



ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

«КОНСУЛЬТАНТ—СЕРВИС»

Рязань, Московское шоссе, д.20 оф. 600/1 тел/факс: (4912) 46-46-31 e-mail: k-servis@list.ru

Экз. № 1

ОТЧЁТ № 18060217

Договор №: 4

Дата оценки: 15 февраля 2017 года

Заказчик: Публичное акционерное общество "Сбербанк России"

Объект оценки: Квартира, общей площадью 32,9 кв.м.,
расположенной по адресу: Рязанская область,
Рязанский район, пос. Окский, д. 7, кв. 8

Рязань 2017

Заместителю Управляющего
Рязанским отделением №
8606 ПАО «Сбербанк России»
Фокину И.А.

Уважаемый Игорь Анатольевич!

Согласно условиям договора № 4 от 14 февраля 2017 года оценщиком ЗАО «Консультант-Сервис» произведена оценка рыночной стоимости квартиры, общей площадью 32,9 кв.м., расположенной по адресу: Рязанская область, Рязанский район, пос. Окский, д. 7, кв. 8.

Оценка объекта проведена на основе личного осмотра, изучения представленной технической документации, справочных материалов, сбора информации по предложениям и сделкам с сопоставимыми объектами.

Результаты анализа имеющейся в моем распоряжении информации, позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, с учётом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет:

1 049 000

(Один миллион сорок девять тысяч) рублей, без НДС (в соответствии с пп.22 п. 3 ст. 149 гл. 21, части II Налогового Кодекса РФ операции по реализации жилья)

Оценка объекта проведена по состоянию на 15 февраля 2017 года.

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки ФСО № 1-3, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утверждёнными приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 297-299, ФСО № 7, обязательным к применению при оценке недвижимости, утверждённым приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г., № 611, ФСО № 9, утверждённым Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 327, ФСО № 12, утверждённым Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721, и Стандартами и правилами оценочной деятельности, принятыми Саморегулируемой организацией «Российское общество оценщиков (РОО)».

Предлагаемый Вашему вниманию отчет об оценке содержит собранную оценщиком фактическую информацию по объекту оценки, полученные результаты, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по содержанию данного отчета, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

Благодарю Вас за возможность оказать Вам услугу.

Директор

ЗАО «Консультант-Сервис»

_____ Бирюкова Н.Б.



Содержание

1. Основные факты и выводы. Задание на оценку.....	4
2. Сделанные допущения и ограничивающие условия.....	7
3. Описание объекта оценки.....	8
4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	12
5. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.....	13
6. Общие понятия оценки, подходы к оценке.....	24
7. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.....	27
8. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости жилого помещения.....	34
9. Ограничения и пределы применения полученного результата.....	35
10. Определение степени ликвидности объекта.....	36
11. Декларация качества оценки.....	37
12. Используемые материалы.....	38

Приложения:

1. Фототаблица.....	в 1 экз. на 2 листах
2. Выписка из ЕГРП.....	в 1 экз. на 1 листе
3. Выписка из ЕГРН.....	в 1 экз. на 2 листах
4. Справка о составе семьи.....	в 1 экз. на 1 листе
5. Предложения о продаже аналогов (распечатки Интернет-страниц).....	в 1 экз. на 3 листах
6. Диплом о профессиональной переподготовке оценщика.....	в 1 экз. на 1 листе
7. Свидетельство о повышении квалификации оценщика.....	в 1 экз. на 1 листе
8. Полис страхования гражданской ответственности оценщика.....	в 1 экз. на 1 листе
9. Полис страхования ответственности юридического лица.....	в 1 экз. на 1 листе
10. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков.....	в 1 экз. на 1 листе
11. Выписка из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков.....	в 1 экз. на 1 листе

1. Основные факты и выводы. Задание на оценку**1.1. Сведения о заказчике****Публичное акционерное общество "Сбербанк России"**

Юр. адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
 Почт. адрес: 109544, г. Москва, ул. Б. Андроньевская, д. 8
 ИНН: 7707083893
 КПП: 775002002
 ОГРН: 1027700132195
 Расч. сч.: 30301810900006004000
 БИК: 044525225
 Кор.сч.: 30101810400000000225 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России

1.2. Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком

Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы	Закрытое акционерное общество «Консультант-Сервис» ИНН: 6229036978 ОГРН: 1046206003766 присвоен 08.04.04г. Юридический адрес: Россия, Рязанская область, г. Рязань, ул. Старореченская, д. 2, корп. 3, кв. 66. Фактический адрес: Россия, г. Рязань, Московское шоссе, д. 20, оф. 600/1 Тел./Факс: (4912) 34-79-07 E-mail: k-servis@list.ru
Юридический адрес	Россия, Рязанская область, г. Рязань, ул. Старореченская, д. 2, корп. 3, кв. 66.
Почтовый адрес	Россия, г. Рязань, Московское шоссе, д. 20, оф. 600/1
ОГРН	1046206003766 дата присвоения 08.04.04г.
Банковские реквизиты	р/с: 40702810102530001223 в АО «Альфа-Банк» г. Москва
Контактные телефоны	8 (4912) 46-46-31
e-mail	k-servis@list.ru.
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» № ГО-ОЦ-2246/16, срок действия с 01.07.2016 по 30.06.2017 г. (страховая сумма 50 000 000 рублей)

1.3. Сведения об оценщике

Оценщик	Абрамов Александр Викторович Контактный телефон: +7 910 908 79 87 Место нахождения/почтовый адрес: 390044, г. Рязань, Московское шоссе, д.20, оф.600/1. Адрес электронной почты: aa62@bk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член Саморегулируемой организации «Российское общество оценщиков (РОО)», включен в реестр членов РОО 17.01.2008 г., рег. № 002921 Членство подтверждено свидетельством о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 18 января 2017 года.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована Открытым страховым акционерным обществом «Ингосстрах». Полис страхования гражданской ответственности оценщика № 433-566-049546/16, выдан 10 августа 2016 года, срок действия: с 13.08.2016 г. по 12.08.2017 г., страховая сумма: 3 000 000 рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	13 лет (с декабря 2003 г.)

Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», серия ПП № 606826, дата выдачи 13.12.2003 г., выдан Московским международным институтом эконометрики, информатики, финансов и права. Сертификат № 4262 от 30.06.2005 г. «Оценка недвижимости», выдан Московским международным институтом эконометрики, информатики, финансов и права. Сертификат № 4435 от 15.08.2005 г. «Оценка ценных бумаг», выдан Московским международным институтом эконометрики, информатики, финансов и права. Сертификат № 4437 от 30.08.2005 г. «Оценка природных и минерально-сырьевых ресурсов», выдан Московским международным институтом эконометрики, информатики, финансов и права. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность», рег. № 0675, дата выдачи 29.07.2007г., выдано Московской финансово-юридической академией. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность», рег. № 413, дата выдачи 15.12.2010г., выдано Московской финансово-промышленной академией. Удостоверение о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность», регистрационный № 0433, выдано 31 октября 2013 года НОУ ВПО «Московской финансово-промышленный университет «Синергия».
Сведения о независимости оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Закрытое акционерное общество «Консультант-Сервис» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Закрытое акционерное общество «Консультант-Сервис» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.4. Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах

Наименование организации/ФИО специалиста	-
Квалификация привлекаемых специалистов	-
Степень участия привлекаемых специалистов	-
Обоснование необходимости привлечения	-

1.5. Сведения об объекте оценки и применяемых стандартах

Тип оцениваемого имущества:	Недвижимое имущество (квартира)
Месторасположение имущества:	Рязанская область, Рязанский район, пос. Окский, д. 7, кв. 8
Имущественные права на объект оценки:	Право собственности подтверждено Выпиской из ЕГРП № 62-00-4001/5001/2016-4086, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области 27 июля 2016 года. Таким образом, будут оцениваться права собственности на объект.
Существующие ограничения права:	Ипотека
Правообладатели оцениваемого имущества:	Мачнев Виктор Петрович
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Все документы, материалы и информация предоставляются Заказчиком в соответствии запросом, в день заключения договора
Вид определяемой стоимости:	Рыночная и ликвидационная стоимости
Цель оценки:	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки (при сроке рыночной экспозиции не превышающем 270 календарных дней) (НДС не облагается), переданного в залог ПАО Сбербанк в качестве залогового обеспечения по заключенному ранее кредитному договору с гр. Мачневым Виктором Петровичем и гр. Мачневой Татьяной Александровной (созаемщики)
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия управленческих решений в рамках работы с проблемной задолженностью, в том числе для определения стоимости переуступки прав требований по кредитным договорам, залоговым обеспечением по которым выступает оцениваемое имущество. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Период проведения оценки:	14 – 16 февраля 2017 года
Дата осмотра	15 февраля 2017 года
Дата составления отчета	16 февраля 2017 года
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	15 февраля 2017 года
Основание для оказания услуг:	Договор № 4 от 14 февраля 2017 года
Особенности проведения осмотра объекта оценки	Отсутствуют
Прочие условия	При проведении оценки помимо требований Федерального законодательства оценщик учитывает также специальные требования залогодержателя, а именно «Рекомендации Сбербанка по составлению отчетов об оценке недвижимого имущества для целей залога» От оценщика не требуется приводить суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимости объекта недвижимости.

Общая площадь объекта оценки:	32,9 кв.м.
Применяемые стандарты оценки, как обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности	Федеральные стандарты №1, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297; Федеральные стандарты №2, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298; Федеральные стандарты №3, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; Федеральные стандарты № 7, утверждённым Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611; Федеральные стандарты № 9, утверждённым Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 327. Федеральные стандарты № 12, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721 г. Стандарты оценки, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик
Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода:	Не рассчитывалась
Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода:	Не рассчитывалась
Стоимость объекта оценки:	1 049 444 руб.
Рыночная стоимость объекта оценки (округленно):	1 049 000 руб.
Срок экспозиции объекта оценки:	61 – 270 дней

2. Сделанные допущения и ограничивающие условия

Оценщик, выполнивший оценку, удостоверяет, что:

1. в процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности данных, предоставленных заказчиком;
2. от оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда;
3. при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов;
4. исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации;
5. ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке;
6. мнение оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества;
7. отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что сделка произойдет по цене, равной указанной в отчете.

3. Описание объекта оценки

Месторасположение объекта оценки на карте



Таблица №1

Характеристика месторасположения здания	
Показатель	Характеристика
Адрес	Рязанская область, Рязанский район, пос. Окский, д. 7, кв. 8
Локальные особенности расположения: - Транспортная доступность	Жилой дом располагается в пос. Окском Рязанского района Рязанской области, в окружении многоэтажных жилых домов, предприятий сферы услуг, административных помещений. Расстояние до областного центра г. Рязани 20 км, до МКАД – 240 км, до трассы Р-126 – 3 км. Численность населения на 2016 год – 1950 человек.
- Качество обустройства двора	Среднее
- Экологическая обстановка	Средняя
- Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Окская птицефабрика
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Детский сад, школа, магазины, дом культуры
Состояние прилегающей территории	Среднее
Средняя стоимость 1 кв. м. квартир в данном районе	29 250 руб.
Физические характеристики здания	
Год постройки	1994
Общий физический износ, %	27,75% (с учетом срока амортизации по данным оценочной компании)
Консьерж	нет
Домофон	есть
Тип здания	5-этажный жилой дом
Наличие подвала	нет
Наличие чердака/мансарды	нет
Наличие лифта	нет
Наличие мусоропровода	нет
Количество этажей	5
Материал стен	Панели
Материал перекрытий	Ж/б
Внешний вид фасада дома	Хороший
Техническое обустройство	Дом обеспечен всеми необходимыми коммуникациями: электричество, холодное и горячее водоснабжение, канализация, газоснабжение, отопление
Состояние подъезда	Хорошее
Организованная стоянка личного а/т или подземные гаражи	Есть, во дворе
Информация об аварийности здания	Отсутствует
Информация о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт с отселением	Отсутствует
Социальный состав жильцов	Представители среднего класса

Таблица № 2

Описание объекта оценки			
Показатель		Характеристика	
Этаж расположения		3	
Количество квартир на этаже		3	
Количество комнат в квартире		1	
Тип комнат		Изолированные	
Общая площадь с учетом летних помещений, кв. м.		32,9	
Общая площадь без учета летних помещений, кв. м.		32,9	
Жилая площадь, кв. м.		17,5	
Площадь кухни, кв. м.		~ 8,0	
Наличие отдельных от других квартир кухни и санузла		Есть	
Наличие балкона/лоджии		Нет	
Количество и тип санузлов		Ванная и туалет, отдельные	
Высота потолков, м.		2,60	
Вид из окон		На противоположную от входа в подъезд сторону	
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м		Коридор ~ 4,0 Кухня ~ 8,0 Ванная ~ 2,2 Туалет ~ 1,2	
Состояние квартиры		Хорошее	
Оборудование помещений		Кухня – газовая плита, раковина; ванная – ванна, раковина; туалет – унитаз	
Окна		ПВХ	
Двери		Входная – металлическая, межкомнатные – деревянные	
Отделка помещений:			
	Пол	Стены	Потолок
Жилая комната	Ламинат	Обои	Натяжной
Кухня	Ламинат	Обои	Обои
Коридор	Ламинат	Обои	Обои
Ванная	Керамическая плитка	Пластиковые панели	Пластиковые панели
Туалет	Керамическая плитка	Пластиковые панели	Пластиковые панели

Таблица № 3

Описание объекта оценки	
Объект подключен к системам электроснабжения, отопления, холодному водоснабжению, канализации	Все коммуникации
Система отопления	Центральное
Слаботочное обеспечение	нет
Оборудование для вышеперечисленных систем	Трубы канализации, отопления, радиаторы отопления
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану БТИ и наличие переоборудований	Перепланировок не производилось
Мнение оценщика о возможности регистрации данной перепланировки/переоборудования в установленном законом порядке. Примерная стоимость регистрации указанной перепланировки/переоборудования, либо приведения помещения в первоначальное состояние	В результате проведенного осмотра здания, расположенного по адресу: Рязанская область, Рязанский район, пос. Окский, д. 7, оценщик пришел к выводу об отсутствии дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования, которые могут привести впоследствии к аварийности дома или признанию его ветхим.
Текущее использование	В качестве жилого помещения
Комментарии к фотографиям	-

4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

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

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

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

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

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

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве жилой квартиры.

5. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Анализ политической и социально-экономической обстановки в январе-октябре 2016 года

ВВП

По оперативным данным, федеральный бюджет за 10 месяцев 2016 г. исполнен с дефицитом в размере -2,3% ВВП (против -1,0% ВВП за тот же период 2015 г.). По итогам 2016 г. 1 падение совокупных доходов федерального бюджета не превысит 0,8 п.п. ВВП (к уровню 2015 г.), что будет обеспечено ростом не нефтегазовой составляющей. Динамика расходов по итогам всего 2016 г. окажется противоположной: ожидается их рост на 0,5 п.п. ВВП, в первую очередь за счет выделения в ноябре дополнительных 739,7 млрд. руб. на национальную оборону.

Доходы и расходы: общая оценка в соответствии с данными оперативной отчетности Федерального казначейства, на 1 ноября 2016 г. доходы федерального бюджета составили 15,4% ВВП (10440,6 млрд. руб.), что на 1,9 п.п. ВВП ниже их значения за аналогичный период 2015 г. (в номинальном выражении, сокращение почти на 8%). Падение совокупных доходов федерального бюджета в январе-октябре 2016 г. вызвано резким сокращением их нефтегазовой составляющей. Нефтегазовые доходы за 10 месяцев к соответствующему периоду предыдущего года в номинальном выражении упали на 22,5%, или почти на 2 п.п. ВВП. При этом не нефтегазовые доходы в долях ВВП остались на прежнем уровне, увеличившись в номинальном выражении на 3,5%. По итогам всего 2016 г. Минфин России ожидает, что совокупные доходы федерального бюджета сократятся лишь на 0,8 п.п. ВВП (к уровню 2015 г.), что будет обеспечено ростом не нефтегазовой составляющей (на 0,8 п.п. ВВП). Улучшение динамики не нефтегазовых доходов федерального бюджета в последние месяцы текущего года обусловлено ожидаемым поступлением дополнительных доходов в результате операции по частичной приватизации ПАО «Роснефть»². Однако реализация данной сделки до конца 2016 г. остается под вопросом. Объем расходов федерального бюджета за январь-октябрь 2016 г. составил 17,7% ВВП, что на 0,6 п.п. ВВП ниже уровня 10 месяцев 2015 г. В номинальном выражении расходы увеличились на 0,3%, что во многом обусловлено существенным увеличением процентных расходов федерального бюджета (27,4%).

Спрос на промышленную продукцию. Исходная динамика спроса в текущем году демонстрирует необычную для последних лет стабильность. После традиционного провала начала года показатель вышел в окрестности нуля и вот уже восемь месяцев пребывает в интервале -3...+2 пункта, удерживаясь пока от традиционного снижения к концу года – октябрьское значение баланса составляет +2 пункта. Очищенные от сезонности ожидания производителей во 2-м полугодии очень медленно, но стабильно набирают оптимизм и в результате вышли в октябре на кризисный максимум. Промышленность определенно демонстрирует осторожный оптимизм относительно перспектив завершения текущего кризиса. Оценки предприятиями достигнутых объемов продаж показывают сохранение в промышленности высокой (и совсем некризисной) удовлетворенности текущим спросом. Доля ответов «нормальный» составила в октябре 56% и сохранилась на среднем уровне предыдущего квартала. А это значение является максимумом для текущего кризиса, минимум же был зарегистрирован в I квартале 2016 г., т.е. совсем не на официальном пике кризиса, и составлял 45%.

Запасы готовой продукции. Октябрьские оценки запасов готовой продукции утратили высокий уровень «нормальности», достигнутый промышленностью в III квартале 2016 г.

Промышленность в целом осознает недостаточность физических объемов своих запасов готовой продукции, но пока не готова пойти на их увеличение, поскольку не уверена в устойчивости положительных тенденций, вроде бы формирующихся в последние месяцы. Промышленность начинает искать новый физический оптимум запасов готовой продукции, возможно, уже для этапа выхода из текущего кризиса, и часть предприятий еще не определилась с представлениями о нем.

Выпуск продукции. Динамика выпуска в октябре продемонстрировала положительные изменения после сентябрьского провала. Планы предприятий тоже пока не дают определенных

надежд на рост выпуска в ближайшие месяцы. Очищенные от сезонности балансы последних месяцев остаются положительными, но крайне скромными по величине. Более того, текущие балансы производственных планов менее оптимистичны, чем балансы аналогичных месяцев 2015 г.

Ограничения промышленного роста. Основным ограничением предприятия продолжают считать недостаточный внутренний спрос (50% «голосов»). Все другие факторы сейчас значительно уступают по популярности этому ограничению, несмотря на то, что большинству все-таки удалось приспособиться к текущим объемам спроса на свою продукцию. Второе место стабильно занимает «неясность текущей экономической ситуации и ее перспектив». С середины года этот фактор мешает трети российской промышленности выстраивать осмысленную стратегию выпуска. Однако текущие 33% – минимум упоминаний «неясности» в ходе текущего кризиса. В начале 2016 г. рассматриваемый фактор достиг максимума своего негативного влияния на российскую промышленность – тогда его считала помехой почти половина предприятий, что было, в том числе результатом заявлений о достижении дна кризиса и скором начале роста. Разобравшись в особенностях текущего кризиса, предприятия начинают самостоятельно искать пути выхода из него.. В результате на низкий экспортный спрос сейчас указывают 30% предприятий, что вывело этот фактор на третье место в рейтинге. Возможно, еще одной причиной роста проблем с внешним спросом стало укрепление курса рубля. Если выделить «ресурсные ограничения» промышленного роста конца 2016 г., то лидером (даже укрепляющим свои позиции) стала нехватка квалифицированных кадров, в первую очередь рабочих. Сейчас на нее указывают 23% предприятий. Кризисный минимум упоминаний этого фактора был зарегистрирован ровно год назад и составлял 19%. Недостаток оборотных средств достиг сейчас исторического минимума упоминаний для всего периода мониторинга 1993–2016 гг. и занимает 2-е место среди ресурсных помех. Недостаток машин и оборудования («дефицит мощностей») делит 3–4-е места с нехваткой сырья и материалов и упоминается у 8–9% предприятий. И замыкает рейтинг ресурсных ограничений недостаток кредитов с 3% упоминаний. Впрочем, высокая ставка по кредитам упоминается сейчас чуть чаще – 6% предприятий. Но полученный результат IV квартала 2016 г. оказался 11-квартальным минимумом

Банковский сектор

За первые три квартала 2016 г. темп прироста средств на банковских счетах и депозитах населения замедлился более чем в 2 раза по сравнению с аналогичным периодом 2015 г. За три квартала 2016 г. банковские счета физических лиц увеличились на 1054 млрд. руб. Это на 40% меньше, чем годом ранее (1776 млрд. руб.). Прирост средств на банковских счетах и депозитах населения за 9 месяцев 2016 г. составил 4,7%, что в 2 раза меньше, чем за соответствующий период 2015 г. (9,8%). По отношению к доходам домашних хозяйств сбережения граждан на банковских вкладах также снизились с 4,9 до 2,8%. Объем наличных денег вырос за 9 месяцев 2016 г. на 383 млрд. руб. Из них 173 млрд. руб. приходится на наличные рубли, а 210 млрд. руб. – рублевый эквивалент увеличения наличной иностранной валюты. Ее долларовый объем увеличился за 3 квартала на 3,1 млрд. долл. Таким образом, общий объем денег у российских домохозяйств вырос за январь-сентябрь 2016 г. на 1437 млрд. руб., что составляет 3,9% их доходов. Во II и III кварталах розничный кредитный портфель банков начал расти, но общий прирост с начала года оказался незначительным – всего 15 млрд. руб. Таким образом, прирост чистых активов домашних хозяйств за первые 9 месяцев текущего года составил 1422 млрд. руб. или 3,8% доходов.

(По данным «Оперативного мониторинга экономической ситуации в России (тенденции и вызовы социально-экономического развития) № 19 (37) (Декабрь) 2016 г. - http://vedi.ru/macro_r/IEP_Monitor_2016-37_december.pdf).

Анализ социально-экономической обстановки в Рязанской области по итогам III кварталов 2016 года

Общая информация

Индекс промышленного производства за 9 месяцев 2016 года составил 97,7% к соответствующему периоду 2015 года, в том числе по видам экономической деятельности:

- добыча полезных ископаемых – 82,7%;

- обрабатывающие производства – 96,7%;
- производство и распределение электроэнергии, газа и воды – 107,1%.

Добыча полезных ископаемых

К основным видам полезных ископаемых, добываемых на территории Рязанской области, относятся стекольные и строительные пески, огнеупорные глины, известняки, торф, бурый уголь.

В общем объеме отгруженной продукции доля предприятий по добыче полезных ископаемых составила 0,5%.

Предприятиями этого вида деятельности отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и оказано услуг собственными силами на сумму 1,1 млрд. руб. или 88,7% к 9 месяцам 2015 года.

Обрабатывающие производства

Доля предприятий обрабатывающих производств в общем объеме отгруженной продукции промышленности занимает 86,2%.

Предприятиями данного вида деятельности отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и оказано услуг собственными силами на сумму 175,6 млрд. руб. (107,3% к 9 месяцам 2015 года).

За 9 месяцев 2016 года отмечен рост в химическом производстве (на 39,8%), в текстильном и швейном производстве (на 16,9%), в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви (на 10,1%), в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий (на 5,8%), в производстве машин и оборудования (на 4,2%), в прочих производствах (на 0,3%). Снижение индекса промышленного производства произошло в обработке древесины и производстве изделий из дерева (на 19,8%), в производстве транспортных средств и оборудования (на 18,0%), производстве нефтепродуктов (на 10,1%), в производстве резиновых и пластмассовых изделий (на 6,3%), в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов (на 4,9%), в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака (на 3,7%), в целлюлозно-бумажном производстве, издательской и полиграфической деятельности (на 2,8%), в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования (на 1,3%).

За 9 месяцев 2016 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличилось производство: медицинских изделий – на 32,0%, постельного белья – на 24,7%, сливочного масла – на 15,8%, творога – на 14,6%, обработанного молока – на 10,5%, костюмов и курток – на 9,2%, макаронных изделий – на 7,4%, цельномолочной продукции – на 6,6%, мяса и субпродуктов – на 0,4%, электроэнергии – на 6,0%, приборов и инструментов для измерения – в 4,1 раза, тепловой энергии – на 3,4%, древесины необработанной – на 1,2%, мебели – на 1,0%. Снизилось производство дверных блоков – на 67,4%, бельевого трикотажа – на 65,1%, частей и принадлежностей для автотранспортных средств – на 40,7%, строительного раствора – на 31,4%, окон и полимерных подоконников – на 30,0%, крупных стеновых блоков – на 28,9%, пиломатериалов – на 4,7%, конструкций и железобетонных деталей – на 17,8%, бетона, готового для заливки – на 10,9%, оконных блоков – на 8,2%, трикотажных изделий – на 28,8%, теплых курток – на 12,6%, сыров и сырных продуктов – на 22,3%, платьев – на 21,1%, колбасных изделий – на 20,5%, рыбных консервов – на 19,5%, рыбы и рыбных продуктов – на 16,7%, брюк – на 16,4%, крупы – на 15,1%, мясных полуфабрикатов – на 4,5%, кондитерских изделий – на 3,5%, кисломолочных продуктов – на 2,3%, муки из зерновых культур – на 0,9%.

Производство и распределение электроэнергии, газа и воды

Доля предприятий по производству и распределению электроэнергии, газа и воды в общем объеме отгруженной продукции составила 13,3%.

Предприятиями области данного вида деятельности за 9 месяцев 2016 года выработано 4,8 млрд. кВт-час электроэнергии (106,7% к соответствующему периоду 2015 года), тепловой энергии произведено 6,2 млн. Гкал (104,7%).

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами в данном виде деятельности составил 27,1 млрд. руб. и увеличился по сравнению с прошлогодним периодом на 25,6%.

Индекс производства продукции сельского хозяйства за 9 месяцев 2016 года составил 93,5% относительно аналогичного периода 2015 года.

С начала текущего года в хозяйствах всех категорий произведено мяса скота и птицы на убой (в живом весе) 50,1 тыс. тонн или 99,7% к 9 месяцам 2015 года, молока – 297,7 тыс. тонн (100,9%), яиц – 603,8 млн. штук (98,7%).

Продуктивность коров на молочных фермах сельхозорганизаций выросла на 2,7% по сравнению с 9 месяцами 2015 года и составила 4 430 кг молока. От одной курицы-несушки получено по 229 яиц, что выше соответствующего периода 2015 года на 0,4%.

По сравнению с прошлым годом меньше реализовано мяса скота и птицы на 0,1%, больше молока и молочных продуктов – на 1,9% и куриных яиц – на 0,2%.

Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования за 9 месяцев 2016 года произведен в сумме 29,8 млрд. руб. или 78,2% относительно аналогичного периода 2015 года.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» за 9 месяцев 2016 года составил 18,3 млрд. руб. (81,4% к 9 месяцам 2015 года).

С начала 2016 года организациями всех форм собственности построена 6 651 благоустроенная квартира общей площадью 453,6 тыс. кв. м (108,8% к январю-сентябрю 2015 года), в том числе 148,2 тыс. кв. метров (32,7%) – населением за счет собственных и заемных средств.

За 9 месяцев 2016 года введены в эксплуатацию газовые сети протяженностью 60,8 км, линии электропередачи для электрификации сельского хозяйства разного напряжения – 47,7 км, водопроводные сети – 16,5 км, комбикормовые цеха – 100,0 тонн в сутки, зерносеменовохранилища на 2,5 тыс. тонн единовременного хранения, мощности по производству хлебобулочных изделий – 14,4 тонн в сутки, торговые предприятия – 4,7 тыс. кв. м, плоскостные спортивные сооружения площадью 9,2 тыс. кв. м, общеобразовательные организации – на 1 400 ученических мест.

Грузооборот автомобильного транспорта (без субъектов малого предпринимательства) за 9 месяцев 2016 года составил 293,6 млн. т-км, что выше уровня прошлого года на 14,9%.

За 9 месяцев 2016 года оборот розничной торговли сложился в сумме 121,5 млрд. рублей (93,0%). В расчете на одного жителя области оборот розничной торговли составил 107 473,0 рубля.

На 95,0% **оборот розничной торговли** формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями вне рынка.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес продовольственных товаров составил 49,4%, непродовольственных – 50,6%.

За 9 месяцев 2016 года населению оказано **платных услуг** на сумму 29,0 млрд. руб. (99,3%).

В общем объеме платных услуг коммунальные услуги занимают 34,0%, услуги связи – 20,8%, бытовые – 8,4%, жилищные – 7,8%, медицинские – 6,7%, системы образования – 6,4%, транспортные – 7,1%.

На конец сентября 2016 года индекс потребительских цен к декабрю 2015 года находился на уровне 104,0%, в том числе на продовольственные товары – 102,4%, непродовольственные товары – 106,1%, услуги – 103,3%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, рассчитанного по среднероссийским нормам потребления, в сентябре 2016 года составила 3 189,25 рубля в расчете на одного человека в месяц и снизилась за этот месяц на 3,1%.

В январе-сентябре 2016 года **положительный сальдированный финансовый результат** деятельности организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых и бюджетных организаций) достиг 25,8 млрд. руб. (144,4%). **Доля прибыльных организаций** находилась на уровне 72,8%, убыточных – 27,2%.

Денежные доходы в расчете на душу населения в январе-сентябре текущего года увеличились по сравнению с аналогичным периодом 2015 года на 3,5% (23 037,1 руб.). Реальные доходы населения составили 96,9%.

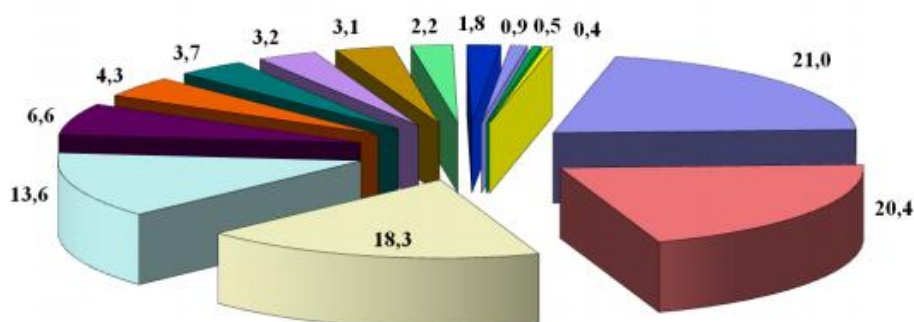
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника в январе-сентябре 2016 года сложилась в сумме 26 843,4 руб. (107,2%). Размер реальной начисленной заработной платы по сравнению с январем-сентябрем 2015 года увеличился на 0,7%.

На конец сентября 2016 года в органах государственной службы занятости населения состояло на учете 5,2 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них статус безработного имели 4,5 тыс. человек, уровень зарегистрированной безработицы – 0,8%.

Численность постоянного населения области на 1 октября 2016 года, по оценке Рязаньстата, составила 1 127,7 тыс. человек (99,6% к аналогичной дате 2015 года).

http://ryazangov.ru/ryazan/socio_economic/main/

Структура отгруженной продукции обрабатывающих производств в январе-ноябре 2016 года, %



- производство кокса и нефтепродуктов (21,0%)
- производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования (20,4%)
- производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака (18,3%)
- производство прочих неметаллических минеральных продуктов (13,6%)
- металлургическое производство и производство готовых металлических изделий (6,6%)
- производство резиновых и пластмассовых изделий (4,3%)
- производство машин и оборудования (3,7%)
- производство кожи, изделий из кожи и производство обуви (3,2%)
- химическое производство (3,1%)
- производство транспортных средств и оборудования (2,2%)
- прочие производства (1,8%)
- целлюлозно-бумажное производство, издательская и полиграфическая деятельность (0,9%)
- обработка древесины и производство изделий из дерева (0,5%)
- текстильное и швейное производство (0,4%)

**Основные экономические и социальные показатели
развития Рязанской области за январь-ноябрь 2016 года**

Показатели	Январь-ноябрь 2016 г.	В % к январю-ноябрю 2015 г.	Ноябрь 2016 г.	В % к	
				ноябрю 2015 г.	октябрю 2016 г.
Индекс промышленного производства*, %	х	98,9	х	100,8	99,6
Индекс производства продукции сельского хозяйства, %	х	94,4	х	101,3	65,8
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	625,2	102,3	54,0	84,1	45,8
Оборот розничной торговли, млн. рублей	152 565,1	94,3	14 737,0	94,1	96,8
Оборот общественного питания, млн. рублей	4 979,5	86,9	466,8	85,7	96,4
Индекс потребительских цен, %	х	х	х	105,7	100,5
Индекс цен производителей промышленных товаров, реализуемый на внутренний рынок*, %	х	х	х	110,0	100,8
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника** номинальная, рублей	26 840,5	106,9	26 941,5	104,2	99,7
реальная, %	х	100,5	х	98,5	99,1
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода), человек	х	х	4 386	91,5	105,6
*По видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды».					
**Данные за январь-октябрь 2016г., октябрь 2016г.; относительные показатели приведены в % к январю-октябрю, октябрю и сентябрю соответствующих лет.					

[\(http://mineconom.ryazangov.ru/direction/economy/analiz/\)](http://mineconom.ryazangov.ru/direction/economy/analiz/)

Рынок недвижимости является одной из существенных составляющих в любой национальной экономике. Без рынка недвижимости не может быть рынка вообще, так как рынок труда и рынок капитала сами по себе без недвижимости вряд ли могут существовать, ведь даже финансовые институты должны быть участниками рынка недвижимости для приобретения или аренды помещений, необходимых для их деятельности.

По функциональному назначению объектов рынок недвижимости подразделяется на четыре основные составляющие:

- рынок земли (земельных участков);
- рынок жилья;
- рынок нежилых помещений;
- рынок промышленной недвижимости.

Каждый из этих сегментов развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу и имеет существенные различия в политике приватизации государственной и муниципальной собственности.

Дополнительно можно выделить рынок объектов незавершенного строительства, на котором действуют особые процедуры при оценке и продаже объектов и сильна роль государственного регулирования, так как государство является собственником подавляющего большинства замороженных строек. Причем на этом рынке возможно изменение, как целевого назначения недостроенного объекта, так и первоначального плана застройки.

Российский рынок недвижимости отражает все проблемы переходной экономики и характеризуется неравномерным развитием своих отдельных сегментов, несовершенной законодательной базой и низкой инвестиционной активностью граждан и юридических лиц. Вместе с тем этот рынок представляет собой перспективную сферу вложений капитала, ума и энергии.

Анализ состояния рынка базируется на специфических (физических) особенностях региона, так как они формируют изначальный, стартовый уровень цен на объекты недвижимости и достаточно стабильны во времени. Масштаб региона, характер его промышленного развития, близость к столице, развитая транспортная инфраструктура и т.п. создают привлекательность для инвестиций, что способствует активному развитию рынка недвижимости.

Среди элементов рыночной экономики особое место занимает недвижимость, которая, с одной стороны, входит в состав средств производства (земельные участки, административные, общественные, производственные, складские, торговые и прочие здания, а также другие сооружения) и служит базой хозяйственной деятельности и развития для предприятий и организаций всех видов и форм собственности. С другой — выступает основой личного существования граждан и используется для непроизводственного, личного потребления. Жилые дома, квартиры, дачные строения, хозяйственные постройки, гаражи находятся в собственности граждан и используемые для проживания и других личных нужд, служат предметом потребления, а такие же дома, квартиры, гаражи, дачи (коттеджи), хозяйственные строения и т.п., применяемые в коммерческих целях, служат объектами потребления.

Оценщиками были выявлены характерные особенности и тенденции развития рынка жилой недвижимости г. Рязани и Рязанской области. Это, в совокупности с учетом местоположения Объекта оценки, его технического состояния, назначения и разрешенного использования, позволило определить его наиболее вероятную рыночную стоимость.

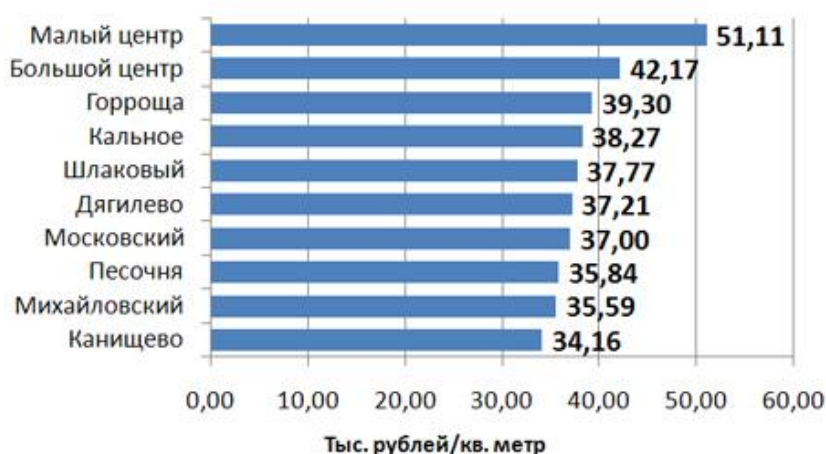
Недвижимость, как объект оценки, в обязательном порядке рассматривается Оценщиками с точки зрения его инвестиционной привлекательности. Кроме того, анализ рыночной ситуации необходим для определения рыночных цен на аналогичные объекты, если таковые существуют на рынке, для использования этих данных в случае применения сравнительного и доходного подходов.

Анализ рынка жилых помещений был сделан на основе обзоров рынков жилой недвижимости, предоставленной информационно-аналитическим еженедельником о рынке недвижимости Рязани и Рязанской области газетой о недвижимости «Дом.Строй» – <http://domostroymedia.ru/>

Рынок жилой недвижимости

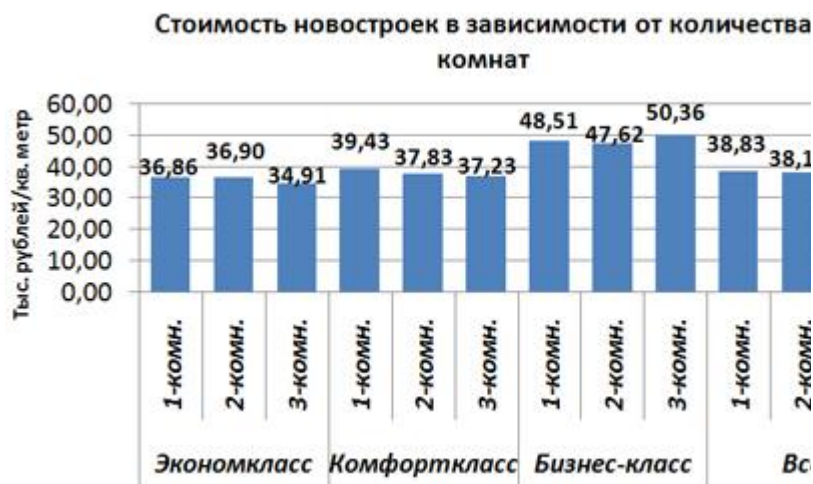
Средняя стоимость жилья на первичном рынке Рязани в январе уменьшилась на 0,29% и составила 38,41 тыс. рублей/кв. метр. Данная тенденция сложилась под влиянием изменений в экономклассе и комфортклассе, где цены опустились на 0,16% и 0,65% соответственно. Текущая стоимость квадратного метра в этих сегментах составляет 36,53 и 38,23 тыс. рублей. Бизнес-класс, наиболее дорогой из представленных на рязанском рынке типов недвижимости, за прошедший месяц, напротив, подорожал на 0,33% – цена в этом сегменте зафиксировалась на уровне 48,91 тыс. рублей/кв. метр.

Стоимость первичной недвижимости по районам (январь)



Наибольшее число вакантных квартир в новостройках относится к комфортклассу (53,2%) – это около 4 тыс. предложений. Большинство из них – 1-комнатные, самые ликвидные в настоящее время. Чуть меньшая доля приходится на «двушки», крупногабаритных квартир на рынке относительно немного. Такое соотношение характерно для всех типов жилья, разве что в экономклассе сильнее разрыв между количеством 1-комнатных и 2-комнатных квартир (первых примерно в 4 раза больше).

В зависимости от класса и габаритов квартиры различается цена квадратного метра. Так, например, 1-комнатная квартира экономкласса стоит 36,86 тыс. рублей/кв. метр (1,2 млн рублей), 2-комнатная – 36,9 тыс. рублей/кв. метр (2,2 млн рублей).

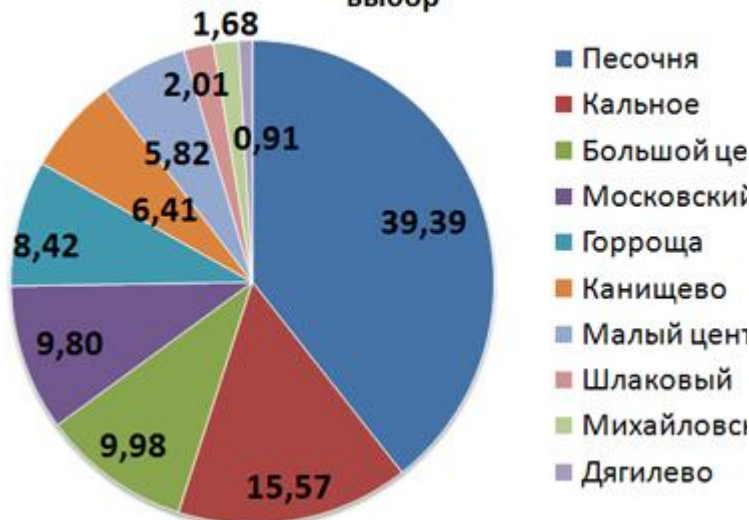


Если рассматривать жилье комфорткласса, то 1-комнатная квартира будет стоить уже 39,43 тыс. рублей/кв. метр (1,7 млн рублей), а 2-комнатная – 37,83 тыс. рублей/кв. метр (2,5 млн рублей). Что касается бизнес-класса, то 1-комнатные квартиры в этом сегменте продаются в среднем по цене 48,51 тыс. рублей/кв. метр (2,5 млн рублей), а 2-комнатные – 47,62 тыс. рублей/кв. метр (3,3 млн рублей). Отметим, что квартиры экономкласса составляют 41,4% рынка предложения, а бизнес-класса – 5,3%.

Средняя стоимость рязанских новостроек по итогам января снизилась на 0,29% и составила 38,41 тыс. рублей/кв. метр. Отрицательный тренд сложился под влиянием изменений в экономклассе и комфортклассе, где цены опустились на 0,16% и 0,65% соответственно.

Если рассматривать первичный рынок рязанской недвижимости в территориальном разрезе, то здесь ситуация следующая. Примерно в половине районов города средневзвешенная цена за январь выросла, в остальных – тенденция противоположная; в Михайловском районе все осталось без изменений (35,59 тыс. рублей/кв. метр). Так, например, на 0,81% выросла стоимость квадратного метра в Малом центре (51,11 тыс. рублей). Предложение в этом районе представлено квартирами комфорт- и бизнес-класса. В среднем 1-комнатное жилье оценивается в 2,4 млн рублей, а 2-комнатное – в 3,5 млн рублей. Также стоимость недвижимости выросла в Горроше (на 1,47%) и зафиксировалась на отметке 39,3 тыс. рублей/кв. метр (средняя цена 1-комнатной квартиры в этой части города составляет 1,7 млн рублей, 2-комнатной квартиры – 2,5 млн рублей). В Кальном новостройки подорожали на 0,39%, а в Московском районе – на 0,24%. В Дягилево прирост незначительный – 0,03%. Таким образом, средневзвешенная стоимость недвижимости в Кальном составляет 38,27 тыс. рублей/кв. метр, в Московском районе – 37 тыс. рублей/кв. метр, а в Дягилево – 37,21 тыс. рублей/кв. метр.

В песочне покупателю представлен самый широкий выбор



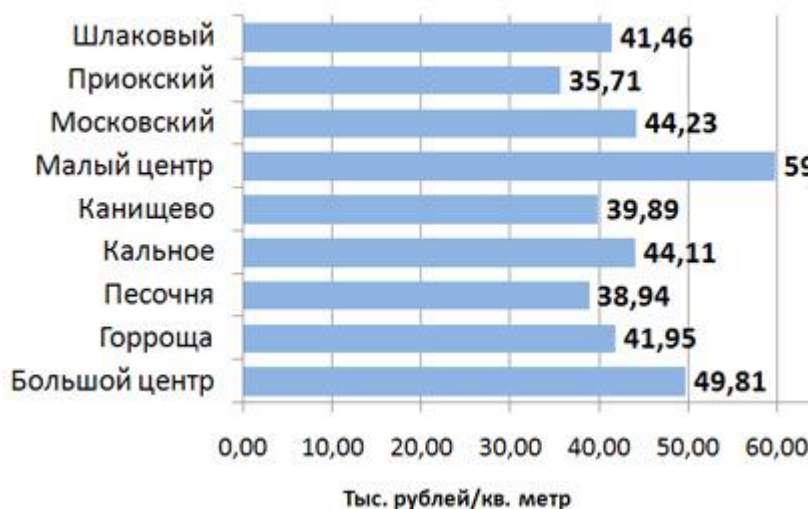
Наибольшее падение стоимости «квадрата» зафиксировано в поселке Шлаковый (– 4,62%), где цены установились на отметке 37,77 тыс. рублей/кв. метр. В Канищево цена снизилась на 1,64% и составила 34,16 тыс. рублей/кв. метр. Также подешевели квартиры в Песочне и Большом центре города – на 0,72% и 0,90% соответственно. Текущая стоимость квадратного метра в этих районах составляет 35,84 и 42,17 тыс. рублей.

На рязанском рынке новостроек покупателям по-прежнему предлагается впечатляющий выбор квартир, рассчитанный на абсолютное большинство потребительских групп. Но макроэкономический фон частично гасит активность покупателей. В связи с этим застройщики инициируют разнообразные акции, спецпредложения и распродажи. От креативности и своевременности этих идей во многом будет зависеть дальнейшее развитие событий на региональном рынке первичного жилья.

По данным аналитического отдела газеты о недвижимости «Дом.Строй», стоимость вторичной недвижимости в Рязани по итогам января равна 44,45 тыс. руб./кв. м. Этот показатель на 1% выше, чем в прошлом месяце. Напомним, что в декабре 2016 года средняя цена «вторички» в Рязани составляла 44,03 тыс. руб./кв. м.

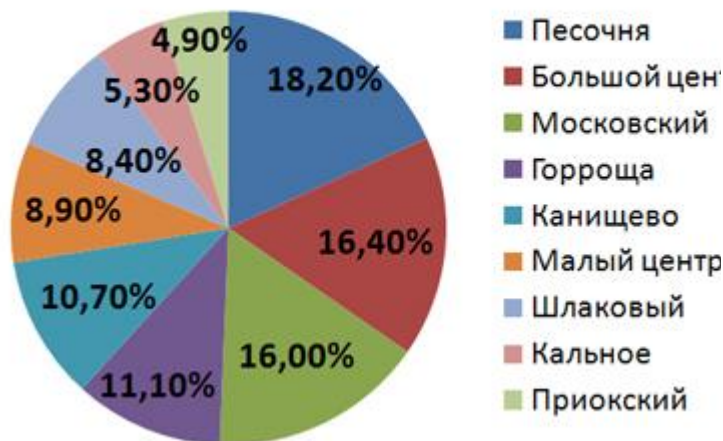
В настоящее время «сталинки» продаются за 37,63 тыс. рублей/кв. метр. По сравнению с прошлым месяцем увеличение составило 5,52%. По итогам января также подорожали «брежневки» (на 3,03%), их стоимость установилась на уровне 39,46 тыс. рублей/кв. м. Квартиры улучшенной планировки выросли в цене на 0,72%, достигнув отметки в 43,25 тыс. рублей/кв. м.

Средняя стоимость вторичной недвижимости в Рязани по районам



Среди типов жилья, стоимость которых, напротив, опустилась, находятся «хрущевки» и квартиры повышенной комфортности. Цена «хрущевок» снизилась на 1,36% и составила 38,56 тыс. руб./кв. м. Жилые объекты повышенной комфортности подешевели на 6,28%, текущая средняя рыночная стоимость квартир данного типа – 53,71 тыс. руб./кв. м.

**Структура предложения вторичного рынка
Рязани по районам**



Жилье улучшенной планировки занимает наибольшую долю рынка – более 69%. На «брежневки» и квартиры повышенной комфортности приходится по 10,63%. Вклад «хрущевок» в общий объем предложения относительно невелик – 6,76, совсем немного на рынке «сталинок» – 2,9%.

Если рассмотреть рынок предложения в разрезе количества комнат, то за прошедший месяц подорожало три типа вторичной недвижимости: 1-комнатные квартиры – на 0,9%, 2-комнатные – на 1,3%. Крупногабаритное жилье с 4 комнатами прибавило в цене сразу 6,5%. Таким образом, стоимость квадратного метра в 1-комнатной квартире в среднем составляет 47,77 тыс. руб. «Двушка» обойдется покупателю в 42,35 тыс. руб./кв. м, а 4-комнатная квартира – в 35,04 тыс. руб./кв. м.

**Средняя стоимость вторичной недвижимости в
Рязани по типам**



В то же время подешевели 3-комнатные квартиры (на 2,4%), их стоимость составила 41,36 тыс. руб./кв. м. Цена «гостинок» снизилась на 1,5% и составила 43,64 тыс. руб./кв. м. Комнаты стоят 36,75 тыс. руб., они подешевели на 0,7% по сравнению с прошлым месяцем. Цена «малосемеек» упала на 5,3% и составляет 44,08 тыс. руб./кв. м.



1-комнатные и 2-комнатные квартиры занимают по 30,26% объема предложения (это наиболее многочисленные классы на рязанском рынке вторичного жилья), «трешки» – 19,7%. Доля рынка, которая приходится на комнаты, составляет 7,46%, на «гостинки» – 5,26%, на 4-комнатные квартиры – 4,39%, на «малосемейки» – 2,63%.

Можно отметить, что в последние 4 недели цены на вторичную недвижимость в Рязани медленными темпами растут. Говорить о том, что эта тенденция устойчива, пока рано. Скорее всего, положительный тренд отражает надежды собственников на долгожданный выход из кризиса и стремление реализовать свою недвижимость с максимально возможной в настоящих условиях прибылью.

Цены на жилье в пос. Окском Рязанского района Рязанской области находятся на среднем уровне. Это объясняется рядом факторов. В районе работает Федеральная программа ипотечного кредитования, близость населенных пунктов к областному центру г. Рязань. Цены на 1 квадратный метр одно-двухкомнатных квартир в многоквартирных домах по состоянию на начало I квартала 2017 г. колеблются в диапазоне от 25000 руб. до 40000 руб.

(По материалам портала «Недвижимость Рязани»: <http://www.domostroymedia.ru>)

6. Общие понятия оценки, подходы к оценке

6.1. Терминология

В настоящем Отчете оценке подлежит рыночная и ликвидационная стоимости объекта оценки.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО).

Определение рыночной стоимости дается в Федеральном Законе №135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и федеральном стандарте оценки: "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" от 20.05.2015 г. Как субъект гражданских правоотношений оценщик придерживается требований Федерального Закона и ФСО №2.

Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном стандарте оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО №2):

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

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

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме".

Также при написании настоящего Отчёта было использовано следующее определение ликвидационной стоимости, содержащееся в ФСО №2:

"... расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества"

Также в настоящем отчете использованы следующие термины:

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте

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

Дата оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное

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

6.2. Подходы к оценке

Выделяют три основных подхода к оценке стоимости имущества: затратный, доходный и сравнительный.

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

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного метода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

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

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки – метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

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

Сравнительный подход называемый также рыночным и является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике. Сущность его заключается в следующем: стоимость имущества определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

6.3. Обоснование отказа от использования затратного и доходного подходов

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости квартир, по мнению оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально её объему в общем строительном объеме здания, дает в высшей степени спорные результаты, т.к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы и жилые помещения).

Отказ от использования доходного подхода обусловлен существенными трудностями при определении коэффициента капитализации, поскольку, с одной стороны, зачастую отсутствует информация о величине арендных ставок по объектам с аналогичной полезностью, необходимая для

расчета коэффициента капитализации методом рыночной экстракции, а с другой субъективностью оценок при использовании метода кумулятивного построения коэффициента капитализации.

6.4. Порядок оказания оценочных услуг

В ходе выполнения оценочного задания работа включала следующие основные этапы:

- инспекция объекта оценки;
- анализ предоставленных документов, беседы с собственником объекта оценки;
- выбор методологии проведения оценки;
- расчет рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки;
- составление настоящего Отчета.

7. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Подход определяет рыночную стоимость на основе анализа недавних продаж объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом по физическим характеристикам, использованию, доходу.

Подход базируется на принципе замещения, согласно которому покупатель осведомлен о рыночной цене на аналогичные по характеристикам качеству и состоянию объекты. Поэтому он не заплатит большую сумму, чем та, по которой возможно приобретение интересующего объекта недвижимости. Для проведения расчетов необходимо исследование совершенных продаж сходных с оцениваемым объектом (объектов-аналогов). Цены осуществленных продаж корректируются с учетом сравнительных характеристик аналогов и оцениваемого объекта.

В рамках Сравнительного подхода рыночная стоимость объекта рассчитана *Методом прямого сравнения продаж*.

Расчёт стоимости квартиры методом прямого сравнения продаж

Ниже кратко описана последовательность определения стоимости методом прямого сравнения продаж.

1. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки).

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение:

- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц: насколько известно Оценщику, прав третьих лиц на объект оценки и аналоги не имелось. Все объекты представлены как жилые помещения, поэтому поправок на назначение или разрешенное использование не требуется;

- физические характеристики (износ, материал, площадь и др.)

- доступность: имеются значимые различия в транспортной доступности и доступности для потенциальных клиентов.

- инфраструктура: подобраны аналоги с одинаковой обеспеченностью инфраструктурой.

К характеристикам сделок, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок;

- условия платежа при совершении сделок;

- обстоятельства совершения сделки;

- изменение цен за период со дня заключения сделки с аналогом до дня проведения оценки.

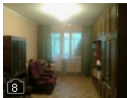
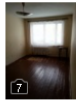
Оценщиком не было выявлено различие по данным характеристикам между объектом оценки и объектами-аналогами.

2. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.

Характер и степень отличий аналога от объекта устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. Предполагается, что сделка с объектом будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами.

3. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.

Для анализа рынка в выбранном сегменте (квартиры вторичного рынка, расположенные пос. Окском Рязанского района Рязанской области), произведена выборка объектов по самой обширной базе предложений – интернет-порталу **avito.ru**. Ниже представлены предложения о продаже квартир, удовлетворяющих описанным выше условиям.

 ☆ 2-к квартира, 48 м², 5/5 эт. 1 500 000 руб. ... р-н Советский, Рязанская область рязанский р: Сегодня 09:23	 ☆ 2-к квартира, 55 м², 1/3 эт. 1 550 000 руб. ... р-н Октябрьский, Прудная улица, 9 Агентство 31 января 09:46	
 ☆ 2-к квартира, 54 м², 5/5 эт. 1 600 000 руб. ... р-н Октябрьский, посёлок Окский. Вчера 20:28	☆ 1-к квартира, 36 м², 2/5 эт. 1 100 000 руб. ... р-н Октябрьский, посёлок Окский, 9 30 января 12:10	☆ 2-к квартира, 46 м², 4/5 эт. 1 500 000 руб. ... р-н Октябрьский, Ряз. район, п.Окский д.3.кв.53 20 января 08:39
☆ 2-к квартира, 44.8 м², 5/5 эт. ... 1 380 000 руб. ... р-н Советский, пос. Окский 13 февраля 21:24	 ☆ 2-к квартира, 45.5 м², 4/5 эт. ... 1 550 000 руб. ... р-н Октябрьский, Рязанский р-он, пос. Окский, Агентство 24 января 12:34	 ☆ 2-к квартира, 44.7 м², 1/5 эт. 1 300 000 руб. ... р-н Октябрьский, посёлок Окский, 2 18 января 22:10

К расчету приняты аналоги наиболее сопоставимые по основным параметрам (общая площадь, материал стен, состояние и пр.) с объектом оценки и имеющие наименьшее расхождение между собой по удельной стоимости (в пересчете на 1 кв.м.). Предложения опубликованы в открытых источниках на дату оценки. Характеристики объектов уточнялись в ходе бесед с риэлторами, опубликовавшими представленные предложения.

Аналоги

Для расчёта стоимости объекта в рамках Сравнительного подхода нами выбрано 3 предложения о продаже квартир, сопоставимых по основным характеристикам с оцениваемым объектом (Таблица № 4).

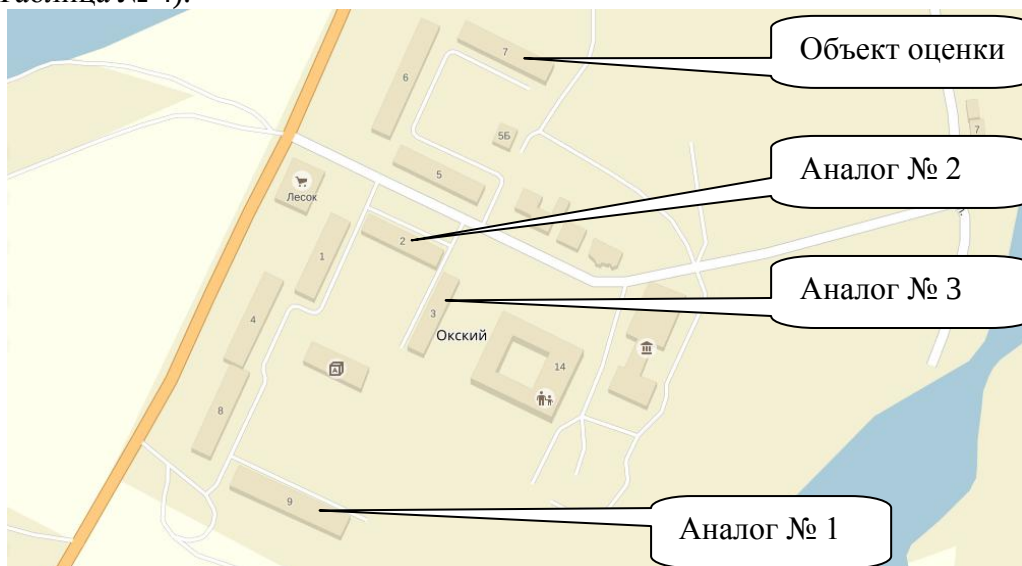


Таблица № 4

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник		https://www.avito.ru/ryazan/kvartiry/1-k_kvartira_36_m_25_et._678179192	https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kvartira_ploschadyu_31_kv_m_ryazanskaya_obl_ryazanskiy_r-n_pos_okskiy_dom_2_2271112031/	http://www.ryazan-nedvizhimost.ru/kvartiry/prodam/id-2191/
Объект	Квартира	Количество комнат: 1-комнатные. Этаж: 2. Этажей в доме: 5. Тип дома: панельный. Площадь: 36 м². Адрес: Рязанская область, Рязанский район, п. Окский, д. 9. Без балкона. С/У раздельный. Не угловая. Пластиковые окна, алюминиевые батареи, железная дверь. Состояние хорошее. Цена 1100000 руб.	Продаю 1 кв-ру, пос. Окский, 4/5 пан., 31/17,4/6,2 не угловая, в отличном состоянии, балкон заст., с/у разд., м/д, ПВХ окна, расположенную по адресу Рязанская область, Рязанский район, посёлок Окский, 2. Цена 1150000 руб.	Продам 1-комнатную квартиру. Этаж 1 из 5. 33,1/18/8, не угловая, окна ПВХ, с/у раздельный в современной плитке, новая сантехника, трубы, двери, металлическая дверь. Торг. Продам квартиру по адресу посёлок Окский 3. С балконом. В квартире обычный ремонт. Цена 1100000 руб.
Общая площадь, кв.м.	32,9	36	31	33,1
Местоположение	Рязанская обл., Рязанский р-н, п. Окский, д. 7, кв. 8	Рязанская обл., Рязанский р-н, п. Окский, д. 9	Рязанская обл., Рязанский р-н, п. Окский, д. 2	Рязанская обл., Рязанский р-н, п. Окский, д. 3
Этаж/этажность дома	3/5	2/5	4/5	1/5
Материал стен	панели	панели	панели	панели
Балкон, лоджия	нет	нет	балкон	балкон
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Цена предложения, руб.		1 100 000	1 150 000	1 100 000
Цена предложения 1 кв.м., руб.		30556	37097	33233
Скидка на торг, %		6	6	6
Цена предложения 1 кв.м. с учетом скидки, руб.		28 723	34 871	31 239

Обоснование корректировок

Поскольку нет реальной возможности получить достоверную информацию о совершившихся сделках купли-продажи, были использованы данные о предложениях аналогичных объектов. Состав передаваемых прав соответствует полному праву собственности, условия финансирования – рыночным, условия продажи – купля-продажа, время продажи соответствует времени оценки.

Числовые значения корректировок принимались нами на основании анализа предложений о продаже недвижимости, опубликованных в открытых источниках на дату оценки.

Скидка на торг. Учитывая, что в качестве аналогов выбраны предложения, опубликованные в открытых источниках, цены предложений необходимо предварительно скорректировать на условия продажи. Цена, реально уплаченная при сделке, как правило, является результатом процесса торгов, в котором множество представленных на торги объектов было изучено и оценено. Размер «скидки на торг» в рамках настоящего Отчета определялся на основании Справочника оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки [13] и составил 6 %.

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены объектов			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	15%	14%	16%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	18%	17%	19%
2.1 Бизнес центры класса А	13%	12%	14%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	14%	13%	14%
2.3 Низкокласные офисно-торговые объекты	13%	13%	14%
3.1 Объекты сельскохозяйственного назначения	20%	19%	21%
4.1 Квартыры	7%	6%	7%
4.2 Жилые дома и коттеджи	10%	9%	11%
5.1 Базы отдыха	17%	16%	18%

Местоположение. Расположение квартир существенно может повлиять на их стоимость из-за престижности района, развития инфраструктуры данного микрорайона, удаленности от деловой части города и т.д. Близость к центру города, удобство транспортного сообщения, состояние подъездных путей к объекту, наличие магазинов, школы, д/сада, объектов сферы услуг и культуры – это те факторы, которые влияют на привлекательность объекта недвижимости для потенциального покупателя.

В общем случае расчет корректировки на местоположение можно производить в соответствии с действующими на дату оценки нормативными документами, регламентирующими размер арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в федеральной собственности. Размер арендной платы за пользование земельным участком устанавливается Постановлением Администрации города Рязани от 22 декабря 2010 г. N 5880 "Об арендной плате за землю в 2011 году" [5] и определяется текущим использованием земельного участка и номером зоны градостроительной ценности, в которой находится.

Таким образом, рассчитав разницу в ставках аренды для объекта оценки и объектов аналогов, можно определить размер корректировки на основе следующей формулы:

$$K_{o..m.} = \left(\frac{A_o}{A_{OA}} - 1 \right) \times 100 \%, \text{ где:}$$

$K_{o..m.}$ – размер корректировки на общее местоположение;

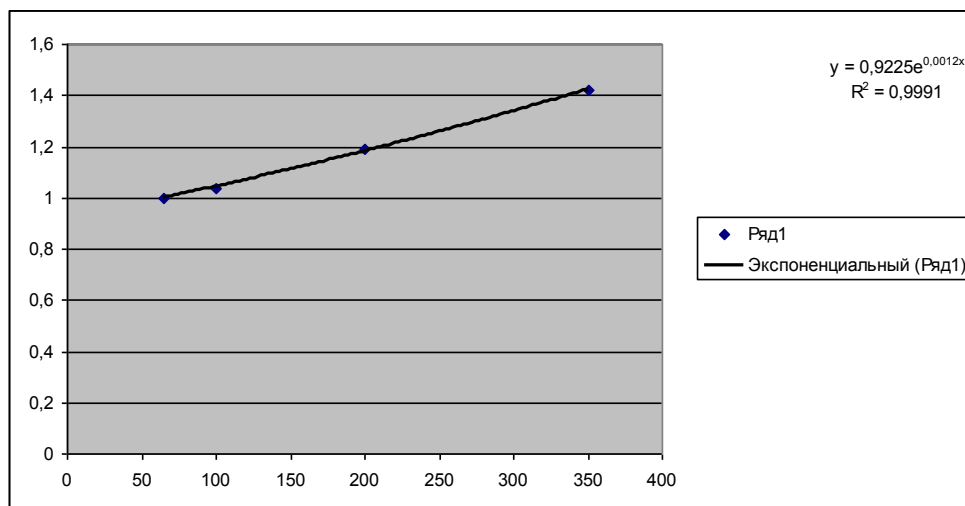
A_o – ставка арендной платы за пользование земельным участком соответствующего функционального использования в зоне градостроительной ценности, соответствующей объекту оценки;

A_{OA} – ставка арендной платы за пользование земельным участком соответствующего функционального использования в зоне градостроительной ценности, соответствующей объекту-аналогу

В данном случае все объекты-аналоги, как и объект оценки, находятся в пос. Окском Рязанского района Рязанской области, расположены в соседних домах, в связи с чем корректировка на местоположение не делалась.

Общая площадь. Размер корректировки на общую площадь рассчитывался в соответствии с Справочником оценщика недвижимости, т. 1, стр. 209. [13].

В справочнике приведены таблицы с матрицами коэффициентов по цене предложений в зависимости от общей площади квартир. Там же, в справочнике (стр. 108) дано пояснение, что указанные матрицы рассчитаны для средних значений и должны пересчитываться в случае, если в качестве расчетных значений оценщик, с учетом индивидуальных особенностей объекта оценки, принял другие значения возможного диапазона корректирующих коэффициентов. На основании имеющейся в справочнике матрицы было произведено преобразование имеющихся коэффициентов общей площади в коэффициенты для площади объекта оценки и выбранных аналогов с помощью следующей диаграммы.



Полученная диаграмма была преобразована в формулу вида

$$y = 1/0,9225e^{0,0012x}$$

где x - общая площадь объекта (аналога),

y - коэффициент зависимости удельной стоимости от общей площади объекта (аналога).

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{\Pi} = \left(\frac{C_o}{C_{OA}} - 1 \right) \cdot$$

, где:

K_{Π} – размер корректировки на общую площадь помещения;

C_o – расчетное значение Коэф. представленного объекта,

C_{OA} – расчетное значение Коэф. объекта-аналога.

Расчет величины корректировки на общую площадь приведен в таблице

Таблица № 5

Показатель	Объект оценки	Объекты сравнения		
Общая площадь помещения, м ²	32,90	36,00	31,00	33,10
Красч.	1,0420	1,0382	1,0444	1,0418
Корректировка на общую площадь помещения		1,004	0,998	1,000

Материал стен. Материал стен жилого дома, в котором расположен объект оценки, также оказывает влияние на стоимость квартиры. Чем более современен и экологичен материал стен дома, тем более привлекательной для покупателей является квартира в нем. Здания, построенные из кирпича, считаются более прочными и комфортными для проживания, и поэтому стоимость объектов, в них расположенных, несколько выше, чем аналогичных по другим параметрам квартир в панельных или блочных домах, даже если они схожи по всем остальным характеристикам.

Согласно Справочнику оценщика недвижимости, т. 1, стр. 209. [13], отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с

кирпичными стенами составляет в среднем 0,94 (доверительный интервал 0,93-0,95). Объект оценки и сопоставимые аналоги находятся в домах с панельными стенами, корректировки не требуется.

Балкон/лоджия. Существенным фактором при определении рыночной стоимости квартиры является наличие в ней балкона и (или) лоджии. Кроме того, балконов (и/или лоджий) может быть несколько и это увеличивает цену объекта. Если в квартире есть балкон (и/или) лоджия, то это принимается за положительную характеристику и считается улучшением. Этот параметр принимается во внимание при проведении оценки практически любой квартиры. Величина поправки (корректировки) составляет согласно данным, приведенным в книге Яскевича Е.Е. «Практика оценки недвижимости. М.: Техносфера, 2011» 1-2%.

Этаж/этажность дома. Сложившаяся на рынке жилой недвижимости практика показывает, что как правило, при выборе между несколькими похожими объектами предпочтение отдаётся квартирам, расположенным на средних этажах здания. Наименее привлекательны 1-й и последний этажи здания, расположение на которых снижает стоимость квартир примерно на 5-10% по сравнению с квартирами на средних этажах. Корректировка на этажности дома принималась в соответствии со Справочником оценщика недвижимости, т. 1, стр. 210 [13].

Таблица № 6

Этаж	Среднее	Доверительный интервал
Отношение удельной цены квартиры на 1 этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,93	0,92-0,94
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,94-0,95

Состояние. Чем лучше состояние, тем выше стоимость квартиры. Данная зависимость лучше выражена для нижнего ценового сегмента и менее для дорогого жилья. Относительно недорогое жильё зачастую приобретается в силу обстоятельств (размен, переезд из другого города, региона и т.п.), и для таких покупателей потребность в ремонте означает лишние затраты, которые они не всегда себе могут позволить. В общем случае корректировка на качество отделки учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки ценами на стройматериалы и работы специализированных организаций (<http://www.62tender.ru/>). Объект оценки и сопоставимые аналоги находятся в хорошем состоянии, корректировки не требуется.

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Расчет весовых коэффициентов производится по следующей формуле:

$$D_i = \frac{S_{ki}}{\sum_i \frac{1}{S_{ki}}}, \text{ где:}$$

D_i – весовой коэффициент i -того аналога;

S_{ki} – сумма абсолютных величин корректировок, примененных для i -того аналога;

Расчёт весовых коэффициентов производился с учётом количества и значимости корректировок, применяемых по отношению к аналогам. Общая логика данной операции такова: чем меньше корректировок применено к аналогу и чем они менее значимы, тем большее сходство аналог имеет с оцениваемым объектом и, соответственно, большее значение весового коэффициента ему должно быть присвоено. Расчёт весовых коэффициентов производился на основе анализа дисперсий значений корректирующих коэффициентов для каждого аналога. Впоследствии, значения дисперсий были нормализованы к единице; полученные значения принимались в качестве весовых коэффициентов. Расчёт дисперсий производился в среде программы Microsoft Excel с помощью функции, позволяющей вычислить дисперсию для генеральной совокупности.

Расчёт стоимости объекта методом прямого сравнения продаж представлен в Таблице № 7.

Таблица № 7

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения 1 кв.м., руб.		28723	34871	31239
Местоположение	Рязанская обл., Рязанский р-н, п. Окский, д. 7, кв. 8	Рязанская обл., Рязанский р-н, п. Окский, д. 9	Рязанская обл., Рязанский р-н, п. Окский, д. 2	Рязанская обл., Рязанский р-н, п. Окский, д. 3
Величина корректировки		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена		28723	34871	31239
Общая площадь, кв.м.	32,9	36,0	31,0	33,1
Величина корректировки		1,004	0,998	1,000
Скорректированная цена		28838	34801	31239
Этаж/этажность дома	3/5	2/5	4/5	1/5
Величина корректировки		1,00	1,00	1,07
Скорректированная цена		28838	34801	33426
Материал стен	панели	панели	панели	панели
Величина корректировки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		28838	34801	33426
Балкон, лоджия	нет	нет	балкон	балкон
Величина корректировки		1,00	0,98	0,98
Скорректированная цена		28838	34105	32757
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Величина корректировки		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена		28838	34105	32757
Дисперсия корректировочных коэффициентов		0,1875000	0,1862938	0,1912484
Весовой коэффициент		0,335	0,337	0,328
Итоговая стоимость 1 кв.м., руб.	31898			
Рыночная стоимость объекта, руб.	1 049 444			

Стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом методом сравнения продаж, составляет:

1 049 444 (один миллион сорок девять тысяч четыреста сорок четыре) рубля

8. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости жилого помещения

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ заказчику относительно величины стоимости его собственности.

- Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы. В данном отчете затратный подход не применялся.

- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.

- Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор не будет платить, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Инвесторы для данного типа объектов опираются в основном на стремление получить максимальный доход от владения. Учитывая, что квартира не является объектом коммерческой недвижимости, доходный подход не применялся.

С учетом вышеизложенного, даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

Согласование полученных результатов

Таблица № 8

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход		1,00	1 049 444
Доходный подход	Не применялся	—	—
Рыночная стоимость объекта (округленно), руб.			1 049 000

Рыночная стоимость квартиры, расположенной по адресу:

Рязанская область, Рязанский район, пос. Окский, д. 7, кв. 8:

1 049 000 (один миллион сорок девять тысяч) рублей, без НДС (в соответствии с пп.22 п. 3 ст. 149 гл. 21, части II Налогового Кодекса РФ операции по реализации жилья)

9. Ограничения и пределы применения полученного результата.

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

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

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

4. Используемые при проведении оценки объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении объекта прав.

6. Права на объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

7. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

8. Итоговая величина стоимости объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом.

9. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Специалистов, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

10. Заключение о рыночной стоимости действительно только для объектов оценки в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.

11. Содержащиеся в настоящем отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат специалистам и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки объектов.

12. Оценка объекта проводилась оценщиком при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности и Федеральным стандартам оценки (ФСО №1,2,3,)

13. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", с федеральными стандартами оценки (ФСО №1,2,3,). Приведенные в настоящем отчете данные, на основе которых проводилась оценка объекта, были собраны оценщиком и обработаны добросовестно и основательно, в связи с чем обеспечивают достоверность настоящего отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

14. Оценщик имеет диплом об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности

15. Защита прав Заказчика обеспечивается страхованием гражданской ответственности оценщика.

10. Определение степени ликвидности объекта

Ликвидность является важной характеристикой объекта недвижимости как предмета залога и объекта оценки и характеризуется способностью объекта недвижимости превращаться в денежные средства без потерь от первоначальной заявляемой стоимости в определенные временные промежутки. Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости.

Существенными факторами, влияющими на ликвидность объектов недвижимости, являются: местоположение, физические характеристики объекта (износ, состояние инженерных коммуникаций), размер объекта, состояние рынка недвижимости в данном регионе и населенном пункте. В качестве показателей ликвидности используют среднее время экспозиции для объектов того же сегмента рынка, что и оцениваемый, и схожих по основным характеристикам. В каждом конкретном случае ликвидность зависит от индивидуальных характеристик объекта и особенностей регионального рынка. Чем большей ликвидностью обладает объект, тем меньше у него будет срок экспозиции и тем быстрее он будет реализован по определенной цене.

В рамках настоящего отчета используется следующая градация:

Таблица № 11

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, дней	Не более 60	61 – 270	271 – 545

Исходя из анализа характеристик объекта оценки, сегмента рынка, к которому он относится, а также по результатам консультаций с риэлторами, можно сделать вывод о степени ликвидности оцениваемого имущества: **средняя**.

Ликвидационная стоимость не определялась, т.к. определенная степень ликвидности и срок рыночной экспозиции совпадает с прогнозируемым сроком реализации имущества по рынку.

11. Декларация качества оценки

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

- оценщик, выполнивший оценку объекта оценки и подготовивший данный отчет, является полномочным представителем оценочной компании - исполнителя, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости;
- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личными, независимыми и профессиональными;
- у оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу
- оценщиком была произведена персональная инспекция оцениваемого объекта;
- квалификация оценщика, участвовавшего в выполнении экспертного заключения, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, членом которой состоит оценщик.

Оценщик

_____ Абрамов А.В.

Директор

_____ Бирюкова Н.Б.

12. Используемые материалы

1. Федеральный закон № 135-ФЗ “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” (с изменениями и дополнениями);
2. Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности:
 - "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденные приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 г. Москва;
 - "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденные приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 г. Москва;
 - "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденные приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 г. Москва;
 - "Оценка недвижимости (ФСО N 7)", утвержденные приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 г. Москва;
 - "Оценка для целей залога (ФСО N 9)", утвержденные приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. № 327 г. Москва;
 - "Определение ликвидационной стоимости (ФСО N 12)", утвержденные приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 17 ноября 2016 г. № 721 г. Москва.
3. Оценка недвижимости»: под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой - М.: Финансы и статистика, 2005;
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости, Рутгайзер В.М., Белокрыс А.М., Склярова Е.М. и др. - М.: Дело, 1998 г.
5. Дж.Фридман, Ник. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. - М.: Дело, 1995.
6. Еженедельник «Дом.Строй»;
7. <http://www.yarmarka-gyazan.ru/> (Газета «Ярмарка»);
8. «Оценка недвижимости»: под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой - М.: Финансы и статистика, 2005.
9. Оценочная деятельность в экономике: Учебное пособие.- Москва: ИКЦ «Март», 2003г.
10. Ковалев А.П. «Оценка стоимости активной части основных фондов», Москва, Финстатинформ, 1997 г.
11. Рекомендации Сбербанка по составлению отчетов об оценке недвижимого имущества для целей залога;
12. М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. Оценка для целей залога. Теория, практика, рекомендации.- М.: Финансы и статистика, 2008.
13. Лейфер Л.А., Стерлин А.М. и др. Справочник оценщика недвижимости. Т. 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2014.
14. Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР, М. 1988г.
15. Сборник Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС). Разработан отраслевыми проектными институтами министерств и ведомств СССР и утвержден соответствующими министерствами и ведомствами СССР.
16. В. Галасюк "Об определении понятия ликвидационная стоимость";
17. Ю. Козырь "Оценка ликвидационной стоимости";
18. Журнал "Московский оценщик", №5, 2002 г.
19. Документы, предоставленные заказчиком.