавший документ: Кировский РОВД города Волгограда. Адрес преимущественного пребывания: Россия, Волгоградская область, г.Волгоград, ул. Одоевского, дом 56, кв.хх), по данным договора удостоверенного хх.хх.19ххг. нотариусом г.Волгограда Лесковской Ж.Г., реестровый №ххх, зарегистрированного БТИ Кировского района г.Волгограда хх.хх.19ххг. за №хххх, хххх, принадлежит на праве общей долевой собственности (1/3 доли) <u>Петровой Ольге Викторовне</u> (реквизиты собственника: дата рождения: хх.хх.19ххг. Место рождения: гор. Волгоград. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 18хх №хххххх, код подразделения 342-00х, дата выдачи хх.хх.20ххг. Орган, выдавший документ: Кировский РОВД города Волгограда. Адрес преимущественного пребывания: Россия, Волгоградская область, г.Волгоград, ул. Одоевского, дом 56, кв.хх).
<b>Оцениваемое право</b>	Право собственности(право общей долевой собственности (2/3) + право общей долевой собственности (1/3))
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Для целей ипотечной сделки
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>	Результаты оценки не могут быть использованы никаким способом, кроме того, который указан в предполагаемом использовании
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная и ликвидационная
<b>Дата оценки, дата обследования объекта оценки, дата определения стоимости объекта оценки, дата проведения оценки</b>	По состоянию на 16 апреля 2013 года

<b>Срок проведения оценки</b>	С 16.04.2013 г. по 17.04.2013 г.
<b>Дата составления отчета</b>	17 апреля 2013 г.
<b>Форма отчета</b>	Письменная полная

***Допущения и ограничения (условия), на которых должна основываться оценка***

Общие условия

1. Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие Условия подразумевают их полное и однозначное понимание Сторонами, а так же факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте настоящего Договора и Отчета об оценке, теряют свою силу.

2. Настоящие Условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон.

Общая цель отчета

1. Отчет об оценке, составленный Исполнителем во исполнение настоящего Договора, достоверен в полном объеме и лишь в указанных в тексте целях, в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.

Положения об ответственности

1. Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что выполнивший оценку специалист соответствует существующим требованиям.

2. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик. Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Оценщик не проводил аудиторской и иной проверки документации и информации, представленной для проведения оценки, а исходил из того, что предоставленная информация являлась точной и правдивой.

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

4. Мнение Оценщика относительно рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, политических, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на величину рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки, но не могли быть учтены Оценщиком на дату оценки.

5. В своих действиях Оценщик поступает как независимый исполнитель. Размер вознаграждения Оценщика ни в коем случае не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта.

6. Заказчик принимает условие заранее освободить, обезопасить Оценщика, выполняющего работу в рамках настоящего договора, и по желанию защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из-за иска третьих сторон к Оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщика (ИП Тамбовцева А.М.), кроме случаев, когда окончательным судебным постановлением определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему Договору на оценку.

7. Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество, а так же имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

8. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Оценщик исходит из того,

что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня.

9. Сведения, полученные Оценщиком, содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Исполнитель не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указаны источники информации.

#### Дополнительные работы

1. Согласно положениям договора об оценке, от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

#### Описание имущества

1. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

2. Согласно положениям договора об оценке от Оценщика не требовалось проведение технических экспертиз, Оценщик исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

#### Заключительные положения

1. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем Отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

2. Оценщик учитывает ответственное отношение собственника и должное управление в отношении имущества или имущественных прав.

3. Данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

4. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть рекомендована для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

### **1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике**

Таблица 3.

<b>Заказчик оценки</b>	<u>Иванов Иван Иванович</u> Реквизиты: дата рождения: xx.xx.19xxг. Место рождения: город Волгоград. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 18xx №xxxxxx, код подразделения 342-00x, дата выдачи xx.xx.20xxг. Орган, выдавший документ: УВД Красноармейского района гор.Волгограда. Адрес преимущественного пребывания: Россия, Волгоградская область, г.Волгоград, ул.64-й Армии, дом 87, квартира xx.
<b>Оценщик</b>	<u>Тамбовцев Александр Михайлович</u> Паспорт: серия 1804 №566994, выдан 08.04.2005г. УВД Дзержинского района г.Волгограда. Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» - профессиональной саморегулируемой организации.

	<p>Регистрационный номер оценщика в реестре СРО: №0536 от 13 декабря 2011г.</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» серии ПП-I №233552, выдан Институтом профессиональной оценки, г.Москва, выдан 05.09.2008г.</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность», регистрационный номер 0156, дата выдачи: 31.03.2012г., объем 104 часа.</p> <p>Стаж работы в оценочной деятельности: 6 лет.</p> <p>Сведения о страховом полисе: Страховщик: ОАО СК «Альянс».</p> <p>Полис обязательного страхования ответственности оценщика №ОК10-122003447/SZ-900-03К от «14» декабря 2012 г.</p> <p>Страховая сумма – 3 000 001 руб.</p> <p>Срок действия полиса с 01.01.2013 г. по 31.12.2013 г.</p> <p>Фактическое местонахождение: г.Волгоград, ул.Канунникова, дом 6/1, офис 302 (бизнес-центр «Ворошиловский»).</p> <p>Адрес для корреспонденции: 400137, г. Волгоград, ул. 8-ой Воздушной Армии, д.34, кв.78</p>
<p><b>Организационно - правовая форма</b></p>	<p>Индивидуальный предприниматель Тамбовцев Александр Михайлович (сокращенно: ИП Тамбовцев А.М.).</p> <p>Реквизиты: ОГРНИП: 312344316100019, дата присвоения 09.06.2012г.; ИНН 344308584141; ОКПО0184804396; ОКАТО18401365000. Адрес регистрации: г.Волгоград, ул. 8-ой Воздушной Армии, д.34, кв.78.</p> <p>Банковские реквизиты: р/с: 40802810311020000024 в филиале ОАО «СМП Банк» в г.Волгограде, кор./счет 30101810200000000709; БИК 041806709.</p> <p>Сайт: <a href="http://www.tam34.ru">www.tam34.ru</a>; e-mail: <a href="mailto:tamosenka34@mail.ru">tamosenka34@mail.ru</a>.</p>
<p><b>Привлекаемые к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организации и специалисты с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b></p>	<p>Не привлекались</p>

**1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)**

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы данного характера.

4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в моменты осмотра.

7. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источники информации.

8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. В особенности это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.

9. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

10. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

11. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

12. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.

13. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной и ликвидационной стоимостей объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

14. По данным свидетельства о государственной регистрации права серии 34АА №xxxxxx от xx.xx.20xxг. общая площадь квартиры составляет 66,4м<sup>2</sup>, а по данным технического паспорта жилого помещения (квартиры) №xx в доме №56 по улице им. Одоевского г.Волгограда Волгоградской области от xx.xx.20xxг. общая площадь квартиры составляет 64,7м<sup>2</sup>.

В соответствии с ФЗ РФ от 29.12.2004г. №188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации» (п.5, ст.15), общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Следовательно, в рамках расчётной части данного Отчёта об оценке необходимо расчёты выполнить с допущением о том, что общая площадь оцениваемой квартиры составляет 64,7м<sup>2</sup> (расчёт: 66,4м<sup>2</sup> – 1,7м<sup>2</sup> = 64,7м<sup>2</sup>, т.е. площадь «за минусом» площади лоджии).

### **1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения**

Оценка выполнена:

\* в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.98г.,

\* в соответствии с Федеральными стандартами оценки:

- ФСО №1, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007г. №256 г. "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)";

- ФСО №2, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007г. №255 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)";

- ФСО №3 утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007г. №254 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)";

\*в соответствии со Стандартами и Правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденными Советом НП оценщиков «ЭС» от «31» августа 2010г. с изменениями и дополнениями от «12» мая 2011г.

В соответствии со ст.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является, соблюдать правила деловой и профессиональной этики, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является, а также уплачивать взносы, установленные такой саморегулируемой организацией оценщиков.

### **1.6. Заявление о соответствии**

Оценщик, подписавший данный Отчет, настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него сведениями:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны, соответствуют действительности и основываются на знаниях оценщика;

2. Содержащиеся в Отчете анализ, суждения, выводы и заключения принадлежат Оценщику и действительны строго в пределах, ограниченных теми условиями и допущениями, которые являются частью настоящего Отчета.

3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуем непредвзято и без предубеждения.

4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а так же от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

5. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям;

6. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;

7. Оценщик произвел обследование имущества лично;

8. Никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета;

9. Оценка была произведена, а Отчет составлен на основании методов и рекомендаций, изложенных в Федеральных стандартах оценки, утвержденных Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №254, №255, №256 от 20.07.2007г., Стандартов и правил оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденных Советом НП оценщиков «ЭС» от

«31» августа 2010г. с изменениями и дополнениями от «12» мая 2011г., а также в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ.

10. Приведенные в Отчете сведения, на основании которых осуществлялся анализ, делались предположения и выводы, были получены с наибольшей степенью использования профессиональных знаний и опыта оценщика и являются, по убеждению оценщика, достоверными и не содержащими ошибок.

**Оценщик, выполнявший настоящий отчет:**

Тамбовцев Александр Михайлович, имеющий диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» (серии ПП-I №233552, выдан Институтом профессиональной оценки, г.Москва 05.09.2008г.); являющийся членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Оценщик застраховал ответственность при осуществлении оценочной деятельности в ОАО СК «Альянс» (№ОК10-122003447/SZ-900-03К от «14» декабря 2012г. Срок действия полиса с 01.01.2013 г. по 31.12.2013 г.).

\_\_\_\_\_ *Тамбовцев А.М.*

**1.7. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки**

Проведение оценки включает следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;  
2. Идентификация объекта, вид определяемой собственности, даты проведения оценки, ограничения и допущения, выбор методологии.

3. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. На этом этапе были изучены количественные и качественные характеристики объекта оценки, собрана информация, существенная для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

а) информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки (рынок жилой недвижимости), включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) информация об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информация о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, детальная информация, относящаяся к объектам сравнения, а также иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки.

Сбор данных осуществлялся путём изучения соответствующей документации, периодической и специализированной печати, анализировалась информация, полученная через сеть Internet.

4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования: вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования недвижимости для района расположения объекта.

5. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчётов. Для оценки рыночной стоимости объекта были рассмотрены три подхода (затратный, сравнительный и доходный). В рамках каждого из подходов выбраны методы и осуществлены необходимые расчеты.

6. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. На данном этапе произведен анализ предварительных результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, произведено их согласование и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

7. Определение ликвидационной стоимости объекта оценки.

8. Составление отчёта об оценке. На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде повествовательного отчета.

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

- Макроэкономический анализ и анализ социально-экономической ситуации в регионе (источники получения: официальные сайты Министерства экономического развития РФ, Федеральной службы государственной статистики, Территориального органа службы государственной статистики по Волгоградской области и др.), Интернет-сайты: [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru), [www.gks.ru](http://www.gks.ru), [www.volganet.ru](http://www.volganet.ru), [www.volgadmin.ru](http://www.volgadmin.ru), [www.volgastat.ru](http://www.volgastat.ru);
- Анализ сегмента рынка имущества, аналогичного объекту оценки (источники получения: данные исследования рынка недвижимости по материалам периодической печати, информация и статьи Интернет-сайтов: [www.domino-press.ru](http://www.domino-press.ru), [www.vdv-s.ru](http://www.vdv-s.ru), [www.volgogradreal.ru](http://www.volgogradreal.ru), [www.mega-nedvigimost.ru](http://www.mega-nedvigimost.ru), [www.ariorosa.ru](http://www.ariorosa.ru), [www.metrd.ru](http://www.metrd.ru), [www.vesvolgograd.ru](http://www.vesvolgograd.ru), [www.irr.ru](http://www.irr.ru), [www.cn-avega.ru](http://www.cn-avega.ru), [www.ddg-realty.ru](http://www.ddg-realty.ru), [www.v1.ru](http://www.v1.ru), [www.ps7.ru](http://www.ps7.ru) и др.);
- Собственная база данных Оценщика.

### **1.9. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (копии)**

1. Свидетельство о государственной регистрации права серии 34АА №хххххх от хх.хх.20ххг.;
2. Договор удостоверенный хх.хх.19ххг. нотариусом г.Волгограда Лесковской Ж.Г., реестровый №хххх, зарегистрированный БТИ Кировского района г.Волгограда хх.хх.19ххг. за №ххххх, хххх;
3. Свидетельство о праве на наследство по завещанию, выданное хх.хх.20ххг. Паниным С.И. и.о. нотариуса г.Волгограда Рабочей Т.А., реестровый № хх-хххх;
4. Технический паспорт жилого помещения (квартиры) №хх в доме №56 по улице им. Одоевского г.Волгограда Волгоградской области от тхх.хх.20ххг.;
5. Кадастровый паспорт помещения от хх.хх.20ххг.;
6. Справка БТИ №ххххх от хх.хх.20ххг.

### **1.10. Используемые понятия и терминология**

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.

Аренда - договорное соглашение, по которому права пользования и владения передаются от титульного собственника имущества (арендодателя) в обмен на обещание другого лица (арендатора) выплачивать арендную плату, как это предписано в договоре аренды.

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст.614 ГК РФ).

База оценки имущества - вид стоимости, цель и методы оценки имущества, в совокупности которых реализуется содержание оценочной деятельности.

Близость к объектам социально-бытовой сферы (поликлиникам, детским садам, школам, магазинам и т.п.), близость к объектам развлечения и отдыха (кинотеатрам, развлекательным центрам, спортивным сооружениям и т.п.): хорошая – в радиусе 1 км от Объекта есть не менее двух указанных объектов; средняя – в радиусе 1 км от Объекта есть хотя бы один указанный объект; неудовлетворительная – в радиусе 1 км от Объекта нет указанных объектов.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию, на которую определяется стоимость объекта оценки.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчёта об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

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

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.

Затраты – при установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

Здания - вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструкторских частей стены и крышу (цокольная часть электростанций на открытом воздухе относится к зданиям). Передвижные домики (мастерские, кузницы, котельные, АТС, жилые, бытовые, административные и пр.) относятся к зданиям, установленное в них оборудование и другие основные фонды относятся соответственно к машинам оборудованию или другим классам основных фондов.

Земельный участок (ЗУ) - это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

Износ основных фондов (средств) - частичная или полная утрата основными фондами потребительских свойств и стоимости в процессе эксплуатации, под воздействием сил природы, вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. изнашиваются все виды основных фондов. Интенсивность износа зависит от вида основных фондов, особенностей их конструкции, качества изготовления, характера и условий эксплуатации, состояния обслуживания и других факторов.

Различают несколько типов износа и устареваний.

- Физический износ - уменьшение стоимости имущества вследствие потери его элементами своих первоначальных свойств.
- Моральное (функциональное) устаревание - уменьшение стоимости имущества вследствие несоответствия его характеристик современным требованиям рынка.
- Внешнее (экономическое) устаревание - уменьшение стоимости имущества вследствие изменения условий окружающей среды

По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

Необходимо различать термины «износ» в экономической науке и «амортизация» в бухгалтерском учете.

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

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

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

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

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

Наиболее эффективное использование объекта оценки – определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Недвижимое имущество (недвижимость) - земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, предприятия как имущественные комплексы.

Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка) (Плохая - район с плохо развитой инфраструктурой. Хорошая – район с хорошо развитой инфраструктурой. Отличная - район с развитой инфраструктурой).

Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка): Плохая, Удовлетворительная, Хорошая, Отличная.

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

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.

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки (ФСО №3), стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Планировка квартиры это инженерно-архитектурное решение по организации ее пространства с разделением на жилые и нежилые помещения и зоны.

Различают следующие виды планировок жилых помещений (квартир):

Первый период, 1950-е года, появились первые “Сталинки”. Для домов этого периода характерен высокий потолок, удобная планировка квартир, массивные кирпичные стены.

Второй период с 1957 по 1962 год, в городах стало появляться огромное количество пятиэтажек, их стены чаще всего были панельными либо блочными. Их называют “Хрущёвками“, стеновые панели почти во всех сериях этих жилых домов были очень тонкими, потолки – низкими, а типовые планировки – неудачными.

Третий период (1963 – середина 70-х годов) - появление сначала девятиэтажных, а потом и двенадцатиэтажных домов, которые отличались от пятиэтажек только немного увеличенной площадью квартир и этажностью, они получили название “Брежневки“.

Четвертый период (середина 70-х – начало 90-х) – время, когда стали возводиться “Поздние брежневки” и далее «Улучшенки». Они отличались большим, чем все предыдущие разнообразием, более удачными типовыми планировками квартир. Наиболее удачные серии Четвертого периода были модифицированы и возводятся в настоящее время.

В настоящее время на рынке жилой недвижимости представлены также и современные планировки квартир, в частности «Элитная» планировка.

Право собственности - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;

- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;

- право передавать имущество в залог.

- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

В рамках настоящего отчета используется следующая градация:

Таблица 4.

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	Менее 1	1-2	<b>2-4</b>	4-6	более 6

Процедура оценки имущества - совокупность, определенная последовательность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

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

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

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

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.

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

Стоимость объекта оценки – 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.

Транспортная доступность (близость объекта от метро, остановок общественного транспорта и т.д.) измеряется в единицах времени.

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

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

Экологическая обстановка в районе связана с удаленностью объекта оценки от скоростных магистралей, действующих промышленных предприятий, водоочистных сооружений и т.п.: хорошая – в радиусе 1 км от Объекта нет указанных объектов; средняя – в радиусе 1 км от Объекта есть хотя бы один указанный объект; неудовлетворительная – в радиусе 1 км от Объекта есть не менее двух указанных объектов.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объекта, которые главным образом формируют цены на недвижимость.

**1.11. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Объектом настоящей оценки является встроенное помещение жилого назначения (трёхкомнатная квартира), общей площадью 66,4м<sup>2</sup> (кадастровый (или условный) номер:34:34:07:000000:000xxx:xxx), расположенное на 3-м этаже 9-этажного крупнопанельного многоквартирного жилого дома по адресу: Россия, Волгоградская область, г.Волгоград, ул.Одоевского, дом 56, квартира хх. Инвентарный номер объекта оценки: 000xxx/xxx.

Освидетельствование объекта оценки проводилось 16 апреля 2013 года методом визуального осмотра.

Описание оцениваемого объекта, первичного и вторичного объектов недвижимости приведено ниже и основывается на информации и документах, предоставленных Заказчиком (Свидетельство о государственной регистрации права серии 34АА №ххххх от хх.хх.20ххг.; Договор удостоверенный хх.хх.19ххг. нотариусом г.Волгограда Лесковской Ж.Г., реестровый №хххх, зарегистрированный БТИ Кировского района г.Волгограда хх.хх.19ххг. за №ххххх, хххх; Свидетельство о праве на наследство по завещанию, выданное хх.хх.20ххг. Паниным С.И. и.о. нотариуса г.Волгограда Рабочей Т.А., реестровый № хх-хххх; Технический паспорт жилого помещения (квартиры) №хх в доме №56 по улице им. Одоевского г.Волгограда Волгоградской области от хх.хх.20ххг.; Кадастровый паспорт помещения от хх.хх.20ххг.; Справка БТИ №ххххх от хх.хх.20ххг.), а также на результатах обследования объектов Оценщиком.

**Анализ местоположения объекта оценки**

Таблица 5.

Типичное использование окружающей недвижимости	В окружении объекта оценки располагается многоэтажная и индивидуальная жилая застройка
Близость к объектам социально-бытовой сферы. Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешеходной доступности (на расстоянии до 1 км). Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка).	Хорошая  Школы, детские сады, продуктовые и хозяйственные магазины и т.д.  Хорошая – район с хорошо развитой инфраструктурой
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Нет
<i>Состояние окружающей среды (локальное)</i>	
Экологическая обстановка в районе (запыленность и загазованность воздуха и т.п.)	Средняя
Уровень шума	Средний
Интенсивность движения транспорта	Средняя
<i>Обустройство территории</i>	
Озеленение	Имеется
Освещение территории	Имеется
Подъездные пути	Имеются, твердое покрытие (асфальт)
<i>Транспортная доступность объекта</i>	
Вид общественного транспорта	Автобусы №№ 2, 29, 49, 77; троллейбус № 18; маршрутные такси (на расстоянии 150м) №№ 1с, 2с, 15с, 80, 96, 13к, 27 и др.
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	150м до остановки «Патриот»
Интервалы движения общественного транспорта	1-2 мин.

Оценка (субъективная) обеспеченности общественным транспортом	Обеспеченность отличная
Расстояние от делового и культурного центра района, расстояние от центра города	Объект оценки находится в Кировском районе г. Волгограда, на некотором удалении от делового и культурного центра района, на расстоянии 15 км от центра г. Волгограда

### Месторасположения объекта оценки на карте<sup>1</sup>

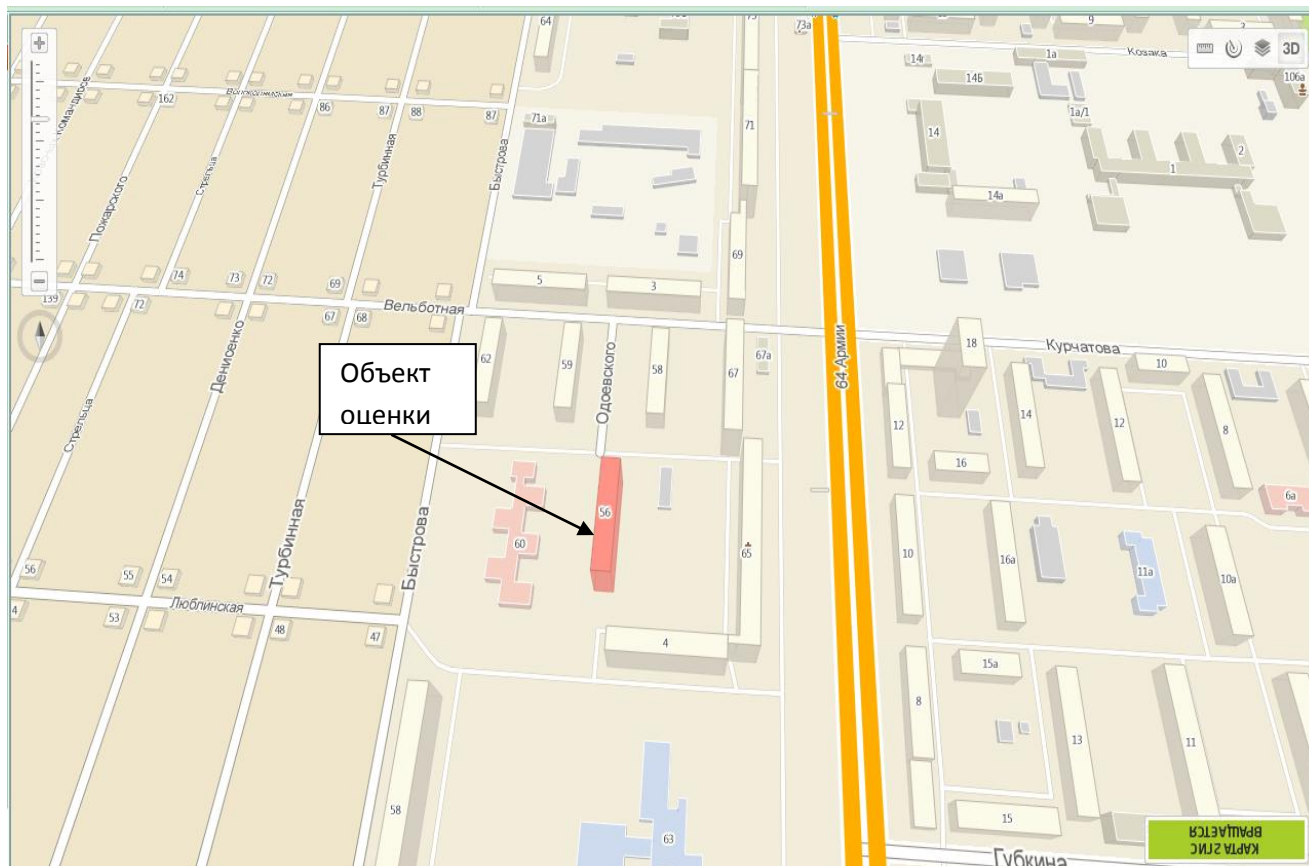


Рис. 1.

#### Дополнительная информация:

Свое нынешнее название Кировский район носит с 16 марта 1935 года.

Особенности экономико-географического положения Кировского района определяются его удаленностью от центра города Волгограда на 15 км. Кировский район граничит с Советским и Красноармейским районами города, а также с Городищенским районом области. Площадь района составляет около 7,152 тысячи га. Численность населения - 105 тысяч человек.

Там, где Волга делает крутой поворот и устремляется к Каспию, - в самом центре этой природной дуги, - раскинулся Кировский район. Особенности экономико-географического положения Кировского района определяются его отдаленностью от центра города Волгограда на 15 км. На севере он граничит с Советским районом, на юге - с Красноармейским. Территория ограничена с одной стороны рекой Волгой, с другой - Ергенинскими высотами.

Район еще молод по названию - ему нет и семидесяти, но посёлки, которые органически влились в него, имеют многовековую историю. Сегодня Кировский, безусловно, промышленный район. Но есть на его территории коллективное сельскохозяйственное предприятие «Тепличное», которое поставляет горожанам свежие овощи круглый год. Новым шагом в развитии района стали пуск троллейбусного движения и ввод новой телефонной станции. В настоящее время разработан проект центральной части района, где предусмотрено строительство досуговых учреждений, спортивных сооружений, благоустройство территории набережной. Планируется строительство торгового центра на ул. Курчатова.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Сайт: <http://www.2gis.ru/>.

<sup>2</sup> Сайт: <http://www.volgadmin.ru/ru/MPCity/Areas.aspx?id=4>.

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

Объектом настоящей оценки является встроенное помещение жилого назначения (трёхкомнатная квартира), общей площадью 66,4м<sup>2</sup> (кадастровый (или условный) номер: 34:34:07:000000:000xxx:xxx), расположенное на 3-м этаже 9-этажного крупнопанельного многоквартирного жилого дома по адресу: Россия, Волгоградская область, г.Волгоград, ул.Одоевского, дом 56, квартира хх. Инвентарный номер объекта оценки: 000xxx/xxx.

**Оцениваемые имущественные права**

В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности (*право общей долевой собственности (2/3) + право общей долевой собственности (1/3)*). Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Для целей настоящего Отчета об оценке право собственности на оцениваемое имущество предполагается полностью соответствующими требованиям законодательства. Однако Оценщик не осуществляет детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности (аренды) на него.

**Обременения, связанные с объектом оценки**

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

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

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

**Физические свойства объекта оценки**

Описание первичного объекта недвижимости (жилого дома) и оцениваемого встроенного помещения (трёхкомнатной квартиры) приведено на основании документов<sup>3</sup>, предоставленных Заказчиком (копии в приложении отчёта) и данных визуального осмотра Оценщика.

**Описание первичного объекта недвижимости (многоквартирный жилой дом)**

Таблица 6.

<b>Первичный объект недвижимости</b>	
Первичный объект недвижимости (здание)	Многоквартирный жилой дом
Местоположение	Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Одоевского, дом 56
Этажность	9
Год постройки	1985
Группа капитальности	1 группа

<sup>3</sup> Свидетельство о государственной регистрации права серии 34АА №ххххх от хх.хх.20ххг.; Договор удостоверенный хх.хх.19ххг. нотариусом г.Волгограда Лесковской Ж.Г., реестровый №хххх, зарегистрированный БТИ Кировского района г.Волгограда хх.хх.19ххг. за №хххх, хххх; Свидетельство о праве на наследство по завещанию, выданное хх.хх.20ххг. Паниным С.И. и.о. нотариуса г.Волгограда Рабочей Т.А., реестровый № хх-хххх; Технический паспорт жилого помещения (квартиры) №хх в доме №56 по улице им. Одоевского г.Волгограда Волгоградской области от хх.хх.20ххг.; Кадастровый паспорт помещения от хх.хх.20ххг.; Справка БТИ №хххх от хх.хх.20ххг.

Износ первичного объекта оценки (экспертно)	20-30% <sup>4</sup>
Озеленение	Имеется
Стены	Крупнопанельные
Перекрытия	Ж/б плиты
Кровля	Мягкая рулонная
Коммуникации	Отопление (от квартальной котельной), водоснабжение (от центральной городской сети), электроснабжение (скрытая проводка), канализация (сброс в городскую сеть), горячее водоснабжение (централизованное), газоснабжение (централизованное), вентиляция (естественная)
Лифт	Пассажирский
Мусоропровод	Имеется, асбестоцементные трубы
Наличие подземных этажей, парковки	Парковка во дворе многоквартирного жилого дома
Данные о состоянии подъезда жилого дома	Состояние подъезда удовлетворительное, требуется проведение косметического ремонта и замены некоторых короткоживущих элементов
Данные о внешнем виде фасада жилого дома	Состояние фасада жилого дома хорошее, проведения ремонта не требуется

Таблица 7.

<b>Техническая таблица осмотра здания</b>	
<i>Элементы здания</i>	<i>Выводы</i>
Стены	Отсутствуют существенные дефекты, которые могут привести впоследствии к аварийности дома и/или признанию его ветхим, капитальный ремонт с отселением жильцов не требуется
Перекрытия	Отсутствуют существенные дефекты, которые могут привести впоследствии к аварийности дома и/или признанию его ветхим, капитальный ремонт с отселением жильцов не требуется
Кровля	Отсутствуют существенные дефекты, которые могут привести впоследствии к аварийности дома и/или признанию его ветхим, капитальный ремонт с отселением жильцов не требуется
Инженерное оборудование	Отсутствуют существенные дефекты, которые могут привести впоследствии к аварийности дома и/или признанию его ветхим, капитальный ремонт с отселением жильцов не требуется

### Характеристика объекта оценки

Таблица 8.

<b>Трёхкомнатная квартира общей площадью 66,4м<sup>2</sup></b>		
<b>№ п/п</b>	<b>Наименование показателя</b>	<b>Характеристика</b>
1	Собственники объекта оценки	<u>Петров Петр Петрович</u> (реквизиты собственника: дата рождения: xx.xx.1960г. Место рождения: гор. Волгоград. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 18xx №xxxxxx, код подразделения 342-00x, дата выдачи xx.xx.20xxг. Орган, выдавший документ: Кировский РОВД города Волгограда. Адрес преимущественного пребывания: Россия, Волгоградская область, г.Волгоград, ул. Одоевского, дом 56, кв.хх), 2/3 доли.

<sup>4</sup> Износ определен экспертно в соответствии с Ведомственным Нормативным документом – ВСН-53-86(р).

**Трёхкомнатная квартира общей площадью 66,4м2**

№ п/п	Наименование показателя	Характеристика
		Петрова Ольга Викторовна (реквизиты собственника: дата рождения: xx.xx.19xxг. Место рождения: гор. Волгоград. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 18xx №xxxxxx, код подразделения 342-00x, дата выдачи xx.xx.20xxг. Орган, выдавший документ: Кировский РОВД города Волгограда. Адрес преимущественного пребывания: Россия, Волгоградская область, г.Волгоград, ул. Одоевского, дом 56, кв.хх), <i>1/3 доли</i> .
2	Имущественные права на объект оценки, правоустанавливающие документы	Объект настоящей оценки по данным свидетельства о государственной регистрации права серии 34АА №xxxxxx от xx.xx.2001г. принадлежит на праве общей долевой собственности ( <i>2/3 доли</i> ) Петрову Петру Петровичу, по данным договора удостоверенного xx.xx.19xxг. нотариусом г.Волгограда Лесковской Ж.Г., реестровый №xxx, зарегистрированного БТИ Кировского района г.Волгограда xx.xx.19xxг. за № xxxx, xxxx, принадлежит на праве общей долевой собственности ( <i>1/3 доли</i> ) Петровой Ольге Викторовне
3	Назначение объекта оценки	Жилое
4	Текущее использование объекта оценки	По назначению
5	Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
6	Балансовая стоимость	Не имеет, т.к. принадлежит физическим лицам
7	Местоположение (адрес)	Россия, Волгоградская область, г.Волгоград, ул. Одоевского, дом 56, квартира хх
8	Историческая и культурная ценности	Не имеет
9	<u>Кадастровый</u> (или условный) номер объекта оценки	34:34:07:000000:000xxx:xxx
10	Площадь общая, м2	66,4м2 с учётом площади лоджии; <i>64,7м2 без учёта площади лоджии, см.п1.4, пп.14, допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)</i>
11	Жилая площадь, м2	40,3 ( <i>17,0+10,0+13,3</i> )
12	Площадь кухни, м2	8,1
13	Высота потолков, м.	2,60
14	Ванная	2,7
15	Туалет	1,3
15	Год постройки	1985
16	Этаж	3-й этаж 9-этажного жилого дома
17	Сведения об износе и устареваниях	Физический износ 15-20% (экспертно). <sup>5</sup> <i>Полы из керамических плиток: мелкие сколы и трещины отдельных плиток на площади до 20%, табл. №49 ВСН-53-86 (р);</i>

<sup>5</sup> Износ определен экспертно в соответствии с Ведомственным Нормативным документом – ВСН-53-86(р). (табл. №№ 49, 53, 57, 61).

**Трёхкомнатная квартира общей площадью 66,4м2**

№ п/п	Наименование показателя	Характеристика
		<p><u>Полы из рулонных материалов:</u> отставание материала в стыках и вздутие местами, мелкие повреждения плитусов, табл. №53 ВСН-53-86 (р);</p> <p><u>Двери деревянные:</u> мелкие поверхностные трещины в местах сопряжения коробок (колод) со стенами и перегородками, стертость дверных полотен или щели в притворах, табл. №57 ВСН-53-86 (р);</p> <p><u>Оклейка обоями:</u> отставание и повреждение кромок местами, табл. №61 ВСН-53-86 (р).</p> <p>Функциональное, внешнее устаревания не выявлены.</p>
18	Вид из окон	Во двор и на детский сад (здание напротив)
19	Стены	Крупнопанельные
20	Перегородки	Гипсолитовые
21	Перекрытия	Ж/б плиты
22	Полы	Плитка, линолеум
23	Двери	Межкомнатные – филенчатые, входная –деревянная
24	Окна	Пластиковые стеклопакеты
25	Санитарные и электротехнические устройства	Отопление (от квартальной котельной), водоснабжение (от центральной городской сети), электроснабжение (скрытая проводка), канализация (сброс в городскую сеть), горячее водоснабжение (централизованное), газоснабжение (централизованное), вентиляция (естественная)
26	Внутренняя отделка	Обои, потолочная плитка, пластик
27	Состояние внутренней отделки	Хорошее
28	Вход в квартиру	Деревянная дверь непосредственно в квартиру, металлическая дверь на 2 квартиры
29	Лоджии, балконы, летнее помещение	Имеется лоджия (1,7м2)
30	Состояние объекта оценки	Хорошее, потребности в ремонте нет
31	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Отсутствуют
32	Соответствие планировки квартиры поэтажному плану БТИ	Планировка квартиры <u>соответствует</u> поэтажному плану МУП «Центральное межрайонное БТИ» Кировское отделение (данным технического паспорта жилого помещения (квартиры) №хх в доме №56 по улице им. Одоевского г.Волгограда Волгоградской области от хх.хх.20хх).
33	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

## 2. Анализ социально-экономической ситуации в регионе



Рис. 2

Общая протяженность границ области - 2221,9 км, в том числе с Саратовской областью (29,9%), Ростовской (26,8%), Астраханской (11,4%), Воронежской (11,3%) областями, Республикой Калмыкией (10,9%) и Казахстаном (9,7%).

Волгоградская область имеет выгодное географическое положение, являясь главными воротами на юг России с выходом на Иран, Ирак через Кавказ и Индию через Республику Казахстан.

Занимает площадь 112,9 тыс. кв. км (78% составляют земли сельскохозяйственного назначения).

Численность населения 2673,1 тыс. человек (городское - 75,2%, сельское - 24,8%).

На территории области 1506 населенных пунктов, находящихся в составе 39 муниципальных образований (6 городов областного подчинения и 33 сельских района). Они объединены в 7 региональных округов (Волжский, Иловлинский, Калачевский, Михайловский, Новоаннинский, Палласовский, Урюпинский и Фроловский). Наиболее крупные города кроме Волгограда: Волжский, Камышин, Урюпинск, Михайловка.

Через территорию области проходят важные железнодорожные, автомобильные, водные и воздушные трассы. Общая протяженность железнодорожных путей составляет 1,6 тыс. км, внутренних судоходных путей - 1,5 тыс. км, автомобильных дорог - более 14 тыс. км (83% дорог общего пользования имеют твердое покрытие). Низовья Волги и Дона, связанные Волго-Донским судоходным каналом, создают благоприятные условия для транспортировки различных грузов через область из портов государств Европы в зоны судоходства Африки, Ближнего и Среднего Востока.<sup>6</sup>

Волгоградская область расположена на юго-востоке Восточно-Европейской равнины. Делится р. Волгой на две части: западную - правобережную и восточную - Заволжье. Правобережье более возвышенно, сильно расчленено оврагами и балками.

Здесь находится южная часть Приволжской возвышенности с высотой до 358 м - максимальная отметка области. Заволжье - низменная равнина. Основные реки - Волга и Дон с притоками.

Большая часть территории области находится в зоне сухих степей и полупустынь. Леса распространены в основном по речным долинам.

Основные климатические особенности Волгоградской области проявляются в резких колебаниях температуры от суровой зимы к жаркому лету, в недостатке осадков, в часто

В данном разделе рассматривается информация о географическом, социально-экономическом положении Волгоградской области, для того, чтобы дать характеристику окружения оцениваемого объекта.

### Характеристика Волгоградской области

Волгоградская область - субъект Российской Федерации (административный центр - г. Волгоград). Входит в состав Южного Федерального Округа Российской Федерации.

С севера на юг и с запада на восток область протянулась более чем на 400 км.

<sup>6</sup> Сайт: <http://www.volganet.ru/volgobl/region/climate/>.

повторяющихся засухах. Среднегодовая температура воздуха изменяется от 5,5° до 8,5°, уменьшаясь с юго-запада на северо-восток области. Абсолютный минимум температуры воздуха составляет 36° - 42° мороза и наблюдается в январе – феврале. Абсолютный максимум составляет 42° - 44° тепла и наблюдается обычно в июле – августе.

Годовое количество осадков колеблется в среднем от 270 мм до 450 мм, снижаясь с северо-запада на юго-восток, где наблюдается недостаток влаги. Наибольшее количество осадков выпадает в июне и декабре (40.3, 40.4 мм за месяц соответственно). Наименьшее их количество выпадает в марте (27.4 мм).

Среднемноголетние сроки образования устойчивого снежного покрова в северных районах – 11 – 17 декабря, в южных – 20 – 25 декабря. Снежный покров сохраняется от 90 до 110 дней. Средние значения высоты снежного покрова колеблются от 13 до 22 см. Преобладающее направление ветра: в теплый период по северным районам области – северное, северо-восточное; по южным – западное, юго-западное; в холодный период – восточное, северо-восточное.

По условиям тепло- и влагообеспеченности и особенностям состава почв территория Волгоградской области делится на четыре агроклиматические зоны: степная, сухостепная, пустынная и полупустынная.

Волгоградская область расположена в пределах двух почвенных зон - черноземной и каштановой. Черноземная зона представлена двумя подзонами (обыкновенного и южного чернозема и подзоной южного чернозема), каштановая - тремя (темно-каштановых, каштановых и светло-каштановых почв).

### Основные показатели развития экономики<sup>7</sup>

(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Таблица 9.

	2012			2013
	январь	декабрь	год	январь
ВВП	105,1 <sup>1)</sup>	102,4 <sup>1)</sup>	103,4 <sup>2)</sup>	101,6 <sup>1)</sup>
Индекс потребительских цен, на конец периода <sup>3)</sup>	100,4 (февр.)	100,5 (январь)	106,6	100,6 (февр.)
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>	103,8	101,4	102,6	99,2
Обрабатывающие производства <sup>5)</sup>	104,8	101,5	104,1	99,7
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,5	101,4	95,3	102,5
Инвестиции в основной капитал	116,6	99,6	106,6	101,1 <sup>6)</sup>
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	108,5	101,6	102,4	101,4
Ввод в действие жилых домов	121,5	104,4	104,7	114,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>7)</sup>	100,6	105,6	104,2	100,7
Реальная заработная плата	110,5	105,0	108,4 <sup>7)</sup>	108,0 <sup>6)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	23746	36450	26822 <sup>7)</sup>	27340 <sup>6)</sup>
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	6,3	5,1	5,5 <sup>8)</sup>	6,0
Оборот розничной торговли	107,4	105,0	105,9	103,5
Объем платных услуг населению	103,7	103,1	103,7	105,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	39,7	48,6	529,3	40,6 <sup>9)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	19,3	31,4	335,4	21,9 <sup>9)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	109,8	108,3	110,5	111,8

<sup>1)</sup> Оценка Минэкономразвития России.

<sup>2)</sup> Первая оценка Росстата.

<sup>3)</sup> Декабрь и январь - в % к предыдущему месяцу, год - в % к декабрю предыдущего года.

<sup>4)</sup> Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

<sup>5)</sup> С учетом поправки на неформальную деятельность.

<sup>6)</sup> Оценка Росстата.

<sup>7)</sup> Предварительные данные.

<sup>8)</sup> В среднем за год.

<sup>9)</sup> Оценка.

<sup>7)</sup> Сайт: [http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/doc20130318\\_01](http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/doc20130318_01).

## Индексы промышленного производства по основным видам деятельности<sup>8</sup>

Таблица 10.

	Февраль 2013 г. в % к		Январь-февраль 2013 г. в % к январю-февралю 2012 г.
	январю 2013 г.	февралю 2012 г.	
Добыча полезных ископаемых	90,2	92,1	93,9
Обрабатывающие производства	98,7	102,2	101,5
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	90,6	96,1	100,5

## Сводные итоги социально-экономического положения Волгоградской области в январе-феврале 2013 года<sup>9</sup>

(млн. рублей)

Таблица 11.

	Февраль 2013 г.	Январь- февраль 2013 г.	В % к соответствующему периоду предыдущего года	
			февраль 2013 г.	январь- февраль 2013 г.
<b>Индекс промышленного производства<sup>1)</sup></b>			100,3	100,5
добыча полезных ископаемых			92,1	93,9
обрабатывающие производства			102,2	101,5
производство и распределение электроэнергии, газа и воды			96,1	100,5
<b>Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности<sup>2)</sup>:</b>				
добыча полезных ископаемых	3316,7	6894,5	124,7	113,6
обрабатывающие производства	37314,2	70144,1	110,0	105,5
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	5234,8	10891,9	99,1	106,0
в том числе:				
производство, передача и распределение электроэнергии	2807,7	5918,2	101,9	106,5
производство, передача и распределение пара и горячей воды (тепловой энергии)	...	...	90,3	101,3
<b>Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство"<sup>3)</sup></b>	4831,1	6747,1	в 2,0 р. <sup>4)</sup>	143,4 <sup>4)</sup>
<b>Ввод в действие жилых домов<sup>3)</sup>, тыс. м<sup>2</sup></b>	24,6	49,5	86,0	89,5
<b>Продукция сельского хозяйства (в хозяйствах всех категорий)<sup>3)</sup></b>	2052,7	4099,8	94,1 <sup>4)</sup>	95,4 <sup>4)</sup>

<sup>8</sup>Сайт: [http://volgastat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/volgastat/resources/fa0cf0004ee5b7bbac21ad89d810d54e/tab12\\_15032013.htm](http://volgastat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/volgastat/resources/fa0cf0004ee5b7bbac21ad89d810d54e/tab12_15032013.htm).

<sup>9</sup>Сайт: [http://volgastat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/volgastat/resources/055284004efaf1ab97bf9722524f7e0f/table1\\_22032013.html](http://volgastat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/volgastat/resources/055284004efaf1ab97bf9722524f7e0f/table1_22032013.html).

	Февраль 2013 г.	Январь- февраль 2013 г.	В % к соответствующему периоду предыдущего года	
			февраль 2013 г.	январь- февраль 2013 г.
<b>Грузооборот транспорта</b> (на коммерческой основе), млн. т-км	5203,0	10293,5	122,1	108,1
<b>Оборот розничной торговли</b>	22118,8	43281,9	103,3 <sup>4)</sup>	102,5 <sup>4)</sup>
<b>Оборот общественного питания</b>	586,3	1181,6	98,6 <sup>4)</sup>	100,3 <sup>4)</sup>
<b>Объем платных услуг населению<sup>5)</sup></b>	9196,8	18068,0	101,4 <sup>4)</sup>	102,7 <sup>4)</sup>
<b>Индекс потребительских цен, %</b>	100,6	101,7 <sup>6)</sup>	107,2	107,1
<b>Среднесписочная численность работающих в экономике по полному кругу организаций (без внешних совместителей), тыс. человек<sup>7)</sup></b>	688,1		98,9	
<b>Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек<sup>8)</sup></b>	17,3		79,6	
<b>Реальные денежные доходы населения<sup>7)9)</sup></b>			101,8	
<b>Начисленная средняя заработная плата одного работника по полному кругу организаций:<sup>7)</sup></b>				
номинальная, рублей	18879,2		113,2	
реальная			105,7	
<b>Удельный вес численности населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума<sup>10)</sup>, %</b>	15,1	14,0		

<sup>1)</sup> По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

<sup>2)</sup> В фактических отпускных ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей.

<sup>3)</sup> Данные предварительные.

<sup>4)</sup> В сопоставимой оценке.

<sup>5)</sup> По данным текущей отчетности.

<sup>6)</sup> Февраль 2013 г. к декабрю 2012 г.

<sup>7)</sup> Январь 2013 г.

<sup>8)</sup> По данным Министерства труда и занятости населения Волгоградской области.

<sup>9)</sup> За январь 2013 г. приведены данные после 1-го этапа корректировки данных, согласованные с Росстатом

<sup>10)</sup> Соответственно за 2011 г. (утвержденная предварительная оценка) и 2010 г. (утвержденные данные).

## Основные демографические показатели Волгоградской области<sup>10</sup>

Таблица 12.

<b>Численность населения (на начало года), тыс. человек</b>			
	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
все население	2619,8	2607,5	2594,8
городское население	1987,9	1982,1	1975,4
сельское население	631,9	625,4	619,4

<sup>10</sup> Сайт: <http://www.volgastat.ru/digital/region1/default.aspx>.

**Основные показатели развития экономики Волгограда в 2009–2015 гг.<sup>11</sup>**  
(прирост/снижение в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Таблица 13.

№ п/п	Наименование показателя	2009 год (отчет)	2010 год (отчет)	2011 год (отчет)	2012 год (оценка)	Прогноз на три года		
						2013 год	2014 год	2015 год
1.	Индекс промышленного производства	90,7	104,6	103,9	104,0	103,0	103,9	103,0
2.	Грузооборот транспорта	87,6	108,2	97,7	100,5	102,5	103,4	103,9
3.	Инвестиции (в сопоставимых ценах)	67,3	98,8	116,2	105,53	106,19	106,35	107,05
4.	Прибыль прибыльных организаций	63,1	138,4	93,6	113,3	107,0	107,3	114,5
5.	Оборот розничной торговли (в действующих ценах)	109,7	112,4	115,9	111,0	111,5	111,5	111,9
6.	Оборот общественного питания (в действующих ценах)	94,6	110,0	103,3	108,4	108,3	108,3	108,2
7.	Объем платных услуг населению (в действующих ценах)	125,8	108,5	115,4	111,1	112,6	113,1	112,8
8.	Фонд оплаты труда	99,3	104,1	110,2	110,0	110,3	99,3	104,1
9.	Среднемесячная заработная плата по крупным и средним предприятиям	107,1	109,3	110,7	109,7	109,3	109,8	110,2

<sup>11</sup> Сайт: <http://www.volgadmin.ru/ru/MPCity/Economics.aspx?id=14>.

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

#### **Рынок первичной недвижимости Волгограда**

Переехать из старой хрущёвки в новую просторную квартиру - для многих волгоградцев это насущная необходимость. Когда горожанам лучше приобретать жилье и что происходит на строительном рынке Волгограда? Эти и другие актуальные вопросы за "круглым столом" обсудили эксперты рынка недвижимости.



#### **В тесноте или в обиде?**

Эхо кризиса все еще слышно отчетливо. Специалисты не стали лукавить - строительная отрасль в Волгограде переживает не лучшие времена. Чем меньше предложений, тем больше

предпосылок для роста цены, - считает Никита Анплитов, заместитель генерального директора ЗАО "Стримлайн". - Сегодня жилье покупают в основном те, для кого это способ вложения денег, а не те, кто реально в нем нуждается. Молодые семьи по-прежнему ютятся на дефицитных квадратных метрах с родителями и бабушками.

Рынок сжимается и благодаря этому сжатию кое-как застройщики подлатаются, кое-как будут работать. Но при этом неразрешимо стоит вопрос - 60% граждан, это минимум по статистике, нуждаются в улучшении жилья. Мы сегодня фиксируем, что эти люди в ближайшие 2-3 года не получают жилья. Ситуация, на мой взгляд, катастрофическая, - прогнозирует Андрей Куприков, генеральный директор ЗАО "Институт Волгоградгражданпроект". - С ценами ситуация вообще плачевная. Они остались на прежнем уровне, но участки никто не покупает, - говорит Виталий Рукасуев, директор агентства недвижимости и туризма "Веста". - Все считали, что с запуском моста за Волгой будет Рублевка волгоградская. Но на сегодняшний день никому эти участки не нужны.

#### **Взяться за старое**

Участники обсуждения заверили, что на вторичном жилье точно нельзя сэкономить и проще купить новую квартиру.

Первичное жилье стало дешевле вторичного. Мы продаем новые квартиры дешевле. Та фаза ожидания, которую может позволить себе вторичный рынок, конечно, дольше, чем может себе позволить застройщик. У вторичного рынка возможности ожидания бесконечны. А застройщику деваться некуда - у него процесс, который остановить невозможно. Вот он и снижает цены, - поясняет Павел Кузнецов. - Именно поэтому сейчас наступил оптимальный момент для покупки жилья в новом доме.

#### **Попасть в сети**

Общая для застройщиков и не самая приятная тема - инженерные сети. Как правило, новостройки в Волгограде "сажаются" на уже изношенные до предела коммуникации. - В старых домах батареи не несут тот объем тепла, который обозначен в ГОСТе. При строительстве нового жилья хотелось бы, чтобы компании, которые имеют опыт и все виды лицензий, пользовались услугами профессионалов из одной структуры. Это приводит к удешевлению данных систем в комплексе и к лучшему качеству, потому что идет спрос с одной конкретной компании, - считает Виктор Васильев.

Некоторые участники дискуссии полагают, что подключение к инженерным сетям должно взять на себя государство. Таким образом, можно стимулировать и даже оживить строительную отрасль.

Власти сегодня не делают практически ничего для того, чтобы создать задел для предстоящего роста. Рано или поздно рынок восстановится, и пойдет динамика роста потребительского спроса. И цены снова поползут вверх, - обрисовывает перспективу Андрей Куприков.

Но есть и противоположное мнение.

У нашей компании нет претензий к власти. Не стоит ожидать прямых денежных вливаний от государства. Другое дело, что взаимодействие муниципальных, региональных властей с застройщиками должно быть налажено. Одна из эффективных форм сотрудничества - частно-государственное партнерство по подготовке новых участков к строительству, - говорит Павел Кузнецов.<sup>12</sup>

### Тенденции и перспективы

Маркетинговый анализ первичного рынков МЖС Волгограда за 2011-2012г. годы показал, что на сегодняшний день наблюдается некоторая стабилизация и выравнивание показателей основных индикаторов рынка.

Повышение стоимости жилья свидетельствует и об оживлении спроса. Тем не менее, по мнению аналитиков компании MACON RealtyGroup, в ближайшей перспективе спрос существенно не изменится и будет находиться на уровне 6090 квартир в месяц.

Наиболее востребованными остаются малогабаритные квартиры, бюджет покупки которых составляет 1,5-2,5 млн. руб.

На сегодняшний день строящееся жилье большинством потенциальных покупателей воспринимается как достаточно рискованное, что связано с постоянным переносом сроков сдачи возводимых объектов, а то и приостановкой строительства по некоторым из них. На первичном рынке спросом пользуется жилье, находящееся на завершающем этапе строительства. Предложение в таких домах практически отсутствует. При этом в остатке в основном неликвидные квартиры (большие по площади, нижние этажи, неудачные планировочные решения, плохие видовые характеристики и прочее). Не имея возможности приобрести квартиру на первичном рынке, покупатель уходит на вторичный.

### Вторичный рынок жилья<sup>13</sup>

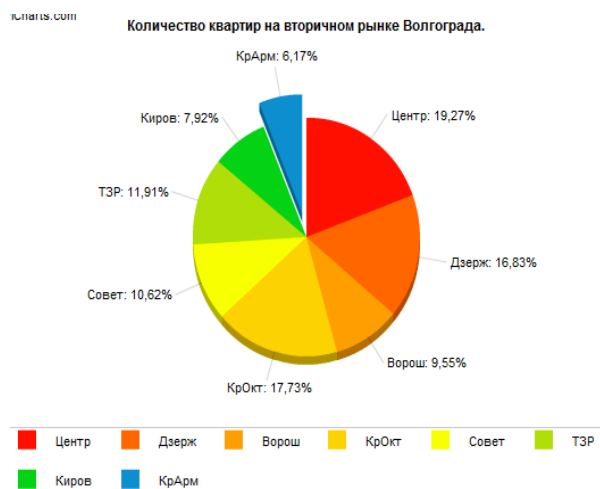


Рис. 3

По-прежнему велик спрос на квартиры вторичного рынка. Первое место по продажам на протяжении последних лет являются однокомнатные квартиры, несмотря на то, что в них стоимость квадратного метра может превышать стоимость метра в двух- или однокомнатной.

Самые дорогие квартиры вторичного рынка находятся в Центральном (заполотновская часть, пр. Ленина), Дзержинском, Ворошиловском районах.

Сегодня купить квартиру может позволить себе далеко не каждый - денег больше не становится, а цены все растут. Не стало исключением и начало этого года. Квадратный метр снова поднялся в цене. В Волгограде он в среднем стоит 38 987 рублей. Как рассказали «КП» в пресс-службе регионального управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, за год стоимость жилья в областном центре выросла на 9,9 процента.

Цена сделки за этот же период также поднялась в среднем с 1750,4 тысячи рублей до 1923,2 тыс. То есть за квартиру теперь придется отдать на 173 тысячи больше. Как результат - количество сделок в январе, по сравнению с тем же периодом прошлого года, упало почти в 1,5 раза, как по Волгограду, так и по области.

Рынок недвижимости в Волгограде очень сильно прогнулся еще в 4-м квартале 2012-го. Хотя раньше в этот период, как и в начале года, была повышенная активность рынка. Наверное, это можно связать не только с отсутствием свободных средств населения, но и с ожиданием конца

<sup>12</sup> Сайт: <http://www.vlg.rodgor.ru/gazeta/88/nedvig/1892/>.

<sup>13</sup> Сайт: <http://www.volgograd-consulting.ru/index.php/articles/150-news47>.

света в декабре прошлого года. Хотя всерьез его никто не воспринимал, все же люди выжидали - не продавали и не покупали жилье, - рассказала «КП» генеральный директор агентства недвижимости «Купец» Галина Федина. - Сейчас рынок активизировался, спрос растет, но к повышению цен на недвижимость он не готов. Если раньше квартира стояла на рынке 1 - 2 месяца, то теперь жилье ждет нового владельца в среднем 2 - 5 месяцев. Но надеюсь, что вскоре рынок выйдет из застоя. Этому будет способствовать и развитие региона к предстоящему ЧМ-2018.<sup>14</sup>

Таблица 14.

	Зарегистрировано сделок с жильем			Средняя стоимость квартиры (в тыс. руб.)		
	в январе 2012 г.	в январе 2013 г.	% изменения	в январе 2012 г.	в январе 2013 г.	% изменения
в Волгограде	1295	808	- 37,6	1750,4	1923,2	+9,9
в Волгоградской области	2746	1984	- 27,7	1501,5	1574,5	+4,9

\*По данным Единого государственного реестра прав на объекты недвижимого имущества и сделок с ним.

Продавцы по-прежнему делятся на тех, кто спешит продать и соответственно снижает стоимость, и тех, кому торопиться некуда, что позволяет им держать цену продажи на прежнем (иногда докризисном) уровне. На текущий момент предложение на рынке можно разделить на две группы: вынужденные продажи и обычное предложение. Неудивительно, что именно по вынужденным продажам цены довольно быстро снижаются. При этом далеко не по всем обычным продающимся квартирам цена также падает. В общем, получается, что тот, кто продает срочно, снижает цену, а тот, у кого обычная продажа, удерживают ее на прежнем уровне.

Что касается покупки жилья, то сейчас в основном жилье приобретается с целью вложения средств. В данном случае покупатели предпочитают приобретать квартиры в новых сданных домах, в которых застройщики существенно снизили стоимости квартир. Распространены варианты мены квартир, то есть, можно сказать, сделки с участием небольшой суммы денег. Одной из причин мены большей площади на меньшую являются возникшие задолженности по кредитам.

Далее представлен обзор цен на недвижимость в Волгограде по данным на апрель 2013г. от компании РосРиэлт-Недвижимость.<sup>15</sup>

Таблица 15.

Недвижимость, тип сделки	Средняя цена на недвижимость в Волгограде в апреле	Изменение цены на недвижимость в Волгограде за месяц	Изменение цены на недвижимость в Волгограде с начала 2012 г.	Изменение цены на недвижимость за год	Количество объявлений в апреле
<b>ПРОДАЖА</b>					
Квартиры	47 504 руб. за кв.м.	-0.77%	-1.13%	—	536
- Вторичный рынок	48 058 руб. за кв.м.	-1.36%	-1.59%	—	422
Дома	5 797 436 руб.	-2.29%	-0.88%	—	186

<sup>14</sup> Сайт: <http://www.kp.ru/online/news/1373049/>.

<sup>15</sup> Сайт: <http://www.rosrealt.ru/Volgograd/cena/130>.

По данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Ростовской области, далее представлены сравнительные данные социально-экономического положения регионов Южного федерального округа.

**Средние цены одного квадратного метра  
общей площади жилых помещений типовых квартир  
на конец 4 квартала 2012 года<sup>16</sup>**

Таблица 16.

	На первичном рынке жилья		На вторичном рынке жилья	
	рублей	в % к концу предыдущего квартала	рублей	в % к концу предыдущего квартала
Республика Адыгея	30 026	97,3	25 705	101,6
Республика Калмыкия	-	-	35 050	103,0
Краснодарский край	40 790	109,6	48 906	101,6
Астраханская область	28 714	100,1	31 071	100,1
<b>Волгоградская область</b>	<b>40 070</b>	<b>99,7</b>	<b>31 641</b>	<b>97,0</b>
Ростовская область	46 824	101,2	51 508	101,4

На сегодня средняя цена квадратного метра в Волгограде составляет порядка 47,5 тысячи рублей. Только в ноябре, по данным различных агентств, стоимость подскочила в пределах от 1 до 2,3%. Самое дорогое жилье по-прежнему в Центральном районе, на втором месте – Ворошиловский, на третьем – Дзержинский, а вот самые низкие показатели у Красноармейского района – около 40 тысяч за квадрат. Но многие специалисты связывают это именно с тем, что Красноармейский – лидер по количеству предложений по продаже недвижимости. - Около 25% от общего количества предложений приходится именно на этот район, а вот меньше всего продают в Ворошиловском – около 7%, - подметили специалисты агентства Realty.

Как будут меняться цены, напрямую зависит от того, в каких объемах будет возводиться жилье, и, что не маловажно, не элитное, а именно доступное. Пока объемы сданного жилья не радуют, но в чиновники уверены, что вскоре все изменится.

Сокращаются инвестиционные циклы в строительстве, повышается доступность кредитных ресурсов для застройщиков, предпринимаются меры по стимулированию покупательской способности граждан. До конца текущего года будут определены площадки под строительство жилья, которые будут передаваться застройщику с готовой инженерной инфраструктурой. Это должно сократить сроки и стоимость возведенных «квадратных метров». Для достижения максимальной эффективности в данной сфере министерством разработана «Дорожная карта административных процедур строительства многоквартирных жилых домов», которая предусматривает сокращение сроков получения разрешений на возведение объектов и подключения их к системам ресурсоснабжающих организаций, - рассказали «КП» в Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства.

По данным Национальной ассоциации сметного ценообразования и стоимостного инжиниринга Волгоград – не единственный город, где так резко растут цены. К примеру, в Калуге, средняя стоимость квадратного метра за последний месяц тоже выросла на 1,5% и составила 56,5 против наших 47 тысяч. Но с московскими ценами по-прежнему не сравнится никто – 151 тысяча за квадрат.

В целом же среднее изменение стоимости квадратного метра жилья в ноябре по стране - плюс 0,63%, - говорится в докладе Национальной ассоциации сметного ценообразования и стоимостного инжиниринга.

<sup>16</sup> Сайт: <http://www.volgststat.ru:8081/federal/ufo14/default.aspx>.

Среднее изменение стоимости квадратного метра жилья на вторичном рынке по Российской Федерации за 11 месяцев 2012 года составило плюс 7,8 %, для сравнения в Волгограде – плюс почти 13%. И ожидать того, что в 2013 году цены на жилье в регионе пойдут вниз не стоит. Особенно учитывая тот факт, что с октября 2012 года Волгоградская область компенсирует своим жителям, ранее не имевшим в собственности недвижимости, часть процентов по ипотеке - около 5,5 %.<sup>17</sup>

#### СРЕДНИЕ ЦЕНЫ НА НЕДВИЖИМОСТЬ В ВОЛГОГРАДЕ\* (руб.)

Таблица 17.

Район	Цена 1м2, руб.
Центральный	59 676
Ворошиловский	53 454
Дзержинский	49 289
Советский	46 812
Краснооктябрьский	45 954
Тракторозаводский	44 071
<b>Кировский</b>	<b>40 248</b>
Красноармейский	39 700

\*По данным Realty.vlg1.ru.

В рамках настоящего отчета используется следующая градация:

Таблица 18.

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	Менее 1	1-2	<b>2-4</b>	4-6	более 6

Объект настоящей оценки представляет собой трехкомнатную квартиру, расположенную в достаточно оживленном месте, с развитой инфраструктурой. Спрос на данные объекты превышает предложение, учитывая вышесказанное, Оценщик принял показатель ликвидности оцениваемого объекта на среднем уровне, т.е. примерный срок реализации составляет 2-4 месяца.

Что касается ценообразующих факторов, то в данном контексте стоит отметить основные ценообразующие факторы существенным образом влияющие на стоимость 1м2 жилых помещений как первичного, так и вторичного рынка жилья. Среди вышеуказанных факторов наиболее значимыми являются:

- общая площадь помещений,
- этаж расположения и этажность первичного объекта (многоквартирного жилого дома),
- престижность местоположения,
- жилая площадь,
- состояние помещений,
- состояние инженерных коммуникаций,
- отдельный или совмещенный санузел,
- наличие балкона/лоджии и т.п.,
- площадь кухни,
- планировка помещений.

Самыми дорогими (в пересчете на 1м2 общей площади) признаются 1-2-х комнатные квартиры, находящиеся в центре города или в непосредственной близости от центра города и центров деловой и культурной жизни соответствующего района города, расположенные на средних этажах или на крайних (высоких) этажах, если имеется вид на р.Волга, Мамаев Курган и прочие значимые достопримечательности г.Волгограда. При этом ценится увеличенная жилая площадь помещений, состояние – евроремонт, отличное состояние инженерных коммуникаций, отдельный санузел, обязательное наличие балкона, лоджии, террасы и т.п., большой и свободной площади кухни и удобной и современной планировки. Соответственно самыми недорогими (в пересчете на 1м2 общей площади) и менее привлекательными объектами жилой недвижимости

<sup>17</sup> Сайт: <http://volgograd.kp.ru/daily/26005.4/2930286/>.

признаются 4-5 комнатные квартиры, находящиеся на значительном удалении от центра города и центра района, расположенные на крайних этажах (исключением являются квартиры, расположенные на первых этажах жилых домов, выходящих на крупные автомагистрали города, или в местах с большой проходимостью, т.к. для подобных объектов цена иногда значительно завышена, ввиду их возможности использования под коммерческую недвижимость) 2-5 этажных жилых домов, устаревшей планировки, в удовлетворительном состоянии, с необходимым проведением косметического ремонта и замены всех короткоживущих элементов и т.д.

#### **4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки**

Недвижимость - это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие "Наилучшее и наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта. Таким образом, в любой текущий момент времени максимальная стоимость собственности соответствует ее наиболее эффективному использованию.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования указанным выше критериям.

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение финансово осуществимых способов использования объекта оценки.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Ожидаемые изменения на рынке недвижимости:

Развитие рынка недвижимости находится в прямой зависимости от общего уровня экономики и потенциала конкретного региона. Ситуация в Волгоградской области (в г.Волгограде) и развитие рынка недвижимости характеризуется следующими показателями:

- земельный рынок не развит, число предложений земельных участков ограничено;
- спрос на отвод земельных участков под строительство крупных объектов жилья, торговли, общественных зданий увеличивался до второй половины 2008 г. После этого произошёл мировой финансово-экономический кризис и спрос начал падать. В 2010-2013гг. наблюдается нормализация спроса и постепенный его рост.
- рынок коммерческой недвижимости также переживает период послекризисного развития и постепенно с начала 2010 года имеет место небольшой рост на данном сегменте недвижимости.
- лидирующее положение на рынке коммерческой недвижимости занимает торговая недвижимость, имеются качественные торговые центры и достаточно большое количество современных проектов, при этом рынок торговых площадей далек от насыщения;
- рынок индустриальной (складской) недвижимости является менее популярным сегментом коммерческой недвижимости, производственно-складская недвижимость города представлена в основном недвижимостью 70-80-х гг. постройки (здания бывших промышленных предприятий и различных складских и торговых баз), данная ситуация в последние годы переживает период кризисного застоя, но сейчас есть предпосылки говорить о некотором развитии в данном сегменте рынка недвижимости в ближайшее время.

- рынок жилой недвижимости г.Волгограда находится в состоянии достаточно активного оборота вторичного и первичного сегмента рынка. Цены на недвижимости постепенно растут, жилая недвижимость является высоко ликвидным товаром, привлекательным для инвестора.

Таким образом, в результате проведенного анализа всех факторов наиболее эффективного использования (учитывая глобальное и локальное местоположение объекта оценки, а также тип, конструкцию и состояние объекта оценки, этаж, непосредственное окружение, транспортную доступность), Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве **встроенного жилого помещения (квартира)**.

## **5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчётов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки**

### **5.1. Выбор подходов к оценке**

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

Основные принципы оценки позволяют учесть наиболее значимые из них. Принципы оценки взаимосвязаны. Адекватное применение основных принципов оценки позволяет обеспечить достоверное заключение о рыночной стоимости.

Основные принципы оценки недвижимости можно разделить на 4 категории:

1. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.
2. Принципы, отражающие компоненты объекта: вклада, предельной продуктивности, сбалансированности.
3. Принципы, основанные на представлениях пользователя: замещения, ожидания, полезности.
4. Принципы, связанные с рыночной средой: внешних воздействий, изменения, спроса-предложения, соответствия, конкуренции.

При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода, которые базируются на основных принципах оценки:

- **затратный подход;**
- **сравнительный (рыночный) подход;**
- **доходный подход.**

Их использование приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных при применении разных подходов, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается, исходя из того, какой подход наиболее соответствует оцениваемому объекту.

В большинстве случаев оценка рыночной стоимости проводится с использованием всех трех подходов. Это позволяет определить стоимость объекта оценки тремя различными путями, каждый из которых имеет свои ограничения. Однако в ряде случаев некоторые подходы по тем или иным причинам не могут быть применены.

При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов:

Для поиска информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

- Данные исследования рынка недвижимости по материалам периодической печати: еженедельные издания «Из рук в руки», «Домино Недвижимость» и др.
- Интернет-сайты: [www.domino-press.ru](http://www.domino-press.ru), [www.vdv-s.ru](http://www.vdv-s.ru), [www.volgogradreal.ru](http://www.volgogradreal.ru), [www.mega-nedvigimost.ru](http://www.mega-nedvigimost.ru), [www.ariorosa.ru](http://www.ariorosa.ru), [www.metrd.ru](http://www.metrd.ru), [www.arenada34.ru](http://www.arenada34.ru), [www.vesvolgograd.ru](http://www.vesvolgograd.ru), [www.irr.ru](http://www.irr.ru), [www.cn-avega.ru](http://www.cn-avega.ru), [www.ddg-realty.ru](http://www.ddg-realty.ru), [www.v1.ru](http://www.v1.ru), [www.ps7.ru](http://www.ps7.ru) и др.
- Собственная база данных Оценщика.

Анализ вышеуказанных источников показал, что на рынке представлено достаточное количество объектов жилого назначения, аналогичных оцениваемому объекту. Поэтому Оценщик считает возможным применение методов **сравнительного** подхода.

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование двух из трёх существующих подходов (затратного и доходного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать только один – **сравнительный**. Далее приводится обоснование данного решения.

Объект оценки представляет собой встроенное помещение жилого назначения (трёхкомнатная квартира), имеется большая база данных по ценам предложения к продаже аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета рыночной стоимости методы сравнительного подхода. Применение затратного подхода для объектов, расположенных в плотно застроенной части городской черты, предполагает большую погрешность, что в ходе взвешивания результатов может привести к искажению достоверной стоимости. Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана: укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке встроенного помещения; определением рыночной стоимости прав на пропорциональную долю земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости; субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа (затратный подход дает наиболее точные результаты для новых объектов); как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) устареваний. Согласно ФСО №1: «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний». Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а так же в случае отсутствия достоверной информации для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний. Таким образом, учитывая все выше сказанное, Оценщик считает корректным **отказаться от применения затратного подхода**.

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

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

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке трёхкомнатной квартиры в многоквартирном доме из трёх существующих можно считать **сравнительный** подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

## 5.2 Сравнительный (рыночный) подход

### 5.2.1. Теоретические основы

Сравнительный подход - подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки, основанный на непосредственном анализе рыночных цен сделок или предложений по объектам, сопоставимым с оцениваемым объектом - аналогам, имеющимся на сегменте рынка объекта оценки.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, присутствующими на сегменте рынка объекта оценки, которые были проданы или выставлены на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход основан на основополагающем **принципе спроса и предложения**, в соответствии с которым цена на объект недвижимости формируется под действием сил спроса-предложения в данном месте, в данное время и на данном рынке. Таким образом, сравнительный подход является подходом непосредственного моделирования факторов спроса и предложения.

В основе сравнительного подхода лежит предпосылка о том, что рыночная стоимость является функцией некоторой совокупности характеристик - **ценообразующих факторов**. Именно последние определяют соотношение спроса и предложения для объектов сравнения. Эти ценообразующие факторы, которым присваиваются определенные значения, называются элементами сравнения.

Сравнительный подход может быть реализован одним из двух методов: методом моделирования рыночного ценообразования путем статистической обработки и методом анализа сравнительных продаж.

Первый метод предполагает обработку большого массива данных о сделках, второй - опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранным по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором, но и величинами ценообразующих факторов. В этом случае объекты сравнения отбираются из числа объектов, имеющих функциональное назначение, аналогичное назначению объекта оценки и соответствующие принципу наилучшего и наиболее эффективного использования.

Метод анализа сравнительных продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод анализа сравнительных продаж не применим.

Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода анализа сравнительных продаж необходимы достоверность и полнота информации.

### 5.2.2. Выбор объектов сравнения

Основными источниками информации при применении сравнительного подхода являются:

- Данные исследования рынка недвижимости по материалам периодической печати, информация и статьи Интернет-сайтов: [www.domino-press.ru](http://www.domino-press.ru), [www.vdv-s.ru](http://www.vdv-s.ru), [www.volgogradreal.ru](http://www.volgogradreal.ru), [www.mega-nedvigimost.ru](http://www.mega-nedvigimost.ru), [www.ariorosa.ru](http://www.ariorosa.ru), [www.metrd.ru](http://www.metrd.ru), [www.vesvolgograd.ru](http://www.vesvolgograd.ru), [www.irr.ru](http://www.irr.ru), [www.cn-avega.ru](http://www.cn-avega.ru), [www.ddg-realty.ru](http://www.ddg-realty.ru), [www.v1.ru](http://www.v1.ru), [www.ps7.ru](http://www.ps7.ru) и др.);
- Данные риэлторов, других участников сделок с недвижимым имуществом;
- Собственная база данных Оценщика.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов использовались данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход применяется потому, что покупатель прежде, чем принять решение о покупке недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При формировании выборки для реализации сравнительного подхода Оценщиком анализировался рынок жилой недвижимости Кировского района г.Волгограда. Выбирались объекты, сравнимые с оцениваемым объектом по качеству местоположения, транспортной доступности, также учитывалась этажность, площадь и планировка. При этом физические характеристики выбранных объектов различались по ряду ценообразующих характеристик. Таким образом, в ходе сравнительного подхода будут обрабатываться не объекты-аналоги, а объекты сравнения, которые различаются между собой по ряду ценоформирующих факторов. Выборка объектов сравнения приведена ниже.

### **5.2.3. Порядок расчетов**

Сравнительный подход, называемый также рыночным подходом, является наиболее широко применяемым подходом оценки. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

При подборе объектов сравнения Оценщику необходимо учитывать как можно больше ценообразующих факторов, с тем, чтобы либо внести соответствующие поправки, либо подобрать объекты сравнения, не отличающиеся, либо не сильно отличающиеся по данным факторам от объекта оценки.

Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью, и в цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода оценщиком были проведены следующие действия:

1. Сбор данных, фотографирование объекта оценки, подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнения, отбор не менее пяти объектов сравнения из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);

2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу (объекту сравнения) о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках объектов - аналогов, их местоположении и иных условиях сделки;

3. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице, анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;

4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;

5. Согласование скорректированных цен объектов сравнения и вывод итоговой стоимости объекта оценки (ряд скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов приводится к диапазону рыночной стоимости объекта оценки).

### **5.2.4. Расчет стоимости методом анализа сравнительных продаж**

#### **Выбор единицы сравнения**

Единица сравнения - это единица измерения сопоставимого и оцениваемого объектов недвижимости. Единицами измерения недвижимого имущества могут быть 1м<sup>2</sup>, 1м<sup>3</sup>, 1га и т.д. При выполнении данного Отчёта, Оценщиком была выбрана единица сравнения – 1м<sup>2</sup>.

Существуют три основных варианта реализации метода анализа сравнительных продаж: построение корректировочных таблиц, использование регрессионных и квалиметрических моделей, а также их комбинаций.

В рамках данного Отчёта об оценке стоимость единицы площади объекта недвижимости определяется с использованием техники квалиметрии<sup>18</sup>.

**Квалиметрия** - научная дисциплина, изучающая методологию и проблематику количественного оценивания качества(и отдельных составляющих его свойств) объектов любой природы. В квалиметрии употребляются два термина - измерение и оценка. Под количественной оценкой в квалиметрии понимается некоторая функция отношения (выраженная чаще всего в

<sup>18</sup> Квалиметрия для всех: Учеб.пособие/ Г.Г. Азгальдов, А.В. Костин, В.В. Садовов. — М.: ИД ИнформЗнание, 2012. — 165 с.: ил;

процентах) показателя качества рассматриваемой продукции к показателю качества продукции, принятой за эталон.

**Квалиметрическая информация** - количественная информация о качестве объекта, позволяющая сделать заключение о том - выше или ниже (а также насколько или во сколько раз выше или ниже) качество данного объекта по сравнению с другим объектом.

**Абсолютный показатель свойства  $Q$**  - количественная характеристика свойства, определяющая степень его выраженности, проявления в специфической для каждого свойства шкале измерения.

**Значение абсолютного показателя свойства  $q$**  - конкретное числовое значение, которое может принимать показатель  $Q$  у данного свойства оцениваемого объекта.

**Эталонное (базовое) значение абсолютного показателя свойств  $q^{ЭТ}$**  - наилучшее значение абсолютного показателя свойства (на дату оценки).

**Допустимое значение абсолютного показателя свойства  $q^{Доп}$**  - наихудшее, но все же допустимое значение абсолютного показателя свойства.

**Браковочное значение абсолютного показателя свойства  $q^{Бр}$**  - ближайшее к  $q^{Доп}$ , но худшее значение показателя свойства.

**Определение значений относительных показателей.** Для обеспечения сопоставимости значений абсолютных показателей  $Q_i$  (приведения их к одинаковому масштабу и выражения их в одинаковых единицах измерения) производят перевод абсолютных показателей  $Q$  в относительные показатели  $K$ .

Формула определения относительного показателя свойства выглядит следующим образом:

$$K_{ij} = \frac{Q_{ij} - q_i^{Бр}}{q_i^{ЭТ} - q_i^{Бр}}, \quad (1)$$

где:

$K_{ij}$  - относительный показатель количественной характеристики свойства, находящийся в следующем интервале  $0 \ll K_{ij} \ll 1$ .

$i$  - номер свойства;

$j$  - номер оцениваемого объекта.

$g_i^{Бр}$  - браковочное значение абсолютного показателя свойства  $i$ ;

$g_i^{ЭТ}$  - эталонное (базовое) значение абсолютного показателя свойства  $i$ ;

$Q_{ij}$  - абсолютный показатель  $i$ -го свойства  $j$ -го объекта, определяется экспертно. Интервал абсолютных показателей свойства (качества) принимаем в интервале от -2 до +2.

Таким образом,  $g_i^{ЭТ} = +2$ ,  $g_i^{Бр} = -2$ .

Значения абсолютных показателей качества объекта оценки принимаются равными нулю.

Для объектов сравнения они рассчитываются как алгебраическая сумма показателей качества объекта оценки и соответствующей объекту сравнения поправки.

Далее определяется **показатель качества** - это комплексная количественная характеристика качества объекта, складывающаяся из комплексных качественных характеристик свойств, т.е. сумма  $K_{ij} * G_i$  по каждому объекту сравнения,

где:  $G_i$  - коэффициент весомости (весовой коэффициент) показателя свойств количественной характеристики важности этого показателя свойств среди других показателей свойств объекта, определен экспертно Оценщиком по десятибалльной шкале.

Поправка на уторгование принята Оценщиком в размере 2%, что соответствует среднерыночной поправке «на торг» в данном сегменте недвижимого имущества г.Волгограда.

Расчёты необходимо выполнить с допущением о том, что общая площадь оцениваемой квартиры составляет 64,7м<sup>2</sup> (расчёт: 66,4м<sup>2</sup> - 1,7м<sup>2</sup> = 64,7м<sup>2</sup>), т.е. площадь «за минусом» площади лоджии), см. допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные), п. 1.4., пп.14.

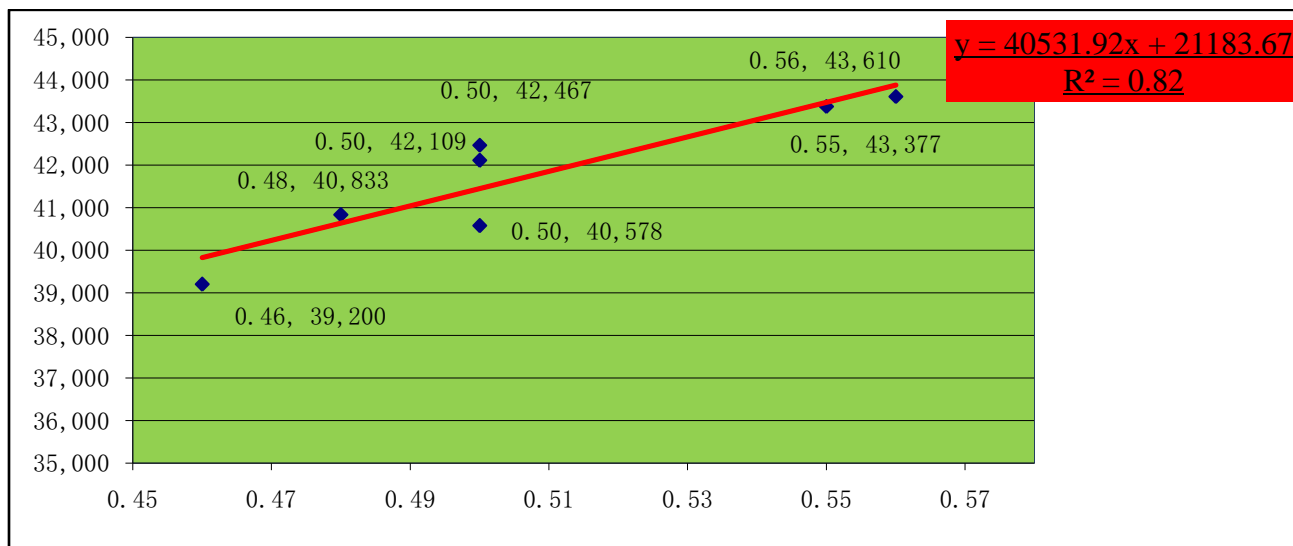
Таблица 19.

Характеристики	Объект оценки	предложение Объект сравнения №1	предложение Объект сравнения №2	предложение Объект сравнения №3	предложение Объект сравнения №4	предложение Объект сравнения №5	предложение Объект сравнения №6	предложение Объект сравнения №7	Баллы	Вес
Описание объектов	Объект оценки представляет собой трёхкомнатную квартиру общей площадью 66,4м <sup>2</sup> расположенную на 3-м этаже 9-ти этажного жилого дома по адресу: г.Волгоград, Кировский район, ул.Одоевского, дом 56, квартира хх	Объект сравнения №1 представляет собой трёхкомнатную квартиру общей площадью 64м <sup>2</sup> расположенную на 5-м этаже 9-ти этажного жилого дома по адресу: г.Волгоград, Кировский район, ул.Быстрова, дом 58. Цена: 2650 тыс. руб.	Объект сравнения №2 представляет собой трёхкомнатную квартиру общей площадью 60м <sup>2</sup> расположенную на 3-м этаже 9-ти этажного жилого дома по адресу: г.Волгоград, Кировский район, ул.Быстрова, дом 80а. Цена: 2500 тыс. руб.	Объект сравнения №3 представляет собой трёхкомнатную квартиру общей площадью 64м <sup>2</sup> расположенную на 5-м этаже 9-ти этажного жилого дома по адресу: г.Волгоград, Кировский район, ул.Кирова, дом 107б. Цена: 2750 тыс. руб.	Объект сравнения №4 представляет собой трёхкомнатную квартиру общей площадью 60м <sup>2</sup> расположенную на 5-м этаже 9-ти этажного жилого дома по адресу: г.Волгоград, Кировский район, ул.Закавказская (микрорайон к-тр "Авангард"). Цена: 2670 тыс. руб.	Объект сравнения №5 представляет собой трёхкомнатную квартиру общей площадью 64м <sup>2</sup> расположенную на 2-м этаже 9-ти этажного жилого дома по адресу: г.Волгоград, Кировский район, ул.Кирова, дом 92. Цена: 2700 тыс. руб.	Объект сравнения №6 представляет собой трёхкомнатную квартиру общей площадью 60м <sup>2</sup> расположенную на 7-м этаже 9-ти этажного жилого дома по адресу: г.Волгоград, Кировский район, ул.Одоевского, дом 56. Цена: 2600 тыс. руб.	Объект сравнения №7 представляет собой трёхкомнатную квартиру общей площадью 65м <sup>2</sup> расположенную на 8-м этаже 9-ти этажного жилого дома по адресу: г.Волгоград, Кировский район, ул.Кирова, дом 127а. Цена: 2600 тыс. руб.		
Источники информации		Сайт: <a href="http://domino-press.ru/realty/list/prorodazha_vtorichnyy_rynok/331332/">http://domino-press.ru/realty/list/prorodazha_vtorichnyy_rynok/331332/</a> . Контактный тел.: 42-28-29, 8-937-087-73-80	Сайт: <a href="http://domino-press.ru/realty/list/prorodazha_vtorichnyy_rynok/345567/">http://domino-press.ru/realty/list/prorodazha_vtorichnyy_rynok/345567/</a> . Контактный тел.: 8-917-648-06-11	Сайт: <a href="http://domino-press.ru/realty/list/prodazha_vtorichnyy_rynok/297574/">http://domino-press.ru/realty/list/prodazha_vtorichnyy_rynok/297574/</a> . Контактный тел.: 33-11-39, 8-917-832-81-58	Сайт: <a href="http://www.vdvs.ru/realty/flats/?detail_s=2965275">http://www.vdvs.ru/realty/flats/?detail_s=2965275</a> . Контактный тел.: 8-927-503-10-47	Сайт: <a href="http://www.vdvs.ru/realty/flats/?details=3147256">http://www.vdvs.ru/realty/flats/?details=3147256</a> . Контактный тел.: 8-961-659-55-09	Сайт: <a href="http://www.vdvs.ru/realty/flats/?details=3140967">http://www.vdvs.ru/realty/flats/?details=3140967</a> . Контактный тел.: 42-49-07, 8-927-259-03-11	Сайт: <a href="http://domino-press.ru/realty/list/prorodazha_vtorichnyy_rynok/347676/">http://domino-press.ru/realty/list/prorodazha_vtorichnyy_rynok/347676/</a> . Контактный тел.: 8-909-387-45-23, 8-961-070-80-50		
Цена продажи (предложения), руб.		2 650 000	2 500 000	2 750 000	2 670 000	2 700 000	2 600 000	2 600 000		
Цена с учетом поправки на уторгование, руб.		2 597 000	2 450 000	2 695 000	2 616 600	2 646 000	2 548 000	2 548 000		
Цена с учетом поправки на условия финансирования, руб.		2 597 000	2 450 000	2 695 000	2 616 600	2 646 000	2 548 000	2 548 000		
Общая площадь, м <sup>2</sup>	66,4	64	60	64	60	64	60	65		
Общая площадь, м <sup>2</sup> (без учёта площади лоджий и балконов)	64,7	64	60	64	60	61 <sup>19</sup>	60	65		
Стоимость 1м <sup>2</sup> общей площади, руб./м <sup>2</sup>		40 578	40 833	42 109	43 610	43 377	42 467	39 200		
Жилая площадь	40,3	42	37	45	40	42	40	44		
Этаж/этажность	3/9	5/9	3/9	5/9	5/9	2/9	7/9	8/9		
Время представления на рынке	апрель, 2013 г.	апрель, 2013 г.	апрель, 2013 г.	апрель, 2013 г.	апрель, 2013 г.	апрель, 2013 г.	апрель, 2013 г.	апрель, 2013 г.		

<sup>19</sup> Общая площадь объекта сравнения уточнена в ходе телефонного интервьюирования Продавца.

Престижность местоположения	г. Волгоград, Кировский район, ул. Окоевского, дом 56, квартира хх	г. Волгоград, Кировский район, ул. Быстрова, дом 58	г. Волгоград, Кировский район, ул. Быстрова, дом 80а	г. Волгоград, Кировский район, ул. Кирова, дом 107б	г. Волгоград, Кировский район, ул. Закавказская (микрорайон к-тр "Авангард")	г. Волгоград, Кировский район, ул. Кирова, дом 92	г. Волгоград, Кировский район, ул. Окоевского, дом 56	г. Волгоград, Кировский район, ул. Кирова, дом 127а		
Состояние помещений	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Отличное	Хорошее	Хорошее		
Состояние инженерных коммуникаций	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Отличное	Отличное	Хорошее	Удовлетворительное		
Раздельный/совмещенный санузел	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Совмещенный		
Наличие балкона/лоджии и т.п.	Лоджия (застеклена)	Лоджия (застеклена)	Лоджия (застеклена)	Лоджия (застеклена)	Балкон (застеклен)	Лоджия (застеклена)	Лоджия (застеклена)	Лоджия (застеклена)		
Площадь кухни	8,1	9	7,5	9	7	9	9	8		
Планировка	Улучшенка	Улучшенка	Улучшенка	Улучшенка	Улучшенка	Улучшенка	Улучшенка	Улучшенка		
<b>Абсолютные показатели качества и коэффициенты весомости</b>										
	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4	Объект сравнения №5	Объект сравнения №6	Объект сравнения №7	Баллы	Вес
Общая площадь, м2	0	0	0	0	0	0	0	0	9	0,12
Этаж/этажность	0	0	0	0	0	0	0	0	9	0,12
Престижность местоположения	0	0	1	0	1	0	0	0	10	0,13
Жилая площадь	0	0	-1	0	0	0	0	0	7	0,09
Состояние помещений	0	0	-1	0	0	1	0	0	8	0,11
Состояние инженерных коммуникаций	0	0	0	0	1	1	0	-1	7	0,09
Раздельный/совмещенный санузел	0	0	0	0	0	0	0	-1	5	0,07
Наличие балкона/лоджии и т.п.	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0,08
Площадь кухни	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0,08
Планировка	0	0	0	0	0	0	0	0	8	0,11
	Итого:								75	1,0
<b>Относительные показатели качества</b>										
Общая площадь, м2	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5		
Этаж/этажность	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5		
Престижность местоположения	0,5	0,5	0,75	0,5	0,75	0,5	0,5	0,5		
Жилая площадь	0,5	0,5	0,25	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5		
Состояние помещений	0,5	0,5	0,25	0,5	0,5	0,75	0,5	0,5		
Состояние инженерных коммуникаций	0,5	0,5	0,5	0,5	0,75	0,75	0,5	0,25		

Раздельный/совмещенный санузел	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,25		
Наличие балкона/лоджии и т.п.	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5		
Площадь кухни	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5		
Планировка	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5		
Показатели качества объектов										
Общая площадь, м2	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600		
Этаж/этажность	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600	0,0600		
Престижность местоположения	0,0650	0,0650	0,0975	0,0650	0,0975	0,0650	0,0650	0,0650		
Жилая площадь	0,0450	0,0450	0,0225	0,0450	0,0450	0,0450	0,0450	0,0450		
Состояние помещений	0,0550	0,0550	0,0275	0,0550	0,0550	0,0825	0,0550	0,0550		
Состояние инженерных коммуникаций	0,0450	0,0450	0,0450	0,0450	0,0675	0,0675	0,0450	0,0225		
Раздельный/совмещенный санузел	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0350	0,0175		
Наличие балкона/лоджии и т.п.	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400		
Площадь кухни	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400	0,0400		
Планировка	0,0550	0,0550	0,0550	0,0550	0,0550	0,0550	0,0550	0,0550		
СуммаKij*Gi (показатель качества)	0,50	0,50	0,48	0,50	0,56	0,55	0,50	0,46	x	
Стоимость 1м2 общей площади, руб./м2		40 578	40 833	42 109	43 610	43 377	42 467	39 200	y	



**Рис.4**

Из вышеприведенного рисунка видно, что данные достаточно хорошо аппроксимируются линейной зависимостью (критерием отбора является максимальное значение коэффициента детерминации R-квадрат =0,82).

Этот коэффициент показывает, что полученное регрессионное уравнение аппроксимирует исходные данные с хорошей степенью точности и модель адекватна поставленной задаче. По уровню достоверности (Р-значение) модель также является удовлетворительной. Таким образом, получается следующее уравнение:

$$y = 40531,92 \cdot x + 21183,67$$

для объекта оценки корректировка  $x = 0,5$ : таким образом, рыночная стоимость  $1\text{м}^2$  объекта оценки округленно составляет 41 450 руб., а стоимость объекта недвижимого имущества, определенная в рамках сравнительного подхода составляет:

$$64,7\text{м}^2 \times 41\,450 \text{ руб.} = 2\,681\,815 \text{ (руб.)}$$

**Итого, рыночная стоимость объекта оценки, определённая сравнительным подходом, без НДС, по состоянию на 16 апреля 2013 г. составляет:**

**2 681 815 (два миллиона шестьсот восемьдесят одна тысяча восемьсот пятнадцать) рублей**

## **6. Согласование результатов. Вывод об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки**

*Результаты, полученные по подходам к оценке*

Таблица 20.

<b>Объект оценки</b>	<b>Стоимость, полученная сравнительным подходом, без НДС, руб.</b>	<b>Стоимость, полученная затратным подходом</b>	<b>Стоимость, полученная доходным подходом</b>
Трёхкомнатная квартира на третьем этаже девятиэтажного крупнопанельного жилого дома, общей площадью $66,4\text{м}^2$ (кадастровый (или условный) номер: 34:34:07:000000:000xxx:xxx)	2 681 815	Подход не применялся	Подход не применялся

<sup>20</sup>См. допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные), п.1.4, пп.14.

При расчете рыночной стоимости объекта оценки в данном Отчёте был применен только один сравнительный подход, следовательно, согласование результатов оценки не проводилось.

Таким образом, **рыночная стоимость** трёхкомнатной квартиры на третьем этаже девятиэтажного крупнопанельного жилого дома, общей площадью 66,4м<sup>2</sup> (кадастровый (или условный) номер: 34:34:07:000000:000xxx:xxx), находящейся по адресу: Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Одоевского, дом 56, квартира хх, без НДС, по состоянию на 16 апреля 2013 г., составляет:

**2 681 815 (два миллиона шестьсот восемьдесят одна тысяча восемьсот пятнадцать) рублей**

## **7. Определение ликвидационной стоимости**

При определении **ликвидационной стоимости** объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным. (ФСО-2)

Срок экспозиции – период времени, начиная с даты представления, на открытый рынок (публичной оферты) объекта оценки до даты совершения сделки с ним. (ФСО-2)

Расчет ликвидационной стоимости

$$C_l = C_p \times K_l; \quad K_l = 1 - U \quad (2)$$

где: С<sub>л</sub> – ликвидационная стоимость имущества;

С<sub>р</sub> – рыночная стоимость имущества;

К<sub>л</sub> – коэффициент ликвидности;

U – скидка на ликвидность.

Существующие методики:

- Козырь Ю. В. Оценка ликвидационной стоимости
- В. Галасюк, В. Галасюк О нижнем пределе значений величины ликвидационной стоимости объекта оценки. В. Галасюк. Учет фактора экономической вынужденности реализации объектов оценки при определении их ликвидационной стоимости по методу Галасюков.
- Исследование Kwinto-Consulting. Обобщение теоретических предпосылок определения ликвидационной стоимости земельных участков.
- Страхов Ю. И. Вариант подхода к расчету ликвидационной скидки с рыночной стоимости залога.
- Мжельский М. Б. Ахметов О. А. Методические рекомендации по оценке ликвидационной стоимости оцениваемого имущества.
- Родин А. Ю. Методика определения ликвидационной стоимости имущества.
- Лейфер Л. А. Статистическая модель рынка и ее использование в методах оценки рыночной и ликвидационной стоимости.
- Фоменко А. Н. Методика оценки ликвидационной стоимости имущества.

Описанная ниже методика<sup>21</sup> определения ликвидационной стоимости основана не на сравнительном подходе и не на предположении о математической модели отношения срока экспозиции и стоимости объекта. Предлагаемый ниже подход основан на предположении о мотивах приобретателя имущества, как потенциального инвестора. Предлагаемый метод определения ликвидационной стоимости наиболее соответствует доходному подходу к оценке собственности.

<sup>21</sup> Опубликована в журнале "Вопросы оценки", № 1 2003 г., автор А.Ю. РОДИН аспирант кафедры Антикризисного управления и оценочной деятельности МЭСИ, эксперт отдела оценки фирмы "АРНИ".

Прежде всего, стоит ясно уяснить, что стоимость - это не столько внутреннее свойство объекта, сколько свойство отношений, которые складываются вокруг этого объекта. Определение стоимости в рамках доходного подхода основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за данное имущество сумму большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этого имущества.

Не стоит приводить доказательство, что ликвидационная стоимость объекта оценки всегда ниже его рыночной стоимости. Если рассуждать с точки зрения потенциального покупателя, приобретающего имущество по ликвидационной стоимости, на которого, впоследствии не будут наложены ограничения по срокам экспозиции приобретенного имущества по ликвидационной стоимости, данный покупатель может, затем, реализовать это имущество по рыночной цене. В итоге, разница между рыночной и ликвидационной стоимостью, будет являться чистым доходом такого покупателя. Таким образом, для инвестора будет привлекательна возможность приобрести объект оценки по ликвидационной стоимости, чтобы затем реализовать его по рыночной стоимости.

Если предположить, что при такой операции инвестор будет использовать заемные средства, его чистый доход будет уменьшен на величину оплаты заемных средств. Такая оплата будет зависеть от времени, на которое привлекаются заемные средства, необходимое на приобретение объекта и продажи его по рыночной цене. Если предположить, что инвестор выставит на продажу объект одновременно с началом срока экспозиции и будет обязан его выкупить одновременно с его окончанием, то время, на которое необходимо привлечение заемных средств будет равно:

$$T_{\text{привл. средств}} = T_{\text{экспозиц. рыночн.}} - T_{\text{экспозиц. ликвид.}}, \quad (3)$$

где:  $T_{\text{привл. средств}}$  - время на которое привлекаются заемные средства (2 месяца);

$T_{\text{экспозиц. рыночн.}}$  - срок экспозиции обычный для аналогичных объектов, на которые не наложен императив обязательной "быстрой" продажи (8 месяцев или 0,67 года).

$T_{\text{экспозиц. ликвид.}}$  - срок экспозиции меньший, чем срок экспозиции обычный для аналогичных объектов, но обязательный для отчуждения оцениваемого имущества (срок экспозиции для продажи по ликвидационной стоимости 6 месяцев или 0,5 года);

Таким образом, чем короче срок экспозиции для продажи по ликвидационной стоимости, тем на большее время требуется привлечение заемных средств для последующей продажи по рыночной стоимости. Величина платы за заемные средства прямо пропорциональна сроку, на который эти средства привлекаются, и определяется по формуле:

$$P_{\text{зс}} = P_{\text{ликвид.}} * (T_{\text{привл. средств}} * i_{\text{дисконт.}}), \quad (4)$$

где:  $P_{\text{зс}}$  - плата за заемные средства;

$P_{\text{ликвид.}}$  - ликвидационная стоимость объекта оценки;

$i_{\text{дисконт.}}$  - процентная ставка (ставка дисконтирования), отражающая норму доходности кредитора, предоставляющего заемные средства.

Процентная ставка, используемая в этой формуле, является аналогом ставки дисконтирования, так как ставка дисконтирования, "по сути представляет собой уровень доходности, на который согласился бы инвестор, принимая решение о вложении в конкретный проект". Величину ставки дисконтирования можно определить традиционными методами оценки капитальных активов (САРМ) или методом кумулятивного построения. На практике расчет  $i_{\text{дисконт.}}$  будет зависеть от объекта оценки и должен учитывать все риски, связанные с приобретением объекта оценки по ликвидационной стоимости. К специфическим особенностям величины  $i_{\text{дисконт.}}$  следует отнести возможный риск ситуации, отменяющей необходимость продажи объекта по ликвидационной стоимости. Например, ситуация с поворотом судебного решения, отменяющего возбуждение процедуры банкротства (правовой риск). В этом случае инвестор рискует не возмещением убытков, понесенных обязанностью исполнить судебное решение, принуждающие к двусторонней реституции, и, как следствие, прекращение инвестиционного проекта.

Однако, такие риски возникают только при специальных судебных процедурах и могут быть минимизированы как увеличением  $i_{\text{дисконт.}}$  так и страхованием возможных неблагоприятных последствий, так и тщательным юридическим анализом дела, вынудившего продавца отчуждать имущество по ликвидационной стоимости.

Мы предполагаем, что инвестор, осуществляющий данную операцию, мотивируется возможностью получения прибыли, которая зависит от величины рыночной стоимости объекта.

$$I_{\text{операц.}} = P_{\text{рыночн.}} (i_{\text{норма прибыли}} * T_{\text{привл. средств}}) \quad (5)$$

где:  $I_{\text{операц.}}$  - доход от инвестиционного проекта;

$P_{\text{рыночн.}}$  - рыночная стоимость объекта;

$i_{\text{норма прибыли}}$  - норма прибыли инвестора.

Норма прибыли определяется из обычной нормы прибыли инвестиционных компаний. На практике величина  $i_{\text{норма прибыли}}$  будет зависеть от величины среднего дохода инвестиционных компаний, с учетом налога на прибыль. Данная величина отличается от  $i_{\text{дисконт.}}$  тем, что отражает не величину платы за привлечение заемных средств, а внутренние мотивы инвестора на осуществление операции по приобретению имущества по ликвидационной стоимости. Предприятие не будет производить операции не получая доход от нее ниже величины, достаточной для покрытия внутренних издержек и прибыли от осуществления своей деятельности. Иначе говоря  $i_{\text{норма прибыли}}$ , на практике, рассчитывается исходя из общей ситуации существования коммерческих предприятий в стране и представляет собой мнение Оценщика о средней величине дохода коммерческих организаций в нормальных условиях, т.е. безубыточной но и не сверхприбыльной деятельности.

Учитывая смысл инвестиционного проекта, потенциальный инвестор не заплатит за имущество, продаваемое по ликвидационной стоимости больше, чем разницу между рыночной ценой, платы за кредит и собственным доходом.

Таким образом,

$$P_{\text{ликвид.}} = P_{\text{рыночн.}} - I_{\text{операц.}} - P_{\text{зс}} \quad (6)$$

подставляя значения из формул (4), (5), выводим следующую зависимость:

$$P_{\text{ликвид.}} = P_{\text{рыночн.}} - P_{\text{ликвид.}} * (T_{\text{привл. средств}} * i_{\text{дисконт.}}) - P_{\text{рыночн.}} (i_{\text{норма прибыли}} * T_{\text{привл. средств}})$$

=>

$$P_{\text{ликвид.}} + P_{\text{ликвид.}} * (T_{\text{привл. средств}} * i_{\text{дисконт.}}) = P_{\text{рыночн.}} - P_{\text{рыночн.}} (i_{\text{норма прибыли}} * T_{\text{привл. средств}})$$

=>

$$P_{\text{ликвид.}} (1 + (T_{\text{привл. средств}} * i_{\text{дисконт.}})) = P_{\text{рыночн.}} (1 - (i_{\text{норма прибыли}} * T_{\text{привл. средств}})) \quad (7)$$

таким образом, ликвидационная стоимость объекта оценки равна

$$P_{\text{ликвид.}} = P_{\text{рыночн.}} (1 - (i_{\text{норма прибыли}} * T_{\text{привл. средств}})) / (1 + (T_{\text{привл. средств}} * i_{\text{дисконт.}})) \quad (8)$$

подставляя значения из формулы (2) выявляется следующая зависимость:

$$P_{\text{ликвид.}} = [P_{\text{рыночн.}} (1 - (i_{\text{норма прибыли}} * (T_{\text{экспозиц. рыночн.}} - T_{\text{экспозиц. ликвид.}}))] / (1 + i_{\text{дисконт.}}^{22} * (T_{\text{экспозиц. рыночн.}} - T_{\text{экспозиц. ликвид.}})) \quad (9)$$

Определение рыночной стоимости, как и нормального срока экспозиции объекта оценки представляют собой классический случай оценки, и не представляет сложности эксперту-оценщику. Определение стандартной нормы прибыли и ставки дисконтирования также представляют собой несложный экспертный процесс, однако его качество может быть повышено путем проведения исследования рисков, рынка банковских услуг и положением на инвестиционном рынке. Кроме того, данный метод учитывает положение в экономике страны.

Как видно из выведенной формулы, чем меньше срок экспозиции, тем ниже ликвидационная стоимость.

Таким образом, определение ликвидационной стоимости определяется разницей нормального и сокращенного срока экспозиции, а также рыночной ценой данного объекта и ситуацией на рынке, что отражает экономическую природу ликвидационной стоимости.

<sup>22</sup> Сайт: <http://ipocredit.ru/ipoteca/credit/392140/>.

**Определение типичного срока экспозиции**

**Яскевич Е.Е. Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ.**

Таблица 21.

Объект	Срок экспозиции, мес.	Источник информации
Квартиры	0,5...3	<a href="http://www.arn.ru">http://www.arn.ru</a> , <a href="http://www.miel.ru">www.miel.ru</a>
Загородная недвижимость (бизнес класс)	3...6	<a href="http://www.operations.ru/kottedg/news34.htm">http://www.operations.ru/kottedg/news34.htm</a>
Загородная недвижимость (элита)	До 12	
Торговые площади	1...2	<a href="http://finrent.ru/files/obzor_mag_dec_2005.pdf">http://finrent.ru/files/obzor_mag_dec_2005.pdf</a> , <a href="http://building.business-class.ru/real_estate/details/?id=52">http://building.business-class.ru/real_estate/details/?id=52</a>
Офисы класса А и В	1,5...2	<a href="http://www.rosrazvitie.ru/images/2562f.doc">http://www.rosrazvitie.ru/images/2562f.doc</a>
Офисы класса С и D	2...3	<a href="http://www.rosrazvitie.ru/images/2562f.doc">http://www.rosrazvitie.ru/images/2562f.doc</a>
Крупные имущественные комплексы (промзоны)	12...16	<a href="http://au.paucfo.ru/journal/1_14/1_14art6.shtml">http://au.paucfo.ru/journal/1_14/1_14art6.shtml</a>
Автомобили (до 20...25 тыс. долл.)	1...2	
Автомобили (50...100 тыс. долл.)	До 6	
Автомобили (экслюзив)	До 12 и более	

Так как, на рынке жилой недвижимости объектов, находящихся в районе местоположения объекта оценки, спрос превышает предложения, Оценщиком был принят типичный срок экспозиции для оцениваемого объекта – не более 3 месяцев (90 дней). Таким образом, разница между нормальным и сокращенным сроком экспозиции не возникает.

Расчёт величины прочих затрат

При расчёте ликвидационной стоимости необходимо учесть расходы по обращению взыскания и реализации объекта оценки

Из статьи 337 ГК РФ следует, что "Если иное не предусмотрено договором, залог обеспечивает требование в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения, в частности, проценты, неустойку, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения, а также возмещение необходимых расходов залогодержателя на содержание заложенной вещи и расходов по взысканию".

Укрупненный расчет износа объекта оценки до момента продажи

Таблица 22.

<b>Затраты, необходимые для воспроизводства объекта оценки без учета износа и устареваний</b>		
<i>№</i>	<i>Наименование показателя</i>	<i>Величина показателя</i>
1	Площадь объекта (по наружному обмеру), м <sup>2</sup> (расчёт: 64,7*1,2)	77,64
2	Строительный объём, м <sup>3</sup>	201,9
3	№ сборника, таблицы УПВС; другой источник	УПВС, сборник №28, таблица №35а
4	Восстановительная стоимость единицы измерения по сборнику (руб.)	27,5
5	Скорректированная на наличие/отсутствие элементов, различие в группах капитальности, восстановительная стоимость единицы измерения (руб.)	27,5
6	Поправочный коэффициент для 3 климатического района	0,95
7	Коэффициент перевода на 1984 год	1,19
8	Поправочный коэффициент для 3 климатического района	1,03
9	Коэффициент перевода на 1991 год	1,6
10	Поправочный коэффициент для 3 климатического района	1,06
11	Коэффициент перевода с 1991 года на дату оценки <sup>23</sup>	62,17

<sup>23</sup>Источник: <http://www.ocenchik.ru>, пропорционально изменению индекса на СМР к ТЕР-2001.

12	Общий переводный коэффициент		122,78
13	Косвенные издержки, %	11	74 988
14	Прибыль предпринимателя, %	20	151 339
15	Затраты, необходимые для воспроизводства объекта оценки без учета износа и устареваний, руб.		908 032

Износ объекта оценки до момента продажи = 908 032 руб./150 лет<sup>24</sup> = 6 054 руб. в год.

### Расчет прочих затрат

Таблица 23.

Виды прочих затрат	Затраты за период, руб.	Затраты за весь срок экспозиции (3 месяца), руб.
Износ объекта до момента продажи/год	6 054	1 514
Затраты на охрану объекта	-	-
Затраты на коммунальные услуги*/мес.	4 200	12 600
На улучшения (0,1%** от инвентаризационной стоимости улучшений)	417	104
Затраты на установление прав на имущество (оплата юридических услуг***, госпошлина****, почтовые)		27 509
Затраты на реализацию предмета залога (с учетом вознаграждения судебным приставам*****)		160 909
<b>Итого прочие затраты:</b>		<b>202 636</b>

\*по информации, предоставленной Заказчиком;

\*\* 0,1% от инвентаризационной стоимости улучшений (0,001\*417285=417 (руб.));

\*\*\* рыночные данные;

\*\*\*\* ст.333 НК РФ;

\*\*\*\*\* согласно закона об исполнительном производстве.

Таким образом, учитывая величину прочих затрат, **ликвидационная стоимость** трёхкомнатной квартиры на третьем этаже девятиэтажного крупнопанельного жилого дома, общей площадью 66,4м<sup>2</sup> (кадастровый (или условный) номер: 34:34:07:000000:000xxx:xxx), находящейся по адресу: Россия, Волгоградская область, г.Волгоград, ул.Одоевского, дом 56, квартира хх, без НДС, по состоянию на 16 апреля 2013 г., составляет:

$$2\ 681\ 815 - 202\ 636 = 2\ 479\ 179 \text{ (руб.)}$$

**2 479 179 (два миллиона четыреста семьдесят девять тысяч сто семьдесят девять) рублей**

Оценщик

Тамбовцев А.М.

**Индивидуальный предприниматель**

**Тамбовцев А.М.**

<sup>24</sup> Нормативный срок службы здания.

## **8. Список используемых данных для выполнения процесса оценки**

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998г.;
2. Федеральный стандарт оценки №1, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007г. №256 г. "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)";
3. Федеральный стандарт оценки №2, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007г. №255 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)";
4. Федеральный стандарт оценки №3, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007г. №254 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)";
5. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом НП оценщиков «ЭС» от «31» августа 2010г. с изменениями и дополнениями от «12» мая 2011г.;
6. Гражданский кодекс РФ;
7. Жилищный кодекс РФ;
8. Квалиметрия для всех: Учеб.пособие/ Г.Г. Азгальдов, А.В. Костин, В.В. Садовов. — М.: ИД ИнформЗнание, 2012. — 165 с.: ил.;
9. Генри С. Харрисон Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. – М., 1994;
10. Григорьев. В.В. Оценка объектов недвижимости. ИНФРА-М. 1997г.;
11. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практич. Пособие. -М.: Инфра-М, 1997;
12. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. - СПб.: Технобалт, 1995;
13. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости: Энцикл. Оценки. - СПб.: Изд-во СПб ГТУ, 1997;
14. Тарасевич Е.И. Экономика недвижимости: учебник.-СПб.: Издательство «МКС», 2007;
15. Озеров Экономика и менеджмент недвижимости, С-П., 2003;
16. Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов / Под общ. ред.П.Г. Грабового. М.: Изд-во "АСВ", 1999;
17. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2007. – 496 с.: ил.;
18. Симионова Н.Е., Шеина С.Г. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости. Учебное пособие-М.:ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д: Издательский центра «МарТ», 2006.-448с.
19. Данные исследования рынка недвижимости по материалам периодической печати: еженедельные издания «Из рук в руки», «Домино Недвижимость» и др.;
20. Информация и статьи интернет-сайтов: [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru), [www.gks.ru](http://www.gks.ru), [www.volganet.ru](http://www.volganet.ru), [www.volgadmin.ru](http://www.volgadmin.ru), [www.volgastat.ru](http://www.volgastat.ru), [www.vdv-s.ru](http://www.vdv-s.ru), [www.domino-press.ru](http://www.domino-press.ru), [www.volgogradreal.ru](http://www.volgogradreal.ru), [www.ariorosa.ru](http://www.ariorosa.ru), [www.vesvolgograd.ru](http://www.vesvolgograd.ru), [www.irr.ru](http://www.irr.ru), [www.cn-avega.ru](http://www.cn-avega.ru), [www.v1.ru](http://www.v1.ru) и др.
21. Собственная база данных Оценщика

### ***Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (копии)***

- 1.Свидетельство о государственной регистрации права серии 34АА №хххххх от хх.хх.20ххг.;
- 2.Договор удостоверенный хх.хх.19ххг. нотариусом г.Волгограда Лесковской Ж.Г., реестровый №ххх, зарегистрированный БТИ Кировского района г.Волгограда хх.хх.19ххг. за №хххх, хххх;
- 3.Свидетельство о праве на наследство по завещанию, выданное хх.хх.20ххг. Паниным С.И. и.о. нотариуса г.Волгограда Рабочей Т.А., реестровый № хх-хххх;
- 4.Технический паспорт жилого помещения (квартиры) №хх в доме №56 по улице им. Одоевского г.Волгограда Волгоградской области от хх.хх.20хх;
5. Кадастровый паспорт помещения от хх.хх.20ххг.;
6. Справка БТИ №хххх от хх.хх.20ххг.

## ПРИЛОЖЕНИЕ К ОТЧЁТУ

1. Фотографии объекта оценки;
2. Копия Свидетельства о государственной регистрации права серии 34АА №xxxxxx от xx.xx.20xxг.;
3. Копия Договора удостоверенного xx.xx.19xxг. нотариусом г.Волгограда Лесковской Ж.Г., реестровый №xxx, зарегистрированного БТИ Кировского района г.Волгограда xx.xx.19xxг. за №xxxx, xxxx;
4. Копия Свидетельства о праве на наследство по завещанию, выданного xx.xx.20xxг. Паниным С.И. и.о. нотариуса г.Волгограда Рабочей Т.А., реестровый № xx-xxxx;
5. Копия Технического паспорта жилого помещения (квартиры) №xx в доме №56 по улице им. Одоевского г.Волгограда Волгоградской области от xx.xx.2013;
6. Копия Кадастрового паспорта помещения от xx.xx.20xxг.;
7. Копия Справки БТИ №xxxx от xx.xx.2013г.
8. Источники информации;
9. План - схема расположения объекта оценки на карте;
10. Копия Диплома о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» серии ПП-I №233552, выданного Институтом профессиональной оценки, г.Москва, выдан 05.09.2008г.;
11. Копия Свидетельства о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность», регистрационный номер 0156, дата выдачи: 31.03.2012г., объем 104 часа;
12. Копия Свидетельства о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
13. Копия Выписки из реестра саморегулируемой организации оценщиков;
14. Копия Выписки из Единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков;
15. Копия Полиса обязательного страхования ответственности оценщика.

### *Заключения специальных экспертиз*

В данном Отчёте об оценке, специальные экспертизы в отношении оцениваемого объекта не производились.

### *Другие документы по объекту оценки*

Другие документы по оцениваемому в рамках настоящего Отчёта об оценке объекту отсутствуют.