



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет»
109028, г.Москва, Большой Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2

**Оценщик индивидуальный
предприниматель
Синютин Евгений Николаевич**
*г.Ливны, т.920-808-85-82,
senexpert@rambler.ru*

ОТЧЕТ 1-5/2016

*об оценке рыночной стоимости имущества
принадлежащего КУЗЬМЕНКО НАДЕЖДЕ ФЕДОРОВНЕ
по состоянию на 15 июня 2016 года*



Заказчик: ***КУЗЬМЕНКО НАДЕЖДЕ ФЕДОРОВНЕ***

Оценщик: ***ИП Синютин Евгений Николаевич***

Дата ***15 июня 2016 года***

**составления
отчета**

Дата оценки ***15 июня 2016 года***

2016

Основные факты и выводы

В соответствии с Договором оказания услуг по оценке 1-5/2016 от 18 мая 2016 года, направляю Отчет об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, принадлежащих КУЗЬМЕНКО НАДЕЖДЕ ФЕДОРОВНЕ

Рыночная стоимость объектов оценки, по состоянию на 15 июня 2016 года, без НДС округленно составляет 17 215 000 рублей:

Наименование, объекта	рыночная стоимость по сравнительному подходу без НДС, руб	Вес подхода	рыночная стоимость по доходному подходу без НДС, руб	Вес подхода	Согласованная рыночная стоимость без НДС, округленно руб
Встроенное помещение общей площадью 284,6 кв.м. на 1 этаже многоквартирного дома г.Тюмень, ул.Максима Горького, д.68/6	12604645	0,35	7305180	0,65	9160000

Наименование, объекта	рыночная стоимость по сравнительному подходу без НДС, руб	Вес подхода	рыночная стоимость по затратному подходу без НДС, руб	Вес подхода	Согласованная рыночная стоимость без НДС, округленно руб
Жилой дом общей площадью 304,1 кв.м. Ставропольский край, г.Лермонтов, ул.Родниковая, д.31, на земельном участке №334, площадью 600 кв.м.	7181376	0,8	11550412	0,2	8055000 (в том числе стоимость земельного участка 712800 рублей)

Настоящее заключение и полученную итоговую стоимость необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета и с учетом предполагаемого использования результатов оценки.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98г. (в редакции на дату оценки), Федеральными стандартами оценки (ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО№7) на дату оценки.

Индивидуальный предприниматель,
оценщик



Синютин Е.Н.

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	2
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ	7
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
АНАЛИЗ РЫНКА	16
ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	38
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	43
ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	58
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	64
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	78
ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	85
ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ПРИМЕНЯЕМЫХ В РАБОТЕ.....	86
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	87

Задание на оценку

=

Объект оценки	Объекты недвижимости, принадлежащих КУЗЬМЕНКО НАДЕЖДЕ ФЕДОРОВНЕ <i>(Подробная информация об объекте оценки приведена в разделе его описания)</i>
----------------------	---

Имущественные права на объект оценки	собственность
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Совершение сделки с объектом оценки
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	15 июня 2016 г.
Срок проведения оценки	С 18 мая по 15 июня 2016 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<i>См. раздел допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки</i>
Диапазон значения цен	В соответствии с заданием не определяется
Итоговая стоимость	Указывать в рублях без НДС, без указания значений возможного интервала цен

Дата составления отчета об оценке	15 июня 2016 года
Порядковый номер отчета об оценке	1-5/2016
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор об оказании услуг по оценке 1-5/2016 от 18 мая 2016 года
Дата осмотра	В соответствии с заданием на оценку – без проведения осмотра, в связи с банкротством собственника имущества. Оценка проводится исходя из состояния объекта, указанного заказчиком в задании на оценку и в представленных документах.
Форма отчета	Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей на дату оценки редакции), Федеральными стандартами оценки (ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО№7) (в действующих на дату оценки редакциях)

сведения о заказчике оценки и об оценщике

сведения о заказчике

- о заказчике - юридическом лице: организационно-правовая форма; полное наименование; основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН; место нахождения;
- о заказчике - физическом лице: фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ.

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

Сведения о заказчике

наименование	Коньгин Игорь Михайлович- финансовый управляющий гражданки Кузьменко Надежды Федоровны, действующий на основании решения Арбитражного суда Ставропольского края от «09» марта 2015 г. по делу № А63-13862/2015
Адрес	адрес должника: Ставропольский край, г. Лермонтов, ул. Матвиенко, д. 10, корп. 1, кв. 45 адрес для направления корреспонденции: 357635, Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. 200 лет КМВ, д.1. (офис ЮА "Монолит")

Решением Арбитражного суда Ставропольского края от «09» марта 2015 г. по делу № А63-13862/2015 гражданка Кузьменко Надежда Федоровна (ИНН 262902483321, ОГРНИП 314265133600049, СНИЛС 191-856-980-26, дата рождения: 02.05.1962 г., место рождения: с. Мерчанское, Крымского района, Краснодарского края, адрес должника: Ставропольский край, г. Лермонтов, ул. Матвиенко, д. 10, корп. 1, кв. 45) признана несостоятельной (банкротом), в отношении нее введена процедура реализации имущества сроком на шесть месяцев, до 06.09.2016 г. Финансовым управляющим утвержден Коньгин Игорь Мхайлович (ИНН 263200584056, СНИЛС 006-091-953-30 адрес для направления корреспонденции: 357635, Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. 200 лет КМВ, д.1. (офис ЮА "Монолит"), член Союза арбитражных управляющих «Возрождение»» (ИНН 7718748282, ОГРН 1127799026486, адрес СРО: 107014, г. Москва, ул. Стромынка, д. 11).

сведения об оценщике

Фамилия имя отчество	Индивидуальный предприниматель Синютин Евгений Николаевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Включен в реестр Некоммерческого партнерства "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" 28 ноября 2012 года за регистрационным № 0873. Свидетельство № 000873 от 28.11.2012 г. Юридический адрес саморегулируемой организации: 109028, г.Москва, Б.Трехсвятительский пер., д.2/1, стр.2
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<u>Диплом о профессиональной переподготовке в области оценки:</u> НОУ ВПО Московский финансово-промышленный университет "Синергия", диплом о профессиональной переподготовке, ПП-1 № 865369, выдан 01.06.2012 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Деятельность, связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована на сумму 300 000 (Триста тысяч) рублей ООО "ЦСО" (полис №У0012846, период страхования: с 15 июля 2014 года по 14 июля 2017 года).
Стаж работы в оценочной деятельности	4 года
Серия и номер документа, удостоверяющего личность дата выдачи и орган, выдавший указанный документ	Паспорт серия 54 02 № 436730 выдан 25.09.2002 г. Ливенским ГРОВД Орловской области
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались
Место нахождения оценщика	303850 Орловская область, г.Ливны, ул.Ленина,30 тел. 8-920-800-59-81, E-mail: senexpert@rambler.ru

Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей.

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

Оцениваемое право считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений кроме оговоренных в Отчете.

Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту оценки.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственность ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.

Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

Заказчик не может использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

На основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Статья 14 (Права оценщика), оценщик имеет право:

- применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

«Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в РФ, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».

В настоящем отчете достоверен только машинописный текст, записи от руки допускаются только для регистрации отчета; копии текста отчета без подписи Оценщика недействительны.

Оценщик запрещает публикацию всего отчета или по частям, или публикацию ссылок на отчет, а также данных, содержащихся в отчете без письменного согласия Оценщика.

Отступление от требований Федеральных стандартов оценки и правил саморегулируемой организации оценщиков в данном отчете не использовалось.

Применяемые стандарты оценочной деятельности

- 1) Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции на дату оценки
- 2) Приказы Минэкономразвития России об утверждении федеральных стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 в редакциях на дату оценки
- 3) Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» утвержденные Советом

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

НП оценщиков «ЭС» Протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г. с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» Протокол № 19/2011 от «12» мая 2011г.

обоснованием использования федеральных стандартов оценки является их обязательность применения субъектами оценочной деятельности, обоснованием использования стандартов оценки СРО «Экспертный совет» является обязательность их применения субъектами оценочной деятельности, состоящими в СРО «Экспертный совет»

Содержание и объем работ

Применение подходов оценки объекта: для оценки стоимости объекта оценки рекомендуется рассматривать три подхода (затратный, сравнительный и доходный), являющихся стандартными.

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

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

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относятся объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

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

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

Оценка стоимости объекта оценки: стоимость объекта оценки определяется тремя подходами: затратным, сравнительным и доходным с последующим сведением результатов, полученных различными подходами. Если какой-либо подход не используется, то указывается причина отказа от использования подхода. После этого производится итоговое согласование результатов, полученных при применении различных подходов к оценке.

Подготовка отчета об установленной стоимости: на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета.

Описание объекта оценки

Имущественные права на объекты оценки:

Оценке подлежит право собственности на объект оценки. Кузьменко Надежда Федоровна владеет 1/2 долей в праве оцениваемого имущества, как супруга Кузьменко Сергея Андреевича, который также находится в состоянии банкротства. Решением Арбитражного суда Свердловской области от 16.06.2014г. по делу № А60-27559/2013 Индивидуальный предприниматель Кузьменко Сергей Андреевич (ИНН 262902175285, ОГРНИП 305264732600036; 620026, г. Екатеринбург, ул. Карла Маркса, д. 60, кв.99) признан несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство Определением Арбитражного суда Свердловской области от 02.07.2015г. по делу А60-27559/2013 конкурсным управляющим ИП Кузьменко С.А.(ИНН 262902175285, ОГРНИП 305264732600036 адрес: 620026, г. Екатеринбург, ул. Карла Маркса, д. 60, кв.99) назначен Опришко Виталий Александрович СНИЛС 061-063-427-19, член НП СРО АУ «Евросиб» зарегистрирован за № 23 от 23.11.2005г. ИНН: 0274107073 ОГРН: 1050204056319 почтовый адрес: 450078 г. Уфа, ул. Революционная 96/4 оф. 4-27. Почтовый адрес конкурсного управляющего 620000 г. Екатеринбург, а/я 756. В связи с указанными обстоятельствами, объекты оцениваются как единые, без учета долей в праве, поскольку реализовываться будут единые объекты. Объекты подлежащие оценке: жилой

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

дом, площадью 304,1 кв.м, расположенный по адресу: Ставропольский край, г.Лермонтов, ул. Родниковая, д.31, на земельном участке №334, площадью 600 кв.м, и нежилое помещение площадью 284, 6 кв.м., расположенное на 1 этаже многоквартирного дома по адресу: г.Тюмень, ул.Максима Горького, д.68/6

В соответствии со ст. 209 ГК РФ :

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом ([статья 129](#)), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

В настоящее время объект оценки встроенное коммерческое помещение, расположенное на 1 этаже не используется, жилой дом, предназначен для проживания. Общее техническое состояние объектов оценки отличное. Объекты не осматривались в целях экономии затрат заказчика, который признан несостоятельным. Приведенные данные получены из интервьюирования финансового управляющего, расположенных в сети <http://bankrot.fedresurs.ru/PrivatePersonCard.aspx?ID=9C776B51935DC3FAADB455C35E5F695E> открытых данных об объектах оценки, документов на объекты оценки предоставленных финансовым управляющим.

Правоустанавливающие документы

Копии свидетельств о государственной регистрации прав на объекты оценки имеются в приложении к отчету. Оценщик исходит из предположения о том, что сведения о наличии права собственности Кузьменко Н.Ф. на объекты оценки, представленные финансовым управляющим, являются достоверными.

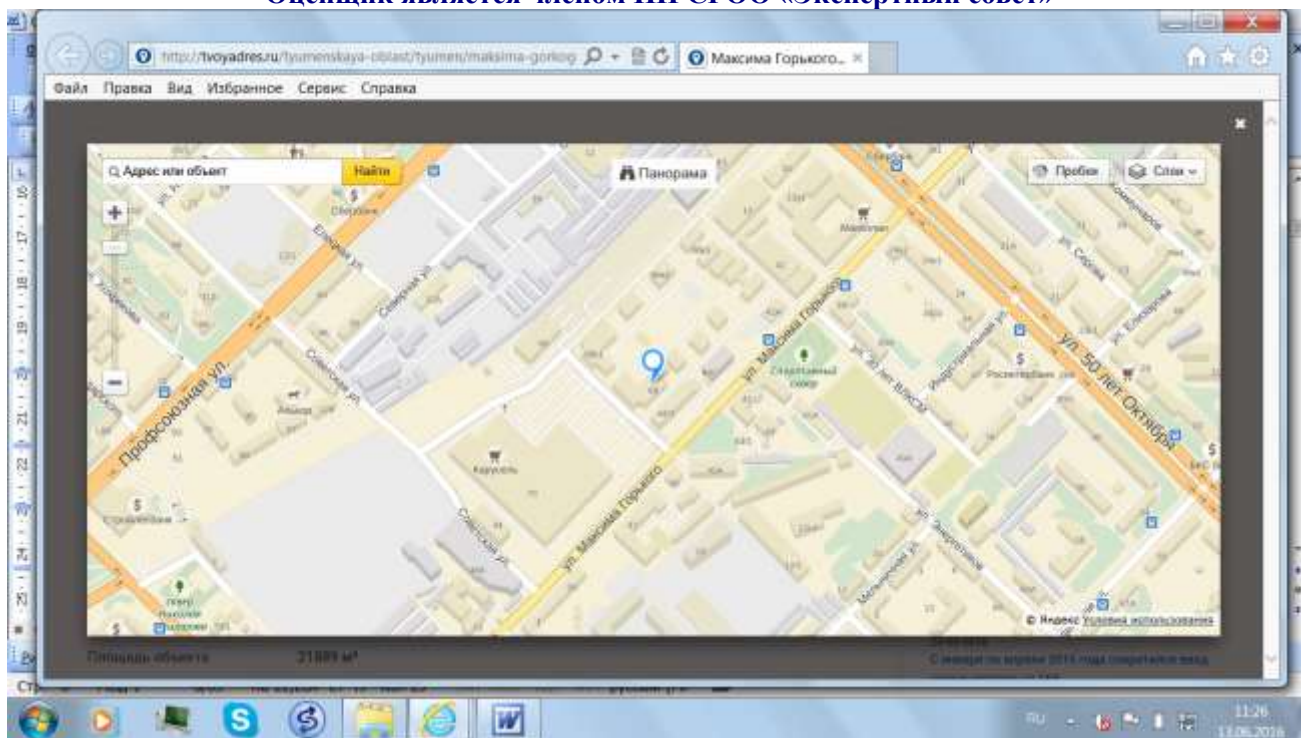
характеристики объектов недвижимости

№	Наименование объекта	Адрес	площадь, кв.м.	Кадастровый (условный) номер	год ввода в эксплуатацию	Общая этажность дома
1	Встроенное помещение общей площадью 284,6 кв.м. на 1 этаже многоквартирного дома,	г.Тюмень, ул.Максима Горького, д.68/6	284,6	72-72-01/067/2008-130	2007	14
2	Жилой дом общей площадью 304,1 кв.м.	Ставропольский край, г.Лермонтов, ул.Родниковая, д.31	304,1	26:32:040227:0014:07:418:002:000004300:A:10000	2008	1+мансардный+цокольный
2.1	Земельный участок для ИЖС №334	Ставропольский край, г.Лермонтов, ул.Родниковая, д.31	600	26:32:040227:0014		

Ниже приведены данные о месторасположении объектов оценки:

описание многоквартирного дома и его конкретное местоположение на физической карте, а также описание встроенного помещения.

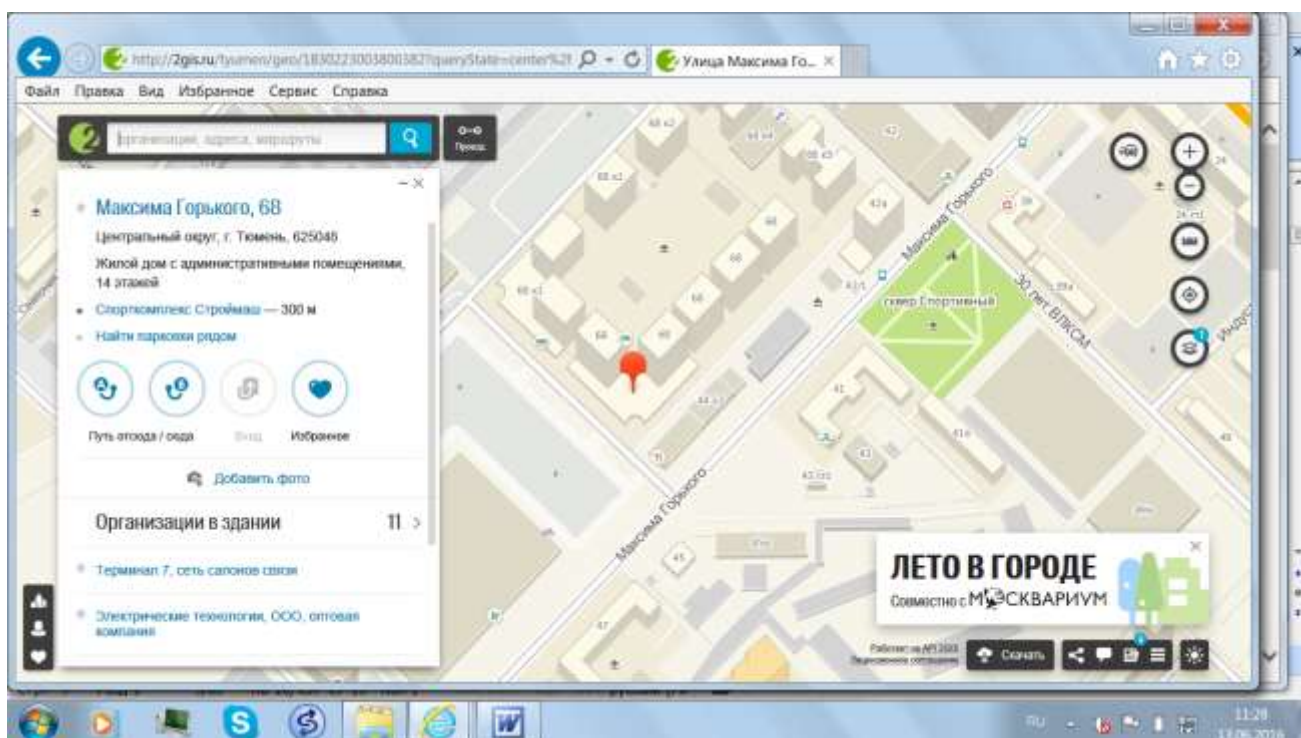
Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»



<https://maps.yandex.ru>

- Назначение Жилой дом
- Тип дома Монолитный
- Год постройки 2007
- Этажность 12-14
- Количество подъездов 5
- Количество лифтов 10
- Количество квартир 336
- Управляющая организация [ТСН "Даудель"](#)
- Площадь объекта 21889 м²

Читать далее: <http://tvoyadres.ru/tyumenskaya-oblast/tyumen/maksima-gorkogo/doma/601718/>

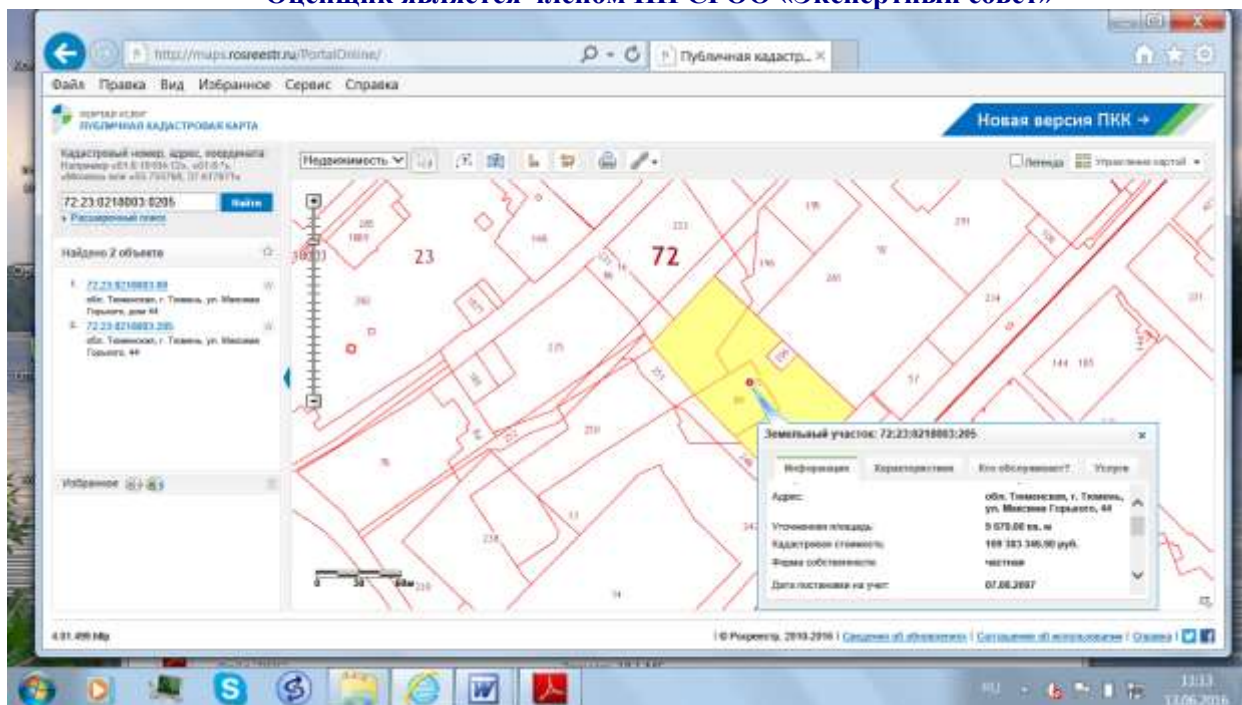




Описание характеристик местоположения

Описание непосредственного окружения	
ОБЪЕКТЫ ОКРУЖЕНИЯ	Жилые и нежилые здания
Транспортная доступность	
ХАРАКТЕРИСТИКА ДОСТУПНОСТИ	Местоположение объектов характеризуется хорошей транспортной доступностью.
Состояние окружающей среды	
ЗАПЫЛЕННОСТЬ И ЗАГАЗОВАННОСТЬ ВОЗДУХА	Нет сведений о превышении допустимых норм
УРОВЕНЬ ЗАГРЯЗНЕНИЯ АКТИВНЫМИ ФОРМАМИ ЭНЕРГИИ	Нет сведений о превышении допустимых норм
УРОВЕНЬ ШУМА	Нет сведений о превышении допустимых норм

Источник информации: анализ Оценщика, данные сайта <http://maps.yandex.ru/>



<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Земельный участок: 72:23:0218003:205

Статус:

Ранее учтенный

Адрес:

обл. Тюменская, г. Тюмень, ул.
Максима Горького, 44

Уточненная площадь:

9 679.00 кв. м

Кадастровая стоимость:

109 383 346.90 руб.

Форма собственности:

частная

Дата постановки на учет:

07.08.2007

Район расположения объекта оценки

Центральный административный округ Тюмени — административная единица города Тюмени.

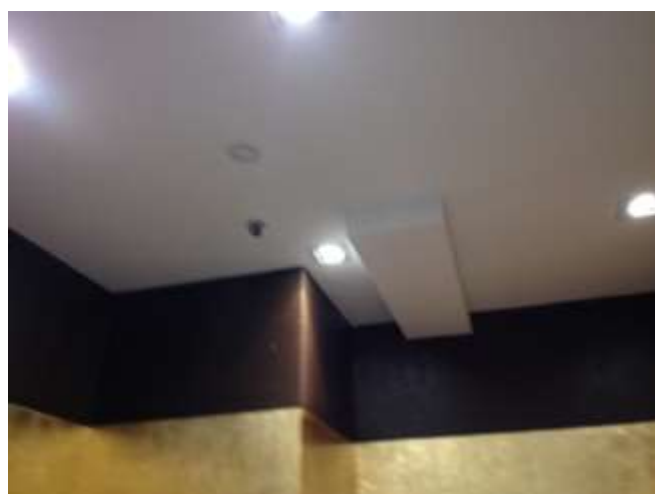
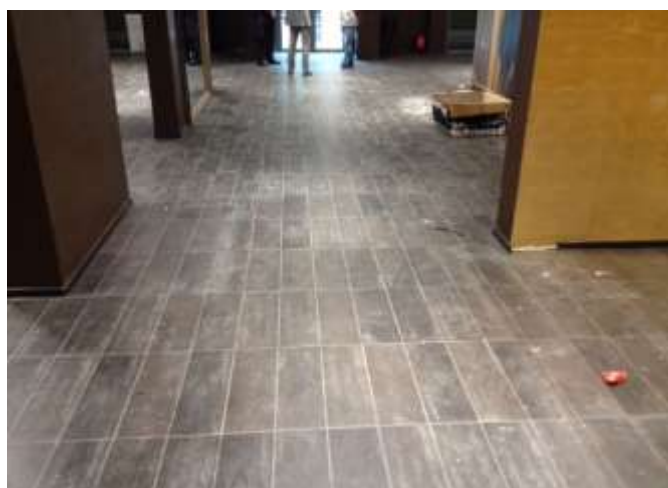
Территория Центрального округа города Тюмени разделена на две части рекой Тура, через которую проходят три автомобильных и один пешеходный мост. Население округа — 154 тысячи человек.

На территории округа действуют более 8 тысяч предприятий и организаций различных форм собственности

Территория округа была и по настоящий день остается основным административным, культурным и промышленным центром города. В его границах располагаются основные представительные, исполнительные и судебные органы власти области и города.

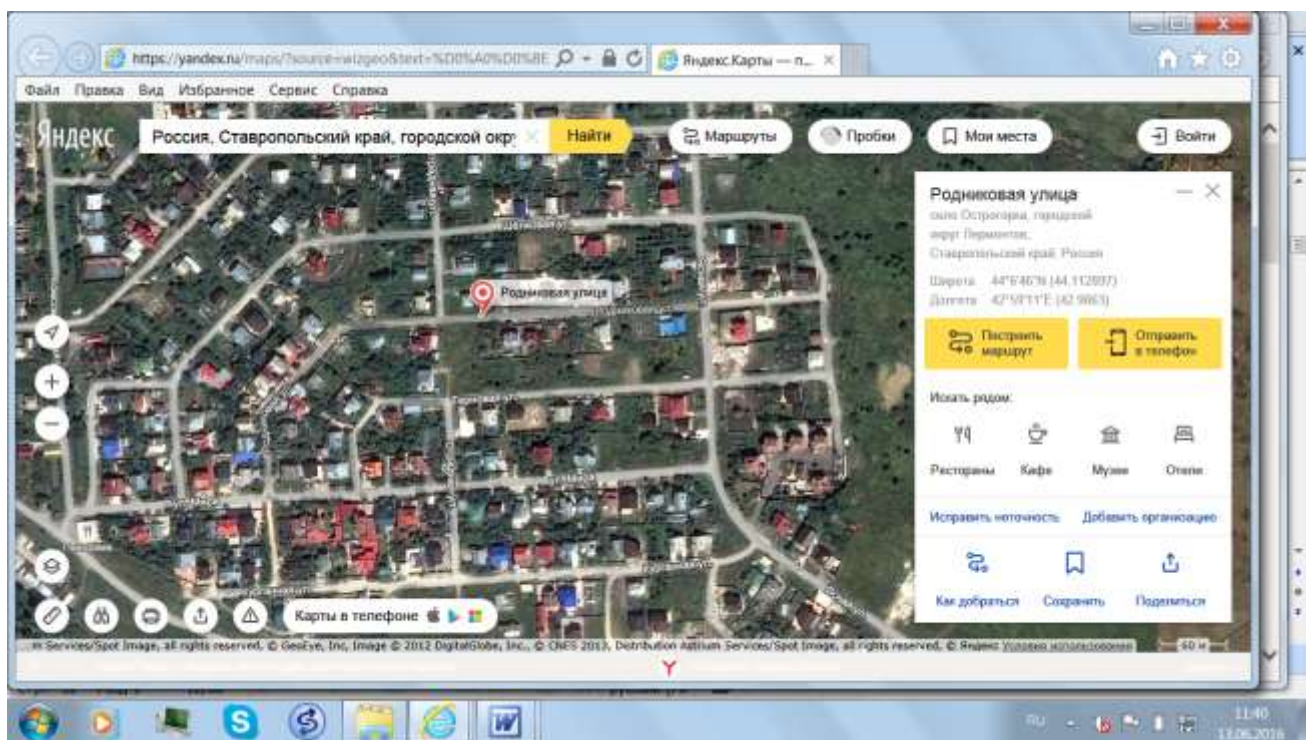
[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A6%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%B0%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3_\(%D0%A2%D1%8E%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%8C\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A6%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%B0%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3_(%D0%A2%D1%8E%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%8C))

Встроенное помещение





описание жилого дома и земельного участка в Лермонтове и их конкретное местоположение на физической и кадастровой картах



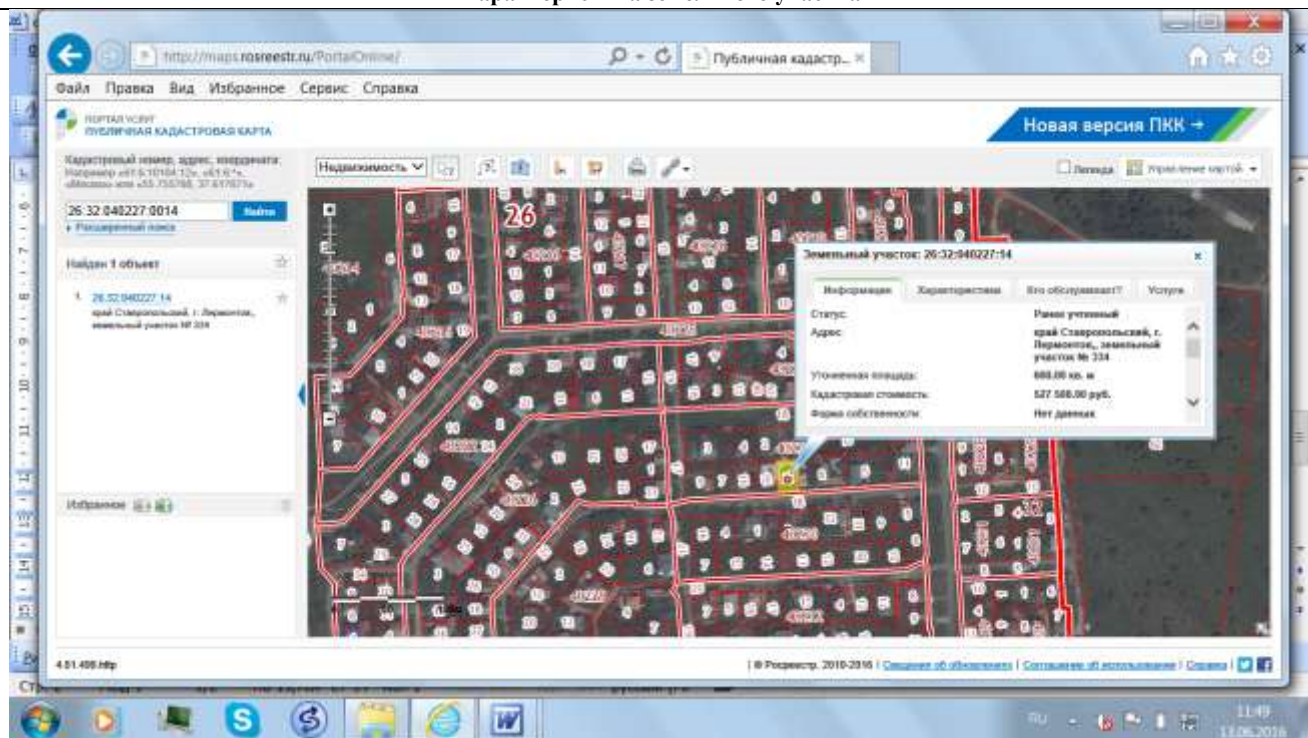
<https://maps.yandex.ru>

Характеристика здания	
Текущее использование	жилое
Материал фундамента	фундамент бетонные блоки
Материал стен здания	шлакоблок, облицован кирпичом
Материал межэтажных перекрытий здания (покрытия)	ж/б перекрытия
Крыша	черепица
Год постройки здания (степень готовности)	2008
Этажность здания	1+мансардный+цокольный этажи
Общее состояние здания	отличное
Жилая площадь, кв. м	76,8
Строительный объем, куб.м.	1161
Площадь застройки, кв.м	145,8
Высота потолков, м.	3,3

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

Инженерное оборудование	Все коммуникации
В состав домовладения входят:	
Наименование	Описание
Летняя кухня (Литер Б)	2008г. постройки, материал - кирпич, площадь застройки - 38,1 кв.м., объем - 114 куб.м., высота - 3,0 м.
Бассейн (Литер I)	год- 2008, материал - бетон, площадь - 39 кв.м.
Ограждение (Литер I)	год установки - 2008, материал - кирпич, шлакоблок, протяженность - 32,8 погонных м., высота - 3,5 м.

Характеристика земельного участка



Земельный участок: 26:32:040227:14

Статус:

Ранее учтенный

Адрес:

**край Ставропольский, г. Лермонтов,,
земельный участок № 334**

Уточненная площадь:

600.00 кв. м

Кадастровая стоимость:

527 508.00 руб.

Дата постановки на учет:

18.06.2007

Квартал:

26:32:0040227

Район:

26:32

Округ:

26

Атрибуты:

07.06.2016

Границы:

31.08.2015

Категория:

Земли поселений (земли населенных пунктов)

Разрешенное использование

По классификатору (код):

142001000000

По классификатору (описание):

Для объектов жилой застройки

По документу:

Индивидуальное жилищное строительство

<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Описание непосредственного окружения	
ОБЪЕКТЫ ОКРУЖЕНИЯ	Жилые здания
Транспортная доступность	
ХАРАКТЕРИСТИКА ДОСТУПНОСТИ	Местоположение объектов характеризуется хорошей транспортной доступностью.
Состояние окружающей среды	
ЗАПЫЛЕННОСТЬ И ЗАГАЗОВАННОСТЬ ВОЗДУХА	Нет сведений о превышении допустимых норм
УРОВЕНЬ ЗАГРЯЗНЕНИЯ АКТИВНЫМИ ФОРМАМИ ЭНЕРГИИ	Нет сведений о превышении допустимых норм
УРОВЕНЬ ШУМА	Нет сведений о превышении допустимых норм

Источник информации: анализ Оценщика, данные сайта <http://maps.yandex.ru/>

Район расположения объекта оценки

Лермонтов — город (с 1956) краевого подчинения в Ставропольском крае России.
Входит в состав особо охраняемого эколого-курортного региона Кавказские Минеральные Воды

Город расположен в 182 км к юго-востоку от Ставрополя, в Предкавказье, на южной окраине Ставропольской возвышенности, в центре курортов Кавказских Минеральных Вод; на предгорной (наклонной) равнине, в долине окружённой горами — непосредственно у подножия г. Шелудивой, с востока и юго-востока — западных (северо-западных) склонов горы Бештау и с северо-востока — г. Острой, в 5 км от железнодорожной станции Скачки (в черте города также имеется ж/д платформа Лермонтов — ныне недействующего пассажирского сообщения «Лермонтовский разъезд» — «Пятигорск» — «Скачки» — «ВинСады» — «Лермонтов»).

Население 22635 человек

[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D0%B5%D1%80%D0%BC%D0%BE%D0%BD%D1%82%D0%BE%D0%B2_\(%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D0%B5%D1%80%D0%BC%D0%BE%D0%BD%D1%82%D0%BE%D0%B2_(%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4))

Анализ рынка объекта оценки

Поскольку тенденции рынка коммерческой и жилой недвижимости сейчас схожи, в настоящем анализе учитывается информация и по всем сегментам рынка недвижимости. Ниже приведены данные включающие в себя:

анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и- продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

При анализе рынка оценщик исходил из того, что тенденции свойственные рынку в целом, свойственны также и рынку в районе расположения объекта оценки. В анализе рынка приведены данные, свойственные как для рынка недвижимости России в целом, так и для рынка в области нахождения объектов оценки- в целом, тенденции одинаковы.

ЦБР готовится к шоковым ценам на нефть и трехлетней рецессии

МОСКВА — Банк России ухудшил прогнозы основных показателей развития РФ на ближайшие три года на фоне волатильности нефтяных цен и неясных перспектив китайского рынка, ожидая перехода российской экономики к росту не ранее 2017 года, а в случае стрессового сценария — более глубокую и продолжительную рецессию вплоть до 2018 года.

Оценки Центробанка оказались пессимистичнее аналогичного прогноза Минэкономразвития, а среди основных внутренних рисков ЦБР назвал пересмотр запланированных на 2016-2017 годы темпов роста тарифов, индексацию социальных выплат на уровень инфляции и возможное смягчение бюджетной политики.

В условиях девальвации рубля, спровоцированной рекордно низкими ценами на нефть, и разогнавшейся с конца августа инфляции ЦБР в пятницу сохранил ключевую ставку на уровне 11% годовых, как и ожидали аналитики.

В опубликованных позднее основных направлениях денежно-кредитной политики ЦБ представил три сценария развития, включая шоковый — цены на нефть ниже 40 долларов за баррель в течение трех лет, сползание экономики в 2016–2017 годах в еще более жесткое пике, усиление инвестиционного спада, падение валютных резервов, ужесточение политики Банка России.

«Важно понимать, что даже в самом лучшем случае (в оптимистичном сценарии) российская экономика в ближайшие годы будет функционировать в более сложных внешних условиях, чем раньше, и сталкиваться с непростыми вызовами. Поэтому сейчас нужны структурные изменения, которые создадут стимулы для развития экономики: перераспределения ресурсов в более конкурентоспособные сегменты, развитие импортозамещения, несырьевого экспорта, новых технологий, повышение уровня человеческого капитала», — сказала на пресс-конференции председатель ЦБР Эльвира Набиуллина.

\$50 ИЛИ \$40?

ЦБР повысил оценку инфляции в текущем году до 12–13% с 10,8% и ждет падения ВВП по итогам года на 3,9–4,4% по сравнению с 3,2% в предыдущем июньском прогнозе.

Базовый сценарий на 2016–2018 годы исходит из среднегодовой цены на нефть на уровне 50 долларов за баррель в последующие три года.

В условиях снижения экспортных доходов экономика в 2016 году продолжит падение — на 0,5–1,0%, вернувшись с 2017 года к стагнации или незначительному росту не выше 1,0%. Инфляция замедлится до 5,5–6,5%, и ЦБР по мере замедления темпов роста цен будет постепенно снижать ключевую ставку.

Оптимистичный сценарий предполагает постепенное восстановление нефтяных цен до 70–75 долларов за баррель в 2018 году. В этом случае рост экономики начнется уже в 2016 году, инфляция снизится к целевому уровню быстрее, чем в базовом сценарии, что создаст предпосылки для более заметного смягчения денежно-кредитной политики, пишет ЦБР в основных направлениях.

При стрессовом сценарии спад ВВП в 2016 году может углубиться до 5,0 и более процентов, инфляция будет на уровне 7–9%. Выход на траекторию роста в рисковом сценарии ожидается только в 2018 году.

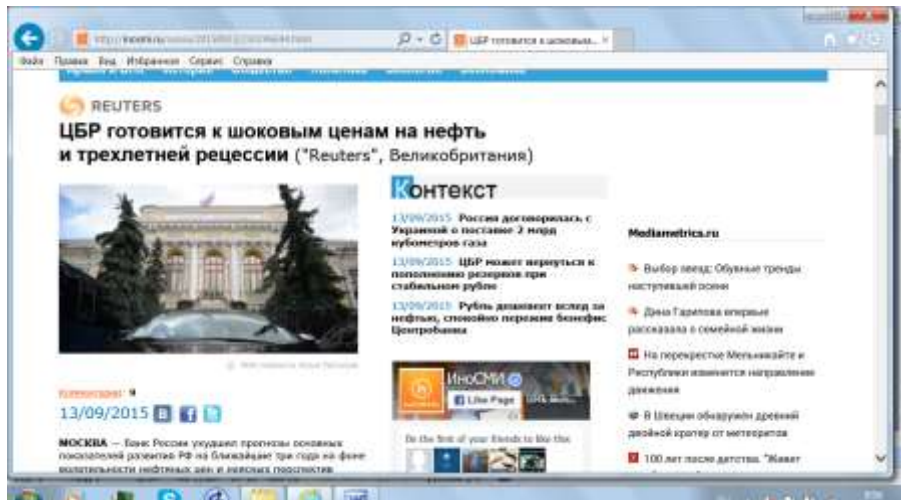
«В стрессовом сценарии существенное снижение цен на нефть будет новым шоком для российской экономики и приведет к более глубокому и продолжительному падению выпуска. Инфляция будет снижаться медленнее, что обусловит необходимость проведения более жесткой денежно-кредитной политики по сравнению с базовым сценарием», — говорится в документе.

«В рисковом сценарии предотвращение угроз финансовой стабильности может потребовать расширения операций

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

валютного рефинансирования. В этом случае мы прогнозируем снижение резервов в 2016 году и отсутствие возможностей их повышения в 2017–2018 годах», — сказала Набиуллина.

Оригинал публикации: ru.reuters.com



<http://inosmi.ru/russia/20150913/230246694.html#ixzz3lbDowBr0>

Экономисты предупредили о закручивании спирали рецессии в России

В начале 2016 года спад в экономике усилился за счет падения объемов строительства и грузооборота. По мнению экспертов, рост возобновится не раньше 2017 года, а пессимисты не ждут его в течение ближайших четырех-пяти лет

Январское падение объемов производства (в базовых отраслях после исключения сезонного фактора они сократились за месяц на 0,4%) повышает шансы на общее углубление экономического спада в 2016 году, следует из доклада института «Центр развития» Высшей школы экономики.

По данным его экспертов, в январе 2016 года уровень экономической активности откатился до уровня более чем семилетней давности, при этом сильнее других пострадали такие отрасли, как строительство и грузоперевозки. Объемы первого в январе упали на 2,7%, растеряв все, что удалось набрать в ноябре-декабре прошлого года, а грузооборот сократился на 2,4%, в том числе железнодорожным транспортом сразу на 3,5%.

Индекс промышленного производства за январь не изменился, так как спад в сфере обрабатывающих производств (–0,9%) был компенсирован ростом производства электроэнергии, газа и воды (+4,7%). Уверенный рост сектора эксперты «Центра развития» связывают с тем, что в январе 2016 года среднемесячная температура была ниже нормы. Однако уже в феврале погода может сыграть против отечественной промышленности.

«Поскольку на смену нестандартно холодному январю пришел нестандартно теплый февраль, можно ожидать, что статистика за февраль покажет резкое падение производства инфраструктурного сектора, которое потянет за собой вниз весь индекс промышленного производства», — отмечается в докладе «Центра развития» ВШЭ.

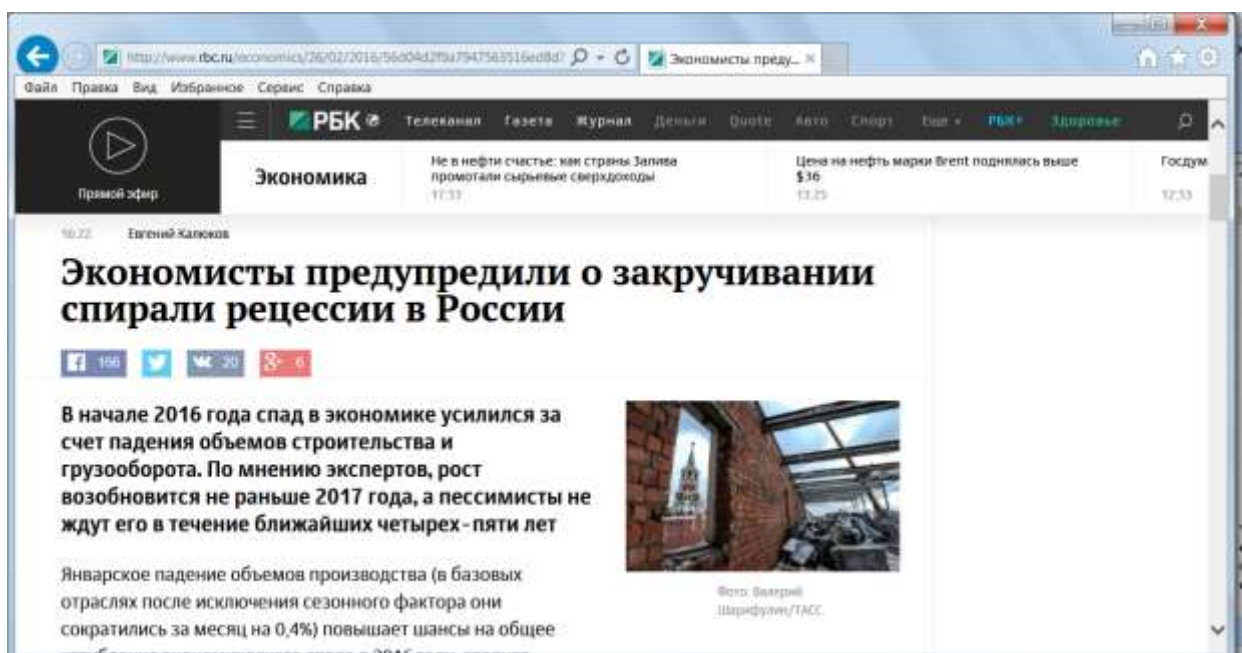
По итогам 2016 года объем ВВП России, как следует из консенсус-прогноза ЦР ВШЭ, сократится на 1,5%, а на темпы роста в 2% годовых, которые еще недавно воспринимались едва ли не как катастрофические, экономика, согласно усредненному мнению экспертов, выйдет лишь в 2021–2022 годах.

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

Ранее Банк России также ухудшил оценку годового темпа снижения ВВП в январе-марте 2016 года, объяснив это негативной внешнеэкономической конъюнктурой и угрозой ослабления экономической активности, а экономисты банка HSBC и вовсе предсказали России самую длинную за последние 20 лет рецессию.

Эксперты «Центра развития» ВШЭ подчеркивают сомнительность прежних заявлений глав Минэкономразвития о том, что экономика России вышла из рецессии, так как данные статистики говорят об усилении негативных тенденций.

«В совокупности текущая динамика макропоказателей указывает на то, что спираль рецессии в российской экономике продолжает закручиваться, а основным «стабилизатором», ограничивающим ее масштабы, является дальнейшая коррекция импорта», — отмечается в документе.



<http://www.rbc.ru/economics/26/02/2016/56d04d2f9a7947563516ed8d?from=main>

Российский рынок недвижимости

Рынок смотрит вниз

Сформировавшийся во времена «шалых денег» уровень цен на жилье слишком сильно оторвался от массового платежеспособного спроса. В последние годы даже граждане с хорошими зарплатами могли купить квартиру только при наличии значительных накоплений. Однако старые сбережения были в основном исчерпаны во время двух волн ажиотажного спроса в 2014 г., а новые появятся еще очень нескоро - даже правительство не ожидает восстановления доходов населения в ближайшие годы.

Конечно, в России останется еще немало состоятельных людей, которым покупка квартиры вполне по карману. Проблема в том, что таким гражданам жилье не нужно – они уже успели приобрести недвижимость не только для себя и всех своих родственников, но и про запас на черный день. А подавляющее большинство тех, кто действительно нуждается в улучшении жилищных условий, уже давно не могут об этом даже мечтать. Соответственно, для обеспечения нормального уровня продаж цены должны существенно снизиться - чтобы квартиры могли покупать те, кто уже много лет был отрезан от рынка.

По всей видимости, в ближайшие месяцы заявленные цены будут постепенно приближаться к реальным, с учетом скидок и торга, которые лежат ниже формальных примерно на 10-15%. В следующем году снижение стоимости жилья, скорее всего, продолжится, и по итогам 2016 г. цены могут потерять еще 15% в рублях.

На первичном рынке уменьшение средних цен будет происходить за счет выхода новых, более доступных по цене проектов и очень медленного повышения стоимости жилья по мере повышения стадии готовности дома. Скидки также сохранятся.

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

На вторичном рынке будет расти количество адекватных спросу предложений, так как все больше продавцов начинают понимать, что по докризисным ценам продать квартиру все равно не удастся (см. [«Продавцы начинают уменьшать скидки – вместе с ценами на квартиры»](http://www.im.ru/articles/38964.html)).

По всей видимости, из всех сегментов городского рынка жилья больше всего проседает бизнес-класс. В этом сегменте разрыв между уровнем цен и возможностями большинства покупателей существенно больше, чем в эконом- и комфорт-классе. И это не элитная недвижимость, для покупателей которой цены подчас не имеют принципиального значения. К тому же именно в сегменте бизнес-класса, активно развивавшемся в Москве в предыдущие годы, сосредоточен огромный объем предложения жилья, в том числе инвестиционного.

Что касается коммерческой недвижимости, то в кризис ситуация с ней всегда хуже, чем на рынке жилья, так как коммерческие объекты, в отличие от крыши над головой, не являются предметом жизненной необходимости. Наиболее тревожная ситуация складывается в офисном сегменте, где кризис перепроизводства наложилась на общеэкономический. По данным [Cushman & Wakefield](http://www.cushmanwakefield.com), в сентябре в Москве пустовало примерно 2 млн кв. м офисов класса В, или 14% от всего объема таких помещений, и 1 млн кв. м офисов класса А – это 31% предложения. Ставки аренды падают и в рублях, и в долларах - в первом полугодии 2015 г. московские офисы подешевели на 22,4%, поставив мировой рекорд по этому показателю. Так что, по всей видимости, офисный рынок в итоге окажется главной жертвой кризиса <http://www.im.ru/articles/38964.html>



<http://www.im.ru/articles/38964.html>

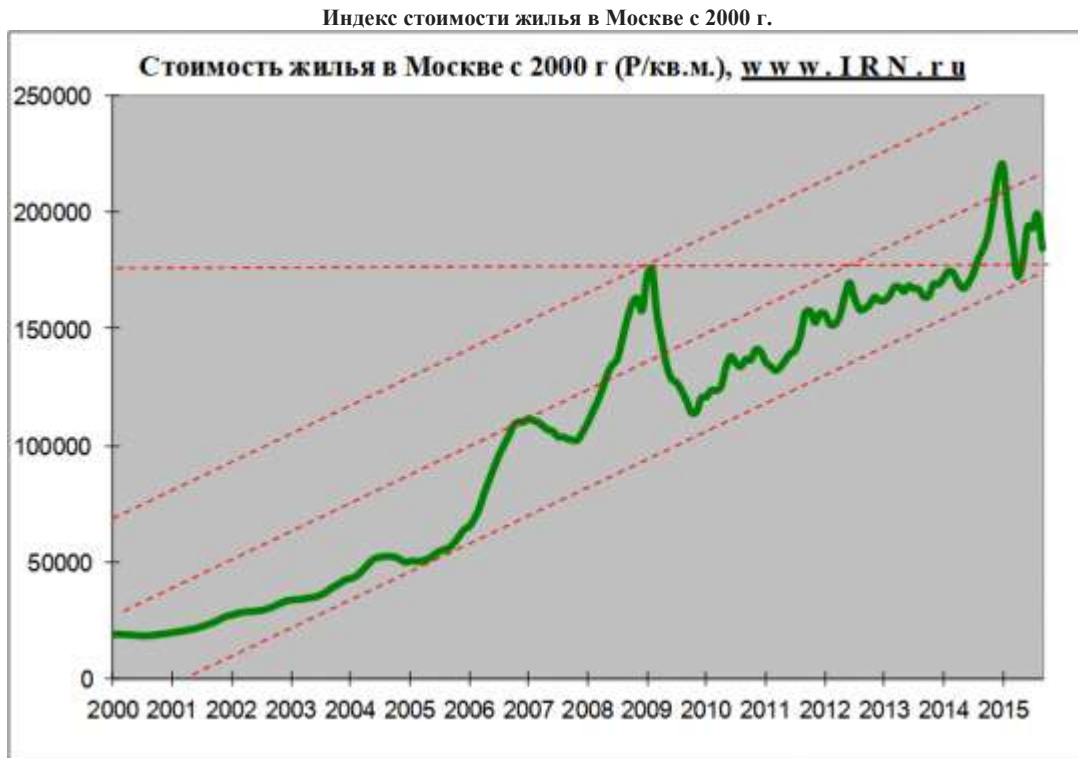
Не кризис, а новая реальность

Предыдущие два кризиса создали ощущение, что недвижимость реагирует на кризисы примерно одинаково – дешевеет в долларовом выражении примерно на треть (30-35-40%). Например, в 1998-1999 гг. цены просели на 32%, с \$979 за квадратный метр до \$670; в 2008-2009 гг. – на 37% (с \$6 122 за метр до \$3 858).

Первая реакция рынка на текущий катаклизм укладывалась в привычные рамки: к весне 2015 г. долларовый индекс стоимости жилья потерял 39%: [цены на квартиры в Москве](http://www.im.ru/articles/38964.html) снизились с \$5 038 за метр в среднем до \$3073. Если бы в 2015 г. ситуация развивалась по сценарию 2009 г., когда уже к осени на рынке наметился отскок, то можно было бы сказать, что нынешний кризис примерно повторяет два предыдущих. Однако глубина падения цен продолжает увеличиваться: к осени 2015 г. московская недвижимость потеряла уже почти половину своей долларовой стоимости - цены упали на 46%, с \$5 038 до \$2 726 за квадратный метр. То есть речь идет явно не о классическом кризисе, когда вслед за обвалом цен достаточно быстро следует восстановление, а о гораздо более серьезных процессах – структурной перестройке рынка, адаптации к новой экономической реальности и т.п.

Цены в рублях – вечный рост

В рублевом выражении столичная недвижимость практически всегда дорожала, что объясняется систематическим ослаблением национальной валюты. До 2000 г., в период гиперинфляции 1990-х, дефолта 1998 г., рост рублевых цен носил экспоненциальный характер. С 2000 г., когда валютные курсы более-менее стабилизировались, цены росли в линейном канале.



Ценовые пики на графике – периоды кризисов, когда сильно дорожает твердая валюта и продавцы пытаются хотя бы частично проиндексировать цены на квартиры по доллару. В результате происходит всплеск средних рублевых цен, а после стабилизации курсов средняя цена возвращается назад. Конечно, в кризис объемы продаж сильно падают, поэтому нельзя сказать, что по пиковым ценам было куплено множество квартир. Тем не менее такие ценники заявлялись.

С каждым новым кризисом попытки отыграть ослабление рубля становятся все слабее. Самый резкий ценовой «выстрел» имел место в прошлый кризис, чуть меньший пришелся на период девальвации рубля в конце 2014 г. В августе 2015 г. курс рубля вновь опустился до 70 руб. за доллар, но рублевые цены на недвижимость демонстрируют полную неспособность подрасти вслед за долларом хотя бы формально. Более того, график прижимается к нижней границе восходящего канала.

Цены в рублях – топтание на месте с прицелом вниз

За последний год формальный уровень рублевых цен практически не изменился: стоимость жилья колеблется в коридоре 180 000 – 200 000 руб. за метр по индексу IRN.RU. Но цены предложения и цены реальных сделок – это разные вещи. И если в конце 2014 г., в период ажиотажа спроса на фоне обвала рубля, продавцы поднимали цены и такие подорожавшие квартиры действительно покупались, то в 2015 г. на рынок пришли скидки. В январе-марте – на уровне 5%, а к сентябрю дисконт увеличился до 10% в среднем, а по отдельным объектам – до 20%. По словам риелторов, если скидка на квартиру меньше 10%, то даже не имеет смысла пытаться ее продать – такое предложение не имеет шансов заинтересовать покупателей. Соответственно, с учетом неявного снижения цен, фактически произошел выход рублевого индекса из многолетнего восходящего канала. (См. [«Продавцы начинают уменьшать скидки – вместе с ценами на квартиры»](#).)

Предложение – на максимуме

Объем предложения на рынке жилья Москвы и Подмосковья находится на историческом максимуме за все 25 лет существования этого рынка. По данным компании [«ИРН-Консалтинг»](#), специализирующейся на работе с конкретными строительными проектами, в настоящее время на первичном рынке московского региона, без учета элитного центра столицы, выставлено на продажу около 5,8 млн кв. м новостроек и апартаментов. Это не перспективные объекты, а то, что строится и продается сейчас. (См. [«На рынке жилья Москвы и Подмосковья сформировался беспрецедентный объем предложения»](#).)

Ситуация уникальна: в 1990-е гг. в стране вообще мало строили, а в 2000-х гг. Москва и Подмосковье в плане объемов строительства коммерческого жилья находились в противофазе. До 2001-2005 гг., застраивалась в основном Москва, а Подмосковье только раскачивалось. В середине 2000-х, когда в столице сильно подорожала земля и возник дефицит свободных и удобных для освоения

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

площадок, девелоперы ринулись в область, которая довольно быстро вышла в лидеры жилищного строительства в РФ. В Москве же, наоборот, образовалась строительная пауза из-за кризиса и прихода нового мэра, инициировавшего пересмотр всех инвестконтрактов.

Однако сейчас на фоне огромных объемов строительства в Подмоскovie довольно много новых проектов выходит и еще планируется к выходу на рынок в старой Москве. К тому же на рынке появился новый сегмент – апартаменты, на которые приходится уже треть от всего объема предложения нового жилья в прежних границах Москвы. Одновременно заметно выросли объемы строительства и в Новой Москве.

К этому надо добавить огромный объем предложения на вторичном рынке, на 30-50% превышающий среднестатистический уровень из-за дефицита спроса. Причем резервы для роста предложения на «вторичке» еще далеко не исчерпаны. В первую очередь речь об огромных объемах инвестиционных квартир, содержание которых с введением [рыночного налога на недвижимость](#) станет весьма накладным даже для небедных граждан, особенно учитывая возросшие коммунальные платежи.

В общем и целом, вполне можно говорить о затоваривании рынка недвижимости московского региона.

Спрос – на минимуме

Если предложение жилья находится на историческом максимуме, то спрос, наоборот, на историческом минимуме. Причины очевидны: негативный макроэкономический фон (обвал цен на нефть, введение санкций против России и т.п.), снижение доходов населения и бизнеса, отсутствие уверенности в завтрашнем дне, из-за чего люди боятся брать ипотечные кредиты даже по очень выгодным ставкам, предоставляемым в рамках программы [льготной ипотеки](#).

Теоретически остается возможность приобретения жилья за счет прежних накоплений – объем банковских депозитов россиян по-прежнему внушителен. Проблема в том, что эти деньги размазаны между миллионами вкладчиков, лишь мизерная часть которых располагает суммами, достаточными для покупки московской квартиры.

Но главное, подавляющее большинство обладателей рублевых сбережений, желавших конвертировать их в недвижимость, уже сделали это во время двух волн ажиотажа в начале и в конце 2014 г. Напомним, вторая волна панического спроса, случившаяся в ноябре-декабря 2014 г., была существенно короче первой, в начале 2014 г. А при очередном ослаблении рубля в августе-сентябре 2015 г. никакого ажиотажа вообще не возникло. Максимум, можно говорить о вялом оживлении, связанном с началом делового сезона (см. [«Квартиры в Москве и Подмоскovie: больше нервов, меньше сделок»](#)), [«Новостройки в Москве и Подмоскovie: рынок недолго радовался ослаблению рубля»](#)). То есть этот источник спроса фактически исчерпан.

Последним резервом рынка остаются владельцы валютных накоплений, увеличившие свою платёжеспособность благодаря ослаблению рубля. Но таких счастливицев немного, и это в основном не простые обыватели, а хорошо разбирающиеся в экономике граждане, которые будут очень придирчивыми к качеству и цене покупателями.

Инфляция – это когда недвижимость дешевеет

Представление о том, что инфляция – это когда все обязательно дорожает, неверно. Такое убеждение сложилось в условиях гиперинфляции 1990-х гг., когда доходы граждан, которые теоретически могли купить квартиру, были привязаны к доллару. Поэтому ослабление курса отечественной валюты не влияло на платёжеспособность потенциальных покупателей жилья.

Однако сейчас все, включая сотрудников работающих на экспорт предприятий, получают зарплату в рублях. Инфляция в первую очередь приводит к подорожанию товаров и услуг первой необходимости – продуктов, бензина, товаров для детей и т.п. – всего того, от чего люди не могут отказаться. Соответственно, в нынешних условиях отсутствия роста доходов (в лучшем случае) инфляция означает сокращение количества денег, которые население может потратить на покупку товаров длительного пользования, требующих накоплений. Прежде всего жилья. Как следствие – снижаются арендные ставки и стоимость недвижимости.

Число сделок с жильем падает

Количество сделок с [квартирами в Москве](#) сокращается как на первичном, так и на вторичном рынках, но величина падения принципиально разная. Если число зарегистрированных столичным управлением Росреестра договоров долевого участия в строительстве жилья в январе-августе 2015 г. сократилось на 10% в годовом выражении (12 443 против 13 775), то на вторичном рынке количество переходов прав на недвижимость за аналогичный период упало аж на 34% (72 730 против 109 930). Более того, помесечная динамика свидетельствует о том, что ситуация на «вторичке» продолжает ухудшаться: в июне количество переходов прав сократилось на 35% по сравнению с аналогичным периодом 2014 г., в июле – на 38%, в августе – уже на 41%.

Неплохое самочувствие новостроек объясняется главным образом более разумной ценовой политикой застройщиков, которые предоставляют покупателям значительные скидки и бонусы, уменьшают стоимость квартир путем сокращения площадей, выводят на рынок новые проекты по все более низким ценам, отказываются от значительного повышения стоимости метра по мере увеличения стадии готовности дома. Во многих проектах цены либо вообще не растут, либо увеличиваются минимально, на считанные проценты. Хотя еще не так давно существенное – на десятки процентов – подорожание новостроек в ходе строительства считалось аксиомой рынка. (См. [«Новостройки в Москве и Подмоскovie: скидки и спрос»](#).)

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

В отличие от девелоперов, частники на вторичном рынке неохотно идут навстречу покупателям, пытаются удержать цены на максимуме. Неуступчивость продавцов, наряду с отсутствием доступной ипотеки (недорогой кредит по программе субсидирования ставок можно получить только на покупку [квартиры в новостройке](#)), приводит к обвальному снижению числа сделок.

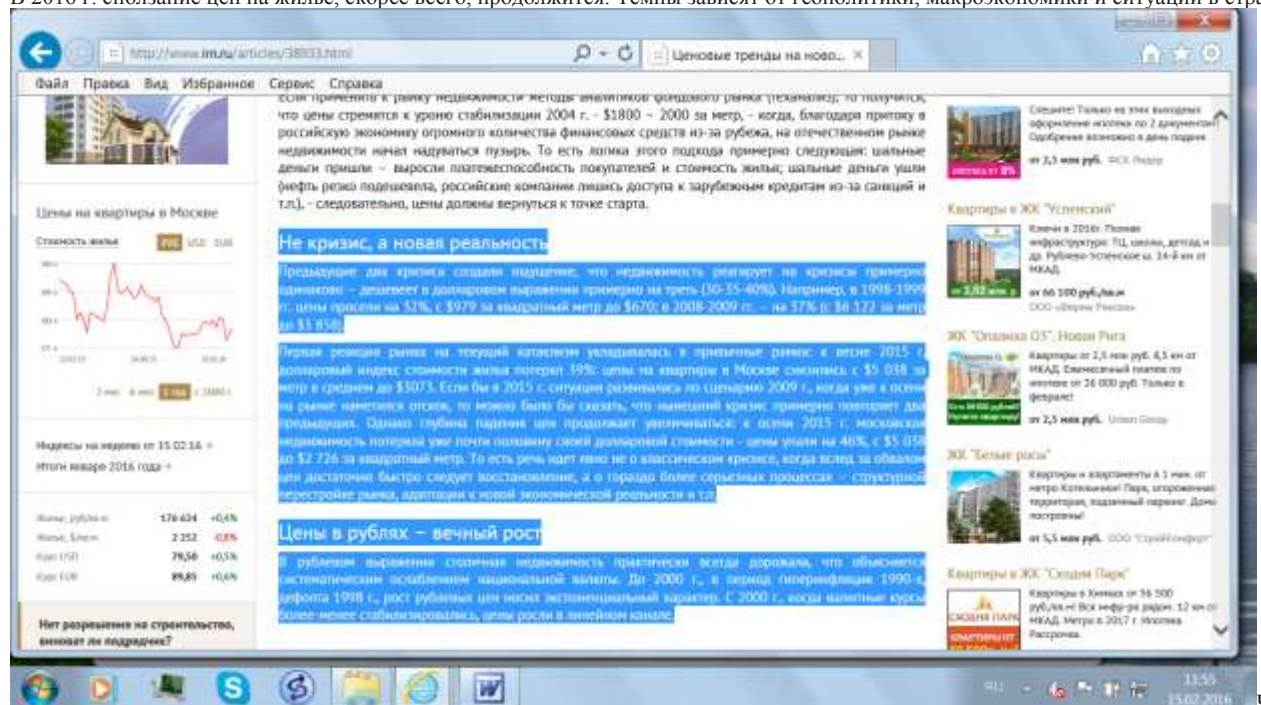
Разница в ситуации на первичном и вторичном рынке еще раз подтверждает, что главным для покупателя сейчас является цена. Потенциальный спрос на жилье по-прежнему огромен, и, если обеспечить приемлемую цену, люди будут покупать недвижимость. (См. [«Застройщики учатся дешево строить хорошее жилье»](#).)

Цены – вниз

Пока все факторы свидетельствуют в пользу снижения цен на недвижимость: предложение находится на максимуме, спрос – на минимуме, негативный макроэкономический фон в обозримом будущем может даже ухудшиться в случае углубления проблем в китайской экономике, рост цен на товары первой необходимости еще более снижает платежеспособность потенциальных покупателей недвижимости. В такой ситуации вопрос не в том, упадут цены или вырастут, а в том, насколько глубокой окажется просадка.

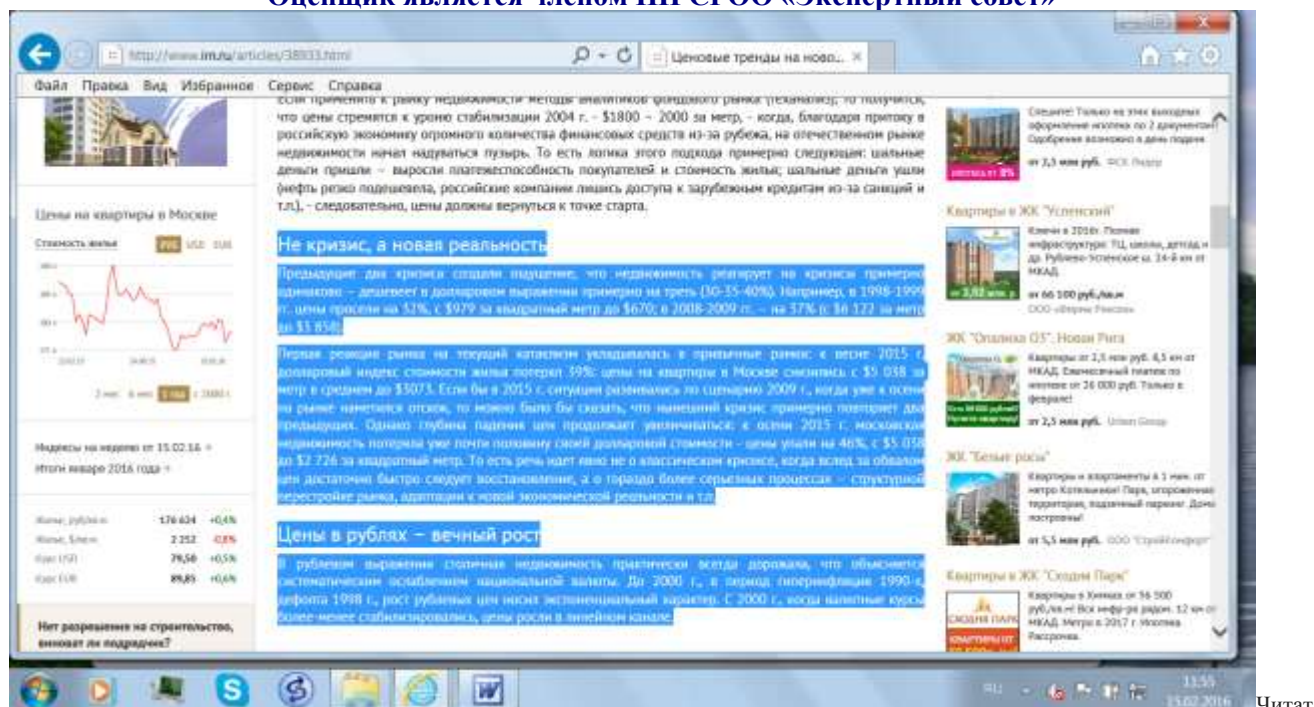
По итогам года неяркое падение цен (скидки, торг) на уровне 10-15% в целом по вторичному рынку, по всей видимости, трансформируется в снижение заявленной стоимости недвижимости. Сократится количество продавцов, выставяющих нереальные ценники, увеличится доля квартир, близких по стоимости к нижней границе рынка, что, в свою очередь, потянет вниз средние цены. Обвала стоимости новостроек не ожидается, но новые объекты будут выходить по более низким ценам, подорожание в процессе строительства будет минимальным, если вообще будет.

В 2016 г. сползание цен на жилье, скорее всего, продолжится. Темпы зависят от геополитики, макроэкономики и ситуации в стране.



ь полностью: <http://www.irm.ru/articles/38933.html>

В 2016 г. сползание цен на жилье, скорее всего, продолжится. Темпы зависят от геополитики, макроэкономики и ситуации в стране.



ь полностью: <http://www.irm.ru/articles/38933.html>

- 1.
2. Кризис на первичном рынке недвижимости ослабил застройщиков и покупателей, но усилил влияние государства

30.01.2016

В 2015 году первичный рынок недвижимости России отметился рядом изменений. Катализатором их стал как кризис, так и сами участники рынка стремящиеся реагировать на ухудшение экономической ситуации. Самым показательным примером этого является активизация банков. Таковые, пользуясь финансовыми проблемами строительных компаний "отжимают" девелоперские проекты под себя. В Москве кредиторы контролируют уже половину всех строек. В 2016 году эта тенденция только ускорится. Пример кризисной Испании, свидетельствует о том, что банки могут контролировать до 87% всех строительных проектов в стране!

На фоне активизации кредиторов девелоперы стремились улучшить свои дела за счет изменения структуры предложения, что подразумевало уменьшение стоимости предложения посредством снижения качества и площади строящегося жилья. В целом по России росла доля проектов эконом-класса. На наиболее дорогом рынке новостроек московском бизнес-класс уступил пальму первенства комфорт-классу. По различным оценкам на него пришлось около 43% всего предложения нового жилья. В дополнение к этому стремительно росла доля малогабаритных квартир. Например, в Подмоскowie 60% всех новых проектов содержали небольшие квартиры студии. При этом жилье площадью до 30 кв.м. составило 13% в общем объеме предложения. В контексте усилий застройщиков интересны инициативы покупателей новостроек. Что бы хоть как то сократить расходы они стремились приобретать жилье без отделки. Отсутствующий ремонт компенсировался за счет арендаторов. В половине сдаваемых новостроек Московской области арендаторам предлагалось сделать ремонт самим! До кризиса данная практика была распространена на вторичном рынке недвижимости. Причем в общем объеме предложения квартиры без ремонта занимали не более 10%.

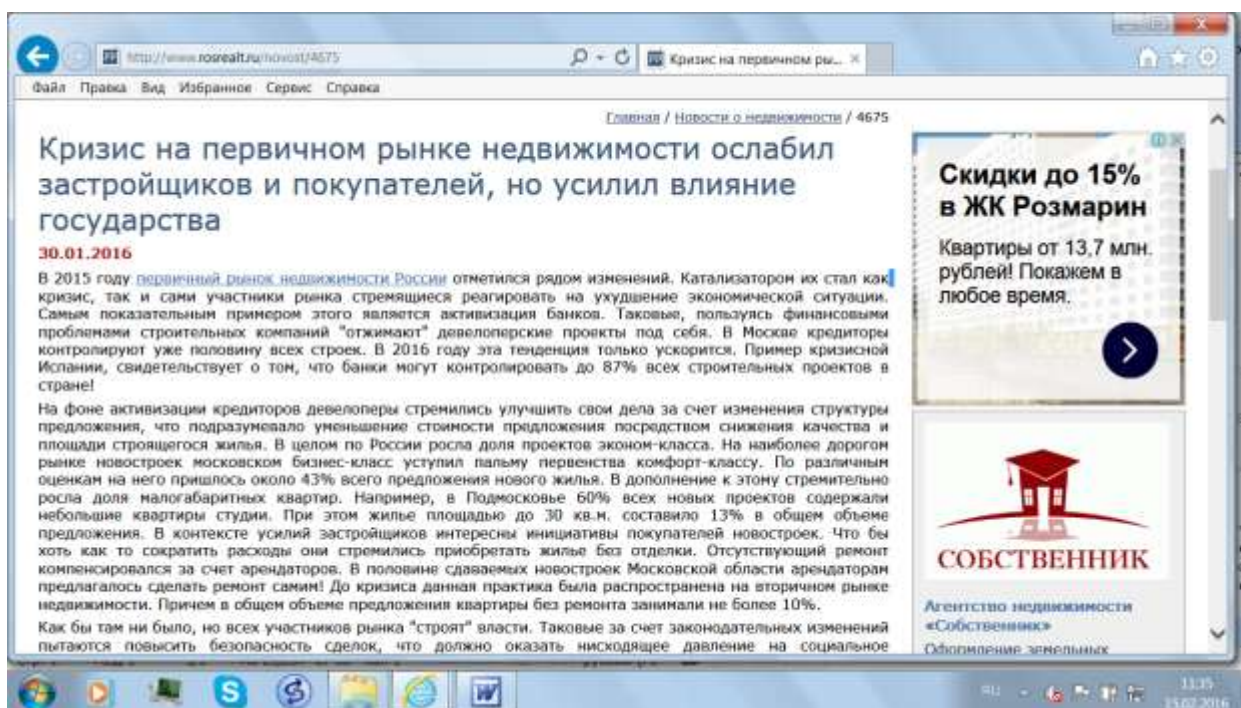
Как бы там ни было, но всех участников рынка "строят" власти. Таковые за счет законодательных изменений пытаются повысить безопасность сделок, что должно оказать

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

нисходящее давление на социальное напряжение в обществе. Например, Центробанк ужесточил требования к компаниям, которым разрешено страховать договоры участия в долевом строительстве. Помимо этого с 1 июля 2016 года в стране вводится единый реестр застройщиков, что повысит информированность граждан о строительных фирмах. С 1 января 2016 года ужесточаются требования к застройщикам, работающим по 214-ФЗ. В частности размер их капитала должен быть не менее 5% от величины рассчитываемой как произведение общей площади жилья строящегося за счет дольщиков и не введенного в эксплуатацию на среднюю стоимость 1 кв.м. общей площади квартиры на рынке нового жилья субъекта РФ. Помимо этого готовится и ряд иных законодательных изменений.

В 2016 году битва за жилье продолжится. Власти в лице губернатора Краснодарского края Светланы Исуповой пытаются запретить застройщикам продавать проекты до их пятидесяти процентной готовности. Это снизит финансовые риски покупателей, но ухудшит условия работы самих застройщиков. В ответ на ухудшение условий финансирования застройщики лоббируют идею снижения ипотечных ставок на новое жилье до 7%. Помимо этого в России планируется ускорить возведение жилья. В 2016 году НДВ-Групп попытается за счет новых технологий возвести семнадцатити этажный дом за 20 дней! При этом на весь цикл строительства, включающий подключение коммуникаций, отделку и оформление бумаг должно уйти 100 дней. По информации самой компании россияне смогут увидеть реализацию проекта в режиме реального времени. Ведь на строительной площадке будут установлены веб-камеры.

В целом же пока строители и покупатели пытаются выжить, государство усиливает свое влияние на рынок. Разумеется, делается это в интересах слабеющих участников рынка.



<http://www.rosrealt.ru/novost/4675>

3. В 2015 году в России количество ипотечных кредитов снижалось, а просроченные платежи по ним росли

15.01.2016

2015 год отметился в России снижением ключевых показателей ипотечного кредитования. Количество ипотечных кредитов снижалось, а просроченные платежи по ним росли. Россияне

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

взявшие кредиты в валюте по-прежнему находились в менее выигрышном положении, чем их земляки с рублевыми заимствованиями. Не случайно просрочка по займам в рублях росла медленнее, чем по кредитам в инвалюте. Однако наступивший год может изменить ситуацию. Ведь как прогнозируют эксперты, пик дефолтов по рублевым кредитам придется именно на 2016 год.

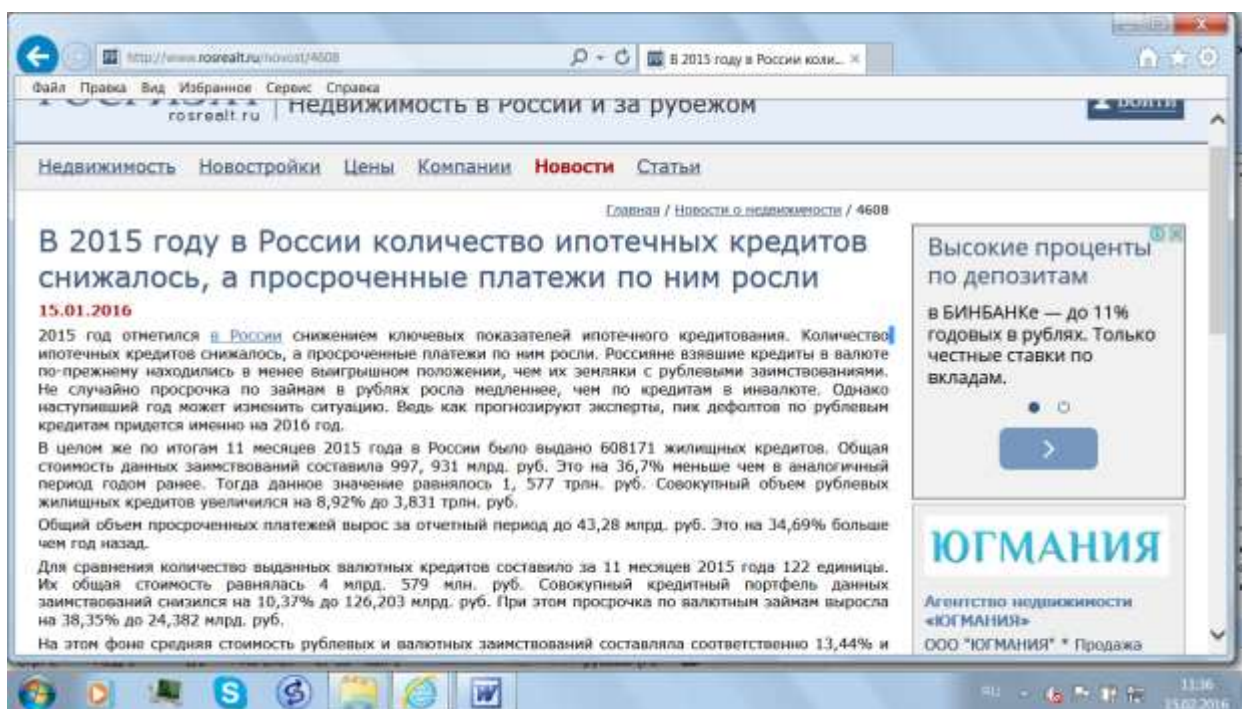
В целом же по итогам 11 месяцев 2015 года в России было выдано 608171 жилищных кредитов. Общая стоимость данных заимствований составила 997, 931 млрд. руб. Это на 36,7% меньше чем в аналогичный период годом ранее. Тогда данное значение равнялось 1, 577 трлн. руб. Совокупный объем рублевых жилищных кредитов увеличился на 8,92% до 3,831 трлн. руб.

Общий объем просроченных платежей вырос за отчетный период до 43,28 млрд. руб. Это на 34,69% больше чем год назад.

Для сравнения количество выданных валютных кредитов составило за 11 месяцев 2015 года 122 единицы. Их общая стоимость равнялась 4 млрд. 579 млн. руб. Совокупный кредитный портфель данных заимствований снизился на 10,37% до 126,203 млрд. руб. При этом просрочка по валютным займам выросла на 38,35% до 24,382 млрд. руб.

На этом фоне средняя стоимость рублевых и валютных заимствований составляла соответственно 13,44% и 10,1%. Вышеизложенная информация содержится в сообщении Центробанка РФ.

В свою очередь ряд экспертов предрекают резкое увеличение дефолтов по рублевой ипотеке. Стимулировать не платежи будет растущая безработица и невыплата заработных плат. Исходя из динамики данных показателей, большинство не выплат придется на второе полугодие. В противовес рублевому кредитованию сегмент валютных заимствований уже прошел пик неплатежей. Таковые стимулировала резкая девальвация рубля. Вследствие чего большинство заемщиков попросту реструктуризовали займы, переводя их в рубли



<http://www.rosrealty.ru/novost/4608>

4. Жилищный рынок встал на перепутье

Введение экономических санкций против России и рост курса валюты, несмотря на все заверения, не могли не сказаться на состоянии экономики страны в целом и региональных экономик в частности. Ситуация в чем-то схожа с ситуацией 2009 года, когда разразился мировой финансовый кризис. Однако тогда курс рубля держался практически на одном уровне, поэтому параллели хоть и напрашиваются, но схожесть не очевидна. Очевидно только то, что платежеспособность граждан в 2015 году, как и в 2009, снизится по сравнению, скажем, с предшествующим годом. А это значит, что спрос на многие товары и услуги неминуемо упадет.

В этой ситуации на перепутье оказался жилищный рынок. Специалисты дают разные прогнозы. Оптимисты считают, что рынок жилья не пострадает, а наоборот, сумеет нарастить объемы производства. Есть мнение, что многие граждане решат вложить свои сбережения в недвижимость, опасаясь дальнейшего ослабления рубля. Если так произойдет, то спрос на недвижимость возрастет, а с ним наверняка подрастет и цена и жилье.

Согласно другому прогнозу, в ближайшие несколько лет строительная отрасль снизит объемы производства, а цены на недвижимость будут «заморожены» либо упадут. Вспоминая кризисные годы конца 2000-х, можно отметить, что на протяжении трех лет цены на региональном рынке жилья менялись волнообразно. По данным Орелстата, в конце 2008 года средняя цена на жилье в Орловской области составляла 32 348,66 рубля за кв. м. В первом квартале 2009 года она снизилась до 31 121,97 рубля, а к концу того же года – до 29 411,48 рубля за кв. м.

В начале 2010 года средняя стоимость жилья немного выросла, но затем начала снижаться. Процесс растянулся на несколько кварталов. Рекорд принадлежит первому кварталу 2011 года, когда средняя цена жилья в регионе упала до 27 045 рублей за кв. м. Это был минимум, после которого вновь последовал рост. Строительная отрасль начала оживать и наращивать объемы производства.

Немалую роль сыграло повышение платежеспособности населения. Цены на жилищном рынке быстро поползли вверх и стабилизировались только в 2013 году, остановившись на отметке в 36 987 рублей за кв. м. На этом уровне они держались практически до середины прошлого года, затем вновь началось подорожание. По оперативным данным Орелстата, в четвертом квартале 2014 года средняя цена жилья всех типов в Орловской области составила 37 575 рублей за кв. м. (на вторичном рынке – 37 747 рублей).

По мнению специалистов, тенденция роста стоимости строящихся квартир, а их ежегодно возводится все больше, сказалась на рынке вторичного жилья. Как ни парадоксально, но цены на вторичном рынке опережают цены на первичном. В то же время, эксперты отмечают, что ажиотажного спроса на вторичном рынке нет. А так называемые «хрущевки» хоть и лидируют по цене (они самые дешевые), но отстают по популярности. Спрос на них снижается из года в год.

Специалисты подметили, что в кризисные годы заметно возрастает спрос на квартиры улучшенной планировки и элитное жилье. Если в 2009-2011 года цена на типовые квартиры среднего качества оставалась на одном уровне или даже снижалась, то «элитки» подорожали в среднем на тысячу рублей за квадратный метр. По статистике, в Орле в последние годы наибольшим спросом пользуются однокомнатные и двухкомнатные квартиры. Связано это с программами по первоочередному предоставлению жилья льготникам, например, ветеранам Великой Отечественной войны, детям-сиротам и т.д. Но такие квартиры распределяются еще на стадии закладки фундамента будущего дома.

Сейчас рынок строительства жилья замер в ожидании, и пока непонятно, в какую сторону качнутся цены. Многое, кстати, зависит от решения властей. Не стоит забывать, что в этом году во многих регионах, включая Орловскую область, стартовала программа «Жилье для российской семьи». Она предполагает строительство домов экономического класса для малообеспеченных слоев населения. Программа будет реализовываться на условиях государственно-частного партнерства.

Ее особенность заключается в том, что стоимость квартир экономического класса поставлена в зависимость от рыночной цены. Квадратный метр доступного жилья, построенного по программе, не должен превышать 80 процентов цены, сложившейся на рынке. Есть и базис – для Орловской области, например, предельная стоимость квадратного метра жилья эконом-класса установлена в размере 30 тысяч рублей. Пропорция в текущих условиях соблюдается. Но если рыночные цены начнут расти, придется программу либо сворачивать, либо пересматривать ее условия. Вряд ли власти пойдут на непопулярные шаги, значит, они будут искать со строителями точки соприкосновения и вместе выработать варианты, при которых рост цен на жилье удастся сдержать.

Например, власти могут предоставить застройщикам землю на льготных условиях или дать налоговые льготы, выделить субсидии на строительство инфраструктуры. Словом, варианты есть, но надо договариваться. Не следует сбрасывать со счета программу малоэтажного жилищного строительства, стартовавшую на Орловщине еще при губернаторе Егоре Строеве. Ее главная задача – снижение цен на землю под индивидуальную застройку, следовательно, снижение затрат на строительство жилья.

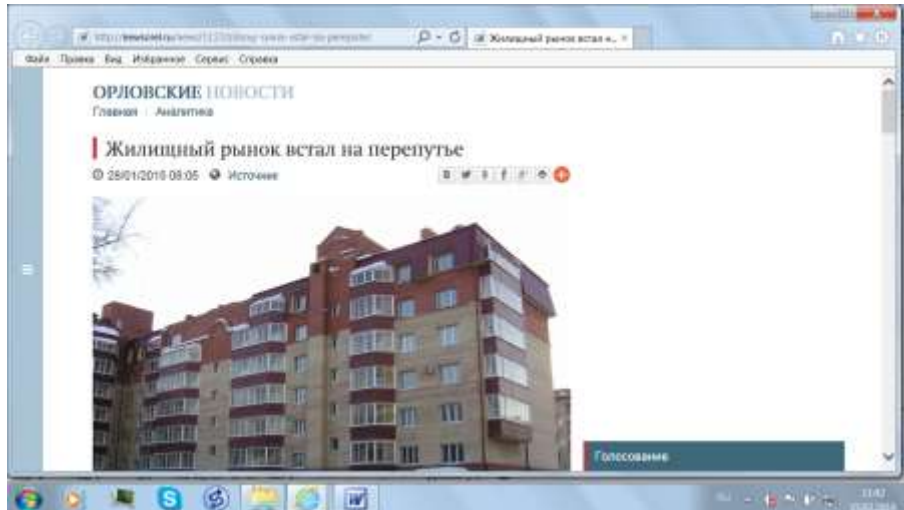
Однако специалисты признают, что процессу мешают многие факторы и особенно – административные барьеры. Механизм получения согласований настолько громоздкий и неудобный, что у застройщика уходит до полутора лет для того, чтобы начать строительство. Серьезными проблемами являются отсутствие градостроительных планов земельных участков (процесс их пересмотра и утверждения длится с 2009 года) и инженерно-подготовленных территорий под

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

застройку. Но главное препятствие - низкий уровень доходов населения области, не позволяющий ему покупать либо строить жилье без привлечения кредитных средств.

Кстати, по данным областного управления Федеральной антимонопольной службы, рынок строительства жилья, несмотря на трудности кризисных лет, остается одним из самых привлекательных. В Орловской области он признан конкурентным, то есть, ни одно из предприятий не занимает более половины рынка. Крупнейшим игроком на нем специалисты называют компанию «Орелстрой», которая занимает долю примерно в 40 процентов. Далее следуют акционерное общество АК «АЛРОСА», ОАО «АИЖК Орловской области» и ЗАО «Жилстрой». Доля остальных компаний колеблется от 5 процентов и ниже. Всего в регионе строительством многоквартирных домов занимаются около 20 организаций различных форм собственности.

Автор: Максим Романов.



<http://newsorel.ru/news/1117/zilisnyj-rynok-vstal-na-perepute/>

Рынок недвижимости Тюменской области

Если рынок еще просядет — повалятся все

Тюменские застройщики делают хорошую мину при плохой игре: рынок недвижимости замер в шаге от краха. «У людей нет денег»

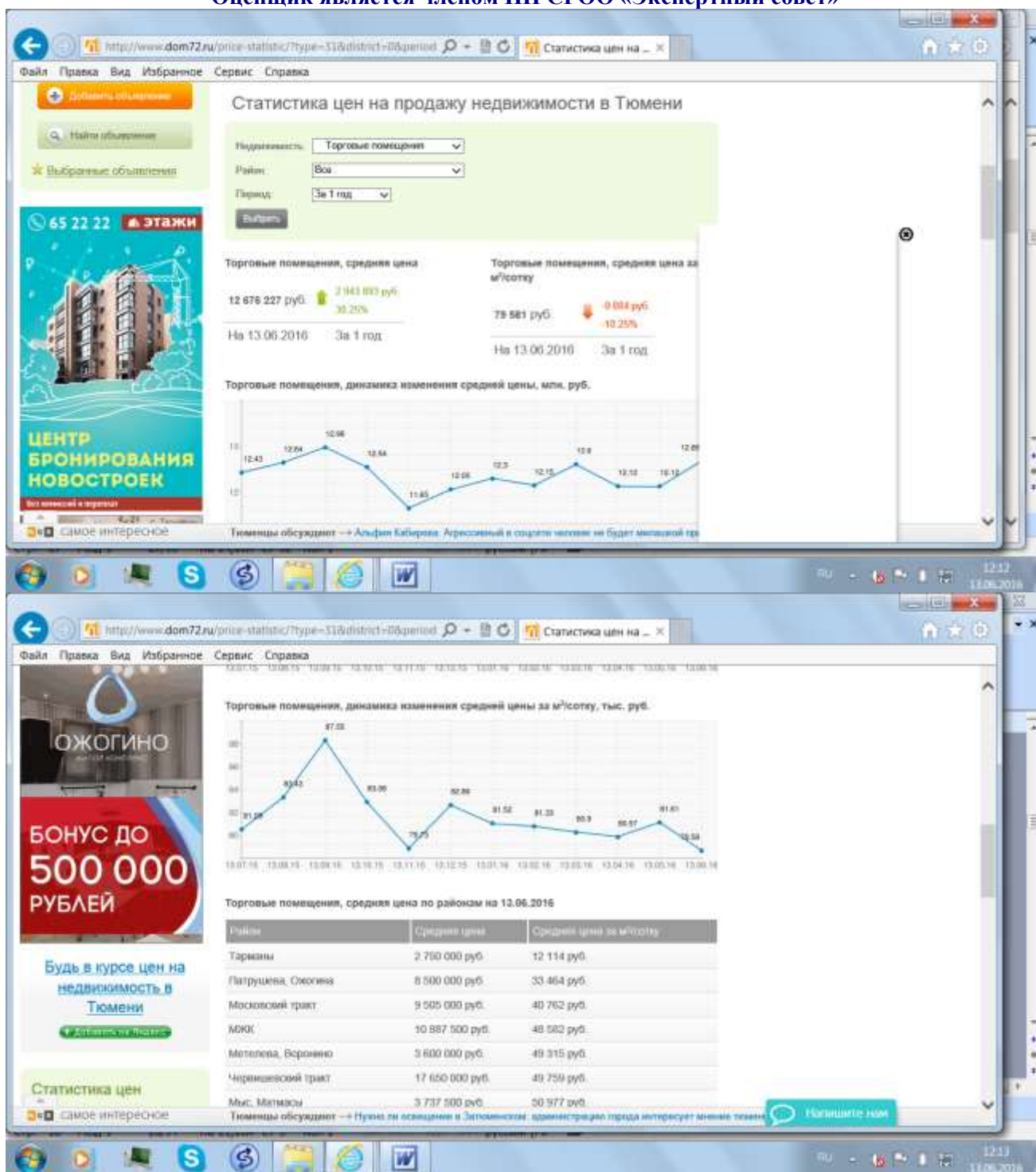
Если государство не подкинет денег, тюменскому рынку недвижимости грозит коллапс. Фото: Владимир Жабриков © URA.Ru
В кризис рынок недвижимости Тюмени ждут нелегкие времена. Крах отрасли может губительно сказаться на городе в целом. Девелоперы не унывают — они надеются на государство и время. Чего ждут застройщики в ближайшем будущем, как изменятся тюменские новостройки и почему городу не хватит торговых площадей, какой сегмент рынка не может восстановиться с 2008 года, а в каком все благополучно — читайте в материале «URA.Ru».

Торговые центры

В этой сфере в Тюмени все печально. Объемы текущего строительства в перспективе на будущий год остаются самыми низкими за последние пять лет. Снижение активности девелоперов началось еще с середины первого полугодия 2015 года. В городе отложили запуск сразу трех торговых центров. «Ранее было анонсировано, что в 2016 году произойдет открытие пяти торговых центров разных форматов, но позже стало известно, что три из них приостановили свои проекты, — рассказал заместитель генерального директора ООО «УК «Мост» Иван Илей.

По его словам, реалии рынка заставили девелоперов перенести сроки. Теперь город может недополучить около ста тысяч торговых квадратных метров. В ближайшей перспективе будут запущены только два ТЦ. Это «О'КЕЙ» и Star City Mall — оба во II полугодии 2016 года. В этом году Тюмень получила только один торговый центр «Остров», сроки которого были передвинуты с конца 2014 года.

<http://ura.ru/articles/1036265336>



<http://www.dom72.ru/price-statistic/?type=31&district=0&period=1year&=%D0%92%D1%8B%D0%B1%D1%80%D0%B0%D1%82%D1%8C>

Прогнозы:

Цены на недвижимость в Тюмени будут падать

«В ближайшее время возможно падение цен до 10%», - сказал на встрече с журналистами руководитель одного из крупнейших агентств недвижимости Тюмени. По его прогнозам, это случится через 1-1,5 года. Также будут снижаться и ипотечные ставки.

Сегодняшнее состояние рынка он назвал стабильным, несмотря на искусственно формируемый спрос (например, вывод на рынок массового покупателя в виде молодых семей, получивших сертификаты на субсидию).

«Безусловно, уже на данный момент определяются тенденции к снижению цен на рынке недвижимости, последний квартал на рынке наблюдается стабилизация ценовых показателей. Ввиду того, что рынок переоценен, объем предложения растет, социально-экономические показатели не имеют предпосылок в среднесрочной перспективе к

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

увеличению, всё это говорит о том, что уже с начала года возможно более заметное снижение цен, в пределах 5-8%. Можно отметить, что пока не готовы идти на снижение цен **застройщики новостроек**, на вторичном же рынке жилья продавцы стали более уступчивы к дисконтированию изначально выставленных цен», - прокомментировала начальник информационно-аналитического отдела ЗАО «Ассоциация Алко» Светлана Молодкина.

Ознакомиться с ценами и подобрать объект на рынке вторичного жилья вы можете [здесь](#). Всегда свежая и актуальная информация. Все квартиры размещены с фотографиями и подробным описанием.

2015 год ознаменован падением цен на новостройки. А так же увеличением периода рассрочки вплоть до 3 лет. <http://www.rtr72.ru/index.php?act=news&id=211>

Рынок Недвижимости Ставропольского края

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2016 г.	Изменение цены за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
Квартиры	34 302 руб. за кв.м.	-1.92%	-4.15%	-6.32%	862
- Вторичный рынок	40 149 руб. за кв.м.	-1%	+2.87%	+3.27%	315
- Новостройки	30 302 руб. за кв.м.	-2.05%	-8.41%	+8.78%	537
Дома	8 106 837 руб.	+5.85%	+24.22%	-53.52%	86
Земля	201 508 руб. за сотку	-41.43%	-16.55%	+277.83%	41
Офисы	28 040 руб. за кв.м.	-33.79%	-21.09%	+18.74%	6
АРЕНДА					
1 комнатные квартиры	9 937 руб. в месяц	-2.37%	-1.16%	-21.06%	256
2 комнатные квартиры	14 157 руб. в месяц	+0.98%	-19.49%	-7.67%	70
Офисы	4 835 руб. за кв.м. в год	+9.46%	+36.16%	+15.12%	12
Торговые площади	8 713 руб. за кв.м. в год	+1.93%	+45.22%	—	13

<http://www.rosrealt.ru/Stavropol/cena>

Рынок элитного жилья падает

Квадратные метры в комплексах элит-класса сжимаются: дешевые квартиры в дорогих домах. Прошлый год был тяжелым для нашей страны, кризис заставил экономить практически каждого. Покупатели элитного жилья не стали исключением. Многие решили либо подождать с вложением денег в эту сферу недвижимости, либо же приобретать объекты поменьше. В результате чего застройщикам пришлось «сжать» квадратные метры в домах и комплексах бизнес и элит-класса.

В прошлом году, после наложения санкций и скачка доллара, застройщики столкнулись с проблемой реализации объектов в элитных новостройках. Более тридцати процентов покупателей предпочитает приобретать недвижимость, общая площадь которой меньше 100 квадратных метров. В связи с чем в 2016 году пришлось пересмотреть некоторые проекты и уменьшить квартиры в элитных новостройках.

«Малогабаритным жильем в этой нише интересовалось в прошлом году на целых десять процентов больше потенциальных покупателей по сравнению с 2014-м годом. При этом речь идет не о домах эконом-класса, где 20 кв. м. уже норма, а об элитных и бизнес-комплексах», — подчеркнул Алексей Шмонов, генеральный директор портала о недвижимости Move.su.

Причина, почему клиенты стараются выбрать квартиры поменьше, понятна всем — кризис в стране. Поэтому нет ничего удивительного в том, что инвесторы стараются уменьшить бюджет покупки. Те застройщики, которые вовремя обратили внимание на данную тенденцию и успели сразу же среагировать, оказались в выигрыше. Количество проданных малогабаритных объектов увеличилось или хотя бы осталось на прежнем уровне. Квартиры, площадь которых 100 и более квадратных метров, очень плохо распродаются. Некоторым девелоперам приходится делать внушительные скидки и работать практически в ноль.

Сегодня можно найти большое количество предложений квартир, площадь которых начинается от 30-35 кв. м. Пару лет тому назад такие «малогабаритки» в сфере элитной недвижимости было сложно представить, т.к. они просто никого не заинтересовали бы.

Дешевые квартиры в сегменте элитного жилья

Немало лотов было выставлено с лета 2015 года, большинство из которых сразу же начали раскупать. Так, к примеру, в июне прошлого года был предложен комплекс с апартаментами, квартиры в котором были в среднем по 90 квадратных метров. Застройщик ЖК «Дом на Сретенке» – «Лидер-Инвест» – стал одним из первых, кто рискнул пойти на такой шаг. И не прогадал. Стоимость однушки начинается от 18 миллионов рублей, двушки – от 27-28, трехки – от 37-38. Средняя стоимость квадратного метра – 300-500 тыс. рублей, в зависимости от этажа и стадии готовности дома. Находиться комплекс будет в центре мегаполиса, чем и обусловлены высокие цены. Сдача объекта планируется уже в следующем году.

Далее, в декабре, в доме «Современник» были предложены объекты от 35-40 кв. м. Расположен он недалеко от м. Чистые Пруды, что уже говорит само за себя. Сдача объекта – второй квартал 2017 года. Однушка стоит от 16 млн. руб., двушка – от 23, трехка – от 32, четырехкомнатная – от 50. Квартиры будут с чистовой отделкой, в комнатах – гардеробные, кухни – оборудованы техникой. Ремонт, конечно же, каждый владелец будет делать под себя, но подготовлены для этого квартиры капитально.

Застройщик Галс-Девелопмент предложил в январе текущего года новый проект – ЖК «Сады Пекина» на Большой Садовой, состоящий из 2 двенадцатизэтажных корпусов. Всего – 352 квартиры, площадь которых – от 55 до 160 кв. м.

«Спрос всегда порождает предложения. Еще четыре-пять лет назад средняя площадь квартир в элитных домах составляла около 160 квадратных метров. Сейчас этот показатель снизился до отметки 90 и стремительно падает», – рассказывает Алексей Шмонов, генеральный директор портала о недвижимости Move.su.

Как утверждают аналитики, данная тенденция затронула и лофты, пентхаусы. Площадь последних редко была ниже 260 кв.м. Обычно это были объекты в 350-600 кв. м, а на сегодняшний день можно найти апартаменты и в 200 кв. м. «Сжав» квадратные метры, застройщики получили больше клиентов, чем обычно. Так как теперь приобрести дорогую недвижимость могут и те, кому она ранее была не совсем доступной.

Валюта уходит в прошлое: борьба рубля и доллара

В 2016 году квартиры в элитных домах предпочитают покупать в рублях, о валюте сейчас даже не вспоминают. Оно и понятно, курс доллара и евро довольно сложно предугадать. То он достигает отметки в 80-90 рублей, то падает до 60. Начиная с января этого года ни одна из 55 сделок не была проведена в иностранной валюте. Цены на квадратные метры сейчас не привязывают к доллару, как это делалось раньше. Всего таких объектов удалось продать на 5,6 миллиардов рублей.

Если сравнивать с первым кварталом предыдущего года, то в 2015-м было совершено 62 сделки с элитной недвижимостью на первичном рынке. Четверть из них – в валюте. Это говорит о том, что девелоперы стараются подстраиваться под клиентов, а не наоборот, как ранее. Возможно, ситуация изменится, когда курс рубля стабилизируется, но сейчас об этом думать пока рано. Да и нужно ли возвращаться к валюте?

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

В долларах пока реализуются сделки с квартирами класса де-люкс. Это объекты, площадь которых стандартно начинается от 130 квадратных метров и даже в кризис они не ужимаются. В домах находится не более 50 квартиры, чаще всего – 30-40. На одной площадке максимум две квартиры с террасами и балконами. Нередко встречаются даже мини-сады.

Возводятся такие дома по авторским проектам, над каждой квартирой работают дизайнеры, архитекторы. Строятся в старинных районах или парковых зонах, поэтому спрос на них довольно большой. Снижать цену или уменьшать квадратуру попросту не имеет смысла, за такими домами обычно наоборот «охотятся».

Цены на элитное жилье падают

Помимо уменьшения квадратных метров, на рынке первичной элитной недвижимости также наблюдается падение цен. По сравнению с прошлым годом квартиры подешевели на 10 % в рублях и 6 % в долларах, а это немало, учитывая стоимость недвижимости.

Так, средняя цена одного квадратного метра на сегодняшний день составляет 800-930 тысяч рублей. При этом требования клиентов ужесточились, сейчас учитываются следующие показатели: расположение, стоимость, качество, гарантии того, что объект будет возведен в указанные сроки без задержек.

Кстати, несмотря на кризис, россияне продолжают покупать квартиры в элитных новостройках. Так, в феврале текущего года было продано более 45 % объектов в новых комплексах и даже анонсированных ранее. Довольно неплохой показатель.

Что ожидает рынок элитного жилья

Текущий год однозначно будет сложным. Курс доллара неумолимо растет, вышел новый закон о банкротстве, введена новая система налогообложения. Все это сказывается на рынке первичной недвижимости. Несмотря на прогнозы пессимистов, сегмент элитных новостроек не только не остановился, но и начал пользоваться спросом. Однако есть камни преткновения, из-за которых могут начаться серьезные проблемы.

Во-первых, сейчас покупатели стремятся при приобретении недвижимости изначально указывать полную стоимость квартиры в договоре, а не часть, как делалось раньше. Не всем застройщикам это выгодно, а некоторым может даже сильно осложнить жизнь. Даная тенденция наблюдается после того, как в октябре прошлого года был принят закон о настоятельности физических лиц. Подать заявление о банкротстве теперь может любой, кто задолжал свыше полумиллиона банку и не вносивший более трех месяцев обязательные платежи. Но более всего это бьет по вторичке.

При покупке вторичной недвижимости лучше указывать всю сумму сразу, иначе можно потерять свои деньги. Если лицо объявило банкротом, то все его сделки, совершенные за последние три года, могут быть признаны недействительными. Как только мошенники поймут, что это выгодно, начнется массовый обман. И государству нужно будет более тщательно продумывать этот закон.

В чем соль? Квартира, скажем, была куплена за 20 миллионов рублей и это официально указано в бумагах, а владелец продал неофициально ее за 30, разницу в 10 миллионов по окончанию процедуры банкротства при возврате имущества можно оставить себе, так как эта сумма не была отражена в документах. Покупатель же теряет эти деньги. Владелец может специально подать бумаги, чтобы его признали банкротом и вернули недвижимость. И, во

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

избежание подобных ситуаций, в договоре купли-продажи практически все стремятся указать реальную цену квартиры.

Если владелец предлагает расписку, от данной идеи лучше отказаться. Ведь, как показывает практика, вернуть оставшуюся часть денег будет практически невозможно, даже если обращаться в суд.

Безусловно, такие проблемы возникали и ранее, но сейчас риски возросли в несколько раз. Плюс, если сделка была признана недействительной, сложно вернуть деньги обратно. Ведь продавец – банкрот, значит, с финансами у него проблемы. При этом покупателя ставят в список кредиторов, в котором он может оказаться чуть ли не на последнем месте. И ему придется ждать, пока до него дойдет очередь. Деньги, которые ему вернут, к тому времени могут обесцениться и вместо квартиры не купишь и комнату.

Немаловажную роль сыграло и то, что в 2016 году была изменена система налогообложения физлиц при реализации недвижимости. Это было сделано для того, чтобы люди меньше скрывали свои доходы и расходы, а также не занимались перепродажей жилья с целью получения прибыли. Ранее можно было вложиться в новостройку, подождать, пока дом будет сдан и продать квартиру в два раза дороже. Сейчас, если квартира находится в собственности более пяти лет, на нее не нужно платить налоги при продаже. Если квартира была в собственности менее пяти лет, платится налог. При этом никаких лазеек, чтобы обойти закон, практически не осталось. Снижать стоимость недвижимости на бумаге уже вряд ли кто-то захочет.

Итак, если собственник решит продать квартиру раньше, чем через пять лет после покупки, заплатить меньше налогов можно только законным способом – доказав документально, что недвижимость обошлась ему именно в указанную сумму. Т.е. если он купил за 15 миллионов, в договоре это должно быть прописано. Изменения затронули и оценку кадастровой стоимости, которая теперь является основой для налогообложения. Сейчас будет взиматься налог 70 % от кадастра (рассчитывается по рыночной цене) минус сумму, за которую объект был приобретен.

«Таким образом, цифра, указанная в договоре купли-продажи, будет максимально приближена к реальной. Больше не имеет смысла скрывать настоящую стоимость. Наоборот, покупатели будут стараться проводить все сделки честно, так как в дальнейшем из-за занижения цен на бумаге могут возникнуть при продаже серьезные сложности. К примеру, последующий покупатель может не захотеть связываться со слишком дешевой на бумагах недвижимостью» – делится мнением Алексей Шмонов, генеральный директор портала о недвижимости Move.su.

Также не стоит указывать в договоре купли-продажи стоимость, которая будет равна кадастровой. Проблема в том, что она каждый год будет индексироваться. В результате чего в любом случае при продаже придется платить налог. Грубо говоря, недвижимость покупалась за 100 миллионов рублей, но указана фиктивная стоимость – 70 миллионов. На момент покупки кадастровая стоимость составляла также 100 миллионов. Итак, 70 процентов от среднерыночной стоимости – 70 миллионов. То есть выходит та же или почти такая же сумма, как и указанная в договоре. Учитывая ежегодную индексацию, данный показатель будет больше 75 миллионов рублей. Полученная разница облагается налогом.

В общем, в текущем году стоит покупать недвижимость тем, кто мечтал о квартире в элитном доме или комплексе. Во-первых, цена на квадратный метр ниже, чем в прошлом и позапрошлом годах, во-вторых, площадь объектов меньше. Таким образом, можно неплохо сэкономить, вложив деньги в жилье. После кризиса, когда стоимость недвижимости вновь

подымится, будет возможность реализовать ее дороже. Кстати, а через 5 лет не нужно уже платить на нее налог. https://move.ru/articles/kvadratnye_metry_v_kompleksah_elit-klassa_szhimayutsya_deshevye_kvartiry_v_dorogih_domah/

Прогноз на 2016 год и тенденции рынка : цены на недвижимость будут падать

Уже более года Россия претерпевает состояние кризиса, что непосредственно отражается на рынке недвижимости. Для многих строительных компаний 2015 год стал проверкой на прочность – его не смогли пережить мелкие застройщики, которые в скором времени покинули рынок. По мнению многих экспертов, в 2016 году ожидается вторая волна отсева, которая принесет с собой череду слияний и поглощений, а также вызовет дальнейшее снижение цен.

Конец 2014 и начало 2015 годов были ознаменованы возросшей покупательской активностью, когда на фоне повышения евро и доллара россияне ринулись покупать недвижимость, пытаясь тем самым сохранить накопленные деньги. В конечном счете, сбережения быстро иссякли, а новостройки продолжили заполнять рынок. Застройщики столкнулись с тем, что спрос на жилье быстро упал, в то время как цены остались прежними. В связи с этим стоимость квадратного метра постепенно начала снижаться.

Эксперты прогнозируют, что кризисная ситуация в 2016 году только ухудшится, и на ее фоне прошедший 2015 год для участников строительного рынка покажется лёгкой разминкой. Из-за снижения платёжеспособности населения и роста цен по обязательным платежам, банки начнут более критично рассматривать потенциальных заемщиков, что скажется в первую очередь на количестве ипотечных сделок.

Застройщики уже лишились части клиентов, в распоряжении которых имелось достаточное количество накопленных денег, теперь же они могут лишиться и ипотечных заемщиков, а значит компаниям придется неизменно корректировать цены, исходя из уровня текущей инфляции, чтобы хоть как-то спровоцировать или подогреть интерес возможных покупателей.

Для строительных компаний, неспособных справиться с финансовыми потоками и издержками строительства, 2016 год обернется банкротством – их существование может завершиться поглощением другими крупными застройщиками или банковскими структурами. Ожидается также массовый отказ от запуска новых проектов, где вынужденно низкая стоимость квадратного метра не сможет окупить возросшие затраты на строительство. Предполагается, что особо заметно эта тенденция проявится в регионах.

Основной задачей властей станет сохранение доступности государственных программ таких, как военная ипотека и материнский капитал, а также субсидирование процентных ставок отдельных проектов крупных застройщиков и ставок по ипотеке.

К примеру, 25 января Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) объявило о запуске нового продукта – ипотеки с переменной ставкой и фиксированным ежемесячным платежом. Новый кредитный продукт предусматривает пересмотр процентной ставки до 3 раз в месяц в зависимости от текущего уровня инфляции в стране. При этом ежемесячный платеж будет фиксированным на всём сроке кредитования, он также не будет зависеть от колебания процентной ставки. Предполагается также, что срок кредита будет меняться в зависимости от изменения процентной ставки. Как отметили в АИЖК, данная мера исключает вероятность непредвиденных расходов для заемщиков даже в случае роста инфляции, а при снижении уровня инфляции срок погашения кредита с плавающей ставкой будет в 2 раза ниже по сравнению с аналогичным кредитом с фиксированной ставкой.

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

Заёмщику также не нужно будет рефинансировать кредит при понижении общего уровня процентных ставок – ставка и срок кредита будут автоматически сокращаться вместе со снижением инфляции на рынке.

Но не стоит радоваться, эксперты прогнозируют, что даже новые ипотечные продукты не смогут удержать рынок недвижимости от неизбежного дна.

По мнению председателя комиссии Российской гильдии риэлторов Геннадия Стерника, в текущем году стоимость квартир в новостройках, продаваемых в российской валюте, может упасть на 2-3%. Также снизится и активность стройкомплекса – девелоперы начнут «консервировать» свои проекты до того момента, когда общерыночные цены вновь поползут вверх.

Застройщики, чьи предложения уже вышли на рынок, будут в дальнейшем снижать стоимость квадратного метра. Особенно это будет заметно в проектах масштабной застройки с несколькими очередями строительства, где стартовые цены на жилье в каждом последующем корпусе оказываются ниже предыдущих. Наиболее популярными с покупательской точки зрения останутся проекты площадью свыше 500 тысяч квадратных метров.

Аналитики прогнозируют, что наметившаяся тенденция предложений бизнес-класса по цене комфорт-класса продолжится и в 2016 году. Удержать интерес покупателей девелоперы смогут лишь, предлагая различного рода скидки и акции, так как обычные предложения без скидок покупатель уже не рассматривает. Хорошая динамика продаж в настоящее время просматривается лишь на тех проектах, при которых бюджет покупки составляет на 20-25% меньше, чем в аналогичных проектах сопоставимых по качеству и стадии строительства. Оглядываясь на своих конкурентов, застройщикам волей-неволей придется корректировать цены на жилье.

В России на сегодняшний день на одного жителя приходится более 2 квадратных метров недвижимости всех сегментов – от эконом- до элитного классов, в то время как в 2011 году на одного человека приходилось 0,85 квадратных метров. Отмечается, что в существующих условиях, данный показатель только продолжит свой рост, поэтому на дефицит квадратных метров рассчитывать не придется. Это также поспособствует снижению цен.

По прогнозам Минэкономразвития, экономика страны должна восстановиться в течение ближайших 2-х лет, однако говорить о быстром восстановлении сектора недвижимости не придется. Эксперты прогнозируют, что после затяжного упадка, медленный рост на рынке возможен лишь к концу 2016 года.

ПРОГНОЗЫ НА БУДУЩЕЕ

Покупательский спрос окончательно остановится на наиболее дешевых сегментах недвижимости – эконом- и комфорт-классах.

Правительство начнет активнее регулировать строительную отрасль, вводя все более жесткие рамки для застройщиков, страховых компаний и банковских структур. Возможен окончательный переход от долевого строительства к реализации только готового жилья.

Банки потеряют монополии на выдачу ипотеки. Вполне возможно, что в будущем эта прерогатива будет отдана частным и государственным фондам, что только поспособствует снижению процентных ставок.

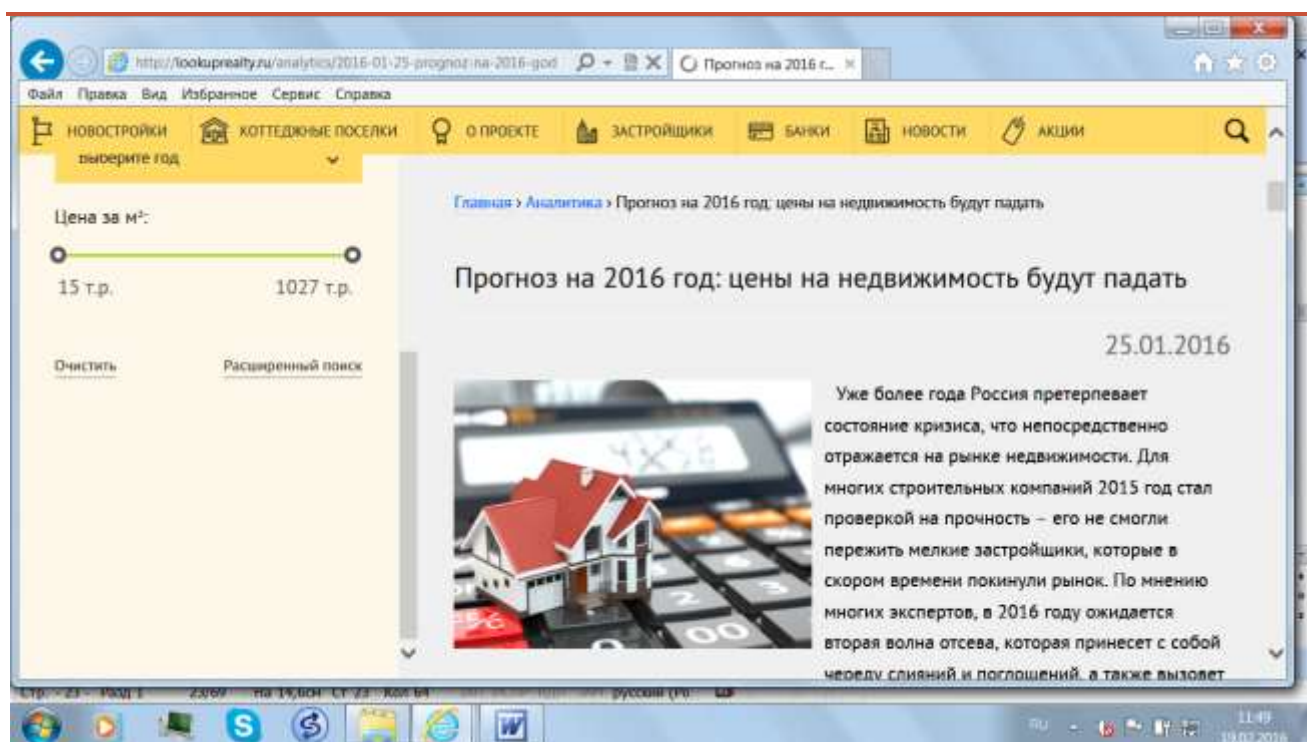
Из-за большого количество нереализованных площадей, застройщики обратятся к сектору арендного жилья и доходных домов. Ввиду их малой доходности компании не уделяли ранее особого внимания этим сегментам, однако кризис заставит в дальнейшем пересмотреть эти взгляды.

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

С рынка уйдут компании, которые не смогут справиться с кредитными обязательствами, их поглотят более крупные организации. Все это говорит о том, что рынок захватят порядка 5 крупных застройщиков, которым будет принадлежать до 90% проектов на рынке.

С рынка уйдет большое количество риэлторских компаний, которые просто-напросто не выдержат конкуренции в условиях кризиса. Как следствие, качество услуг агентств только повысится.

Строительным компаниям и инвесторам кризис сильно ударил по кошельку. Однако, если посмотреть на ситуацию с покупательской стороны, то на рынке наметились положительные тенденции: снижение цен на жилье, большое количество скидок и акций, увеличение выбора, включая большое число жилых комплексов и разнообразие планировочных решений, снижение стоимости ипотечного кредитования, а также возможное, в будущем, изменение механизма строительства и покупки недвижимости. Все это, несомненно, отразится на качестве и надежности жилья от чего покупатель только выиграет.



<http://lookuprealty.ru/analytics/2016-01-25-prognoz-na-2016-god>

Краткие выводы по разделу: В виду значительного повышения процентных ставок, ипотечный сегмент рынка переживает трудные времена. В целом, положительные прогнозы по динамике рынка недвижимости в целом и сегмента рынка земли и коммерческой недвижимости отсутствуют. Все прогнозы негативные. Особенно негативные прогнозы касаются рынка элитной недвижимости, к которым относятся объекты оценки. Динамика падения, ожидаемые нормы доходности (ставка капитализации), ожидаемое падение прибыли инвесторов, снижение спроса на аренду, рост процента вакантных площадей, указание значений соответствующих интервалов, приведены выше в аналитических статьях экспертов.

Анализ прибыли инвестора. Ниже приведены предложения на рынке об инвестировании в строительство, а также аналитические материалы и заявления экспертов в строительной отрасли о возможном размере прибыли инвестора в строительстве.

Инвестирования в строительство торговых и офисных центров это удел крупных компаний-девелоперов, частный инвестор этого делать не может. Девелоперские компании в основном финансируют банки, которые выдают кредиты на проекты, связанные со строительством коммерческой недвижимости, поднимая на этом 15 - 25% в год. Некоторые из крупных банков сами

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

являются участниками на рынке коммерческой недвижимости и, инвестируя средства полученные в результате денежных вкладов населения с выплатами 5-9%, получают **доход в среднем 15-30% годовых**.

Есть категория частных инвесторов, которые владеют крупными суммами, исчисляемые миллионами долларов. Они инвестируют как в жилую, так и в **коммерческую недвижимость**, применяя технологии диверсификации инвестиционных портфелей. Чаще всего это немасштабные коммерческие объекты, такие как street retail (помещения на первых этажах зданий), приобретаемые для последующей сдачи в аренду или продажи, офисные помещения (блоки) в административных зданиях, площадь которых от 100 до 1000 кв. м, а так же отдельно стоящие здания. <http://createinvest.ru/investirovanie-kommercheskoj-nedvizhimosti.php>

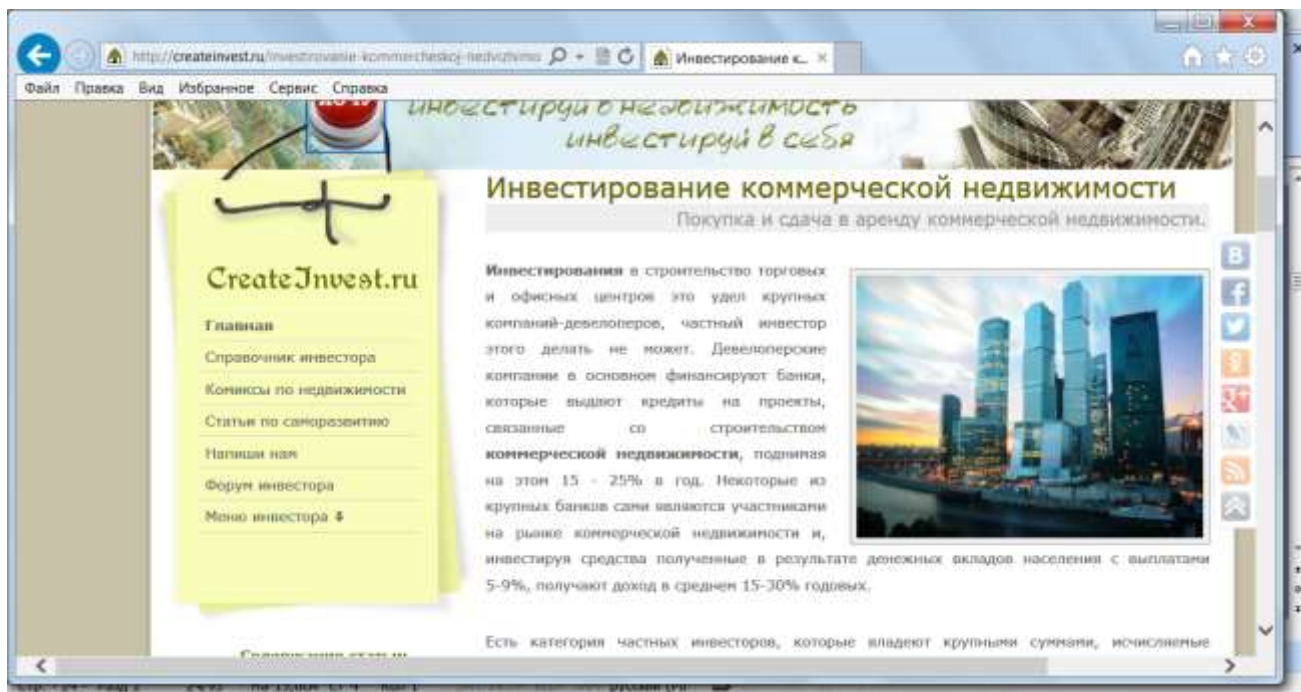


Схема сделки (строительство)



Схема платежей после завершения строительства



Доход инвестора

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

Доход Инвестора складывается из ежемесячных платежей Покупателей за вычетом агентского вознаграждения "Компании НДМС".

Ожидаемая доходность для инвестора составляет 21-23% годовых.

Возможность выхода

Возможна продажа юридического лица (или доли в нем) иному инвестору.

<http://findept.ru/investitsii/nedvizhimost/instruktsiya-pokupki-kvartiry-v-novostrojke-kak-ne-poteryat-kvartiru-i-dengi/>

Доходность инвестирования в строительство

«Обратим пристальное внимание на сопутствующие моменты. Какова доходность инвестирования? Можно ли на этом заработать? В основном экспертами озвучиваются цифры в 20-30% годовых. Данный размер дохода складывается из общих показателей роста цен на рынке (дорожают не только новостройки, но и вся недвижимость) и удорожания конкретного объекта в процессе строительства. До наступления кризиса заработать можно было до 100% годовых. На данный момент размер дохода значительно ниже, но 20-30% дохода также неплохой результат. Естественно, это при сравнении с другими способами получения дохода частными лицами от инвестиционных вложений. Например, прибыль от банковских депозитов намного меньше.»

По данным девелоперов СУ-155, рентабельность удачного офисного проекта составляет 18-20%, жилого панельного строительства – 15-17% (http://www.realprice.ru/SYSTEM/ART_PAGE/ebib.htm). Соответственно учитывая, что сроки строительства для офисных и жилых объектов составляют 12-18 месяцев, ожидаемая годовая доходность составляет от 10 до 20%. По данным компании "НДМС" ожидаемая доходность при строительстве малоэтажных жилых домов составляет порядка 21-23% годовых (http://www.ndms-invest.ru/pages_20/index.html). Интервьюирование других московских девелоперов (А Капелла (495) 444-84-36, ЛВН Девелопмент (495) 787-68-11, Статус-А (495) 151-16-80) показало, что в текущих условиях они готовы строить объекты производственного назначения рассчитывая на прибыль от 10% годовых.

Аналогичная картина со ставками прибыли инвестора наблюдается и в жилищном строительстве, что вполне обоснованно, ведь цель инвестора не в строительстве для себя объекта недвижимости, а в получении прибыли от использования имеющихся в его распоряжении денежных средств. В такой ситуации инвестор будет вкладываться только в строительство того вида недвижимости, строительство которой обеспечивает максимальный доход от инвестиций. При этом, такой доход не может сильно различаться по видам строящейся недвижимости, иначе строительство объектов, приносящих меньший доход, попросту прекратилось бы. В подтверждение указанных выводов оценщика приводим информацию о прибыли инвестора в жилищном строительстве.

Обобщим приведенную информацию. На рынке не выявлено никаких факторов, которые свидетельствовали бы о различии прибыли инвесторов в коммерческую или жилую недвижимость, а также прибыли инвесторов по регионам, напротив, приведенные данные свидетельствуют о том, что инвесторы рассчитывают на одинаковую доходность вкладывая деньги в разные виды недвижимости и в разных регионах. При этом прибыль инвестора в большинстве случаев составляет от 10 до 25% годовых. что подтверждает в интервью глава компании **Fedeco** . С учетом кризисных тенденций, в рамках настоящей оценки прибыль предпринимателя принимается равной 10%

Описание процесса оценки

Порядок проведения оценочных работ

В ходе выполнения оценочного задания работа проводилась по следующим основным направлениям:

1. Анализ предоставленных Заказчиком документов и данных;
2. Беседы с Заказчиком;
3. Анализ рынка объекта оценки.
4. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта.
5. Составление настоящего Отчета.

Определение наилучшего и наиболее эффективного использования

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

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 оценки.

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

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями органов власти, ограничениями на частную инициативу.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта оценки.

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

Анализ (НЭИ) участков как незастроенных:

Стоимость участка земли всегда должна рассматриваться с точки зрения использования его как свободного и доступного для наилучшего и наиболее эффективного экономического использования. Земля в первую очередь имеет право на доход, приносимый всей собственностью. Стоимость земли может быть равна или даже больше, чем стоимость всей собственности. При оценке недвижимости считается, что земля имеет стоимость, в то время как улучшения – это вклад в стоимость.

В соответствии с п.16 ФСО №7, для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства

Анализ (НЭИ) участков с имеющейся застройкой:

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения, то есть сооружения, либо должны остаться в прежнем состоянии и/или должны эксплуатироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доходы от новых улучшений будут больше, чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительство альтернативных объектов.

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

Встроенное помещение, подлежащее оценке расположено на первом этаже многоквартирного жилого дома. Сложившиеся тенденции рынка показывают, что наиболее эффективное использование таких объектов- под торгово-офисную недвижимость.

По этой причине, наилучшее и наиболее эффективное использование объекта на первом этаже многоквартирного дома соответствует его фактическому использованию в качестве объекта торговой недвижимости.

Оцениваемый жилой дом расположен в спальном районе небольшого курортного города. Использовать его каким-либо другим образом, кроме текущего представляется весьма затруднительным.

По этой причине, наилучшее и наиболее эффективное использование объектов оценки соответствует их фактическому использованию.

Профессор Коростелов С.П. в своей статье «Определение НЭИ при оценке недвижимости» <http://www.top-ocenka.com/ocenka-mn13.html> предлагает использовать при определении НЭИ рейтинговую (экспертную) таблицу.

С целью отображения проведенного анализа оценщик использовал рейтинговую (экспертную) оценку различных видов использования исходя из наиболее значимых на рынке факторов рассматриваемых при определении вида использования помещения. При оценке были использованы следующие значения:

«+» - положительный результат (благоприятное влияние).

«-» - отрицательный результат (неблагоприятное влияние).

Сводные данные приведены ниже в таблице.

Проверка соответствия возможных вариантов использования объекта оценки критериям наилучшего и наиболее эффективного использования для торгового помещения

Критерии	Виды деятельности		
	Текущее использование торгово-офисное	Производственно-складское	Жилое
Потенциал местоположения	+	-	+
Рыночный спрос	+	-	-
Законодательная разрешенность	+	+	+/-
Физическая осуществимость	+	+/-	+/-
Финансовая осуществимость	+	-	+/-
Максимальная эффективность	+	-	-
Количество соответствий:	6 (количество соответствий – максимальное)	1,5	2,5

Проверка соответствия возможных вариантов использования объекта оценки критериям наилучшего и наиболее эффективного использования для жилого дома

Критерии	Виды деятельности		
	Текущее использование жилое	Производственно-складское	Торгово-офисное
Потенциал местоположения	+	-	+
Рыночный спрос	+	-	+
Законодательная разрешенность	+	-	+
Физическая осуществимость	+	-	+/-
Финансовая осуществимость	+	-	+/-
Максимальная эффективность	+	-	-
Количество соответствий:	6 (количество соответствий – максимальное)	0	4

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

В соответствии с ФСО, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Конкретные методы в рамках применения каждого из подходов Оценщик вправе определять самостоятельно.

Затратный подход

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.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект оценки сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего объекта без чрезмерной задержки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Сравнительный подход

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.

Сравнительный подход базируется на рыночной информации и учитывает текущие действия потенциального продавца и покупателя.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнения по каждой единице;
- сопоставление объектов оценки с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка аналогов;
- приведение показателей стоимости сравниваемых объектов к стоимости исследуемых объектов.

Данный подход наиболее применим для имущества, на рынке продаж которого имеется достаточное количество данных о недавних сделках купли-продажи или достаточное количество предложений о продаже. Если такой рынок отсутствует, подход сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении подхода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Доходный подход

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки¹.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Определение рыночной стоимости в рамках доходного подхода основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате его функционирования (иными словами, покупатель в действительности приобретает право получения будущих доходов от владения собственностью). Аналогичным образом, собственник не продаст объект по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Считается, что в результате своего взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

Ожидаемые доходы, как они понимаются в рамках доходного подхода, имеют денежное выражение. Пересчет ожидаемых доходов в стоимость объекта осуществляется с помощью процедур, которые позволяют учесть ожидаемые темпы роста, время и периодичность получения доходов, степень риска потока доходов, а также стоимость денег во времени.

При пересчете ожидаемых доходов в стоимость, как правило, требуется определить величину коэффициента капитализации и ставки дисконта. При определении соответствующей ставки необходимо учитывать действие таких факторов, как уровень ставки банковского процента, ставки дохода для аналогичных объектов согласно ожиданиям инвесторов, а также характеристики риска, связанного с получением ожидаемых доходов.

При использовании методов дисконтирования будущих доходов ожидаемые темпы роста учитываются при оценке размеров поступлений доходов в будущем. При использовании методов капитализации доходов от ожидаемых темпов роста непосредственно зависит величина ставки капитализации.

В рамках доходного подхода к оценке традиционно выделяют два основных метода:

- метод, основанный на пересчете будущих ежегодных доходов в текущую стоимость (метод дисконтирования денежного потока);
- метод, базирующийся на накоплении средней величины дохода (метод капитализации дохода).

Метод прямой капитализации

В этом методе стоимость объекта определяется путем деления величины чистого постоянного годового дохода на общий коэффициент капитализации, который определяется либо по результатам статистической обработки данных рынка, либо по соответствующим расчетным формулам.

Метод дисконтированных денежных потоков

Техника данного метода подразумевает:

- составление прогноза функционирования объектов оценки в будущем, на протяжении установленного Оценщиком периода владения;
- оценку стоимости будущей продажи (стоимости реверсии) в конце периода владения;
- пересчет потока периодических доходов и реверсионной стоимости в текущую стоимость, используя процесс дисконтирования.

К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и денежных потоков, связанных с функционированием объектов, которая связана со сложностью прогнозирования в быстро меняющейся ситуации.

Выбор подходов к оценке

Исходя из проведенного анализа, исследований и имеющейся информации об объекте оценки, а также состоянии рынка, Оценщик счел возможным использовать в данной работе следующие подходы и методы:

-в рамках сравнительного подхода –метод сравнения продаж для расчета стоимости всех объектов

-в рамках затратного подхода –метод замещения для расчета стоимости домовладения

-в рамках доходного подхода –метод прямой капитализации для расчета стоимости торгового помещения

¹ Федеральные Стандарты Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

Затратный подход может применяться только к определению стоимости объектов капитального строительства в целом, но не их частей (п.24 ФСО №7). По этой причине этот подход при оценке встроенного торгового помещения не применяется

Доходный подход в рамках настоящей оценки не применяется при определении стоимости домовладения, поскольку указанный объект недвижимости не предназначен для коммерческого использования. Достоверно спрогнозировать доход от аренды и установить процент недозагрузки арендных площадей, точные сроки экспозиции для объекта, не предназначенного для коммерческого использования, в условиях тяжелейшего кризиса и нестабильности отрасли (см. *разделы анализа рынка и описания объектов оценки*) в рамках настоящего отчета невозможно. Расчет указанных показателей неизбежно повлечет за собой различного рода допущения и неточности, что в свою очередь приведет к большим погрешностям при установлении рыночной стоимости.

Сведение результатов.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, возможно, корректировка полученных оценок, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества и недостатки каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта определяются по следующим критериям:

1. Тип, качество и обширность информации, на основе которых производится анализ.
2. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как использование, потенциальная доходность.
3. Учет общей экономической ситуации на рынке.
4. Учет экономических, политических и физических факторов, действующих в рассматриваемом районе.

Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода и определяет вклад каждого подхода в рыночную стоимость объекта оценки.

Сравнительный подход

Расчет стоимости зданий и сооружений сравнительным подходом

выбор единиц сравнения, типичных для рынка объекта оценки

Существуют разные единицы сравнения:

Для земельного участка с улучшениями в качестве удельной характеристики принимается удельная цена единицы измерения количества ценообразующего фактора для компонента собственности, вносящего наибольший вклад в стоимость всего объекта. Если стоимость строения заведомо больше стоимости земельного участка, то в качестве основной единицы сравнения для всего объекта используется удельная цена для строения:

2.1. Цена за единицу полезной (арендной, общей) площади строения

2.2. Цена за единицу объема строения

2.3. Цена за квартиру или комнату

2.4. Цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане, номер в гостинице)»

Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.:Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X

«При анализе продаж земли цена за единицу площади, цена за фронтальную единицу длины, цена за участок. При анализе продаж застроенных участков обычно используют следующие единицы сравнения: цена за 1 м² общей площади здания или сооружения, цена за 1 м² чистой площади, подлежащей сдаче в аренду, цена за 1 м² здания без учета стоимости земли, цена за комнату, квартиру или другую единицу недвижимости, цена за 1м³ здания или сооружения, цена за единицу, приносящую доход»

Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГТУ, 1997. — 422 с. — ISBN 5-7422-0021-5

Критерием для выбора единицы сравнения является предоставленная на рынке информация о продаже аналогов. Объекты недвижимости коммерческого назначения (офисного, торгового, производственного) в подавляющем большинстве случаев, коммерческая недвижимость представлена на рынке с указанием данных о цене и общей площади продаваемого или сдаваемого в аренду объекта. При этом существует четко выраженная взаимосвязь цены от площади. В связи с изложенным, оценщик делает вывод о том, что при продаже или покупке коммерческой недвижимости покупатель и продавец ориентируются при определении цены сделки на цену 1 кв.м. выставляемого на торги или сдаваемого в аренду объекта недвижимости. По этим причинам оценщик выбирает в качестве единицы сравнения стоимость 1 кв.м. общей площади объектов капитального строительства и отказывается от применения других единиц сравнения.

Оценка встроенного торгового помещения

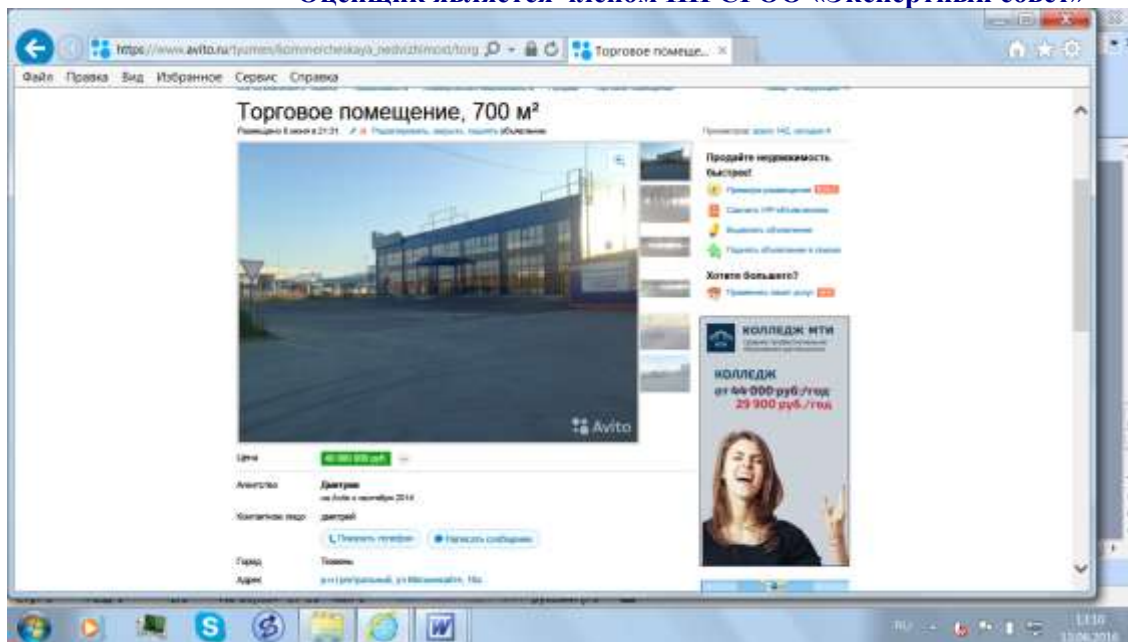
Подбор аналогов

В результате проведенного исследования рынка и отбора информации с целью повышения ее достоверности был выделен для сравнительного анализа ряд объектов. Информация о характеристиках данных объектов приводится ниже.

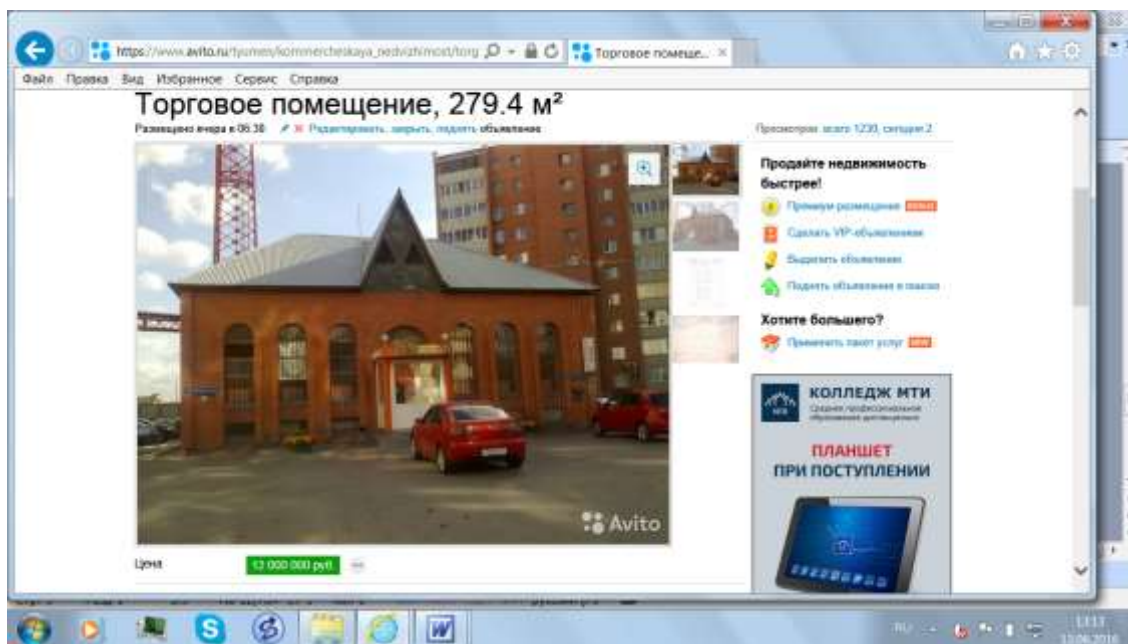
Предложения по продаже объектов аналогов отобраны в период оценки, все объявления размещены в течение месяца предшествующего оценке, и на момент оценки цены предложения действительны, цены указаны с НДС.

Объекты оценки относятся к рынку торгово-офисной недвижимости.

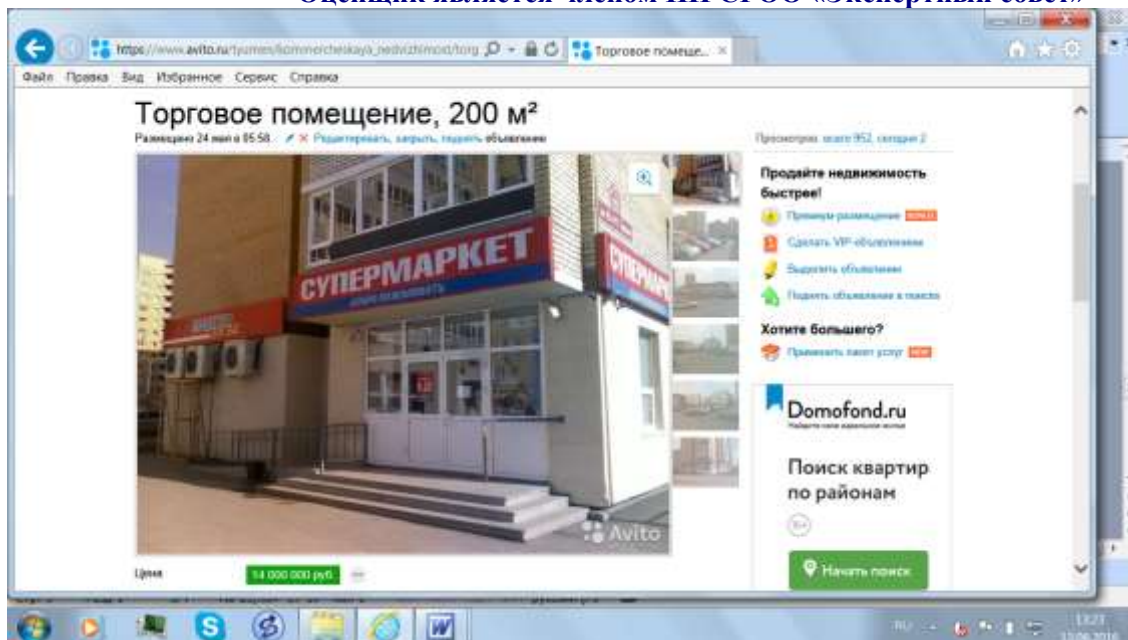
Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. Поэтому Оценщик использовал цену предложения с поправкой на торг. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно сравниваемых объектов-аналогов. Предлагаемые к продаже объекты торгово-офисной недвижимости для определения стоимости встроенного помещения представлены ниже.



https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_700_m_793278017
57143 рублей кв.м. Мельникайте 10А



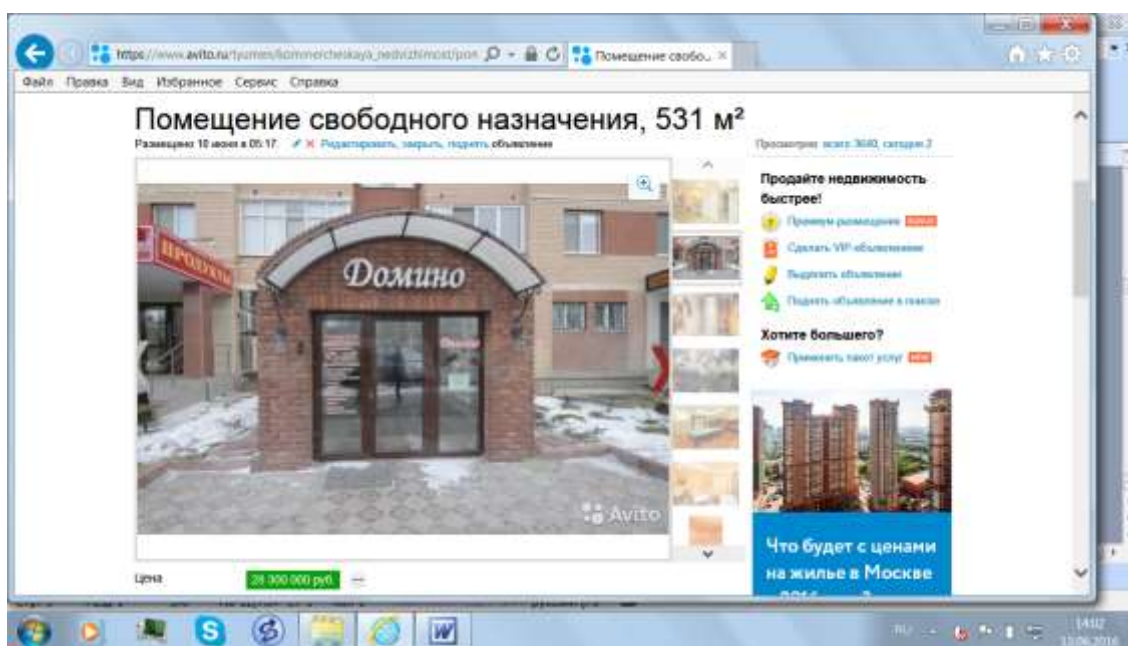
https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_279.4_m_708833764
43011 рублей кв.м. Московский тракт 163 к.2



https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_200_m_189904954
Продам торговое помещение 200 м²

Нежилое помещение на первом этаже с удобным расположением во двор и на проезжую часть, Два отдельных входа, большой зал, имеются подсобные помещения, телефон, интернет все коммуникации, удобная парковка

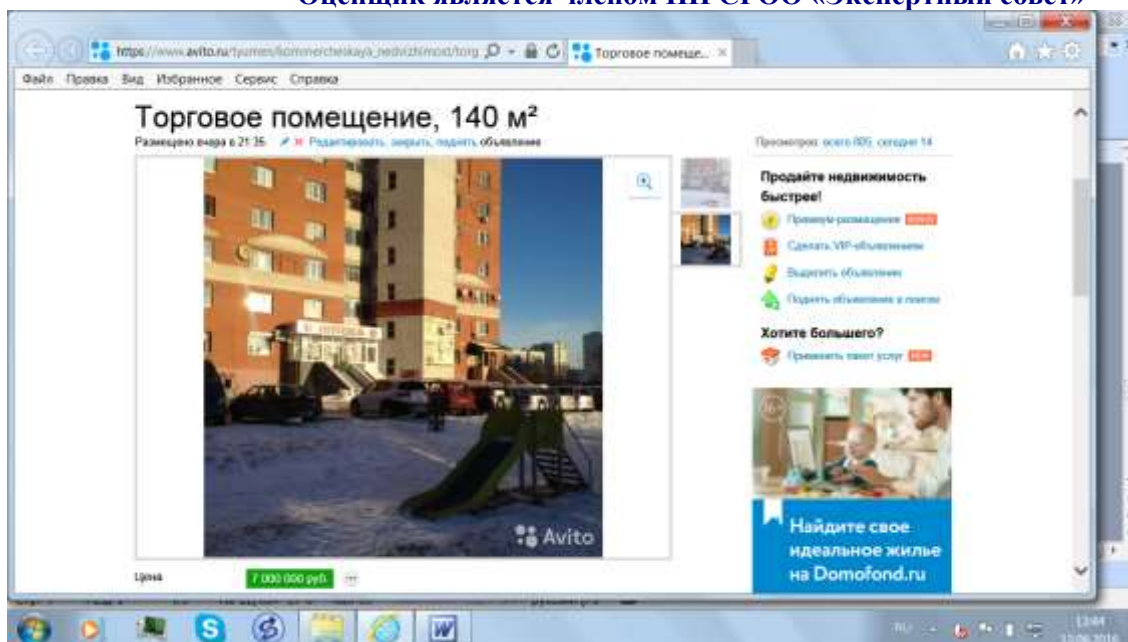
Эрвье 16к.1 70000 рублей кв.м.



https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_531_m_469862242
Продам помещение свободного назначения 531 м²

Продам помещение - с суперремонтom и оборудованием. (Сдано в аренду - действующий фитнес -центр). Собственник.
Цокольный этаж. Доход от аренды в месяц - 370 т.р.
Можно без арендатора.
Торг уместен обмен

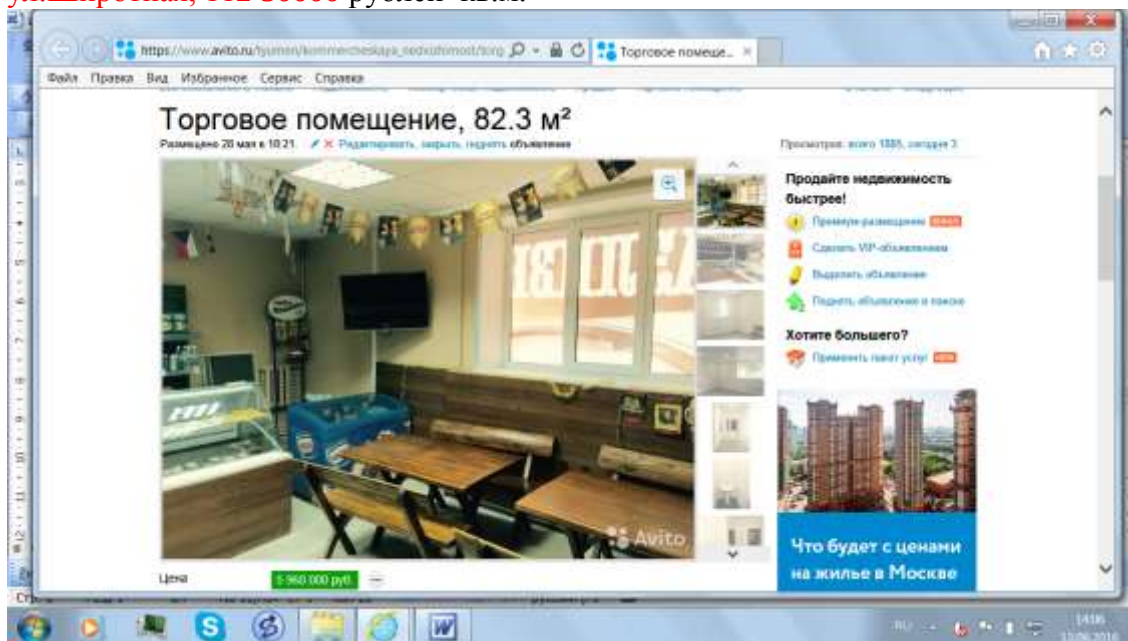
Харьковская,27 53296 рублей кв.м.



https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_140_m_653629958
Продам торговое помещение 140 м²

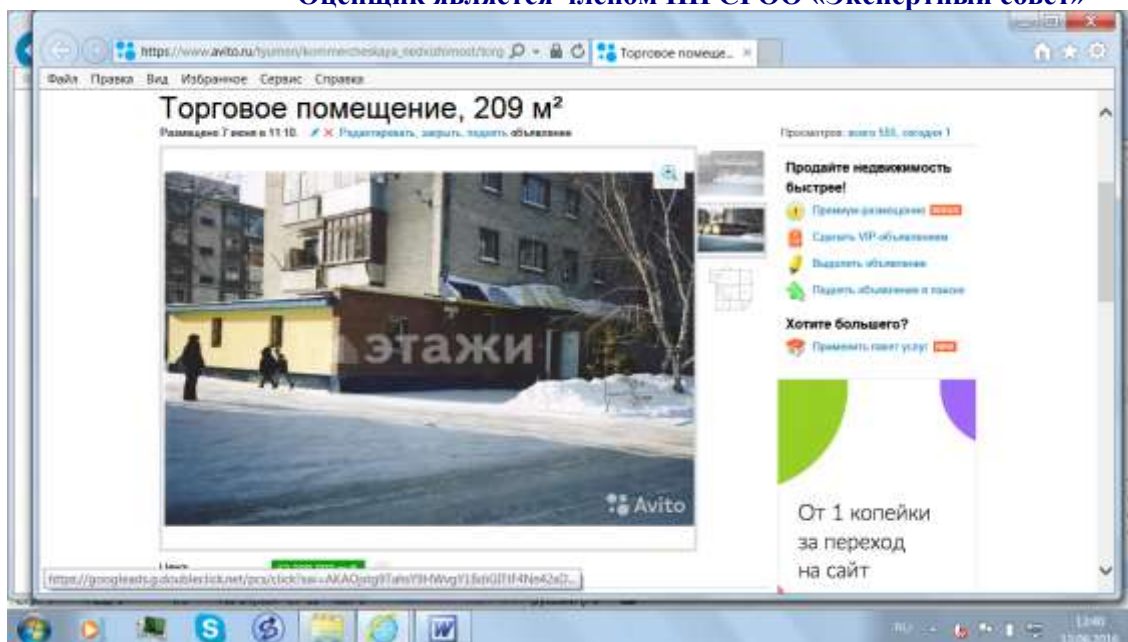
Продам отличный магазин в районе МЖК. В магазине 2 входа и есть окно на склад для выгрузки товаров. Два больших торговых зала. Магазин на первом этаже жилого дома кирпичного исполнения. Цена последняя

ул. Широтная, 112 50000 рублей кв.м.



https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_82.3_m_496286451

Фурманова, 4 72683 рублей кв.м.



https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_209_m_771599830
Тимирязева 141 58373 рублей кв.м.

Все представленные аналоги, расположены в Центральном районе г.Тюмени. Все аналоги расположены на первом или цокольном этаже или представляют собой отдельные здания, предназначены для осуществления офисно-торговой деятельности и не требуют ремонта. Из представленных аналогов в первую очередь предпочтение отдано тем, которые представляют собой встроенные помещения в новых многоэтажных домах. Из отобранных по этому признаку аналогов предпочтение отдано тем, которые максимально приближены по площади к объекту оценки

Результаты отбора аналогов и данные по отобранным объектам-аналогам для определения стоимости встроенного помещения, расположенного на первом этаже представлены в таблице ниже .

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Район	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный
Местоположение	Горького, 68	Эрвье, 16к1	Харьковская, 27	Широтная, 112
Функциональное назначение	торговое	торговое	торговое	торговое
Окружение	жилые и нежилые здания	жилые и нежилые здания	жилые и нежилые здания	жилые и нежилые здания
Тип объекта	встроенное помещение 1 этаж многоквартирного дома	встроенное помещение 1 этаж многоквартирного дома	встроенное помещение цокольный этаж многоквартирного дома	встроенное помещение 1 этаж многоквартирного дома
Вид права на объект оценки	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) права	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Площадь улучшений, кв. м	284,60	200,00	531,00	140,00
Материал стен	монолит	кирпич	кирпич	кирпич
Год постройки	2007	новая постройка	новая постройка	новая постройка
Состояние	отличное, улучшенная отделка	отличное	отличное, улучшенная отделка	отличное
Коммуникации	есть	есть	есть	есть
Охрана	есть	есть	есть	есть
Дата продажи/Дата выставления на торги		2016	2016	2016
Источник информации		https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_200_m_189904954	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_531_m_469862242	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_140_m_653629958

В таблице ниже приведен расчет рыночной стоимости встроенного помещения сравнительным подходом

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая стоимость объекта (руб)	-	14000000,00	28300000,00	7000000,00
Цена предложения, руб/кв. м	-	70000	53296	50000
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	70000	53296	50000
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-0,15	-0,15	-0,15
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	59500	45302	42500
Дата продажи/Дата выставления на торги		2016	2016	2016
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	59500	45302	42500
Местоположение (район)	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	59500	45302	42500
Общая площадь помещения, кв. м	284,60	200,00	531,00	140,00
Соотношение площадей объект оценки/объект аналог		1,42	0,54	2,03
Корректировка,	-	-0,05	0,10	-0,07
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	56525	49832	39525
Техническое состояние помещения	отличное, улучшенная отделка	отличное	отличное, улучшенная отделка	отличное
Корректировка		0,110	0,000	0,110
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м		62743	49832	43873
Валовая коррекция		0,21	0,25	0,23
Степень схожести		0,79	0,75	0,77
Вес аналога		0,3420	0,3247	0,3333
Стоимость 1 кв.м, (руб) с НДС		52261		
рыночная стоимость объекта с НДС, руб		14873481		
Рыночная стоимость объекта без НДС, руб		12604645		

Обоснование корректировок

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

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- дата продажи;
- местоположение объекта;
- площадь объекта;
- техническое состояние здания;
- состояние.

Корректировка на объем передаваемых прав

Все объекты находятся в собственности. Никаких корректировок не требуется.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация. Условия финансирования всех сделок одинаковы - это наличный расчет и единовременный платеж. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка. Такой подход получил наибольшее практическое применение, и потому проблема определения корректных поправок остается актуальной.

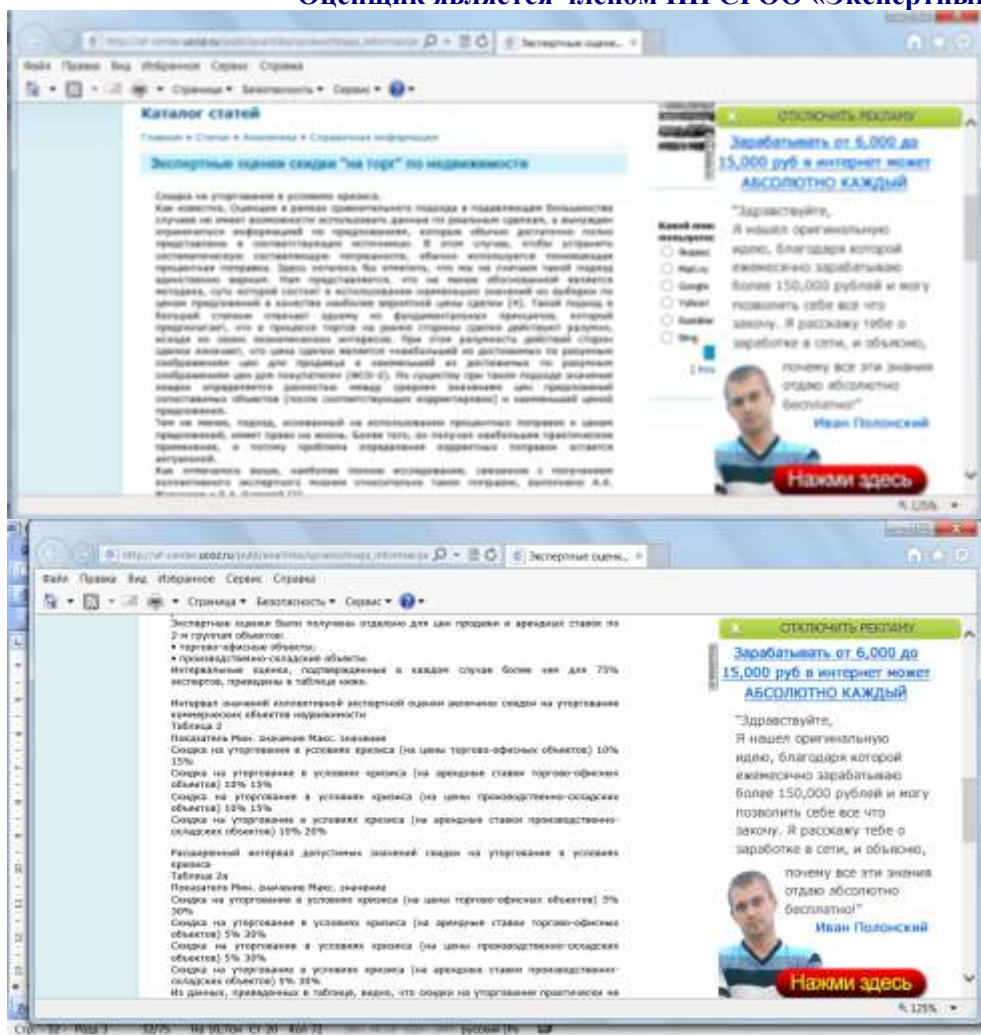
Наиболее полное исследование, связанное с получением коллективного экспертного мнения относительно таких поправок, выполнено А.А. Марчуком и Е.А. Бутовой. Интервальные оценки, подтвержденные в каждом случае более чем для 75% экспертов, приведены ниже.

Интервал значений коллективной экспертной оценки величины скидки на уторгование коммерческих объектов недвижимости

Скидка на уторгование (на цены торгово-офисных объектов)	10-15%
Скидка на уторгование (на арендные ставки торгово-офисных объектов)	10%-15%
Скидка на уторгование (на цены производственно-складских объектов)	10%-15%
Скидка на уторгование (на арендные ставки производственно-складских объектов)	10%- 20%

Источник: Лейфер Л. А., Гришина М.Д./ Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости (Краткое изложение основных результатов эксперимента по формированию коллективных экспертных оценок)/Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород - 2010г.

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»



В условиях кризиса (тенденции описаны в разделе анализа рынка) оценщик считает возможным применить верхнее значение поправки на уторговывание – 15%.

Корректировка на дату продажи (дату предложения)

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

Корректировка на местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги имеют схожие характеристики локального местоположения, все они расположены в Центральном районе Тюмени, у всех есть выход на улицу с проезжей частью, корректировка не требуется.

Корректировка на площадь

Корректировка на площадь вводилась по данным сборника КО-ИНВЕСТ «Общественные здания» в соответствии с таблицей представленной ниже.

.Коэффициент корректировки на площадь

So/Sa	K
< 0,25	1,25
0,49-0,25	1,2
0,85-0,5	1,1
0,86-1,15	1
1,16-1,5	0,95
>1,5	0,93

Корректировка на техническое состояние

Все объекты расположены в новостройках, у всех у них произведен новый ремонт, однако уровень отделки у объекта оценки и у аналога №2 – улучшенный. Требуется корректировка

Расчет поправки на уровень отделки производится по таблицам удельных показателей восстановительной стоимости:

в качестве аналогов использовались:

СБОРНИК № 28

УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛЫХ, ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ КОММУНАЛЬНО-БЫТОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ ДЛЯ ПЕРЕОЦЕНКИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ

Утвержден Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства

II. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ

Административные здания одноэтажные кирпичные

Группа капитальности 1

Характеристика здания

Фундаменты бутобетонные; стены кирпичные; перегородки гипсобетонные, частично шлакобетонные и железобетонные; перекрытия железобетонные; кровля - из асбофанеры по деревянным стропилам; полы паркетные.

Имеется центральное отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, радио, телефон.

ВОССТАНОВИТЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ 1 м3 ОБЪЕМА ЗДАНИЯ В РУБ.

Таблица 84

стоимость строительства с простой отделкой 23,1, повышенной отделкой 25,6 руб за 1 куб. м.

Удельные веса отдельных конструктивных элементов в %

отделочные работы простые 8% от стоимости строительства

отделочные работы повышенные 11 % от стоимости строительства

аналогичные показатели содержатся в другом сборнике

СБОРНИК № 26

УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В СОВХОЗАХ. КОЛХОЗАХ, МЕЖКОЛХОЗНЫХ И ДРУГИХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЯХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ

Утвержден Министерством сельского хозяйства СССР по согласованию с Госстроем СССР

Том II. Жилые, культурно-бытовые и административно-хозяйственные здания

Отдел III. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ И КОММУНАЛЬНО-БЫТОВЫЕ ЗДАНИЯ

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ ОДНОЭТАЖНЫЕ КИРПИЧНЫЕ

Характеристика

Фундаменты бутобетонные. Стены кирпичные. Цоколь из бетона. Перегородки гипсобетонные и из железобетонных плит. Перекрытия железобетонные. Полы дощатые или паркетные. Кровля по деревянным стропилам. Здания оборудованы центральным отоплением, вентиляцией, канализацией, электроосвещением, радио и телефоном. Группа капитальности I.

Таблица 51

стоимость строительства с простой отделкой 23,1, повышенной отделкой 25,6 руб за 1 куб. м.

Удельные веса отдельных конструктивных элементов в %

отделочные работы простые 8% от стоимости строительства

отделочные работы повышенные 11 % от стоимости строительства

определяем среднюю стоимость строительства 1 куб м. без отделки $(23,1 \times (1 - 0,08) + 25,6 \times (1 - 0,11)) / 2 = 22$ рубля

За единицу принята поправка к стоимости квадратного метра помещения с простой отделкой

расчет поправочных коэффициентов на уровень отделки

Уровень отделки	без отделки	простая отделка	Улучшенная отделка
Удельный показатель стоимости строительства 1 куб.м. руб	22	23,1	25,6
Расчет	22/23,1	23,1/23,1	25,6/23,1
коэффициент	0,95	1	1,11

В процентом соотношении корректировка для аналогов без отделки составляет 5% по отношению к объектам оценки с простой отделкой

корректировка для аналогов с улучшенной отделкой составляет -11% по отношению к объектам оценки с простой отделкой.

Таким образом, для аналогов с простой отделкой № 1 и 3 корректировка составит 11%

Весовые коэффициенты

Весовые коэффициенты определялись по следующей схеме:

- для каждого из аналогов определялась валовая (по модулю) корректировка от цены продажи;
- далее определялись обратные величины по формуле: обратная величина = 1- валовая корректировка;
- определялась общая поправка путем суммирования обратных величин для всех аналогов;
- весовой коэффициент определялся как соотношение обратной величины для аналога к общей поправке. В сумме весовые коэффициенты равны – 1.

В результате, чем больше поправок применено к объекту оценки, тем меньший вес данному аналогу присваивается.

Оценка домовладения в г.Лермонтове

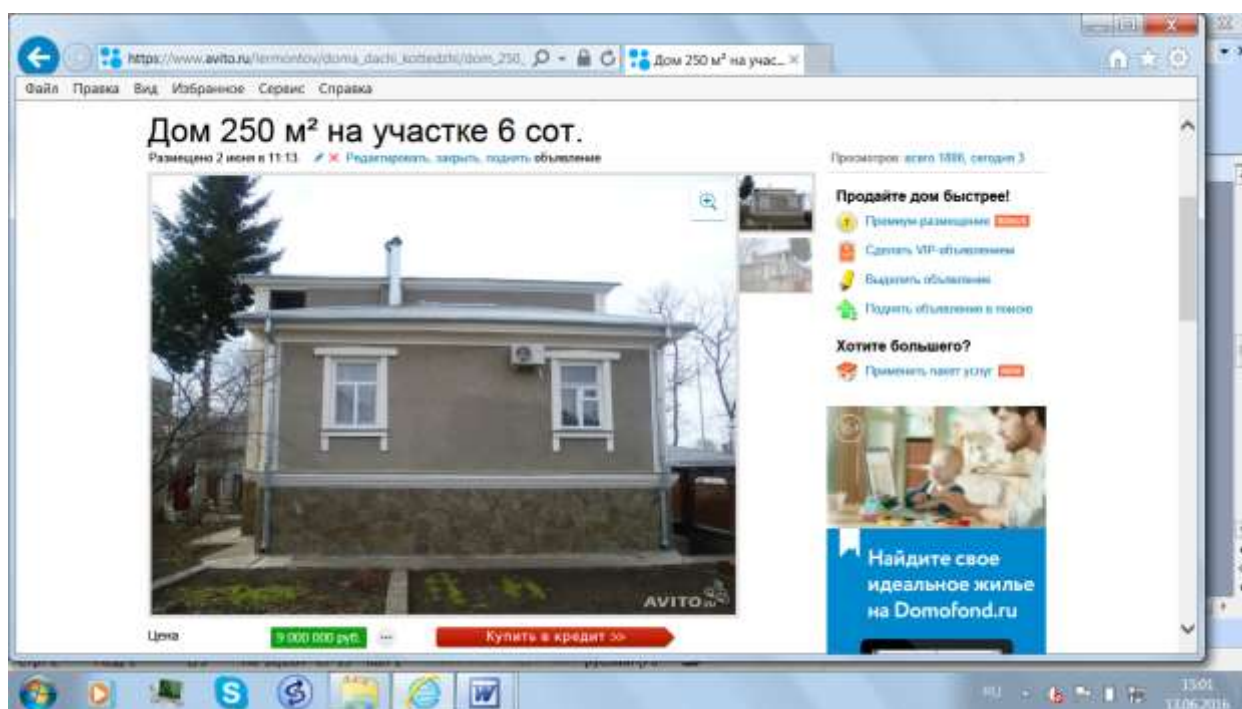
Подбор аналогов

В результате проведенного исследования рынка и отбора информации с целью повышения ее достоверности был выделен для сравнительного анализа ряд объектов. Информация о характеристиках данных объектов приводится ниже.

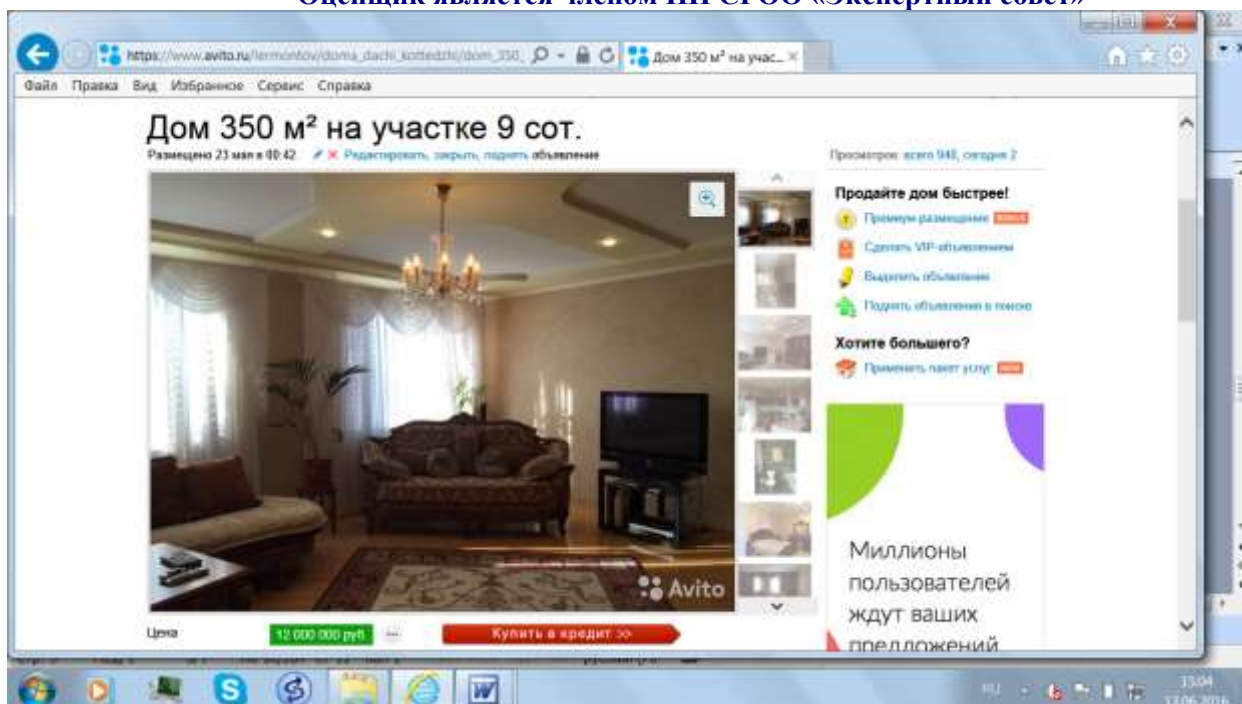
Предложения по продаже объектов аналогов отобраны в период оценки, все объявления размещены в течение месяца предшествующего оценке, и на момент оценки цены предложения действительны, цены указаны без НДС.

Объекты оценки относятся к рынку жилой недвижимости.

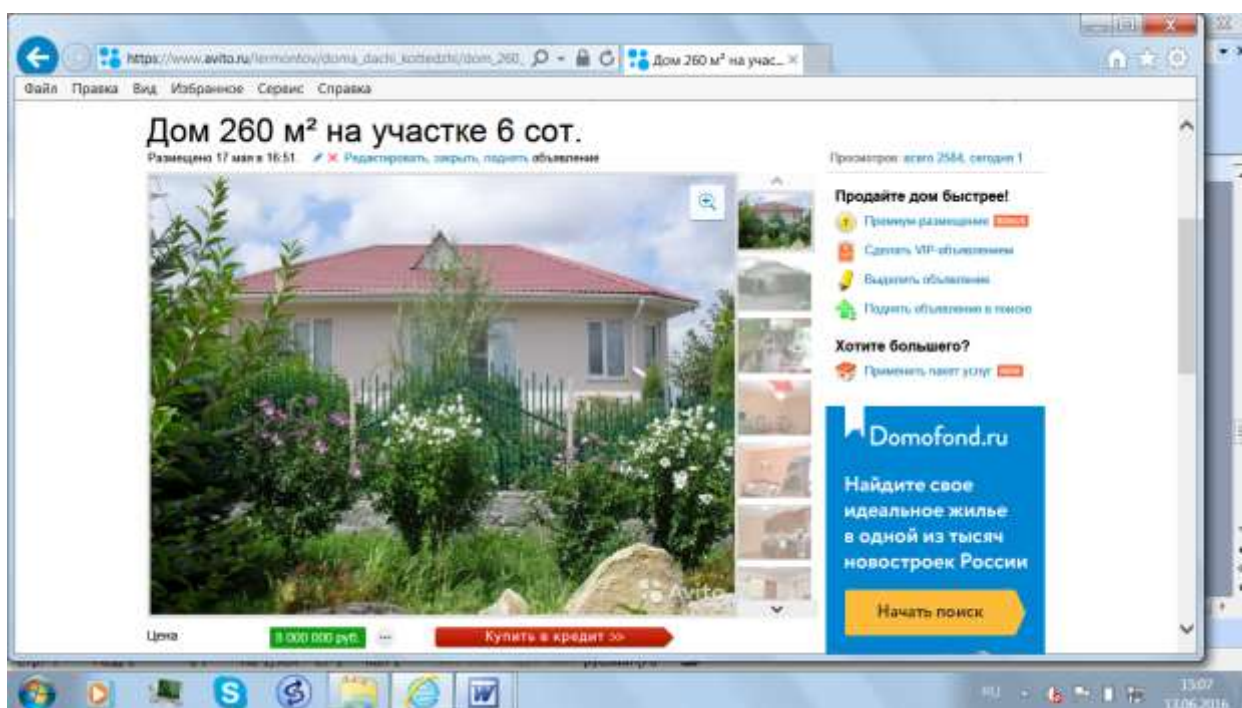
Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. Поэтому Оценщик использовал цену предложения с поправкой на торг. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно сравниваемых объектов-аналогов. Предлагаемые к продаже объекты жилой недвижимости для определения стоимости домовладения представлены ниже.



https://www.avito.ru/lermontov/doma_dachi_kottedzhi/dom_250_m_na_uchastke_6_sot.358799776



https://www.avito.ru/lermontov/doma_dachi_kottedzhi/dom_350_m_na_uchastke_9_sot.320084202



https://www.avito.ru/lermontov/doma_dachi_kottedzhi/dom_260_m_na_uchastke_6_sot.563726624

Все представленные аналоги, расположены в г.Лермонтове. Все аналоги представляют собой новые строения с улучшенной отделкой, с надворными постройками. Из представленных на рынке аналогов в первую очередь предпочтение отдано тем, которые представляют собой дома с улучшенной отделкой. Из отобранных по этому признаку аналогов предпочтение было отдано тем, которые максимально приближены по площади строения и земельного участка к объекту оценки

Результаты отбора аналогов и данные по отобранным объектам-аналогам для определения стоимости встроенного помещения, расположенного на первом этаже представлены в таблице ниже .

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Район	г.Лермонтов	г.Лермонтов	г.Лермонтов	г.Лермонтов
Местоположение	ул.Родниковая,31	ул.Спортивная	ул.Курганная	р-н Острогорка
Функциональное назначение	жилое	жилое	жилое	жилое
Окружение	жилые здания	жилые здания	жилые здания	жилые здания
Тип объекта	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом
Вид права на объект оценки	собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) права	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Площадь улучшений, кв. м	304,10	250,00	350,00	260,00
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Год постройки	2008	2000-е годы	2000-е годы	2010
Состояние	отличное	отличное	отличное	отличное
Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Охрана	нет	нет	нет	нет
Дата продажи/Дата выставления на торги		2016	2016	2016
Источник информации		https://www.avito.ru/lermontov/doma_dachi_kotted_zhi/dom_250_m_na_uchastke_6_sot._358799776	https://www.avito.ru/lermontov/doma_dachi_kotted_zhi/dom_350_m_na_uchastke_9_sot._320084202	https://www.avito.ru/lermontov/doma_dachi_kotted_zhi/dom_260_m_na_uchastke_6_sot._563726624
Земельный участок площадь, кв.м.	600	600	900	600

В таблице ниже приведен расчет рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного в подвале сравнительным подходом

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая стоимость объекта (руб)	-	9000000,00	12000000,00	8000000,00
Цена предложения за 1 кв.м с НДС (руб)	-	36000	34286	30769
Поправка на землю	-	0	-300000	0
Корректировка, руб/кв. м	-	0	1188 рублей на кв.м.	0
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	36000	33429	30769
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	36000	33429	30769
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-0,15	-0,15	-0,15
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	30600	28415	26154
Дата продажи/Дата выставления на торги	-	2014	2014	2014
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	30600	28415	26154
Местоположение (район)	г.Ливны	г.Ливны	г.Ливны	г.Ливны
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	30600,00	28415,00	26154,00
Общая площадь помещения, кв. м	304,10	250,00	350,00	260,00
Соотношение площадей объект оценки/объект аналог		1,22	0,87	1,17
Корректировка, %	-	-0,05	0,00	-0,05
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	29070	28415	24846
Техническое состояние помещения	отличное	отличное	отличное	отличное
Корректировка, руб/кв. м		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м		29070	28415	24846
Валовая коррекция		0,20	0,60	0,20
Степень схожести		0,80	0,40	0,80
Вес аналога		0,40	0,20	0,40
Стоимость 1 кв.м. (руб)		27444		
Рыночная стоимость оцениваемого домовладения, руб с НДС		8345720		
Рыночная стоимость оцениваемого домовладения, руб без НДС		7181376		

Обоснование корректировок

Корректировки на объем передаваемых прав, на финансовые условия, на условия продажи, на снижение цены в процессе торгов, на дату продажи (дату предложения), на местоположение, на площадь, на техническое состояние определены по той же схеме, что и при расчете стоимости встроенного помещения на первом этаже.

Весовые коэффициенты определялись по следующей схеме:

- для каждого из аналогов определялась валовая (по модулю) корректировка от цены продажи;
- далее определялись обратные величины по формуле: обратная величина = 1-валовая корректировка;
- определялась общая поправка путем суммирования обратных величин для всех аналогов;
- весовой коэффициент определялся как соотношение обратной величины для аналога к общей поправке. В сумме весовые коэффициенты равны – 1.

В результате, чем больше поправок применено к объекту оценки, тем меньший вес данному аналогу присваивается.

Расчет поправки на площадь земельного участка определен, исходя из средней стоимости незастроенных земельных участков в г.Лермонтове, на основании данных о стоимости участка, определенной в разделе определения стоимости объектов оценки затратным подходом и составляет 1188 рублей за 1 кв.м.

НДС рассчитан с учетом данных о стоимости земельного участка под ИЖС, которая определена в разделе настоящего отчета определения стоимости объектов оценки затратным подходом. Поскольку НДС в стоимости земельного участка не учитывается, из общей стоимости домовладения до расчета НДС, следует вычесть стоимость земельного участка. После определения стоимости объекта без НДС, стоимость земли нужно снова прибавить к получившемуся результату. Расчет приведен ниже:

$(8345720-712800)/1,18+712800=7181376$ рублей

Затратный подход

Расчет стоимости в рамках затратного подхода включает следующие этапы:

- определение стоимости прав на земельный участок;
- определение стоимости нового строительства улучшений, находящихся на участке;
- определение величины совокупного износа;
- вычитание величины совокупного износа из стоимости строительства и определение стоимости замещения/воспроизводства объекта оценки;
- определение рыночной стоимости объекта

Общая формула затратного подхода имеет вид:

$$C_{\text{затр}} = C_{\text{нс}} - И + C_{\text{з}},$$

где:

$C_{\text{затр}}$ – стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода;

$C_{\text{нс}}$ – стоимость нового строительства (воспроизводства или замещения)

$И$ – совокупный износ объекта оценки.

В рамках настоящей оценки земельный участок не оценивается.

$C_{\text{з}}$ – стоимость земли

Расчет стоимости прав на земельный участок

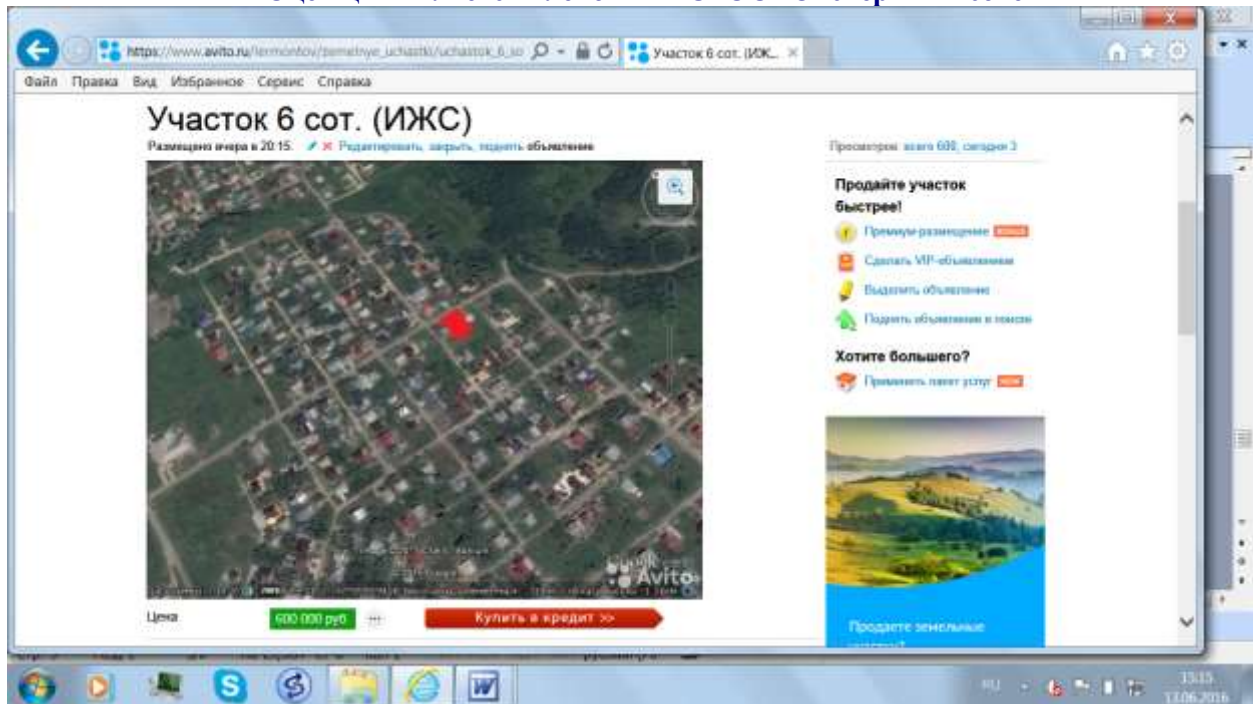
Выбор единицы сравнения

В качестве объектов сравнения были использованы данные о предложениях на продажу объектов, сопоставимых с объектом оценки. В качестве единицы сравнения, как правило, используется цена продажи 1 кв. м (сот., Га) общей площади. Цена за 1 кв.м (сот., Га) земельных участков используется всеми аналитиками рынка, а также покупателями и продавцами земельных участков для определения ценовых параметров того или иного земельного участка.

В процессе оценки цены продаж 1 кв. м (сот., Га) общей площади объектов сравнения приводятся к цене 1 кв.м (сот., Га).

В качестве единицы сравнения выбираем 1 кв.м., как величину, наиболее представленную на рынке. Другие единицы сравнения в расчетах учитываться не будут.

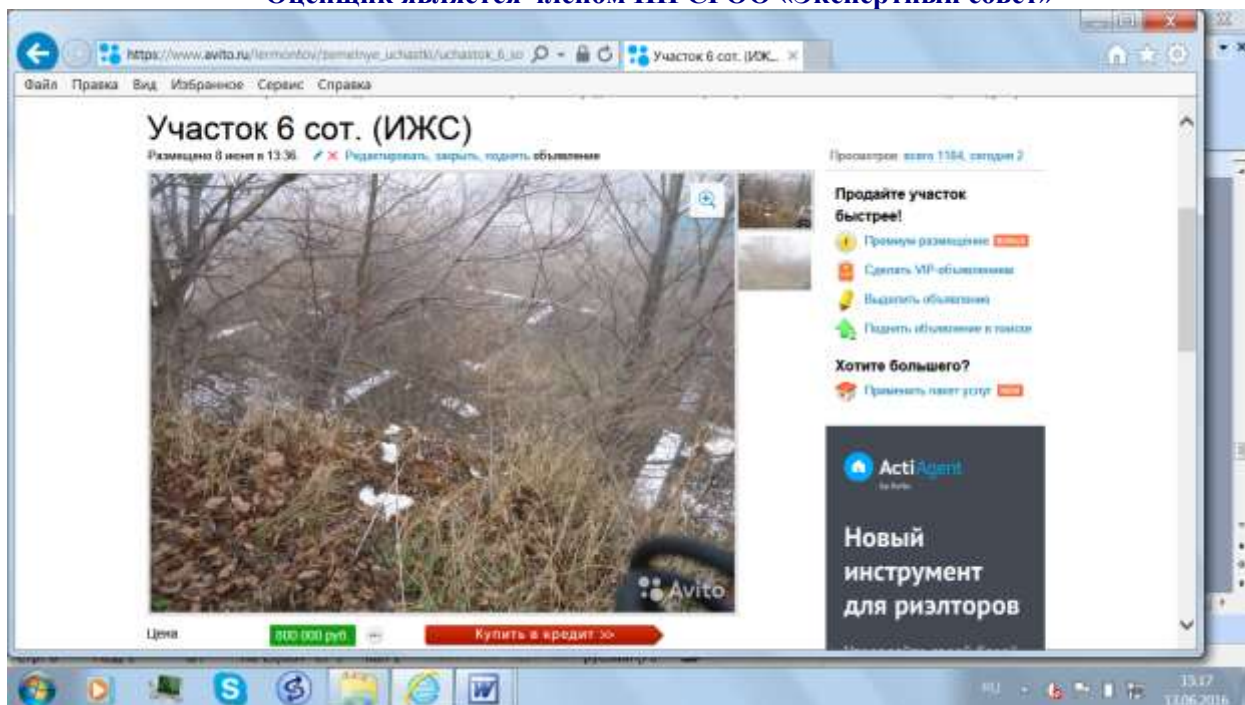
Наименование	Площадь, кв.м	Стоимость, руб	стоимость за 1 кв.м., руб	ссылка
Участок ул.Дубравная	600	600000	1000	https://www.avito.ru/lermontov/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_514024099
Участок ул.Лазоревая	1160	1150000	1000	https://www.avito.ru/lermontov/zemelnye_uchastki/uchastok_11.6_sot._izhs_794693612
Участок ул.Терновая	600	800000	1333	https://www.avito.ru/lermontov/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_469432452
Участок Лермонтов Карьер	600	850000	1417	https://www.avito.ru/lermontov/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_790802780
Средняя стоимость, руб. кв.м.	(1000+1000+1333+1417)/4=1188			



https://www.avito.ru/lermontov/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_514024099



https://www.avito.ru/lermontov/zemelnye_uchastki/uchastok_11.6_sot._izhs_794693612



https://www.avito.ru/lermontov/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_469432452



https://www.avito.ru/lermontov/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_790802780

Участки территориально расположены в черте г.Лермонтов. Назначение всех земельных участков под ИЖС. Никаких дополнительных корректировок к стоимости не требуется.

Стоимость 1 кв.м. оцениваемого земельного участка будет равна средней стоимости отобранных аналогов- 1188 рублей

Стоимость земельного участка под объектом оценки составляет $1188 \times 600 = 712800$ рублей.

Расчет затрат на замещение зданий и сооружений

Расчет затрат на замещение здания производится на основании справочника «ЖИЛЫЕ ДОМА» "КО-ИНВЕСТ"

В сборниках указаны затраты на замещение 1 куб. м и 1 кв.м. строительного объема или площади застройки зданий или иной единицы измерения.

При определении затрат на замещение какого-либо здания или сооружения оценочная стоимость единицы укрупненного измерителя, принятая по сборнику, умножается на общее количество единиц измерения оцениваемого объекта. Подбор соответствующего показателя по сборнику производится в зависимости от назначения и конструкции оцениваемого здания или сооружения, материала фундамента, стен, перекрытия, колонн, каркаса здания, пола, этажности, наружной и внутренней отделки здания и др. При условии совпадения технических характеристик стоимость 1 кв. м оцениваемого здания принимается равной стоимости 1 кв. м здания по сборнику. При расхождении технических характеристик вводятся поправки к затратам на замещение.

Для перехода в текущие цены использованы:

Объект	Класс конструктивной системы здания, сооружения	Индексы цен в строительстве на 01.01.2009г. (Ко-Инвест №66)	Индексы цен в строительстве на 01.04.2014г. (Ко-инвест №87)	Корректирующий коэффициент на изменение в строительстве на апрель 2014г. (Кинфл.=И01.04.2014/И01.2009)	Кинф.= апрель 2014 г. по июнь 2016г.	Индексы цен в строительстве с 01.2009г. по июнь 2016 г.
Жилой дом	КС-1	67,531	101,823	1,51	1,0875	1,642
Летняя кухня	КС-2	88,064	132,017	1,50	1,0875	1,631
Бассейн	КС-9	72,724	99,18	1,36	1,0875	1,479
Ограждение	КС-1	73,371	101,823	1,39	1,0875	1,512

Расчет стоимости улучшений приведен в таблице ниже:

Наименование объекта оценки	Год постройки	Класс конструктивной системы	Обоснование применения аналога (подраздел Справочника КО-ИНВЕСТ "Жилые дома", 2009)	Класс качества	Сс1. (1 кв.м.), руб.	С1	Ко	К регионально-экономический	К регионально-климатический	К ценовой	Стоимость за единицу руб	Площадь/объем	Стоимость замещения, руб	Прибыль пред-ля	Стоимость, без НДС, руб
Жилой дом	2008	КС-1	ЖЗ.2.1.30 7	Standard	36518,81	1	1	0,819	0,940	1,642	59964	304,1	18235052,4	1,1	20058558
Летняя кухня	2008	КС-2	ЖЗ.3.2.0. 394	econom	4618,40	1	1	0,777	0,940	1,631	7532,6	38,1	286992	1,1	315691
Бассейн	2008	КС-9	ЖЗ.2.0.62	econom	15950,30	1	1	0,822	0,940	1,479	23590,5	90,0	2123145	1,1	2335460
Ограждение	2008	КС-1	ЖЗ.2.3.0.32 0		6985,60	1	1	0,819	0,940	1,512	10562,2	32,8	346440,16	1,1	381084

расчет индекса 2 квартал 2014- 1 квартал 2016

Письмо [N 8367-ЕС/08 от 15.05.2014](#) ИНДЕКСЫ ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ ПО ВИДАМ СТРОИТЕЛЬСТВА, ОПРЕДЕЛЯЕМЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ ФЕДЕРАЛЬНЫХ И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЕДИНИЧНЫХ РАСЦЕНОК НА II квартал 2014 ГОДА

Индекс к ФЕР-2001 5,6

<http://www.e-smeta.ru/index/452-index-smr-fer-ter-4kv2013.html>

Письмо [от 19.02.2016 г. № 4688-ХМ/05](#) ИНДЕКСЫ ИЗМЕНЕНИЯ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ ПО ВИДАМ СТРОИТЕЛЬСТВА, ОПРЕДЕЛЯЕМЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ ФЕДЕРАЛЬНЫХ И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЕДИНИЧНЫХ РАСЦЕНОК НА I квартал 2016 ГОДА

Индекс к ФЕР-2001 6,09

<http://www.e-smeta.ru/index/857-index-minregion-smr-fer-ter-1kv2016.html#index4>

расчет индекса 2 квартал 2014 к 1 кварталу 2016 $6,09/5,6=1,0875$

Прибыль предпринимателя определена в разделе анализа рынка настоящего отчета и составляет 10%.

Расчет совокупного износа

Накопленный износ – это уменьшение стоимости строительства улучшений, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников. В рамках затратного подхода износ используется для учета различий в характеристиках нового объекта и реально оцениваемого.

Износ подразделяется на физический, функциональный и внешний.

Физический износ является результатом естественного износа в процессе эксплуатации, выражающегося в ветхости, сухом гниении, трещинах, ржавчине или конструктивных дефектах зданий, сооружений, оборудования.

Физический износ разделяется на устранимый и неустранимый.

Устранимый физический износ воздействует на объект в том случае, если затраты на его устранение меньше, чем добавляемая при этом стоимость. Устранимый физический износ обычно относят за счет плохой эксплуатации, поэтому его еще называют отложенным ремонтом. Предполагается, что типичный покупатель произведет немедленный ремонт, чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики имущества. При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до нового или практически нового состояния.

Неустранимый физический износ – естественный износ, возникающий в процессе эксплуатации и временного старения зданий. Затраты на его устранение не увеличивают в адекватном размере рыночную стоимость объекта. В целях определения этого типа износа мы учитывали возраст здания и его фактическое состояние. Срок службы объектов недвижимости в целом зависит от долговечности его составляющих конструктивных элементов. В зависимости от типа конструкций, вида примененных основных материалов, для них установлены нормативные усредненные сроки службы, которые используются в практике для экономических расчетов.

Выделяют следующие методы расчета физического износа зданий и сооружений:

- нормативный;
- стоимостной;
- метод срока жизни.

Величина физического износа объекта оценки определялась на основе визуального осмотра и рассчитывалась методом разбивки по формуле:

$$\Phi_3 = \sum_{i=1}^n \Phi_{ki} \times l_i,$$

где:

Φ_3 – физический износ конструктивных элементов здания, %;

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

Φ_{ki} – физический износ конструктивных элементов здания с учетом их фактического технического состояния, %;

l_i – удельный вес отдельных конструктивных элементов в затрат на замещение здания;

n – число конструкций, элементов или систем в здании.

Физический износ строений определялся методом срока жизни

Наименование объекта оценки	Материал стен, основных конструкций	Год постройки	Нормативный срок службы, лет	Фактический срок эксплуатации, лет	Физический износ %
Жилой дом	шлакоблок, облицованный кирпичом, камнем	2008	125	8	6,4
Летняя кухня	кирпич, шлакоблок	2008	50	8	16
Бассейн	бетон	2008	20	8	20
Ограждение	кирпич, шлакоблок	2008	50	8	16

срок службы бассейна 20 лет http://kupelia.ru/tipy_i_vidy_bassejnov

срок службы бетонного забора 50 лет <http://1pobetonu.ru/montazh/betonnyj-zabor-svoimi-rukami.html>

Функциональный износ – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта недвижимости обеспечить полезность по сравнению с новым объектом недвижимости, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональный износ может быть исправимым и неисправимым. Функциональный износ считается исправимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. Оцениваемый объект в целом соответствует современным представлениям о домовладении за городской чертой. Функциональный износ принимается равным 0.

Внешний (экономический) износ – потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самому объекту, таких как: государственное регулирование, возросшая конкуренция, изменения в снабжении сырьем и материалами, потеря рынков, падение производства по отрасли или региону, воздействие негативных природных и техногенных условий. Внешний износ, аналогично функциональному износу, рассматривался для всего здания. В отношении оцениваемого объекта признаков внешнего износа обнаружено не было. Падение цена на недвижимость в условиях кризиса обусловлено именно внешним износом. Его величина определена экспертно на основании данных Лейфер Л. А., Гришина М.Д. (ПЦФКО). Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости (февраль, 2010). В условиях кризиса внешний износ объектов оценки может достигать от 25 до 45%. Оценщик в расчетах принимает верхнюю границу диапазона, поскольку объекты оценки относятся к наиболее подверженной внешнему износу в условиях кризиса элитной недвижимости, на что было отдельно указано в разделе анализа рынка

Результат расчетов стоимости недвижимости в рамках затратного подхода

Наименование объекта оценки	Стоимость замещения, без НДС, руб	Физический износ %	Внешний износ %	Совокупный износ %	Стоимость с учетом износа, без НДС, руб
Жилой дом	20058558	6,4	45	51,4	9748459
Летняя кухня	315691	16	45	61	123119
Бассейн	2335460	20	45	65	817411
Ограждение	381084	16	45	61	148623

Стоимость оцениваемого домовладения с учетом стоимости земельного участка, определенная затратным подходом, без НДС

9748459+123119+817411+148623+712800=11550412 рублей (без НДС)

Вывод: Стоимость объекта оценки определенная затратным подходом составляет 11550412 рублей без НДС.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Оценка недвижимости по доходности представляет собой процедуру определения стоимости объекта исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от его использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за собственность сумму, большую чем составляют затраты на приобретение другой, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что *цена объекта на дату оценки есть текущая стоимость будущих выгод*, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после завершения строительства, реконструкции и сдачи объекта в эксплуатацию, т.е. сдачи в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

При анализе доходов и расходов принято использовать как ретроспективные (за прошлые годы), так и прогнозные (прогнозируемые в будущем) данные. При этом можно использовать данные как до, так и после налогообложения.

Период прогнозирования, принимаемый в настоящем Отчете составляет 1 год.

Расчет стоимости может быть осуществлен посредством *метода прямой капитализации* или анализа *дисконтированных денежных потоков*.

Метод дисконтирования денежных потоков

Чем длиннее прогнозный период, тем более обоснованным с математической точки зрения выглядит итоговая величина текущей стоимости имущества. Но надо всегда учитывать, что при этом, чем длиннее прогнозный период, тем более вероятностный характер носит прогнозирование.

Метод дисконтирования денежных потоков предполагает прогнозирование за более длительный период времени (по сравнению с методом прямой капитализации), что в условиях нестабильной экономической ситуации в России может носить исключительно вероятностный характер и привести к некорректному результату оценки.

В данном отчёте метод дисконтирования денежных потоков не используется, так как объект оценки можно отнести к категории объектов, приносящих доход со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов, что и будет учтено в методе прямой капитализации доходов.

В экономическом смысле в роли ставки дисконта выступает требуемая инвесторами ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования, другими словами – это требуемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Методология оценки

Метод капитализации наиболее применим к объектам недвижимости, приносящим доход со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов, а метод дисконтированных денежных потоков наиболее применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов. В зависимости от конкретных обстоятельств может быть применен один из этих методов, либо оба.

Основываясь на вышесказанном, а также на анализе тенденций развития рынка коммерческой недвижимости при оценке рыночной стоимости объекта оценки целесообразно использовать метод прямой капитализации.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости рассчитывается по формуле:

$$C_o = \frac{ЧОД}{R},$$

где ЧОД – чистый операционный доход от объекта оценки, R – коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости недвижимости на основе данного метода имеет следующий вид:

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

1. Определяется потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи недвижимости в аренду на условиях рыночной арендной платы.
2. Оцениваются предполагаемые потери от недоиспользования объекта оценки и потери при сборе арендных платежей. Уменьшение ПВД на величину потерь дает величину действительного валового дохода (ДВД).
3. Рассчитываются предполагаемые издержки по эксплуатации оцениваемой недвижимости – операционные расходы (ОР).
4. Определяется прогнозируемый чистый операционный доход (ЧОД) посредством уменьшения ДВД на величину операционных расходов по объекту оценки.
5. Рассчитывается коэффициент капитализации.
6. На последнем этапе стоимость объекта оценки определяется посредством деления величины прогнозируемого ЧОД на коэффициент капитализации.

Определение чистого операционного дохода

Потенциальный валовой доход – общий доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ной сдаче в аренду без учета потерь и расходов. Потенциальный валовой доход включает арендную плату со всех площадей, увеличение арендной платы в соответствии с договором и другие доходы от недвижимости.

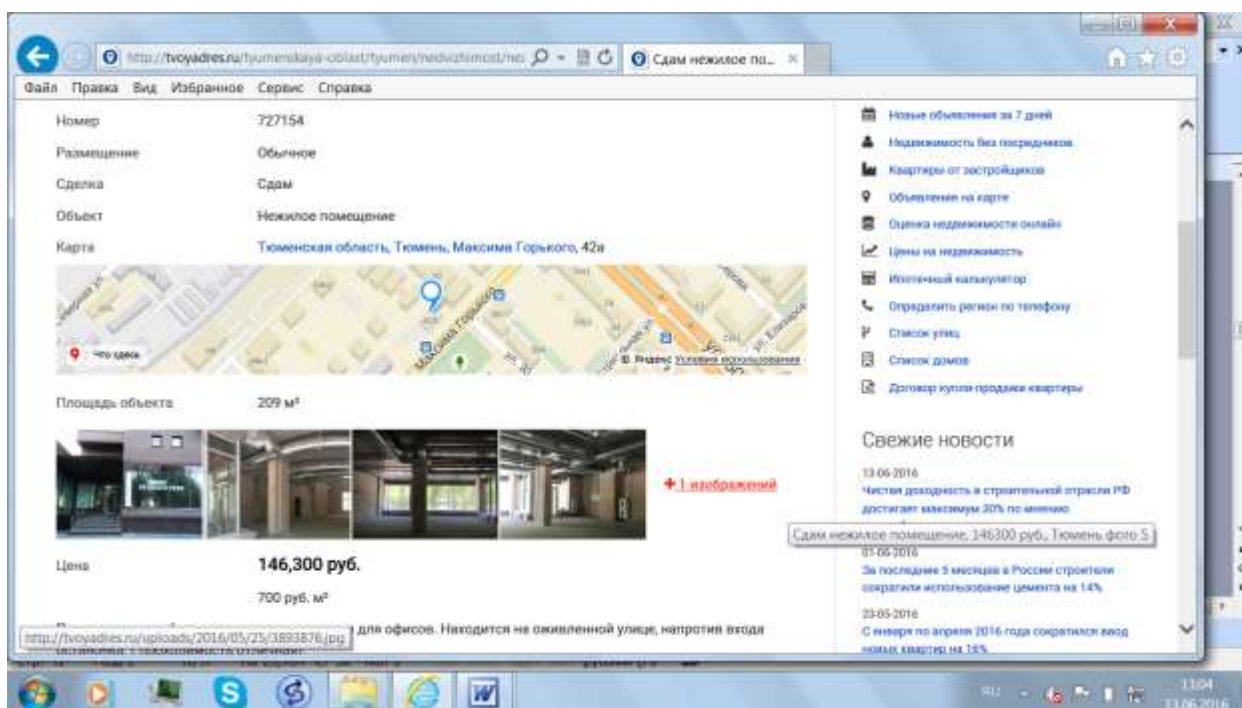
В данном Отчете в качестве альтернативного источника дохода рассматриваются возможные поступления за аренду объекта оценки. Принятые для расчета арендные ставки не включают эксплуатационные расходы.

Определение величины арендной платы будет основываться на анализе сделок по аренде коммерческой недвижимости. Основная цель сравнительного анализа скорректировать рыночную величину арендной платы на отличия оцениваемых помещений от тех, которые сдаются в аренду.

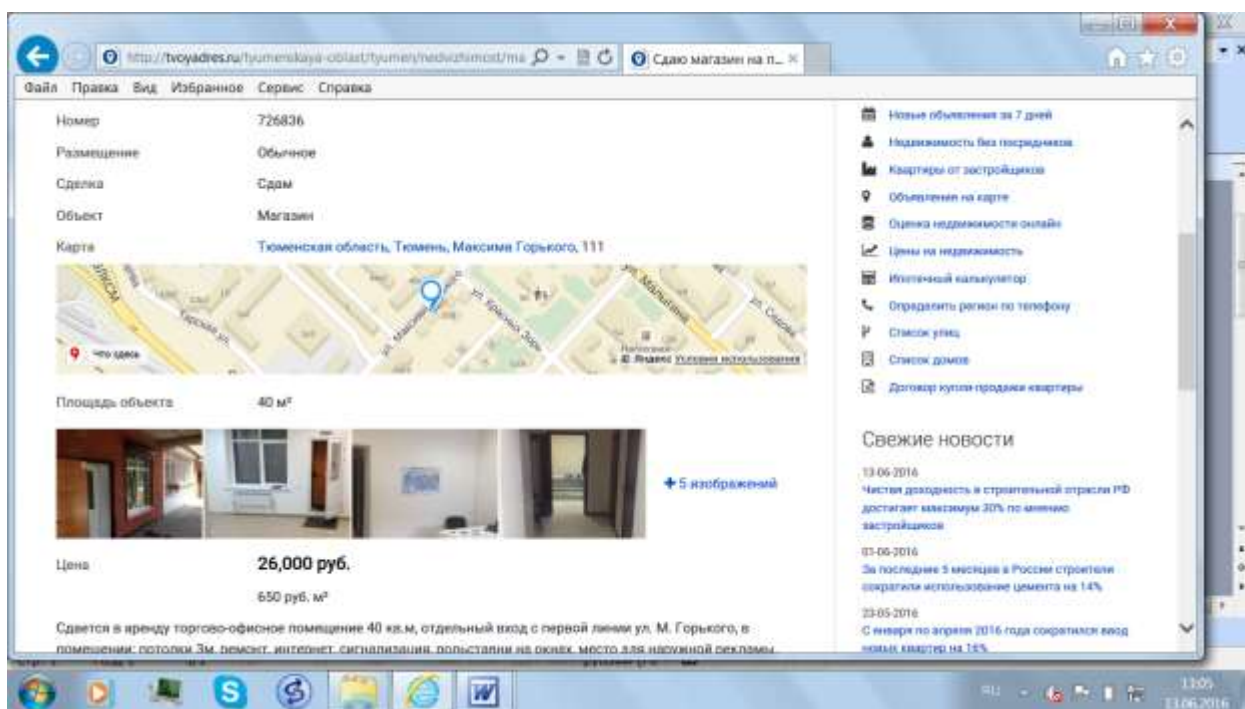
В результате проведенного исследования рынка и отбора информации с целью повышения ее достоверности были выделены для сравнительного анализа ряд предложений помещений соответствующего функционального назначения.

Определение ставки аренды

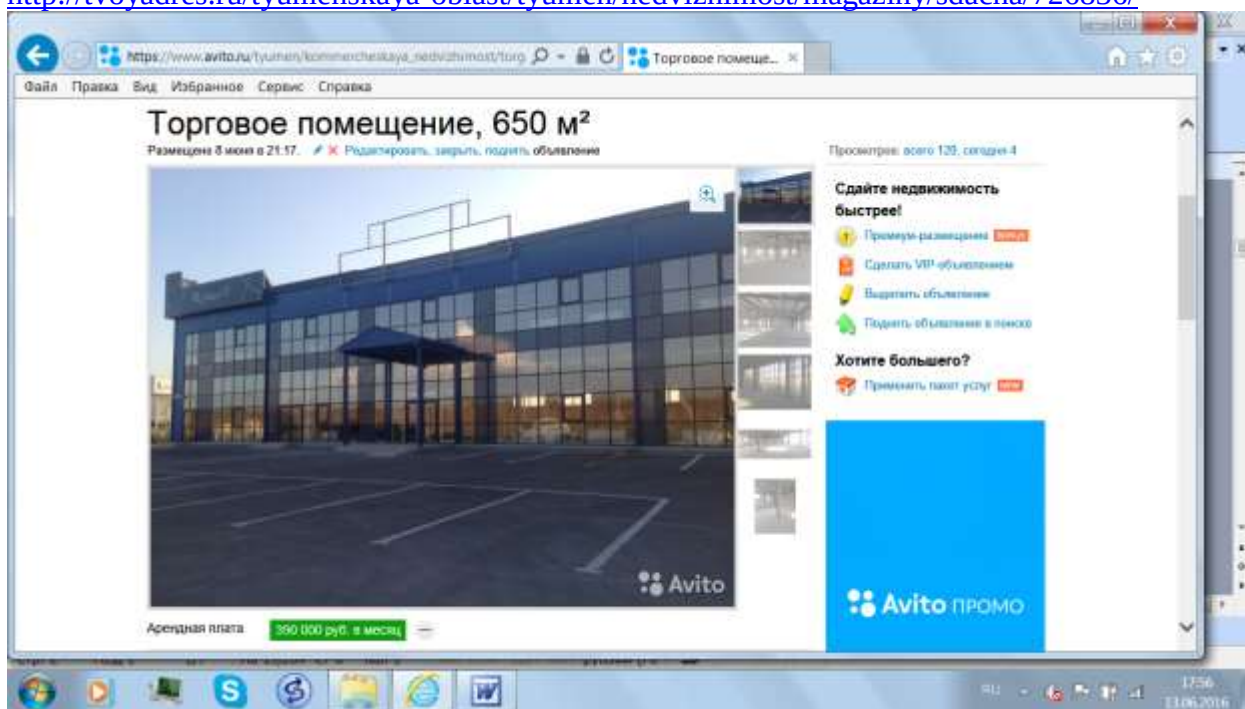
Данные об объектах-аналогах и расчет рыночной ставки годовой арендной платы приведены ниже. Предложения по аренде объектов аналогов отобраны в период оценки, все объявления размещены в 2016 году, и на момент оценки цены предложения действительны, указаны с НДС.



<http://tvoyadres.ru/tyumenskaya-oblast/tyumen/nedvizhimost/nezhilye-pomeshcheniya/sdacha/727154/>



<http://tvoyadres.ru/tyumenskaya-oblast/tyumen/ndvzhimost/magaziny/sdacha/726836/>



https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya_ndvzhimost/torgovoe_pomeschenie_650_m_793272086

Сведения об аналогах, расчет арендной ставки и ПВД для объекта оценки приведен в таблице ниже:

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Район	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный
Местоположение	Горького,68	Горького 42А	Горького,111	Мельникайте,10
Функциональное назначение	торговое	торговое	торговое	торговое
Окружение	жилые и нежилые здания	жилые и нежилые здания	жилые и нежилые здания	жилые и нежилые здания
Тип объекта	встроенное помещение 1 этаж	встроенное помещение 1 этаж	встроенное помещение 1 этаж	встроенное помещение 1 этаж
Вид права на объект оценки	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) права	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Площадь улучшений, кв. м	284,60	209	40	650
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Год постройки	2007	новое здание	новое здание	новое здание
Состояние	отличное, улучшенная отделка	отличное	отличное	отличное
Коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Источник информации		http://tvoyadres.ru/tyumenskaya-oblast/tyumen/nedvizhimost/nezhilnye-pomescheniya/sdacha/727154/	http://tvoyadres.ru/tyumenskaya-oblast/tyumen/nedvizhimost/magaziny/sdacha/726836/	https://www.avito.ru/tyumen/kommercheskaya-nedvizhimost/torgovoe-pomeschenie-650-m-793272086

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения аренды за 1 кв.м с НДС (руб)	-	700	650	600
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	700	650	600
Условия сдачи в аренду	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %.	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	700	650	600
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-15%	-15%	-15%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	595	553	510
Дата выставления на торги		2016	2016	2016
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	595	553	510
Местоположение (район)	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный
Корректировка, %	-	0%	0%	0%

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	595	553	510
Общая площадь помещения, кв. м	284,60	209	40	421
Соотношение площадей объект оценки/объект аналог		1,36	7,12	0,68
Корректировка, %	-	-5%	-7%	10%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	565	514	561
Техническое состояние помещения	отличное, улучшенная отделка	отличное	отличное	отличное
Корректировка		11%	11%	11%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м		627	571	623
Валовая коррекция		20,02%	22,02%	25,02%
Степень схожести		79,98%	77,98%	74,98%
Вес аналога		0,343	0,335	0,322
Средневзвешенная величина арендной ставки руб./кв. м в месяц с НДС		606,95		
потенциальный валовый доход с НДС (руб)		2 072 856		
потенциальный валовый доход без НДС (руб)		1 756 658		

Обоснование корректировок

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

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- дата продажи;
- местоположение объекта;
- площадь объекта;
- техническое состояние здания;
- состояние.

Корректировка на объем передаваемых прав

В рассматриваемом случае все помещения передаваемые в аренду находятся в собственности. Поправка не требуется.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация. Условия финансирования всех сделок одинаковы - это наличный расчет и единовременный платеж. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Условия сдачи в аренду объектов-аналогов типичные, т.е. арендодатели не были ограничены в сроках продажи, между арендаторами и арендодателями не было никаких особых отношений, объекты не снимались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Обоснование скидки на торг приведено при расчете стоимости объекта оценки сравнительным подходом поправка на уторговывание принята на уровне – 15%.

Корректировка на дату продажи (дату предложения)

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

Корректировка на местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги имеют схожие характеристики локального местоположения, корректировка на местоположение не требуется.

Корректировка на площадь

Корректировка на площадь вводилась по данным сборника КО-ИНВЕСТ «Общественные здания». Таблица приведена при расчете стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Корректировка на техническое состояние

Корректировка рассчитана при расчете стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Корректировка на тип помещения

При расчете ставки аренды корректировка не потребовалась

Весовые коэффициенты

Весовые коэффициенты определялись по следующей схеме:

- для каждого из аналогов определялась валовая (по модулю) корректировка от цены продажи;
- далее определялись обратные величины по формуле: обратная величина = 1-валовая корректировка;
- определялась общая поправка путем суммирования обратных величин для всех аналогов;
- весовой коэффициент определялся как соотношение обратной величины для аналога к общей поправке. В сумме весовые коэффициенты равны – 1.

В результате, чем больше поправок применено к объекту оценки, тем меньший вес данному аналогу присваивается.

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

Прогноз потенциального валового дохода предполагает наличие надежных данных о состоянии рынка. ПВД измеряется за год и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = C_0 \cdot S, \quad \text{Формула 1}$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход;

S – арендуемая площадь;

C₀ – ставка за 1 кв. м арендуемой площади.

Оценка предстоящих затрат и результатов при определении эффективности осуществляется в пределах расчетного периода, продолжительность которого выбирается исходя из продолжительности создания, эксплуатации и (при необходимости) последующей продажи объекта. В рамках настоящего отчета длительность прогнозного периода принимается равной 1 году.

Действительный валовой доход (ДВД) определяется как потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы:

Оценщик связывает возможную недозагрузку здания Объекта с текущей сменой арендаторов. В качестве возможных потерь рассматривалась ситуация со сменой арендатора. Как правило, договоры аренды заключаются на длительный срок от 3 до 5 лет (<http://www.rusar.ru/index.php?page=9032>, <http://www.realestate.com.ua/news/2009/1/list/3208>). Учитывая сложившуюся непростую экономическую ситуацию на рынке, в расчетах рассматривалась нижняя граница интервала – 3 года, т.е. возможная смена арендатора раз в три года.

Случаи неуплаты или длительной задержки платежей на рынке аренды здания крайне редки. Потери от несвоевременной оплаты аренды не учитываются, т.к. в современных условиях на рынке общепринята практика предоплат.

Открытые сведения о сроках экспозиции объектов отсутствуют, в связи с этим оценщик делает допущение об отсутствии существенных расхождений в сроках экспозиции места расположения объекта оценки по сравнению с другими областными центрами схожими по численности населения. Опрос специализированных организаций на рынке продаж коммерческой недвижимости в Орле, выявил следующие сроки экспозиции.

Наименование периода экспозиции	Тип помещения	Наименование организации				Среднее Мини- мальное значение	Среднее Макси- мальное значение	Среднее значение
		Агентство недвижимости «Аврора»		Агентство недвижимости «Мир»				
		контакты						
		76-16-51 Ул.М.Горького,44		55-79-79 Ул.С.Разина,1				
		min	max	min	max	min	max	
Период экспозиции при продаже помещений	производственные	6	18	5	12	6	15	11
	складские	2	10	3	10	3	10	7
	офисные	2	5	4	6	3	6	5
	административные	5	10	6	12	6	11	9
	торговые	1	3	2	4	2	4	3
	производственные	3	10	3	6	3	8	6
	складские	2	6	1	4	2	5	4

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

Период экспозиции при аренде помещений								
	офисные	2	5	2	3	2	4	3
	Торговые помещения	1	3	1	4	1	4	3
	Торговые здания	3	5	2	5	3	5	4

Оценщик, использует в оценке в качестве среднего срока экспозиции, срок экспозиции для торгово-офисных помещений 3 месяца

Частота смены арендатора (не чаще), мес.	36
Поиск нового арендатора, мес.	3
Потери от недозагрузки, %	8%

Источник: расчеты Оценщика

Всего потери от недоиспользования площадей приняты равными значению 8%

Чистый операционный доход (ЧОД) – это рассчитанная устойчивая величина ожидаемого чистого годового дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета всех операционных расходов и резервов.

Операционные расходы – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства действительного валового дохода

В процессе эксплуатации объекта собственник несет следующие операционные расходы: платежи по налогу на имущество, отчисления по страховке, формирование резервов на восстановление (ремонт), содержание управленческого аппарата.

По данным УК "Система" ², стоимость услуг управляющей компании для бизнес-центров составляет порядка 5-10% от валового дохода объекта.

Под управлением коммерческой недвижимостью рекомендуется понимать следующий комплекс мероприятий:

- текущий брокеридж (поиск и привлечение арендаторов в функционирующем объекте);
- управление (взаимодействие с арендаторами, урегулирование текущих вопросов);
- продвижение (promotion) объекта: реклама, PR, стимулирование сбыта;- развитие объекта, пакета его услуг и удержание арендаторов;
- представление интересов собственника объекта;
- юридическое сопровождение (подписание, пролонгация, расторжение договоров и их последующая регистрация в госорганах);
- бухгалтерское сопровождение (выставление счетов; сбор арендных платежей, взимание задолженностей; перевод средств собственнику);
- подготовка финансовой отчетности.

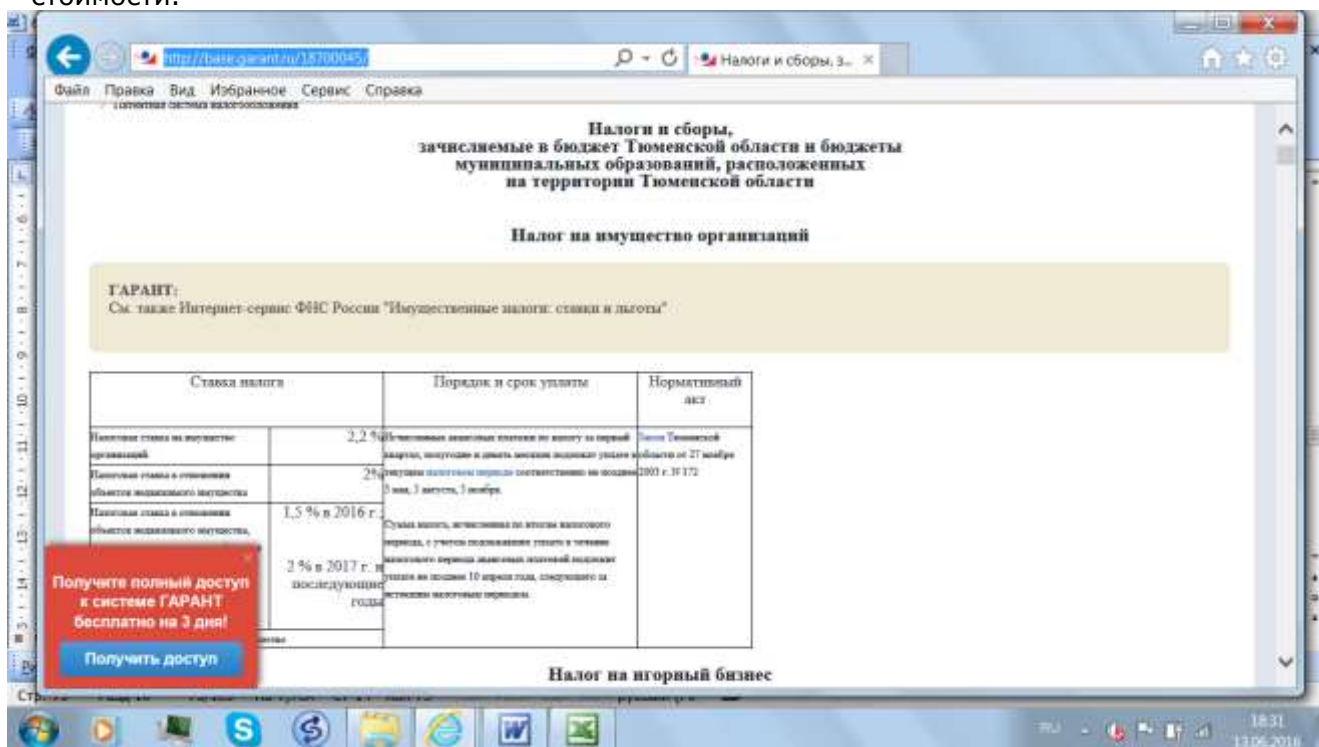
Объект оценки является не крупным объектом недвижимости. Управлением объектом, вероятнее всего будет заниматься собственник лично. Соответственно, затраты на текущий брокеридж, promotion, представление интересов собственника объекта не нужны. Затраты на бухгалтерское сопровождение составляют от 1500 рублей в квартал до 3000 рублей в месяц в зависимости от правовой формы собственника (<http://oniks57.ru/>). Ежемесячное юридическое сопровождение обойдется собственнику от 5 000 рублей (<http://ucpravo.ru/auob.php>), но необходимость в круглогодичном юридическом сопровождении, учитывая масштабы объектов оценки, возможное количество арендаторов,

² Источник информации: <http://www.restate.ru/material/83649.html>

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

наиболее вероятную частоту смены арендаторов и другие факторы, отсутствует. Собственнику выгоднее обращаться за юридической поддержкой по мере возникновения такой необходимости, и оплачивать разовые услуги. Оценщик не может предугадать ситуацию, кто станет собственником оцениваемых объектов, какие именно услуги по управлению объектом будут им востребованы. Обосновать затраты на управление в денежном эквиваленте для данного типа объектов не представляется возможным. Ориентируясь на рыночные показатели затрат на управление в процентах от потенциальной выручки, учитывая особенности оцениваемых объектов, Оценщик предполагает, что затраты на управление составят от 1% (в случае если Собственник самостоятельно управляет объектом) до 5% (в случае если потребуются услуги управляющей компании с полный набор услуг по управлению) от выручки. Принимая во внимание, незначительную площадь объекта оценки, величина затрат на управление объектами недвижимости принята Оценщиком на уровне 1% от действительного валового дохода.

Налог на недвижимое имущество: для организаций Ставка налога 2% от балансовой стоимости.



<http://base.garant.ru/18700045/>

Балансовая стоимость для нового собственника здания принимается равной стоимости объекта оценки определенной в сравнительном подходе без НДС. Налог 252093 рублей

Рынок страхования мелких старых объектов недвижимости совершенно не развит, потому оценщик приходит к выводу о том, что собственник не будет нести расходов на страхование объекта недвижимости.

Платежи за земельный участок отсутствуют, поскольку объекты оценки – встроенные помещения в многоквартирном доме.

Эксплуатационные расходы

В расчетах используется "схема" когда оплата коммунальных услуг производится арендатором, т.к. по условиям типичных договоров аренды, а также по общим положениям об аренде ГК РФ, расходы на текущий ремонт, оплату коммунальных платежей, оплаты охраны и уборки, несет арендатор (наниматель) помещения.

К расходам на замещение относят затраты на периодическую замену строительных элементов, которые аккумулируются в течение срока их эксплуатации за счет равных ежегодных отчислений из дохода, называемых отчислениями в резерв замещения.

В ходе изучения соответствующего сегмента рынка, были установлены нормы ежегодных отчислений на капитальный ремонт различных производственных и общественных объектов недвижимости, данные приведены ниже:

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

норма расходов на капремонт зданий и сооружений 1,4% от восстановительной стоимости зданий

<http://docs.pravo.ru/document/view/3308330/3398318/>

Нормы расхода на капитальный ремонт общественных зданий по группам капитальности

Группа капитальности	Значение нормы (в % от восстановительной стоимости)
1	1,00
2	1,10
3	1,00
4	1,10
5	1,20
6	1,90

Примечание. Значения нормы расходов установлены в соответствии с "Положением о порядке планирования отчислений и использования амортизационных отчислений в народном хозяйстве" (М. Экономка, 1974 г.)

<http://kitaphane.tatarstan.ru/file/standarti%20%E2%84%96470.doc>

стандарт от 5 июля 2000 года №470

нормы расхода на капитальный ремонт общественных зданий по группам капитальности
таблица 15

1. Группа капитальности	2. Значение нормы в процентах от восстановительной стоимости
3. 1	4. 1
5. 2	6. 1,10
7. 3	8. 1
9. 4	10. 1,10
11. 5	12. 1,2
13. 6	14. 1,90

<http://docs.pravo.ru/document/view/22534179/21999364/>

Ежегодные расходы на капитальный ремонт составляют **около 2% восстановительной стоимости зданий.**

«Курс лекций» кафедры железобетонных и каменных конструкций под общей редакцией заведующий кафедрой Железобетонных и каменных конструкций, профессор,

член-корреспондент РААСН,

доктор технических наук Соколова Б.С. Казанской государственная архитектурно-строительной академии.

<http://gbk.kgasu.ru/images/stories/metodmat/LekzTehnologObslugRemontZdanPGS.doc>

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

Указанные показатели полностью соотносятся и с нормами отчислений на капитальный ремонт жилых зданий:

МРР 3.2.23-97 Методические рекомендации по экономическому обоснованию применения конструктивных элементов и технологий, обеспечивающих повышение эффективности инвестиций за счет снижения эксплуатационных затрат, повышения долговечности зданий и сооружений, сокращения продолжительности строительства и других эффективных решений при повышении единовременных затрат при проектировании и строительстве и одновременном росте сметной стоимости

Таблица 4

Жилые здания	Норматив отчислений от восстановительной стоимости
	На капитальный ремонт
Здания каменные, особо капитальные, стены кирпичные толщиной в 2,5-3,5 кирпича или кирпичные с железобетонными или металлическим каркасами, перекрытия железобетонные или бетонные	1,0
Здания с кирпичными стенами толщиной в 1,5-2,5 кирпича, перекрытия ж/б, бетонные или деревянные, с крупноблочными стенами	1,1
Здания со стенами облегченной кладки из кирпича, монолитного и легких шлакоблоков, перекрытия ж/б или бетонные	1,0
Здания с крупнопанельными стенами, перекрытия ж/б	1,1
Здания со стенами крупноблочными, или облегченной кладки из кирпича, монолитного шлакобетона, мелких шлакоблоков, перекрытия деревянные	1,2
Здания со стенами смешанными, деревянными, рублеными или брусчатыми	1,9

Источник: <http://www.gosthelp.ru/text/MRR322397Metodicheskierrek.html>

Нормы амортизационных отчислений по жилым зданиям различной капитальности и долговечности, принятые в РФ (в % от восстановительной стоимости)

	Основная конструктивная характеристика жилых зданий	Срок службы в годах	Общая норма амортизационных отчислений	В том числе	
				на капитальный ремонт	на полное восстановление
1	Каменные особо капитальные	150	1,8	1,1	0,7
2	Каменные обыкновенные	120	2	1,2	0,8
3	Каменные особо облегченные	100	2,3	1,3	1
4	Деревянные рубленые и брусчатые	50	4,3	2,3	2
5	Сборно-щитовые и каркасные	30	6,6	3,3	3,3
6	Каркасно-камышитовые и прочие облегченные	15	8,8	2,2	6,6

<http://reg04.ru/raschet-rashodov-na-remont/normativi-amortizacionnih-otchislenii/>

Приведенные данные свидетельствуют о том, что норма ежегодных отчислений на капитальный ремонт зданий 1 - 2 групп капитальности, любого назначения колеблется от 1 до 3 % от стоимости замещения. Оценщик принимает среднее значение 2%. Стоимость замещения (без НДС) принимается равной стоимости объектов определенной сравнительным подходом. Ежегодные отчисления в фонд замещения за помещение 1 этажа 252093 рубля

Определение ставки доходности собственного капитала и ставки капитализации

Ставка доходности собственного капитала является ставкой доходности на собственный капитал инвестора при его инвестировании в оцениваемый объект недвижимости.

Ставка доходности собственного капитала (r_e) строится чаще всего методом кумулятивного построения:

$$r_e = r_f + p_1 + p_2 + p_3,$$

где

r_f – безрисковая ставка дохода;

p_1 – премия за риск вложения в недвижимость

p_2 – премия за низкую ликвидность недвижимости

p_3 – премия за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка отражает минимальную компенсацию за вложенные средства с учетом фактора времени. В качестве безрисковой ставки дохода в расчетах принимаем доходность Облигации: Россия, 46020 (46020RMFS, RU000A0GN9A7) 8,86% на 13 июня 2016 года. Источник: (Интернет-источник http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936)

The screenshot displays the 'Выпуск' (Issue) section for the Russian Government Bond 46020. Key details include:

- Наименование:** Минфин РФ, облигации федерального займа с амортизацией долга, документарные, выпуск 46020
- Состояние выпуска:** в обращении
- Датум государственной регистрации:** 18.02.2009
- ИФН код:** RU000A0GN9A7
- Номинал:** 1000 RUB
- Объем эмиссии, шт.:** 135 900 000
- Объем эмиссии, руб.:** 135 900 000 000 RUB
- Объем в обращении, шт.:** 116 911 852
- Объем в обращении, руб.:** 116 911 852 000 RUB
- Период обращения, дней:** 10848

The 'Размещение' (Placement) section shows:

- Дата начала размещения:** 15.02.2009
- Дата окончания размещения:** 15.02.2009
- Дата рег. отчета об итогах:** 15.02.2009

The 'Погашение' (Redemption) section shows:

- Дата начала погашения:** 09.03.2034
- Дата погашения:** 06.02.2036
- Дней до погашения:** 7177
- Дефляция по Мавзолю, дней:** 2676

The 'Купон' (Coupon) section shows:

- Периодичность выплат в год:** 2
- Таксовый купон (договор):** 21.000
- Дата выплаты купона:** 10.06.2016
- Размер купона, % годовых:** 8.8
- НДС:** 25.44 RUB

The 'Итоги торгов и доходность' (Trading Results and Yield) section shows:

- Сред. курс, чистая, % от номинала:** 103.632 (+0.0018)%
- Доходность к погашению, эффект, % годовых:** 8.994 (8.8888)
- Объем торгов за период:** 93 040 558 RUB

Риски вложения в объект недвижимости можно разделить на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные. Расчет премии за риск вложений в данный объект недвижимости представлен в таблице:

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный		1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1									
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный		1								
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные	статичный		1								

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ситуации											
Ускоренный износ здания	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	динамичный		1								
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный	1									
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1									
Количество наблюдений		6	4	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		6	8	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		14									
Количество факторов		10									
Премия на риск вложений в объект недвижимости		1,4									

Источник информации: расчеты Оценщика

Премия за низкую ликвидность определяем по формуле $p_2 = r_f \cdot T_{\text{эксп}}$

($T_{\text{эксп}}$ – срок экспозиции оцениваемого объекта на основе данных по конкретному сегменту рынка недвижимости (в годах)).

исходя из того, что маркетинговый период для сдачи в аренду подобных помещений в среднем, составляет 4 месяца (годовая безрисковая ставка равна 9,1%, компенсация за низкую ликвидность – $9,1 \times 0,33 = 3\%$).

Премия на инвестиционный менеджмент. Премия за инвестиционный менеджмент отражает риски управления недвижимостью большой площади. Премия за инвестиционный менеджмент увеличивается с ростом площади объекта недвижимости.

В журнале "Вопросы оценки" (№3, 2006) в статье "...Обоснование премии за инвестиционный менеджмент" представлены результаты исследования рынка, по результатам которого можно утверждать, что наиболее вероятный диапазон колебаний размера премий должен располагаться в интервале от 1,01 до 1,85 % с вероятностью в 90%.

В расчетах премия за инвестиционный менеджмент принято минимальное значение в размере 1,01%, т.к. площадь объекта оценки в своем сегменте минимальна.

Таким образом, ставка доходности собственного капитала для оцениваемого помещения составила:

Расчет ставки дисконтирования

Наименование показателя	Значение компонента, %
Безрисковая ставка	8,86
Премия за риск инвестирования в оцениваемый актив	1,4
Премия за низкую ликвидность	3
Премия за инвестиционный менеджмент	1,01
Ставка доходности собственного капитала	14,27%

Источник информации: расчеты Оценщика

Ставка капитализации – это ставка, применяемая для приведения потока доходов к единой сумме стоимости. С экономической точки зрения, ставка капитализации отражает норму доходности инвестора с учетом рисков объекта и возможного изменения стоимости объекта в будущем.

В соответствии с Положением Госстроя СССР от 8 сентября 1964 г срок службы зданий 1 группы капитальности 150 лет. Объект оценки построен в 2007 году, зданию 9 лет.

Определение нормы возврата капитала производим методом Ринга. Этот метод целесообразно использовать, когда ожидается, что возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями. Годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 1 или 100% на срок, через который ожидается изменение стоимости объекта недвижимости. Норма возврата - ежегодная доля первоначального капитала, помещенная в беспроцентный фонд возмещения:

$$r_1 = 1 / n,$$

$$R = r_e + dep \cdot (1 / n),$$

где R – ставка капитализации;

r_e – ставка доходности на собственный капитал;

r_1 – норма возврата капитала;

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

d_{ep} – доля снижения стоимости недвижимости через n лет.

Наименование показателя	Значение компонента,
Безрисковая ставка %	8,86
Премия за риск инвестирования в оцениваемый актив %	1,4
Премия за низкую ликвидность %	3
Премия за инвестиционный менеджмент %	1,01
Ставка доходности собственного капитала %	14,27
Возраст объекта недвижимости (лет)	9
Нормативный срок эксплуатации (лет)	150
Оставшийся срок эксплуатации (лет)	141
Норма возврата капитала %	0,7
Ставка капитализации	15,0

расчет рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом

Стоимость объекта оценки определяется посредством деления величины чистого операционного дохода (ЧОД) после уплаты налога на коэффициент капитализации.

Подставляем найденные значения в формулу $C_o = \frac{ЧОД}{R}$.

Расчет рыночной стоимости встроенного помещения на 1 этаже, доходным подходом представлен ниже в табличной форме.

Наименование показателя	Ед. изм.	значение
Площадь объекта оценки	кв. м	284,6
Рыночная ставка годовой арендной платы без НДС, без учета коммунальных платежей	руб.	6 172,37
Потенциальный валовой доход	руб.	1756657
Поправка на уровень потерь недозагрузки и недополучения арендной платы (срок экспозиции/период смены арендаторов+процент недосбора платежей)	%	8
Действительный валовой доход	руб.	1616124
Операционные расходы	руб.	520347,24
расходы на управление 1%	руб.	16161,24
Налог на имущество 2%	руб.	252093
Земельные платежи	руб.	0,00
<u>Резерв на восстановление 2% от стоимости замещения</u>	руб.	252093
Чистый операционный доход	руб.	1095777
ставка капитализации	%	15,0
Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу, без НДС, руб	руб.	7305180

Согласование результатов

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

Согласование результатов требуется для объектов, стоимость которых рассчитана двумя подходами в рамках настоящего отчета.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемых объектов недвижимости определяются следующими критериями:

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

Для согласования результатов (определение коэффициентов весомости), полученных в настоящей оценке при помощи трех подходов, был применен метод Анализа Иерархий. Метод Анализа Иерархий - представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки и основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии.

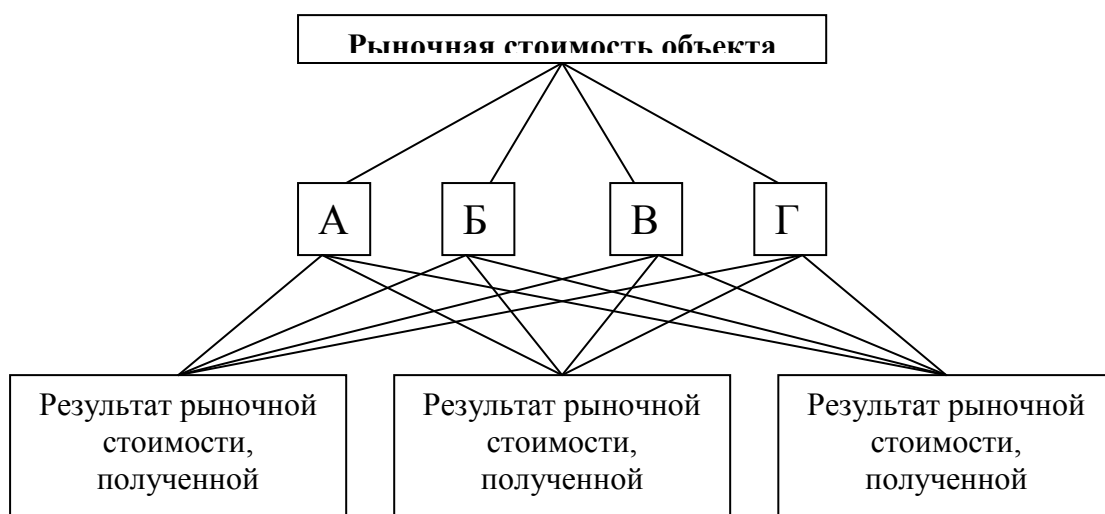
Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

1. верхний уровень - цель - оценка рыночной стоимости здания;
2. промежуточный уровень - критерии согласования;
3. нижний уровень - альтернативы - результаты оценки, полученные различными методами.

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

- «А» - критерий, учитывающий намерения инвестора (продавца, покупателя).
- «Б» - критерий, учитывающий количество данных (тип, качество), на основе которых проводится согласование.
- «В» - критерий, учитывающий конъюнктурные колебания рынка.
- «Г» - критерий, учитывающий специфические особенности объекта оценки (местоположение, размер, потенциальная доходность).

Ниже приведена схема анализа иерархий.



После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

1. Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратная симметричная матрица, а для попарного сравнения используется следующая шкала отношений:

Шкала отношений важности критериев оценки

Важность параметра оценки	"1-9"
Одинаковая важность	1
Незначительное преимущество	3
Значительное преимущество	5
Явное преимущество	7
Абсолютное преимущество	9
2,4,6,8 - промежуточные значения	

2. Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:

$$W_{ij} = \left(\prod_i^N a_{ij} \right)^{1/N},$$

где a_{ij} – коэффициент весомости критерия (индекса);

W_{ij} – вес критерия;

N – количество коэффициентов весомости критерия.

3. Полученные веса нормируются:

$$W_{jn} = \frac{W_{ij}}{\sum_j W_{ij}},$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

4. Проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов для результатов оценки, полученных на основе каждого подхода, по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов для результатов оценки рыночной стоимости, полученных на основе каждого из подходов.
5. Производится расчет итоговых весов каждого результата оценки рыночной стоимости, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору.
6. Производится расчет рыночной стоимости объекта оценки, которая равна сумме произведений значений результатов оценки, полученных на основе каждого из подходов и соответствующих им весов.

Расчет весовых значений каждого из применяемых подходов приведен в таблицах.

Матрица сравнения и расчет значения приоритетов критериев

	А	Б	В	Г	W_i	W_i'
1	2	3	4	5	6	7
А	1,00	0,20	5,00	3,00	$(1 \cdot 0,2 \cdot 5 \cdot 3)^{1/4} = 1,316$	$1,316/6,431 = 0,205$
Б	5,00	1,00	9,00	7,00	$(5 \cdot 1 \cdot 9 \cdot 7)^{1/4} = 4,213$	$4,213/6,431 = 0,655$
В	0,20	0,11	1,00	0,33	$(0,2 \cdot 0,11 \cdot 1 \cdot 0,33)^{1/4} = 0,292$	$0,292/6,431 = 0,045$
Г	0,33	0,14	3,00	1,00	$(0,33 \cdot 0,14 \cdot 3 \cdot 1)^{1/4} = 0,61$	$0,61/6,431 = 0,095$

сумма	6,431	1,000
--------------	--------------	--------------

Проверка матрицы на согласованность

С целью количественной оценки противоречивости результатов сравнений критериев используют индекс согласованности (ИС), который дает информацию о степени нарушения согласованности. Вместе с матрицей парных сравнений мы имеем меру оценки степени отклонения от согласованности. Если такие отклонения превышают установленные пределы, то следует перепроверить их в матрице.

$$ИС = (\lambda_{\max} - n) / (n - 1),$$

где n – размерность матрицы, а $\lambda_{\max}$ считается следующим образом: вначале суммируется каждый столбец суждений, затем сумма первого столбца умножается на величину первой компоненты нормализованного вектора приоритетов, сумма второго столбца – на вторую компоненту и т.д., затем полученные числа суммируются.

Для нашей матрицы всегда $\lambda_{\max} \geq n$.

Теперь сравним эту величину с той, которая получилась бы при случайном выборе количественных суждений из нашей шкалы, и образовании обратно симметричной матрицы.

Ниже даны средние согласованности для случайных матриц разного порядка.

Размер матрицы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Случайная согласованность (СС)	0	0	0,58	0,9	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49

Определяя ИС и СС, находим отношение согласованности: $ОС = \frac{ИС}{СС}$.

Величина ОС должна быть порядка 10% или менее, чтобы быть приемлемой. В некоторых случаях допускается ОС до 20%, но не более, иначе суждения эксперта, на основе которых заполнена исследуемая матрица, сильно рассогласованы, и ему надлежит заполнить матрицу заново.

В данном отчете проверка матрицы критериев на согласованность показала, что:
ИС = 0,059;

$$ОС = \frac{0,059}{0,9} \times 100\% = 6,50\%, \text{ что удовлетворяет необходимым требованиям.}$$

Вывод: Отношение согласованности (ОС) < 10%, следовательно, нарушений согласованности матрицы нет.

Далее применяем подобную технологию в таблицах ниже для сравнения результатов, полученных двумя подходами, по каждому критерию.

в таблицах применен следующий алгоритм вычисления (коэффициенты подходов обозначены начальными буквами подходов)

	Затрат- ный	Сравни- тельны й	Доход- ный	Расчет веса подходов по критерию А	
Затратный	з/з=1	з/с	з/д	$(з/з * з/с * з/д)^{1/3} = з1$	з1/Сум
Сравнитель- ный	с/з	с/с=1	с/д	$(с/з * с/с * с/д)^{1/3} = с1$	с1/Сум
Доходный	д/з	д/с	д/д=1	$(д/з * д/с * д/д)^{1/3} = д1$	д1/Сум
Сумма				з1+с1+д1= Сум	1,000

Согласование результатов для объекта оценки- встроенное торговое помещение

Матрица сравнения подходов по критерию А (возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора)

	Затратный	Сравнительный	Доходный	Расчет веса подходов по критерию А	
Сравнительный	1,00	0,20	0,00	0,10	0,04
Доходный	5,00	1,00	0,00	2,50	0,96
Затратный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Сумма				2,60	1,00

Матрица сравнения подходов по критерию Б (тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ)

	Затратный	Сравнительный	Доходный	Расчет веса подходов по критерию А	
Сравнительный	1,00	1,00	0,00	0,5	0,5
Доходный	1,00	1,00	0,00	0,5	0,5
Затратный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Сумма				1,00	1,00

Матрица сравнения подходов по критерию В (способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания рынка)

	Затратный	Сравнительный	Доходный	Расчет веса подходов по критерию А	
Сравнительный	1,00	0,14	0,00	0,07	0,02
Доходный	7,00	1,00	0,00	3,50	0,98
Затратный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Сумма				3,57	1,00

Матрица сравнения подходов по критерию Г (способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость)

	Затратный	Сравнительный	Доходный	Расчет веса подходов по критерию А	

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

Сравнительный	1,00	0,20	0,00	0,10	0,04
Доходный	5,00	1,00	0,00	2,50	0,96
Затратный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Сумма				2,60	1,00

Затем производится расчет итоговых весов результата каждого подхода, которые равны сумме произведений весов каждого подхода по критерию и веса данного критерия. Результаты расчетов весов подходов представлены в таблице ниже

Итоговый расчет весов, присвоенных результату подхода

	А	Б	В	Г	Вес
Вес критерия	0,21	0,66	0,05	0,10	подхода
Сравнительный	0,04	0,50	0,02	0,04	0,35
Доходный	0,96	0,50	0,98	0,96	0,65
Затратный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Данный расчет подтверждает экспертное мнение оценщика о присвоении весовых коэффициентов подходам к оценке.

Доходный подход

Доходному подходу присвоен наибольший удельный вес, поскольку специфической областью применения данного метода является оценка объектов доходного (коммерческого) назначения, к которым относится объект оценки. Согласно данному принципу, результату, полученному доходным подходом, был присвоен вес 0,65.

Сравнительный подход

Сравнительный подход основывается на рыночной информации. Основные данные, используемые для сравнительного подхода – сведения о продажах объектов, аналогичных оцениваемому объекту. Стоимость определенная сравнительным подходом в большей мере является результатом взвешенного соотношения спроса и предложения подобных объектов на рынке. Однако в условиях кризиса и неопределенности цен значимость указанного подхода может снижаться. Указанные обстоятельства позволяют присвоить этому подходу вес 0,35.

Согласование результатов для объекта оценки- домовладение

Матрица сравнения подходов по критерию А (возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора)

	Затрат- ный	Доход- ный		Расчет веса подходов по критерию А	
Затратный	1,00	0,33		$(1 \cdot 0,33)^{1/2} = 0,574$	$0,574/2,306 = 0,249$
Сравнительный	3,00	1,00		$(3 \cdot 1)^{1/2} = 1,732$	$1,732/2,306 = 0,751$
Сумма				2,306	1,000

Матрица сравнения подходов по критерию Б (тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ)

	Затрат- ный	Доход- ный		Расчет веса подходов по критерию Б	
Затратный	1,00	0,20		$(1 \cdot 0,20)^{1/2} = 0,447$	$0,447/2,683 =$

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

					=0,167
Сравнительный	5,00	1,00		$(5 \cdot 1)^{1/2} = 2,236$	$2,236/2,683 = 0,833$
Сумма				2,683	1,000

Матрица сравнения подходов по критерию В (способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания рынка)

	Затрат- ный	Доход- ный		Расчет веса подходов по критерию В	
Затратный	1,00	0,33		$(1 \cdot 0,33)^{1/2} = 0,574$	$0,574/2,306 = 0,249$
Сравнительный	3,00	1,00		$(3 \cdot 1)^{1/2} = 1,732$	$1,732/2,306 = 0,751$
сумма				2,306	1,000

Матрица сравнения подходов по критерию Г (способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость)

	Затрат- ный	Доход- ный		Расчет веса подходов по критерию Г	
Затратный	1,00	0,13		$(1 \cdot 0,13)^{1/2} = 0,548$	$0,548/3,376 = 0,162$
Сравнительный	8,00	1,00		$(8 \cdot 1)^{1/2} = 2,828$	$2,828/3,376 = 0,838$
сумма				3,376	1,000

Затем производится расчет итоговых весов результата каждого подхода, которые равны сумме произведений весов каждого подхода по критерию и веса данного критерия. Результаты расчетов весов подходов представлены в таблице ниже

Итоговый расчет весов, присвоенных результату подхода

	А	Б	В	Г	Вес подхода
<i>Вес критерия</i>	0,205	0,655	0,045	0,095	
Затратный	0,249	0,167	0,249	0,162	$0,205 \cdot 0,249 + 0,655 \cdot 0,167 + 0,045 \cdot 0,249 + 0,095 \cdot 0,162 = \mathbf{0,186}$
Сравнительный	0,751	0,833	0,751	0,838	$0,205 \cdot 0,751 + 0,655 \cdot 0,833 + 0,045 \cdot 0,751 + 0,095 \cdot 0,838 = \mathbf{0,814}$

Затратный подход

Затратному подходу присвоен наименьший удельный вес, поскольку специфической областью применения данного метода является оценка уникальных объектов, особенно неодоходного назначения (например, больниц, музеев, библиотек, храмов и т.п.). Важными и постоянно развивающимися сферами применения затратного подхода выступают рынок страховых услуг и дифференцированного налогообложения недвижимости. В связи с этим обычно в практике оценки ему присваивается наименьший вес. Согласно данному принципу, результату, полученному затратным подходом, был присвоен вес 0,2.

Сравнительный подход

Сравнительный наиболее полно отражает востребованностью объекта на рынке, соотношение спроса и предложения на объекты аналогичные оцениваемому. Кроме того, сравнительный подход учитывает стоимостные особенности объектов оценки. Оцениваемые объекты широко представлены на современном рынке коммерческой недвижимости. Имеется большой выбор аналогов, потому результаты полученные сравнительным подходом будут отображать наиболее достоверную стоимость объекта оценки. Указанные обстоятельства позволяют присвоить этому подходу вес 0,8.

Оценщик является членом НП СРОО «Экспертный совет»

На основе полученных удельных весов рассчитаем итоговую величину рыночной стоимости объектов оценки, полученную на основе различных подходов к оценке.

Итоговый расчет рыночной стоимости объектов оценки представлен в таблицах ниже

Наименование, объекта	рыночная стоимость по сравнительному подходу без НДС, руб	Вес подхода	рыночная стоимость по доходному подходу без НДС, руб	Вес подхода	Согласованная рыночная стоимость без НДС, руб
Встроенное помещение общей площадью 284,6 кв.м. на 1 этаже многоквартирного дома г.Тюмень, ул.Максима Горького, д.68/6	12604645	0,35	7305180	0,65	9159993

Наименование, объекта	рыночная стоимость по сравнительному подходу без НДС, руб	Вес подхода	рыночная стоимость по затратному подходу без НДС, руб	Вес подхода	Согласованная рыночная стоимость без НДС, руб
Жилой дом общей площадью 304,1 кв.м. Ставропольский край, г.Лермонтов, ул.Родниковая, д.31, на земельном участке №334, площадью 600 кв.м.	7181376	0,8	11550412	0,2	8055183 (в том числе стоимость земельного участка 712800 рублей)

Итоговое заключение о стоимости

Рыночная стоимость объектов оценки, по состоянию на 15 июня 2016 года, без НДС округленно составляет 17 215 000 рублей:

Наименование, объекта	рыночная стоимость по сравнительному подходу без НДС, руб	Вес подхода	рыночная стоимость по доходному подходу без НДС, руб	Вес подхода	Согласованная рыночная стоимость без НДС, округленно руб
Встроенное помещение общей площадью 284,6 кв.м. на 1 этаже многоквартирного дома г.Тюмень, ул.Максима Горького, д.68/6	12604645	0,35	7305180	0,65	9160000

Наименование, объекта	рыночная стоимость по сравнительному подходу без НДС, руб	Вес подхода	рыночная стоимость по затратному подходу без НДС, руб	Вес подхода	Согласованная рыночная стоимость без НДС, округленно руб
Жилой дом общей площадью 304,1 кв.м. Ставропольский край, г.Лермонтов, ул.Родниковая, д.31, на земельном участке №334, площадью 600 кв.м.	7181376	0,8	11550412	0,2	8055000 (в том числе стоимость земельного участка 712800 рублей)

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г., Федеральными стандартами оценки (ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО№7), стандартами оценки НП «СРО «Экспертный совет», в редакциях на дату оценки.

Индивидуальный предприниматель,
оценщик



Синютин Е.Н.

15 июня 2016 г.

ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ПРИМЕНЯЕМЫХ В РАБОТЕ

1. Гражданский кодекс РФ от 21.10.94. Часть 1-2.
 2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98г.
 3. Федеральные стандарты оценки
 4. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» утвержденные Советом НП оценщиков «ЭС» Протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г. с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» Протокол № 19/2011 от «12» мая 2011г.
 5. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости строительства электронная версия <http://upvs.kwinto.ru/interpr.php>
 6. Основные социально-экономические характеристики Воронежской области www.govvrn.ru.
 7. Информация, полученная от Заказчика.
 8. Данные, полученные в результате личного осмотра объекта оценки
 9. Оценка рыночной стоимости недвижимости. – М.: Дело, 1998.
 10. Дж. Фридман, Н. Оруэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: 1997.
 11. Г. Харрисон. Оценка недвижимости. – М.: 1994.
 12. М.А. Федотова. Оценка бизнеса. – М.: 1998.
 13. А.П. Ковалев. Оценка стоимости активной части основных фондов. – М.: 1997.
- Е.Н. Иванова. Оценка стоимости недвижимости. – М.: 1997

приложение

Документы исполнителя

Формы № 2-1-Учет
Код по КИД 1122922

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ

Настоящее свидетельство подтверждает, что
СИНЮТИН ЕВГЕНИЙ НИКОЛАЕВИЧ

пол МУЖ. дата рождения 19 сентября 1977г.

место рождения РОССИЯ, Орловская обл., г. Липны

поставлен(а) на учет в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации

с присвоением 17 мая 2001 г. ИНН 577012101101156122

Заместитель Мехрайонной
ИФНС России №3 по Орловской
области

Горбунова Татьяна
Васильевна

МП

серия 57 №001227955

Формы № Р 6110011

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей внесена запись о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя

Синютин Евгений Николаевич
(фамилия, имя, отчество)

" 2 " августа " 2012 " за постановку государственными регистрирующими
(число) (месяц (притяжело)) (год) номером записи о государственной регистрации
индивидуального предпринимателя

3 1 2 5 7 4 3 2 1 5 0 0 1 5

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №3 по Орловской области
(наименование регистрирующего органа)

Должность уполномоченного
лица регистрирующего органа

Горбунова Татьяна
Васильевна

(подпись, Ф.И.О.)

серия 57 №001074015

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0334



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 865369

Настоящий диплом выдан Синютину
Евгению Николаевичу
в том, что он(а) с 01-ноября 2012 г. по 01-июня 2012 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО
Московский финансово-промышленный
университет "Синергия"
по программе
"Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 01-июня 2012 г.
удостоверяет Синютину
Евгения Николаевича
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)

Город Москва год 2012

Ректор (директор) 

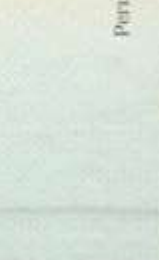
Генеральный директор государственной
аттестационной комиссии 

Генеральный директор государственной
аттестационной комиссии 

Генеральный директор государственной
аттестационной комиссии 

Генеральный директор государственной
аттестационной комиссии 

Генеральный директор государственной
аттестационной комиссии 

Генеральный директор государственной
аттестационной комиссии 





**Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»**

109024, г. Москва, Б. Трехпалатный пер., д. 2/1, стр. 2, (495) 426-28-30, (812) 661-68-14, info@senexpert.ru, senexpert.ru

Выписка № B2308-11/12
из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

28-го ноября 2012 г.

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

Некоммерческая организация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

Синютин Евгений Николаевич
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

(содержит сведения о саморегулируемой организации оценщиков)

и (он) включен(а) в реестр оценщиков - 28-го ноября 2012 года за регистрационным № 0873
(содержит информацию)

Первый вице-президент В.Н. Лебединский



приложение

Документы и материалы предоставленные заказчиком

<http://bankrot.fedresurs.ru/PrivatePersonCard.aspx?ID=9C776B51935DC3FAADB455C35E5F695E>

Главная » Должники » КУЗЬМЕНКО С.А.

Карточка должника - физического лица

Фамилия	КУЗЬМЕНКО
Имя	СЕРГЕЙ
Отчество	АНДРЕЕВИЧ
Дата рождения	(н/д)
Место рождения	(н/д)
Телефон	(н/д)
Регион	Свердловская область
ИНН	262902175285
ОГРНИП	305264732600036
СНИЛС	13807907376
Ранее имевшиеся ФИО	(н/д)
Категория должника	Индивидуальный предприниматель
Место жительства	Екатеринбург, К. Маркса, 60 – 99
Дополнительная информация	(н/д)

Сообщения | Документы ЕРАС | ЕПРМ

Главная » Должники » КУЗЬМЕНКО С.А.

Карточка должника - физического лица

Фамилия	КУЗЬМЕНКО
Имя	НАДЕЖДА
Отчество	ФЕДОРОВНА
Дата рождения	02.05.1962
Место рождения	с. Мерчанское, Крымского района, Краснодарского края
Телефон	(н/д)
Регион	Ставропольский край
ИНН	262902483321
ОГРНИП	314265133600049
СНИЛС	19185698026
Ранее имевшиеся ФИО	Спирова Надежда Федоровна
Категория должника	Индивидуальный предприниматель
Место жительства	Ставропольский край, г. Лермонтов, ул. Матвеевко, д. 10, корп. 1, кв. 45.
Дополнительная информация	(н/д)

Сообщения | ЕПРМ

<http://bankrot.fedresurs.ru/PrivatePersonCard.aspx?ID=B1A41D812BDEB54A99745E409EA1FE3F>

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю
Дата выдачи: 16.12.2011 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи объекта незавершенного строительства - жилого дома от 13.08.2007 г.
Технический паспорт на жилой дом от 04.05.2008 г. Орган выдачи: ФГУП "Ростехинвентаризация".
Договор купли-продажи земельного участка от 22.10.2007 г.

Субъект (субъекты) права:
Кузьменко Сергей Андреевич, дата рождения: 11.02.1964 г. Место рождения: ст. Суворовский Предгорного района Ставропольского края. Пол: мужской. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 07 08 №145107, дата выдачи 13.02.2009 г. Орган, выдавший документ: отделением УФМС России по Ставропольскому краю в г.г. Термонтае. Адрес постоянного места жительства: Ставропольский край, город Термонтае, улица Химиков, 3, квартира 29.

Вид права: собственность

Объект права:
Наименование: Жилой дом, назначение: Жилое здание. Площадь: общая 304,1 кв.м.
Инвентарный номер: 07-418-002-000004300-A:10000. Литер: А. Этажность:
1-мансарда+цокольный этаж.
Адрес (местоположение):
Ставропольский край, город Термонтае, улица Родниковая, дом 31

Кадастровый (или условный) номер:
26:32-040227-0014-07-418-002-000004300-A:10000

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
13.05.2008 г. сделана запись регистрации № 26-26-33/026/2008-785

Государственный регистратор:  Давыдова М. А.

26-A3 585643

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю
Дата выдачи: 16.12.2014 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи земельного участка от 22.10.2007 г.

Субъект (субъекты) права:
Кузьменко Сергей Андреевич, дата рождения: 11.02.1964 г. Место рождения: ст. Суворовская Предгорного района Ставропольского края. Пол: мужской. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 07 08 №145107, дата выдачи 13.02.2009 г. Орган, выдавший документ: отделением УФМС России по Ставропольскому краю в гор. Термонтае. Адрес постоянного места жительства: Ставропольский край, город Термонтае, улица Химиков, 3, квартира 29.

Вид права: собственность

Объект права:
Наименование: Земельный участок. Назначение: Земли населенных пунктов - индивидуальное жилищное строительство. Площадь: 600 кв.м.
Адрес (местоположение):
Ставропольский край, город Термонтае, участок, 334

Кадастровый (или условный) номер:
26:32:040227:0014

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 11.11.2007 г. сделана запись регистрации № 26-26-33/041/2007-352

Государственный регистратор: / Давыдова М.А. /

26-А3 585640


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Тюменской области

Дата выдачи: "29" января 2010 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 14.01.2010

Субъект (субъекты) права: Кузьменко Сергей Андреевич, дата рождения 11.02.1964, место рождения: ст. Суворовская Предгорного района Ставропольского края, гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 07 08 № 145107, выдан 13.02.2009 Отделением УФМС России по Ставропольскому краю в г. Лермонтове, код подразделения 260-020; адрес постоянного места жительства: Россия, Ставропольский край, г. Лермонтов, пр. Химиков, д. 3, кв. 29

Вид права: Собственность, общая долевая собственность на общее имущество в многоквартирном доме, доля в праве на многоквартирный жилой дом - 2846/90668, на земельный участок - 2846/189457

Объект права: нежилое помещение, расположенное в многоквартирном доме, назначение: нежилое, общая площадь 284,6 кв. м, этаж I, адрес объекта: г. Тюмень, ул. Максима Горького, д. 68/6

Общее имущество в многоквартирном доме:
• адрес: г. Тюмень, ул. Максима Горького, 44

Земельный участок, назначение земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения жилого комплекса со встроенными и встроенно-пристроенными объектами соцкультбыта, площадь 9679 кв. м., кадастровый номер 72:23:02 18 003:0205

• адрес: г. Тюмень, ул. Максима Горького, д. 68

Многоквартирный жилой дом, назначение: жилое, 14, технический - этажный (подземных этажей - поколенный), общая площадь 3148,6 кв. м, лит. А, помещение насосной, вентиляционные камеры, тепловой пункт, электрощитовая, помещение охраны, диспетчерская, машинное отделение

Кадастровый (или условный) номер: 72-72-01/067/2008-130

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" января 2010 года сделана запись регистрации № 72-72-01/024/2010-078


Государственный регистратор Веретенникова Е. Н. (подпись)

72НЛ 671833