



Судебный центр
оценки и экспертизы

АНО «Судебный центр оценки и экспертизы»

Фактический адрес: 105005, г.Москва, ул. Бауманская, д. 44, стр.1. ОГРН 1155000004686 от 10.11.2015г., ИНН 5038117374, КПП 503801001, р/с 40703810402680000022 в АО «Альфа-Банк», к/с 30101810200000000593, БИК 044525593; Тел. 8 (495) 272-1-555

Отчет № _____

**Определение рыночной стоимости недвижимого
имущества _____, расположенного по адресу:**

Дата оценки: _____

Заказчик:

Исполнитель:

АНО «Судебный центр оценки и экспертизы»

Москва _____г.

СОДЕРЖАНИЕ:

1.	ВВЕДЕНИЕ	4
1.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	4
1.4.	СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	4
1.5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	4
1.6.	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ (ФСО №1)	6
1.7.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	6
2.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНКИ	8
3.	ИСПОЛЬЗУЕМОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ	9
4.	ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ДОПУЩЕНИЯ	10
5.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
5.1.	ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	11
5.2.	ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
5.3.	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
6.	ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	13
7.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	16
8.	АНАЛИЗ РЫНКА, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	17
8.1.	МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ, ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ РЫНКА, ОБЗОР НАЦИОНАЛЬНОЙ ЭКОНОМИКИ	19
8.2.	ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (КВАРТИР ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ) Г.МОСКВЫ	20
9.	КЛАССИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА И ВЫБОР ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
9.1.	ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА	25
9.2.	ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
10.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	26
11.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	33
12.	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	34
13.	ПРИЛОЖЕНИЯ	35
	Приложение 1. Документы оценщика	36
	Приложение 2. Документы и материалы, использованные при проведении оценки	41

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

В соответствии с Договором _____!
_____комнатной квартиры, общей площадью _____, расположенной по адресу: _____.

Настоящее сопроводительное письмо подготовлено АНО «Московский областной судебный центр оценки и экспертизы», на основании Отчета об оценке _____ от _____. В соответствии с заданием на оценку объектом оценки является: _____комнатная квартира.

Исполнитель не проводил, как часть этой работы, аудиторскую или иную проверку представленной ему информации. В соответствии с Заданием на оценку, предполагается, что результаты выполненной оценки будут использованы Заказчиком: для принятия управленческого решения.

Проведенные исследования показали, что:

Рыночная стоимость _____комнатной квартиры, общей площадью _____, расположенной по адресу: _____, на дату оценки _____, округленно составляет:

(_____) рублей

Настоящая оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. (в последней редакции), Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№254-256 от 01.10.2007г. (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития №611 от 25.09.2014г., стандартами оценки Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков «РОО».

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Благодарим за представленную возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

**Директор
АНО «Московский областной судебный
центр оценки и экспертизы»**

_____ **Н.В. Давыдова**

1. Введение

1.1. Основные факты и выводы

Общая информация, позволяющая идентифицировать объект оценки	
Применяемые стандарты оценочной деятельности	
Основание для проведения оценки	
Порядковый номер отчета	
Дата осмотра объекта оценки	
Дата оценки	
Дата составления отчета	
Результаты оценки рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов к оценке	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	

1.2. Задание на оценку

Объект оценки	
Адрес (местоположение)	
Имущественные права на объект оценки	
Цель оценки	
Предполагаемое использование результатов оценки	
Требования к проведению оценки	
Вид стоимости	
Дата оценки	
Срок проведения оценки	
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	
Форма, вид, количество экземпляров отчета	

1.3. Сведения о заказчике

Заказчик	
Данные Заказчика	

1.4. Сведения об исполнителе

Исполнитель	
Реквизиты Исполнителя	
Оценщик	
Сведения о страховом полисе Оценщика	
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний	
Стаж оценочной деятельности	
Местонахождение оценщика	
Привлечение сторонних специалистов и организаций	

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №256 от 20 июля 2007 года;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №255 от 20 июля 2007 года;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №254 от 20 июля 2007 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития №611 от 25.09.2014г.

Стандарты и правила оценочной деятельности, используемые при проведении оценки:

- Федеральные законы:

1. Федеральный закон от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», (с изменениями и дополнениями, в последней редакции);

- Федеральные стандарты оценки:

- Стандарты оценки саморегулируемой общественной организации:

1. Свод стандартов оценки (ССО 2010) Российского общества оценщиков (РОО), предназначенный для оценки стоимости имущества в Российской Федерации и в других странах СНГ. Введены Правления Российского общества оценщиков в качестве Системы Стандартов РОО как внутренний документ РОО (протокол от 15 декабря 2004г. №56);

2. ССО РОО 1-03-2010 Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО);

3. ССО РОО 1-02-2010 Правила деловой и профессиональной этики общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»;

4. ССО РОО 1-03-2010 Типы имущества;

5. ССО РОО 2-01-2010 Рыночная стоимость как база оценки;

6. ССО РОО 2-03-2010 Составление отчета об оценке;

7. ССО РОО 2-05-2010 Оценка стоимости недвижимого имущества.

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости при проведении оценки данного объекта оценки

Целью настоящей работы является определение рыночной стоимости квартиры. В соответствии с техническим заданием (приложение к Договору № _____ от _____) установлен вид определяемых в ходе работы показателей – рыночные.

Развернутое определение рыночной стоимости дано в Федеральном законе от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции): «...под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях (ФСО №2):

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

Оценка выполнена на основании Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);

Федеральных стандартов оценочной деятельности: "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 256, "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 255, "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 254. Федеральный стандарт оценки (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития №611 от 25.09.2014г.

1.6. Общие понятия оценки (ФСО №1)

1. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

2. При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

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

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

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

6. Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является 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.

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

8. Подходы к оценке

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

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.

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.

1.7. Перечень используемых при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

1. Внешняя информация.
2. Внутренняя информация.

Кроме того, при работе использовались также законодательные и нормативные акты, монографии и методические материалы, а также данные периодической печати.

Внешняя информация, собранная на рынке:

- бюллетень банковской статистики Центрального банка Российской Федерации (Источник: <http://www.cbr.ru/>);
- Российская торговая система (РТС) (Источник: <http://www.rts.ru/>);
- другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

Законодательство и нормативные акты, использовавшиеся при написании Отчета:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (в посл. ред.);
- Налоговый кодекс Российской Федерации (в посл. ред.);
- Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности Российской Федерации» в посл. ред.;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №256;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №255;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №254;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития №611 от 25.09.2014г.

Информация предоставленная Заказчиком:

- Копии представленных документов находятся в приложении к настоящему отчету.

Анализ предоставленных документов, проведенный оценщиком в соответствии со ст.19 ФСО №1, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №256, позволил сделать вывод об их достаточности и достоверности.

Основные документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНКИ

Процедура оценки осуществляется в следующей последовательности:

- осмотр объекта оценки;
- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- описание объекта, исследование состояния и выделение особенностей;
- изучение документации на объект оценки, предоставленной Заказчиком;
- интервью с представителем Заказчика;
- анализ рыночной информации (истории, текущей конъюнктуры и тенденций);
- анализ возможных вариантов использования объекта с целью нахождения наилучшего и наиболее эффективного;
- выбор подходов и методов к оценке стоимости;
- определение рыночной стоимости оцениваемого объекта с учетом выбранных подходов и методов оценки;
- составление письменного отчета.

3. ИСПОЛЬЗУЕМОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость - это ожидаемая наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден 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 обстоятельства¹.

Это определение подразумевает, что совершение купли-продажи на определенную дату и передача юридических прав (титула) от продавца к покупателю происходит при соблюдении следующих условий:

- 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.

Кроме рыночной существуют следующие виды стоимости:

- инвестиционная стоимость – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки;
- ликвидационная стоимость – 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;
- кадастровая стоимость объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночной стоимости, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения

Исходя из условий Договора, в настоящем отчете определяется **рыночная стоимость**.

¹ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 256.

4. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ДОПУЩЕНИЯ

При проведении оценки Оценщиком сделаны допущения, а использование результата проведенной оценки имеет следующие ограничивающие условия:

1. В процессе проведения оценки и подготовки настоящего Отчета об оценке (далее – Отчет) Оценщик исходит из того, что предоставленная Заказчиком информация является точной и правдивой, но не проводит ее проверки. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик.
2. Оценщик не несет ответственность за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
3. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке настоящего Отчета, были получены из надежных источников, и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник полученной информации.
4. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и данные заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.
5. Согласно установленным профессиональным стандартам Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
6. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
7. Заказчик должен принять условие защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.
8. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта.
9. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в настоящем Отчете, 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 Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
10. Оценщик не проводит в полном объеме юридическую экспертизу и иные исследования юридических прав и обязанностей Заказчика, кроме получения информации и анализа факта наличия правоустанавливающих и право устанавливающих документов на данный объект оценки, включая анализ объема ограничений (обременений) объекта недвижимости.
11. Все расчеты произведены с использованием программы Microsoft® Excel. В расчетных таблицах значения приведены округленно.

5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Описание оцениваемых прав

В отношении оцениваемого объекта собственники обладают следующими правами (Таблица 1).

Таблица 1.

Вид имущества	Собственник	Основание
---------------	-------------	-----------

Согласно ст. 209 «Содержание права собственности» Гражданского кодекса РФ, право собственности включает «права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом...».

5.2. Характеристики объекта оценки

Составлено на основании представленной правоустанавливающей и технической документации, и устных данных Заказчика.

Таблица 2. Характеристики объекта

Характеристика объекта	
Фактический адрес	
Тип строения, в котором находится жилое помещение	
Год постройки	
Материал стен	
Перекрытия	
Лифты	
Мусоропровод	
Электроосвещение	
Газоснабжение	
Канализация	
Отопление	
Водоснабжение	
Кадастровый (или условный) номер	
Существующие ограничения (обременения) права	
Износ объекта оценки, %	
Функциональное назначение	
Этажность дома	
Этаж расположения объекта оценки	
Общая площадь объекта оценки, м ²	
Жилая площадь, м ²	
Количество комнат	
Площадь санузла, м ²	
Тип санузла	
Площадь кухни, м ²	
Высота потолка, м	
Полы	
Стены	
Потолок	
Окна	
Двери	
Лоджия/балкон	
Плита	
Наличие систем безопасности	
Отделка квартиры	
Инженерные коммуникации	
Общее состояние	
Характеристики района	
Округ	
Район	
Плотность застройки	
Престижность и привлекательность района	
Ближайшая остановка общественного транспорта	
Ближайшая станция метро	

5.3. Местоположение объекта оценки

Рисунок 1. Локальное расположение объекта оценки (карта)

Рисунок 2. Расположение объекта оценки на карте г.Москвы (карта)

6. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Объект оценки – в соответствии со статьей ФЗ от 29.07.98 № 135-ФЗ к объектам оценки относятся:

- a. Отдельные материальные объекты (вещи);
- b. Совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- c. Право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- d. Права требования, обязательства (долги)
- e. Работы, услуги, информация;
- f. Иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Оценка имущества – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

***Примечание.** Основные цели оценки – отражение в отчетности, купля-продажа, мена; проведение конкурсов, аукционов, торгов; аренда, права аренды, лизинг; залог; раздел, наследование, дарение; страхование; исчисление налога, пошлин, сборов; приватизация; конфискация; национализация; ликвидация; разрешение имущественных споров; передача прав собственности; внесение имущества в уставный капитал; определение доли имущественных прав; передача в доверительное управление; инвестиционное проектирование; коммерческая концессия; возмещение ущерба; хранение; составление брачного контракта.*

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость (Ст.130 ГК РФ)) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания сооружения.

Право собственности – действующий ГК РФ определяет юридическое содержание права собственности в ст. 209, согласно которой собственнику принадлежат правомочия владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе 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:

- a. Отчуждать собственность другим лицам;
- b. Передавать другим лицам правомочия по владению, пользованию и распоряжению имуществом, оставаясь собственником этого имущества;
- c. Отдавать имущество в залог;
- d. Распоряжаться имуществом иным способом, а также как-либо его обременять.

Лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное пользование, осуществляет владение и пользование этим участком в пределах, установленных законом, иными правовыми актами. Граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками.

Цель оценки – определение рыночной или иной стоимости объекта оценки с целью эффективного управления и распоряжения им.

Улучшения - какие-либо физические объекты, размещённые в границах земельного участка и физически связанные с ней, а также физические последствия каких-либо мер, которые привели к изменению рельефа, условию освоения земельного участка или потенциальной прибыли его использования. К улучшениям обычно относятся здания, сооружения, многолетние насаждения, незавершённое строительство и другие объекты.

Принцип оценки имущества – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Примечание. В практике оценки имущества используют принципы спроса и предложения, изменения, конкуренции, соответствия, предельной продуктивности, замещения, ожидания, наилучшего и наиболее эффективного использования и другие.

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

Рыночная стоимость - При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется 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.
- Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

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.

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

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.

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

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

Количественные характеристики объекта оценки – площади, объемы, высота помещений и т.п.

Качественные характеристики объекта оценки – технические и эксплуатационные характеристики, физический, внешнее и функциональное устаревание и совокупный износ.

Физический износ – снижение стоимости объекта недвижимости в результате потери его элементами своих первоначальных свойств под влиянием природного воздействия, неправильной эксплуатации, ошибок при проектировании и нарушений правил строительства.

Функциональное устаревание – снижение стоимости объекта недвижимости, обусловленное несоответствием конструктивных или планировочных решений, оборудования, качества выполненных работ требованиям современных рыночных стандартов.

Экономическое (внешнее) устаревание – уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате воздействия макроэкономических, отраслевых, региональных факторов, оказывающих негативное внешнее влияние (законодательных, рыночных, экономических), а также неблагоприятного изменения внешнего окружения объекта.

Неустранимое (неисправимое) устаревание – в оценке **устаревание** объекта недвижимости, при котором затраты на устранение причин, его вызывающих, превышают соответствующее увеличение стоимости недвижимости.

Устранимое (исправимое) устаревание – в оценке **устаревание** объекта недвижимости, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая в результате устранения причин данного износа стоимость всего объекта.

Ставка дисконтирования - процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату проведения оценки.

Безрисковая ставка - минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

Кадастровая стоимость - определяется методами массовой оценки как рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки; такая стоимость, в частности, рассчитывается для целей налогообложения.

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

Ограничения (обременения) - под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и.др.).

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения, результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки

Отчет об оценке - документ, содержащий обоснование мнения оценщика об итоговой стоимости имущества.

7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

АНО «Московский областной судебный центр оценки и экспертизы» осуществляет оценочную деятельность на основании права, предоставленного статьей 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года. Оценщики АНО «Московский областной судебный центр оценки и экспертизы» являются членами одной из саморегулируемых организаций, и соответствуют требованиям части второй статьи 24 данного Федерального закона.

Подписавший данный Отчет Оценщик настоящим удостоверяет следующее:

1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, предназначенного для информирования Заказчика о величине стоимости объекта оценки.
2. Приведенные в Отчете данные, на основе которых проводился анализ, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и навыков, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок.
3. Содержащийся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
4. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии:
 - с Федеральным законом № 135-ФЗ;
 - с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»;
 - с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;
 - с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»;
 - с Федеральным стандартом оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)";
 - Стандартами и правилами осуществления оценочной деятельности РОО (СОО РОО).
5. АНО «Московский областной судебный центр оценки и экспертизы» гарантирует, что по отношению к Объекту оценки не является учредителем, акционером, кредитором, страховщиком, а также не имеет к нему вещных или обязательственных прав. Действует непредвзято и без предубеждения.
6. Вознаграждение АНО «Московский областной судебный центр оценки и экспертизы» не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

Директор

АНО «Московский областной судебный
центр оценки и экспертизы»

_____ Н.В. Давыдова

Оценщик

8. АНАЛИЗ РЫНКА, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

8.1. Макроэкономические показатели, инвестиционная привлекательность рынка, обзор национальной экономики

Минэкономразвития опубликовало анализ состояния экономики за 7 месяцев 2015 года. Из этого анализа можно узнать, что:

— По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к июлю прошлого года составило 4,6%, с начала года ВВП снизился на 3,6% к соответствующему периоду 2014 года.

— В июле 2015 г. сохраняется тенденция снижения темпов роста инвестиций в основной капитал. По оценке Минэкономразвития, инвестиции в основной капитал с исключением сезонного и календарного факторов сократились на 0,8% (-0,7% в июне).

— В июле 2015 г. тенденция замедления инфляции остановилась. Потребительская инфляция ускорилась до 0,8% против 0,2% в июне, с начала года она составила 9,4% (в июне 2014 г. – 0,5%, с начала года – 5,3%). Это отразилось и на годовых показателях. За годовой период инфляция в июле усилилась до 15,6% с 15,3% в июне.

— Объем работ по виду деятельности «Строительство» в июле текущего года снизился по сравнению с июлем 2014 г. на 10,3%, а за период с начала года – на 7,7 процента.

— Сокращение реальной заработной платы в июле ускорилось до 9,2% с 8, % в июне текущего года. Реальная заработная плата за семь месяцев сократилась на 8,8 процента. Отмечается рост задолженности по заработной плате. По состоянию на 1 августа 2015 г. суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) увеличилась на 6,2% по сравнению 1 июля 2015 года.

— Экспорт товаров в июле 2015 г., по оценке, составил 28,2 млрд. долл. США (61,0% к июлю 2014 г. и 93,1% к июню 2015 года). Импорт товаров в июле текущего года, по оценке, составил 17,0 млрд. долл. США (58,1% к июлю 2014 г. и 102,8% к июню 2015 года). Положительное сальдо торгового баланса в июле 2015 г., по оценке, составило 11,2 млрд. долл. США, относительно июля 2014 г. снизилось на 34,0 процента.

— В целом по стране в январе – июне 2015 г. число умерших превысило число родившихся на 6,6 % (в январе – июне 2014 г. – на 3,1 %).

Из чего можно сделать следующие выводы:

— Падение экономики продолжается. В настоящий момент речь идет лишь о замедлении или ускорении падения, ни о каком росте речь пока не идет.

— Инвестиции продолжают снижаться, что в значительной мере откладывает перспективы восстановления экономики.

— Снижение ВВП в июле ускорилось по сравнению с первым полугодием, что также говорит о дальнейшем развитии кризиса.

— Падение курса рубля, рост инфляции, снижение сальдо платежного баланса, снижение золото-валютных запасов, падение экспорта и рост импорта вызовет значительные проблемы с исполнением бюджета в ближайшем будущем.

— На фоне экономического кризиса разрастается демографический и социальный кризис. Снижается рождаемость и продолжительность жизни, увеличивается смертность, снижаются реальные доходы населения.

— В августе ситуация из-за продолжения падения цен на нефть продолжит ухудшаться.

Но есть и положительные новости, так, например, министр Минэкономразвития **уверен**, что: "Мы считаем, что это, вероятно, нижняя точка, а затем начиная с третьего квартала будет некая корректировка в позитивную сторону."

Источник информации: <https://economics.d3.ru/o-tekushchei-situatsii-v-ekonomike-rossiiskoi-federatsii-po-itogam-ianvaria-i-iulia-2015-goda-823521/>

8.2. Обзор рынка жилой недвижимости (квартир вторичное жилье) г.Москвы

Квартиры в Москве и Подмосковье: вторичный рынок жив на 20%. Только пятая часть выставленного на продажу столичного жилья находит покупателей

Отложенный с весны-лета спрос и снижение ипотечных ставок обеспечили рост активности покупателей вторичных квартир в октябре по сравнению с сентябрем. Тем не менее из всего объема выставленного на продажу в Москве жилья реализуется лишь примерно пятая часть - владельцы недвижимости с большим трудом привыкают к новым экономическим реалиям, отмечают риелторы, опрошенные редакцией IRN.RU.

Предложение растет неугрожающими темпами

Согласно информации «Азбуки Жилья», по состоянию на конец октября 2015 г. на вторичном рынке «старой» Москвы без учета элитной недвижимости экспонировалось почти 3,6 млн кв. м жилья – это на 1,2% меньше, чем в сентябре, но на 17% больше по сравнению с январем 2015 г.

«Столь большой рост предложения в течение года объясняется снижением спроса на вторичную недвижимость, причиной которого стало повышение процентных ставок на ипотечные кредиты для вторичного рынка, падение реальных располагаемых доходов населения, а также отсроченная реакция продавцов «вторички» на рыночные изменения и их консерватизм в подходе к изменению ценообразования», - поясняет ведущий специалист департамента консалтинга и аналитики компании «Азбука Жилья» Екатерина Артемова.

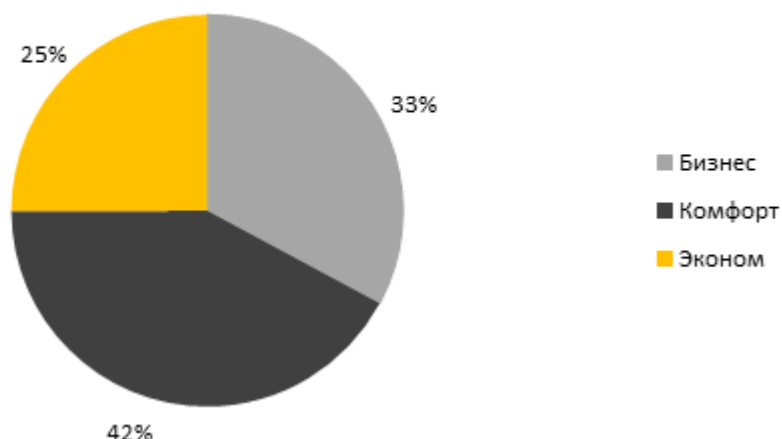
По данным компании «ИНКОМ-Недвижимость», количество выставленных на продажу квартир в Москве увеличилось на 8% относительно сентября и на 15% - с начала года. ГК «МИЭЛЬ» зафиксировала 3-процентный рост объема предложения в Москве в октябре по сравнению с сентябрем. Доля нового предложения (объектов, впервые выставленных на продажу) остается небольшой: в октябре она составила 8%, на 2% больше, чем месяцем ранее, говорит Ольга Тихонова, руководитель офиса «На Фрунзенской» «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости».

«Значительная часть потенциальных продавцов по-прежнему не готова снижать цену на свои объекты, при этом адекватно оценивает рыночную конъюнктуру и понимает, что продать недвижимость на удовлетворяющих их условиях сегодня невозможно. Поэтому люди просто не выходят на рынок, предпочитая дожидаться восстановления спроса и возвращения положительной динамики цен», - комментирует ситуацию директор департамента вторичного рынка компании «ИНКОМ-Недвижимость» Сергей Шлома. По мнению эксперта, темпы прироста предложения не угрожают рынку жилья.

В ближайшие месяцы количество жилья в продаже может увеличиться, считает Ольга Варакутина, директор отделения агентства «МИЦ-Недвижимость» на Таганке. «Возможно, к концу ноября-декабрю на рынок выйдут новые квартиры – те, которые были сняты с продажи в середине года из-за низких цен. И сейчас собственники попробуют их продать. Также возможно появление в продаже квартир, собственники которых хотят продать их в связи с тем, что не могут сдать за ту сумму, которую хотели, или же не желают платить повысившиеся с 2016 г. налоги», - отмечает Варакутина. (О ситуации на рынке аренды можно прочитать в статье «Как сдать квартиру в аренду за 5 дней вместо 25».)

По данным компании «Азбука Жилья», примерно четверть от общего объема предложения вторичного жилья в «старой Москве» составляет экономкласс, 42% - комфорт и 33% - бизнес-класс.

Структура предложения вторичного рынка
"старой" Москвы в октябре 2015 года,
в % от общего объема



За 2015 г. распределение объема вторичного жилья по классам почти не изменилось. В январе 2015 г. на бизнес-класс приходилось также 33% рынка. Однако произошло некоторое перераспределение соотношения комфорт и экономкласса. В январе 2015 г. на них приходилось соответственно 44% и 23% от общего объема предложения, рассказывает Екатерина Артемова.

Что касается подмосковного рынка, то, по данным Корпорации риелторов «Мегаполис-Сервис», в октябре там сохранилась наметившаяся в начале осени тенденция к сокращению объема предложения жилья: по итогам прошлого месяца количество квартир в продаже уменьшилось на 0,6% по сравнению с сентябрем. Однако, в отличие от сентября, количество впервые выставленных на продажу объектов выросло на 8,6%.

«Таким образом, даже несмотря на большее количество квартир, поступивших на вторичный рынок, их общее количество все равно хоть немного, но уменьшилось. С чем связано такое, пусть и небольшое, но все же вымывание? Во-первых, сказался тот факт, что практически весь октябрь рубль дорожал по отношению к доллару, вернувшись на свои прежние позиции лишь к концу месяца. Во-вторых, сыграла свою роль возросшая активность рынка, вылившаяся в октябре в максимальное количество сделок по итогам всего 2015 г.», - говорит Сергей Власенко, президент Некоммерческого партнерства «Корпорация риелторов «Мегаполис-Сервис».

В целом объем предложений на вторичном рынке жилья Подмоскovie в октябре 2015 г. был практически сопоставим с аналогичными показателями сентября-октября 2014 г. К примеру, в нынешнем октябре объем предложения «вторички» был больше на 0,5%, чем в сентябре 2014 г., и на 1,7% больше октября 2014 г., добавляет Власенко.

По оценке ГК «МИЭЛЬ», в Подмоскovie объем предложения в октябре 2015 г. сократился на 2% по сравнению с сентябрем: на 2,1% в ближнем Подмоскovie, на 2,7% - в среднем и на 0,5% - в дальнем.

«Соотношение изменения объема предложения и цены по поясам удаленности говорит о том, что города среднего Подмоскovie продолжают оставаться наиболее привлекательными для покупателей с точки зрения соотношения цены и транспортной доступности», - отмечает Ольга Тихонова.

Спрос: участники рынка постепенно, но адаптируются к новым экономическим условиям

По данным Росреестра, количество переходов прав на московские квартиры в октябре увеличилось на 20,4% относительно сентября, но осталось на 30% ниже уровня аналогичного периода прошлого года. То есть в плане сделок ситуация со спросом на столичное жилье остается примерно такой же, как и в предыдущие месяцы: напомним, с начала 2015 г. разрыв между прошлым годом и нынешним по числу регистраций новых прав на недвижимость колеблется от 20 до 40%.

При этом рост потенциального спроса, то есть количества обращений граждан к риелторам по выставленным на продажу объектам, в октябре по сравнению с сентябрем специалисты «ИНКОМ-Недвижимости» оценивают в 2,5%. «Октябрьский показатель потенциального спроса на 19,1% ниже, чем в октябре прошлого года, но вдвое выше минимального значения 2015 г., зафиксированного в мае», - добавляет Сергей Шлома.

По квартирам в Новой Москве число звонков и просмотров выросло примерно на 10% относительно октября, а сделок – на 17%, рассказывает Ольга Козлова, руководитель офиса «В Бутово» «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости».

Спросом пользуется прежде всего недорогое жилье. «Однокомнатные квартиры в пределах 6 млн руб. очень популярны у покупателей», - подчеркивает Ольга Варакутина, по словам которой спрос в октябре вырос на 15%.

«По сути, октябрьский рост количества сделок – итог положительной коррекции потенциального спроса, начавшейся на вторичном рынке жилья летом после его глубокого провала весной (с февраля по май количество обращений в нашу компанию по вопросам решения своих жилищных проблем сократилось в этом сегменте на 64,2%), - говорит Сергей Шлома. - Определенную роль в увеличении реального спроса (количества авансов и сделок) в октябре сыграл сезонный фактор. Однако, по нашим оценкам, определяющим является тот факт, что участники рынка постепенно адаптируются к изменившимся рыночным условиям, избавляются от неадекватных ожиданий и начинают жить в новых условиях – в том числе решать накопившиеся жилищные вопросы».

Активизации покупателей способствовало и снижение ипотечных ставок, добавляет Ольга Козлова, руководитель офиса «В Бутово» «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости».

В Подмоскowie, по данным Корпорации риелторов «Мегаполис-Сервис», продажи в октябре по сравнению с сентябрем выросли на 12,3%, а количество авансов – на 23,6%. Октябрю прошлого года нынешний октябрь уступил лишь 1,6%.

«Октябрь стал рекордным на рынке вторичного жилья Московской области по количеству проведенных сделок с начала 2015 г., перебив показатели прежнего месяца-рекордсмена – сентября. <...> В значительной мере на такой активный уровень спроса повлиял отложенный спрос, который формировался последние полгода, особенно в летние месяцы. Традиционно, в Подмоскowie все ожидали оживления рынка в сентябре, однако этого не произошло. Зато в октябре случился настоящий прорыв, которому, безусловно, способствовало и падение доллара по отношению к рублю», - говорит Сергей Власенко, президент Некоммерческого партнерства «Корпорация риелторов «Мегаполис-Сервис».

Однако, несмотря на приятные результаты октября, Власенко не испытывает особого оптимизма относительно будущего, так как уже в первую декаду ноября активность на рынке недвижимости подмосковной «вторички» заметно снизилась.

Скидки до 25%

Несмотря на некоторый рост спроса на жилье, абсолютное большинство сделок по-прежнему проходит с дисконтом. По данным «Инкома», в октябре 81% квартир на московском вторичном рынке были проданы со скидкой (в сентябре – 78%). Это максимальный показатель за всю историю 10-летних наблюдений, подчеркивает Сергей Шлома. Для сравнения: в 2008 г., в апреле, скидки предполагали только 25% сделок.

«Столь высокий показатель продаж с дисконтом объясняется, прежде всего, тем, что продавцы психологически сопротивляются снижению цен на жилье, но в конечном итоге вынуждены идти на это, подчиняясь требованиям покупательского спроса», - поясняет Шлома.

Согласно подсчетам «Инком-Недвижимость», средний размер дисконта в октябре составил 9,2%. Наименее ликвидные объекты торгуются со скидкой до 15%, редко – 20% и выше. По оценке «Азбуки Жилья», в зависимости от класса застройки, характеристик проекта и квартиры, конкурентного окружения размер дисконта может варьироваться от 5-10% до 25% от заявленной цены. И это при том, что, согласно подсчетам риелторского агентства, в октябре 2015 г. уровень цен на вторичном рынке старой Москвы был на 9,4% ниже, чем в феврале.

В Новой Москве, где на вторичном рынке достаточно велика доля новых домов, скидки, по данным «МИЭЛЬ-Недвижимость», составляют от 3% до 7% в зависимости от ликвидности объекта и цены. Примерно с таким же дисконтом продаются и подмосковные квартиры.

«Если в сентябре продавцы «вторички» неохотно соглашались на скидки, то в октябре дисконт в размере 5-10% стал вновь обычным явлением, - отмечает Сергей Власенко. - Это также во многом связано с курсом рубля по отношению к доллару. Когда доллар дорожает, люди мысленно закладывают это удорожание в цену своего объекта, а когда американская валюта дешевеет, продавцы охотнее соглашаются предоставить скидку».

По наблюдениям Ольги Варакутиной, в основном цены на квартиры стали более адекватны спросу, о небольших скидках можно говорить уже при наличии предложения от конкретного покупателя. На квартиры

стоимостью до 5 млн руб. скидка составляет максимум 100 000 руб., от 5 до 10 млн руб. – 200 000 - 300 000 руб. А на переоцененную недвижимость покупателей просто нет.

Срок экспозиции: от двух недель до бесконечности

Скорость продажи квартиры определяется реалистичностью продажной цены, подчеркивает Ольга Варакутина («МИЦ-Недвижимость»). В более-менее доступном сегменте рынка – до 15 млн руб. - при «попадании» в рынок квартиры продаются за две недели, а если цена завышена, то покупателей можно безуспешно искать месяцами.

Из-за падения спроса срок экспозиции квартир в среднем увеличился примерно в два-три раза по сравнению с прошлым годом – до трех месяцев в среднем против одного–полутора в октябре–ноябре 2014 г., говорит Екатерина Артемова из «Азбуки Жилья».

«Впрочем, конкретный срок экспозиции зависит от большого количества факторов, прежде всего от характеристик реализуемого объекта и уровня цены по сравнению с конкурентным окружением, - продолжает она. - Если, несмотря на негативную рыночную ситуацию, продавец не согласится с необходимостью понижения цены и предоставления дополнительного дисконта, срок экспозиции помещения может быть увеличен до пяти месяцев и даже больше».

По данным компании «ИНКОМ-Недвижимость», в октябре средний срок экспозиции на московском вторичном рынке жилья составил 74 дня против 78 в сентябре и 64 - в октябре прошлого года.

«Однако надо понимать, что речь идет только об объектах, которые в итоге продаются – это примерно пятая часть рынка. Остальные – владельцы которых выставили их на продажу по условно «среднерыночным» ценам и категорически не готовы к торгу – скорее всего, не имеют шансов быть проданными как минимум до конца года», - резюмирует Сергей Шлома.

Источник информации: <http://www.irn.ru/articles/39044.html>

ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ ПОЛНОГО ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ, ЗАПОЛНИТЕ ЗАЯВКУ НА WWW.EXPERT-OCENSHIK.RU