Общество с Ограниченной Ответственностью

Волан М

117036, г. Москва, улица Шверника, дом 4 стр.2

(495) 664-98-04, (495) 517-19-70

**УТВЕРЖДАЮ:**

**Генеральный директор**

**ООО «***»**

*******

**19.12.2018 г.**

# Отчет об оценке №***

## рыночной стоимости жилого помещения (квартиры), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мироновская, д. 25, ***

**Дата составления отчета: 19.12.2018 г.**

**Дата оценки: 01.01.2016 г.**

**Заказчики: ***

**Москва 2018 г.**

# СОДЕРЖАНИЕ

1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ ... 3
Основные факты и выводы ... 3
1.1. Задание на оценку ... 4
1.1.1. Объект оценки ... 4
1.1.3. Цель оценки ... 4
1.1.4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения ... 4
1.1.5. Вид стоимости объекта оценки ... 4
1.1.6. Использованные в отчете стандарты оценки и нормативные акты ... 4
1.1.7. Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки) ... 4
1.1.8. Используемые подходы в оценки стоимости объекта оценки ... 4
1.1.9. Допущения, на которых должна основываться оценка ... 4
1.1.10. Форма отчета и объем исследования ... 5
1.1.11. Особые условия ... 5
1.2. Сведения о заказчике, оценщике и специалистах, участвующих в работе ... 6
1.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки ... 6
1.4. Основание для проведения оценки ... 6
1.5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки ... 6
1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности ... 7
1.7. Дата составления и порядковый номер Отчета ... 8
1.8. Форма Отчета ... 8
1.9. Информация о терминах и определениях, использованных при составлении Отчета ... 8
1.10. Допущения к источникам информации, использованным в Отчете ... 9
1.11. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости ... 11
1.12. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки ... 11
1.13. Информация о текущем использовании Объекта оценки ... 11
1.14. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость ... 11
1.15. Имущественные права на объект оценки ... 11
1.16. Обременения прав на объект оценки ... 12
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 13
2.1. Перечень документов, использованных Оценщиком ... 13
2.2. Характеристики Объекта оценки ... 13
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 20
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки. ... 20
3.2. Краткая информация по социально-экономическому развитию г. Москвы за 2015 г. ... 22
3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект ... 23
3.4. Обзор рынка вторичного жилья Москвы. 4 квартал 2015 г. ... 23
3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов ... 32
4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ... 36
5. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ ... 37
6. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДВУХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ... 39
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПОМОЩЬЮ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ... 40
8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ... 52
8.1. Согласование результатов ... 52
8.2. Заявление о соответствии ... 53
8.3. Итоговое заключение о стоимости ... 54
9. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ ... 55
10. ЛИТЕРАТУРА, ПУБЛИЦИСТИКА, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ... 56
ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ ... 57

# 1. Сведения об отчете

*Таблица 1. Основные факты и выводы*

*ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № **** *г. Москва*

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Описание объекта оценки** | **Тип помещения:** | **Кол-во комнат** | **Этаж** | **Общая площадь, кв. м** | **Жилая площадь, кв. м** |
| | **квартира** | *2* | *23* | *116,00* | *нет данных* |
| | **Наличие обременений** | | | **Характер обременений** | |
| | *нет* | | | *Не зарегистрировано* | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Описание здания** | **Тип/серия дома** | **Этажность** | **Год ввода в эксплуатацию** | **Год капитального ремонта** | **Физический износ здания, %** |
| | *Монолитный* | *12-29* | *2010* | *нет* | *5% - с учетом амортизации согласно данным оценочной компании* |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Адрес объекта оценки** | **Субъект РФ** | **Район** | **Населенный пункт** | **Улица, № дома, № корпуса (строения), №кв.** |
| | *Москва* | *-* | *г. Москва* | *ул. Мироновская, д. 25, **** |

| | |
|---|---|
| **Цель оценки** | *Определение рыночной стоимости Объекта оценки для установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости* |
| **Заказчик оценки** | ******** |
| **Основание оценки** | *Договор № *** от 19.12.2018 г.* |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Исполнитель оценки** | **Форма** | **Наименование / Ф.И.О. (для ИП)** | **Место нахождения, контактная информация** | **ОГРН, дата присвоения ОГРН** |
| | *ООО* | *«***»* | ***** | ***** |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Сведения об оценщиках, выполнивших оценку** | **Стаж работы (лет)** | **Номер в реестре членов СРОО** | **Краткое наименование СРОО** | **Реквизиты документов оценщика:** | | |
| | | | | **о членстве в СРОО** | **полиса обязательного страхования гражданской ответственности** | **о получении профессиональных знаний** |
| | | | | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Даты** | **Осмотра объекта** | **Оценки** | **Составления отчета** |
| | *19.12.2018 г.* | *01.01.2016 г.* | *19.12.2018 г.* |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Результаты расчета рыночной стоимости при применении** | **Сравнительного подхода (в рублях)** | **Доходного подхода (в рублях)** | **Затратного подхода (в рублях)** |
| | ***25 344 000 (Двадцать пять миллионов триста сорок четыре тысячи) рубля*** | *нет* | *нет* |

| | |
|---|---|
| **Итоговое значение стоимости** | **Рыночная стоимость (в рублях)** |
| | ***25 344 000 (Двадцать пять миллионов триста сорок четыре тысячи) рублей*** |

**Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик (и)_____(***)**

**Отчет утвердил руководитель _____(***)**

## 1.1. Задание на оценку[1]

### 1.1.1. Объект оценки

Квартира, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Мироновская, д. 25, ***, общей площадью 116,00 кв.м.

### 1.1.2. Имущественные права на объект оценки

Право собственности

### 1.1.3. Цель оценки

Определение рыночной стоимости Объекта оценки для установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости.

### 1.1.4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Результаты оценки будут использованы для предоставления в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданных при территориальных Управлениях Росреестра. Настоящий отчет следует рассматривать только в рамках установленной цели оценки

### 1.1.5. Вид стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по который 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 последствия.

### 1.1.6. Использованные в отчете стандарты оценки и нормативные акты

Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральный закон от 03.07.2016 № 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Федеральные стандарты оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297,298,299; ФСО 4 утвержденные Приказами МЭРТ №388 от 22 июня 2015 г соответственно; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 ноября 2014 года №611, стандарты оценки СРО РОО, утверждены Решением Совета РОО 23.12.2015 г. (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.).

### 1.1.7. Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)

01.01.2016 г.

### 1.1.8. Используемые подходы в оценки стоимости объекта оценки

Порядок оказания услуг и выбор методов (подходов) оценки оценщик будет устанавливать самостоятельно с учетом цели оценки, особенностей объекта оценки и полученной информации.

### 1.1.9. Допущения, на которых должна основываться оценка

Перед оценщиком не ставится задача, и он не будет проводить как часть оценки стоимости специальные экспертизы - юридическую экспертизу правого положения объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности, строительно-техническую, технологическую, санитарно-экологическую и эпидемиологическую экспертизы, а также инвентаризацию.

Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

[1]В соответствии с п.8г ФСО №3, ст. 11 135-ФЗ

Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Для всех сведений указывается источник информации.

Отчет не может использоваться иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.

Все прогнозы и допущения, сделанные в тексте отчета, базируются на существующей рыночной ситуации, объеме и достоверности имеющейся в распоряжении оценщика информации. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки.

Отчет об оценке содержит профессиональное, субъективное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки как наиболее вероятной цене, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке. В соответствии со статьёй 12 Федерального закона от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: «Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством РФ. Если в судебном порядке не установлено иное».

Оценка проводилась без приведения суждения о возможных границах интервала стоимости (п.30 ФСО №7).

### 1.1.10. <u>Форма отчета и объем исследования</u>

Письменный повествовательный отчет на русском языке в 2 (двух) экземплярах, в соответствии с требованиями ФСО №3.

Отчет об оценке, его оформление, содержание и структура должны соответствовать требованиям законодательства об оценочной деятельности. Понятия, термины и определения, применяемые в Отчете об оценке должны соответствовать гражданскому законодательству Российской Федерации, законодательству об оценочной деятельности в Российской Федерации. При возникновении противоречий по данному вопросу, применяются нормы законодательства Российской Федерации. В Отчетах не должны содержаться ссылки на утратившие силу нормативные правовые акты, нормативные правовые акты и иные документы органов власти или саморегулируемых организаций, на которые ссылается оценщик, должны применяться с указанием их реквизитов (кем принят, номер и дата принятия).

В отчёте указывается: подробное описание объекта оценки, обременения объекта оценки, методика определения стоимости объекта опенки с обоснованием использованных подходов и методов расчета, предположений и допущений, все промежуточные расчёты, на основании которых определялась стоимость. Отчёт комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при проведении опенки. в том числе: копии правоудостоверяющих документов, материалы, которые являются необходимыми для обоснования достоверности проведённой оценки.

### 1.1.11. <u>Особые условия</u>

При подписании Договора на оказание услуг по оценке Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе об обязанностях Оценщика, требованиях к договору на оказание услуг по оценке и Отчету, а также со Стандартами оценки.

### 1.2. Сведения о заказчике, оценщике и специалистах, участвующих в работе[1]

*Таблица 2. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключили трудовой договор[2]*

| | | |
|---|---|---|
| *Информация об исполнителе с кем оценщик заключил трудовой договор* | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| *Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах* | Не привлекались | |

*Таблица 3. Сведения о Заказчике оценки*

| | |
|---|---|
| **ФИО** | *** |
| **Паспортные данные** | паспорт |

Ниже приведены данные Оценщика

*Таблица 4. Сведения об Оценщике, участвующего в выполнении работ*

| | |
|---|---|
| Ф.И.О. Оценщика | |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика | |
| Стаж работы в оценочной деятельности | |
| Местонахождение Оценщика | |
| Номер контактного телефона оценщика, почтовый адрес оценщика, адрес электронной почты оценщика, наименование СРО, в которой состоит оценщик. | |
| Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор[3]: | |
| Сведения о независимости оценщика: | |

### 1.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Отсутствие привлеченных специалистов

### 1.4. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор № *** от 19.12.2018 года, между Канатовым Д.А., именуемых в дальнейшем «Заказчик», и Исполнителем – ООО «***».

### 1.5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

*Таблица 5. План процесса оценки*

| | |
|---|---|
| 1. Заключение с Заказчиком договора об оценке | Проведено |
| 2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки | Проведено |
| 3. Осмотр объекта оценки, установление качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об объекте оценки | Проведено |

[1]В соответствии с п.8г ФСО №3, ст. 11 135-ФЗ
[2] В соответствии с п. 8г ФСО №3
[3] В соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135 от 29.07.1998 г. (с изменениями от 2 июня 2016 года № 172-ФЗ и 3 июля 2016 года № 360-ФЗ

| | |
|---|---|
| 4. Составление таблицы по анализу предоставленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки, о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются | Проведено |
| 5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится объект оценки | Проведено |
| 6. Осуществление расчетов | Проведено |
| 7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости объекта оценки | Проведено |
| 8. Составление Отчета об оценке | Проведено |

*Таблица 6. Анализ представленной Заказчиком информации*

| | | |
|---|---|---|
| **Информация о виде и объеме прав на Объект оценки** | Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах. | Отражено |
| **Сопоставление данных об Объекте оценки** | Установление конструктивных особенностей Объекта оценки, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения и сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии) | Проведено |
| **Установление данных об обременениях на Объект оценки** | Установление наличия/отсутствия обременений Объекта оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, и других обременений (при их наличии) | Проведено |
| **Установление данных об имуществе, не являющемся недвижимым** | Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе Объекта оценки, права на которое оцениваются, имущества не являющегося недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация Объекта), учитываемые как отдельные инвентарные единицы бухгалтерского учета либо учета в иных регистрах) | Проведено |
| **Сопоставление земельного участка и оцениваемого имущества** | Установление принадлежности (расположения) оцениваемого имущества конкретному земельному участку на основании плана(ов) земельного(ых) участка(ов) (ситуационного, кадастрового) | Проведено |
| **Сбор сведений о расходах** | Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании справки Собственника объекта и/или иных документов (балансов, оборотно-сальдовых ведомостей и т.п.) | Проведено |

### 1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
5. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. № 508, с редакцией от 22.06.2015г №388;
6. Стандарты и правила оценочной Деятельности СРО РАО.

Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (посл. ред.).

### 1.7. Дата составления и порядковый номер Отчета

В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер ***. Датой составления Отчета является 19.12.2018 г.

### 1.8. Форма Отчета

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (посл. ред.), Федеральный закон от 03.07.2016 № 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297,298,299; ФСО №4 утвержденный Приказами МЭРТ №388 от 22 июня 2015 г соответственно; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611 соответственно.

### 1.9. Информация о терминах и определениях, использованных при составлении Отчета

В настоящем Отчете применены следующие термины с соответствующими определениями:

**Оценщик** (субъект оценочной деятельности) – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

**Заказчик** – юридическое или физическое лицо, которое заключило договор об оценке с Оценщиком или юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в РФ».

**Оценочная организация** – юридическое лицо, соответствующее условиям, установленным статьей 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в РФ», и с которым оценщик заключил трудовой договор.

**Обременение** – ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут, арест имущества, доверительное управление и др.). В оценке обременение, как правило, исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора (покупателя).

**Цель оценки** – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

**Задача (назначение) оценки** – предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения. Например,: совершение сделки купли-продажи, передача имущества в залог, сдача имущества в аренду, проведение торгов, отражение имущества в бухгалтерской отчетности и т.п.

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

**Подход затратный** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний.

**Затраты на замещение объекта оценки** – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

**Затраты на воспроизводство объекта оценки** – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

**Подход сравнительный** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

**Объект-аналог объекта для целей оценки** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Подход доходный** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

**Результат оценки** – итоговая величина стоимости объекта оценки.

**Ставка дисконтирования** – процентная ставка, отражающая доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемая для приведения будущих потоков доходов к дате оценки.

**Ставка (коэффициент) капитализации** – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость. Рассчитывается как отношение чистого операционного дохода от объекта недвижимости к цене продажи объекта.

**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.

**Срок экспозиции объекта оценки** – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

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

**Недвижимость** (недвижимое имущество) – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимому имуществу относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимому имуществу может быть отнесено и иное имущество.

**Земельный участок** – часть земной поверхности с установленными границами, которая характеризуется определенным месторасположением, хозяйственным использованием, правовым режимом и другими существенными признаками, определенными по отношению к нему правами.

**Улучшения земельного участка** (улучшения) – здания, сооружения, передаточные устройства, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

**Рыночная стоимость объекта оценки** – 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.

### 1.10. Допущения к источникам информации, использованным в Отчете

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

1. Информация, используемая в настоящем Отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности.
2. Сведения, полученные Оценщиками и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
3. Большая часть существенной для оценки информации об Объекте оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об Объекте оценки, и не имеют необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражают какого-либо мнения относительно ее корректности.

4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжении Оценщика информации или ее отсутствия расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика.
5. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.
6. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержаться в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.
7. Информация по объектам-аналогам уточнялась Оценщиком по телефону у продавцов квартир, выставленных на продажу. В связи с этим, возможно расхождение данных, указанных в объявлениях и используемых Оценщиком в расчетах

Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

### 1.11. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- Часть документов и данные визуального осмотра Объекта оценки, использованные в настоящем Отчете, составлены по состоянию после даты оценки (более подробно см. перечень документов в *Разделе 2.1* настоящего Отчета, а также в соответствующем Приложении в настоящем Отчете), что связано с тем, что на дату составления Отчета (19.12.2018 г.) Оценщику смогли предоставить только приближенную к дате составления Отчета документацию. При проведении оценки, Оценщик исходит из того, что информация, указанная в данных документах и результаты визуального осмотра с момента их составления до даты оценки, не изменилась и справочно приводит документацию и результаты фото фиксации Объекта.
- Согласно п. 10 ФСО № 4 при проведении кадастровой оценки не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления (в случае отсутствия у Оценщика такой информации). Исходя из вышеизложенной информации, Оценщик исходит из того, что для целей настоящей оценки требуется оценить право собственности на рассматриваемый объект.
- На ретро дату очень сложно на рынке продаж найти точное описание объектов аналогов. Оценщик брал в расчеты только то, что предоставлено на рынке продаж в открытых источниках, дополнительное описание найти ни удалось.
- Оценка рыночной стоимости объекта оценки производится согласно текущему использованию.
- Итоговая величина стоимости может быть использована только для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в настоящем отчете об оценке.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.
- Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные результаты действительны исключительно в пределах, оговоренных в отчете об оценке допущений и ограничений, и основаны на имеющейся в распоряжении Оценщика информации.
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме. Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться раздельно, а только с полным текстом отчета об оценке.

### 1.12. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

В состав оцениваемого недвижимого имущества входит жилое помещение, таким образом, Оценщик в рамках данного раздела не приводит описание других элементов, входящих в состав Объекта оценки.

### 1.13. Информация о текущем использовании Объекта оценки

Оцениваемое помещение планируется использовать как жилое помещение, в соответствии с документацией и данными визуального осмотра.

### 1.14. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Отсутствуют.

### 1.15. Имущественные права на объект оценки

Имущественные права на оцениваемые помещения:

| № п/п | Объект оценки | Кадастровый номер | Вид права | Правообладатель |
|---|---|---|---|---|
| 1 | квартира, общей площадью 116,00 кв. м | *** | Право собственности | *** |

### 1.16. Обременения прав на объект оценки

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

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

На основании данных, предоставленных Заказчиком оценки, на объект оценки Не зарегистрировано ограничений (обременений) прав.

В соответствии с п. 10 Федерального Стандарта Оценки №4, при оценке объектов для целей оспаривания кадастровой стоимости вне зависимости от прав заинтересованного лица на оцениваемое помещение, оценка проводится, исходя из права собственности, без учета обременений и ограничений, за исключением сервитутов.

На основании данных, предоставленных Заказчиком оценки, на оцениваемые помещения зарегистрированы следующие ограничения:

| № п/п | Кадастровый номер | ограничения (обременения) |
|---|---|---|
| 1 | *** | Не зарегистрировано |

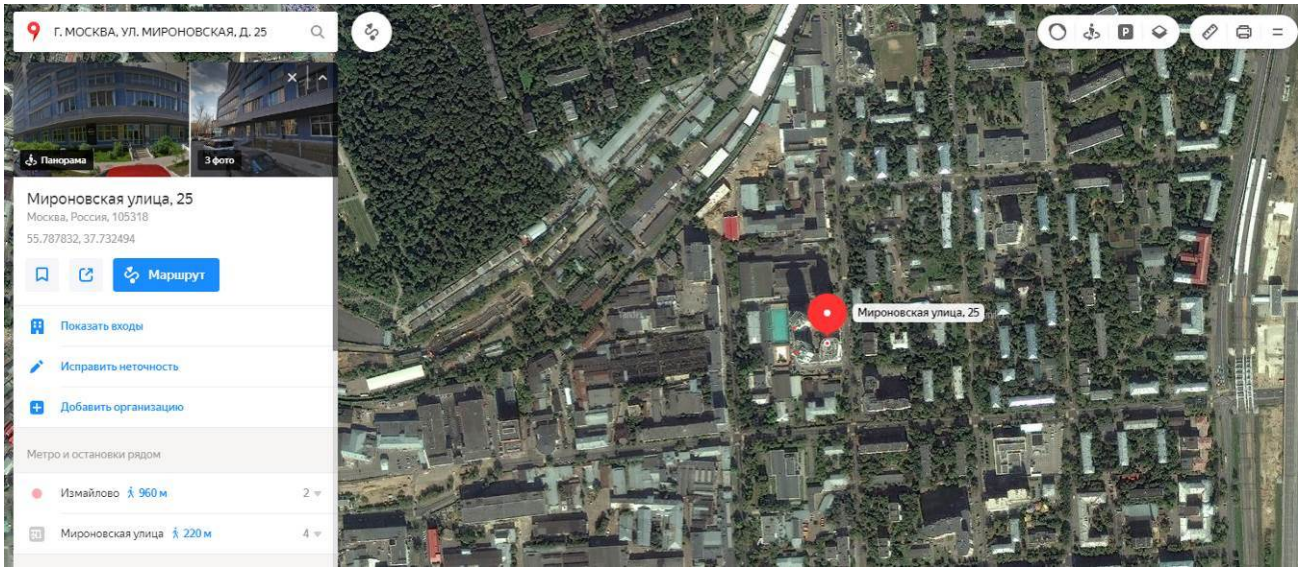
# 2. Описание Объекта оценки

## 2.1. Перечень документов, использованных Оценщиком

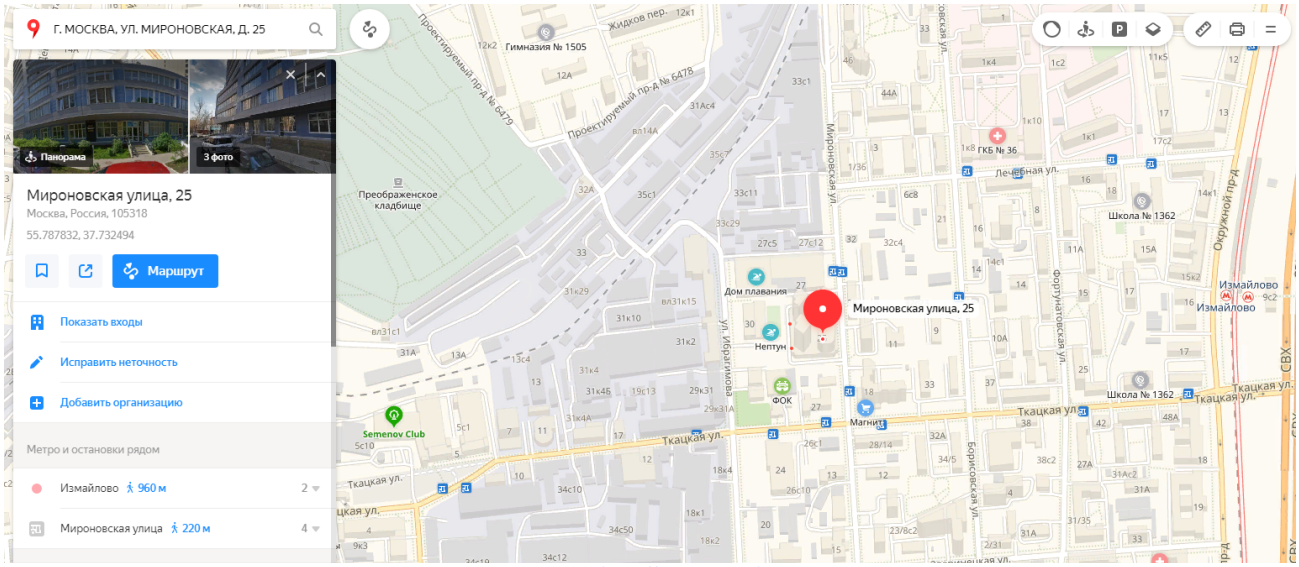
- Выписка из ЕГРП (копия);
- Выписка из ЕГРН (копия);
- Планы типовых этажей (копия);
- Справка (копия)

## 2.2. Характеристики Объекта оценки[1]

***Схема месторасположения Объекта***




Источник: http://maps.yandex.ru




Источник: http://maps.yandex.ru

**Таблица 7. Описание прилегающей территории**

| Показатель | Описание или характеристика показателя |
|---|---|
| **Месторасположение** | г. Москва, ул. Мироновская, д. 25, *** |
| **Район/округ** | район Соколиная Гора / Восточный административный округ (ВАО) |
| Тип района | Смешанной застройки |

[1] Адрес объекта оценки см.на титульном листе настоящего отчета

| Показатель | Описание или характеристика показателя |
|---|---|
| Преобладающая застройка микрорайона | Здание является частью жилого квартала |
| **Описание расположения** | Здание, в котором расположен оцениваемый объект, находится на улице Мироновская. Удобный подъезд. До ближайшей станции метро «Измайлово», ориентировочно 11 минут пешком. Доступ к зданию – без ограничений, имеется парковка вдоль здания и во внутреннем дворе, подземная парковка. |
| Качество обустройства двора | Отличное |
| Экологическая обстановка | Удовлетворительная |
| Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона | Не обнаружено |
| Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км). | Аптеки, салоны красоты, объекты общественного питания, отделения банков, магазины, и пр. |
| Состояние прилегающей территории | Хорошее |

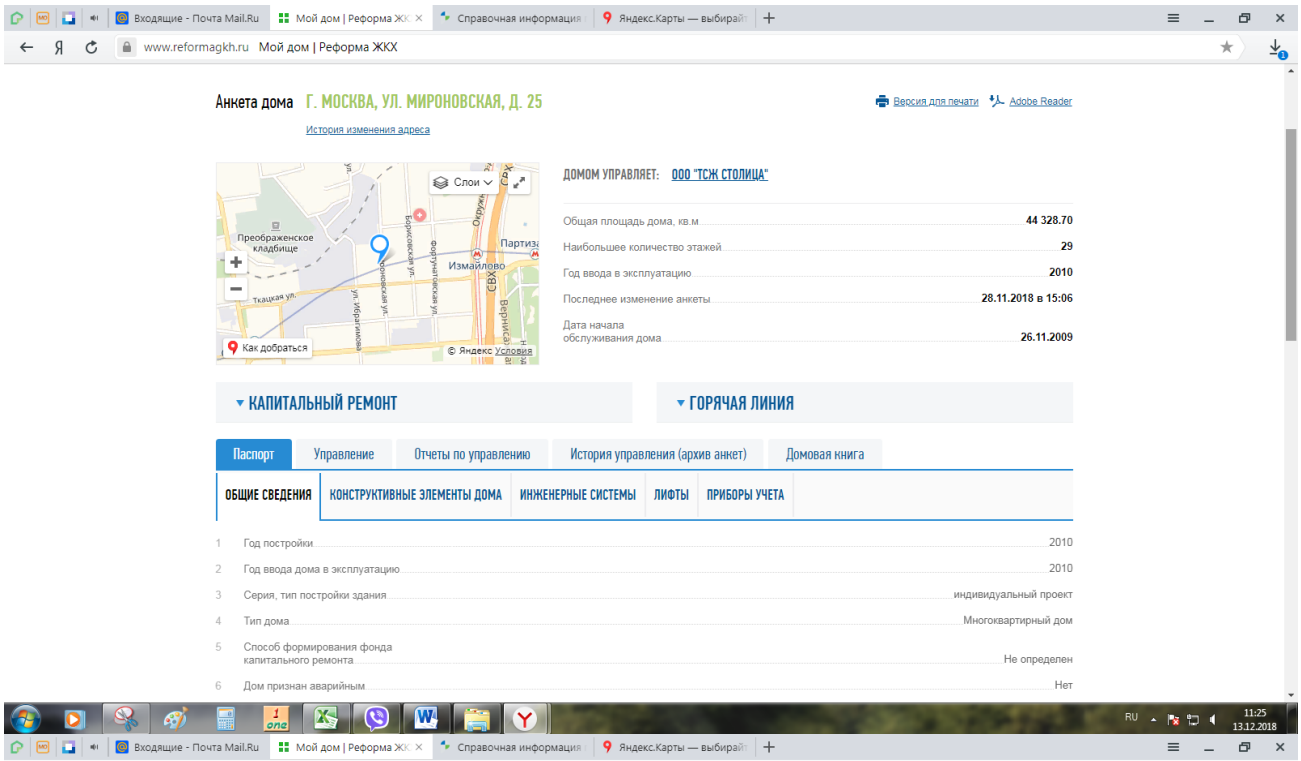
**Таблица 8. Описание дома[1]**

| Показатель | Описание или характеристика показателя |
|---|---|
| Тип здания | Многоквартирный дом |
| Год постройки | 2010 |
| Процент износа (здания) | 5%[2] |
| Количество этажей в доме | 12-29 |
| Тип фундамента | Сплошной |
| Материал стен | Монолитные |
| Характеристика перекрытий | Железобетонные |
| Состояние подъезда | Хорошее |
| Внешний вид фасада дома | Облицован фасадной плиткой |
| Организованная стоянка личного а/т или подземные гаражи | Подземная парковка |
| Дополнительные улучшения | Домофон, детская площадка, лифт, мусоропровод |
| Ликвидность объекта | Средняя |
| Срок экспозиции, месяцев | 3-6 |
| Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт | Информацией не располагаем |
| Информация о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт | Согласно визуальному осмотру, жилой дом не подлежит сносу, реконструкции или капитальному ремонту с отселением |
| Информация об аварийном состоянии дома | В результате визуального осмотра Оценщик пришел к заключению о том, что состояние дома не является аварийным |
| Социальный состав жильцов | Смешанный |
| **Инженерное оборудование и благоустройства** | Все центральные коммуникации |
| **Сведения о земельном участке** | Оцениваемое помещение, входящее в состав объекта оценки расположено в Многоквартирном жилом доме. Земельный участок, приходящийся на помещение, входящее в состав объекта оценки, по данным собственника не выделялся. Данное обстоятельство не является препятствием для совершения сделок (государственной |

[1] Источник: Визуальный осмотр, https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8020513

[2] Расчеты оценщика

| Показатель | Описание или характеристика показателя |
|---|---|
| | регистрации сделок) с объектом недвижимости (помещение, входящее в состав объекта оценки), поскольку, согласно пункту 1 статьи 35 ЗК РФ, пункту 3 статьи 552 ГК РФ при продаже недвижимости (переходе права собственности), находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право на использование части земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для её использования. |



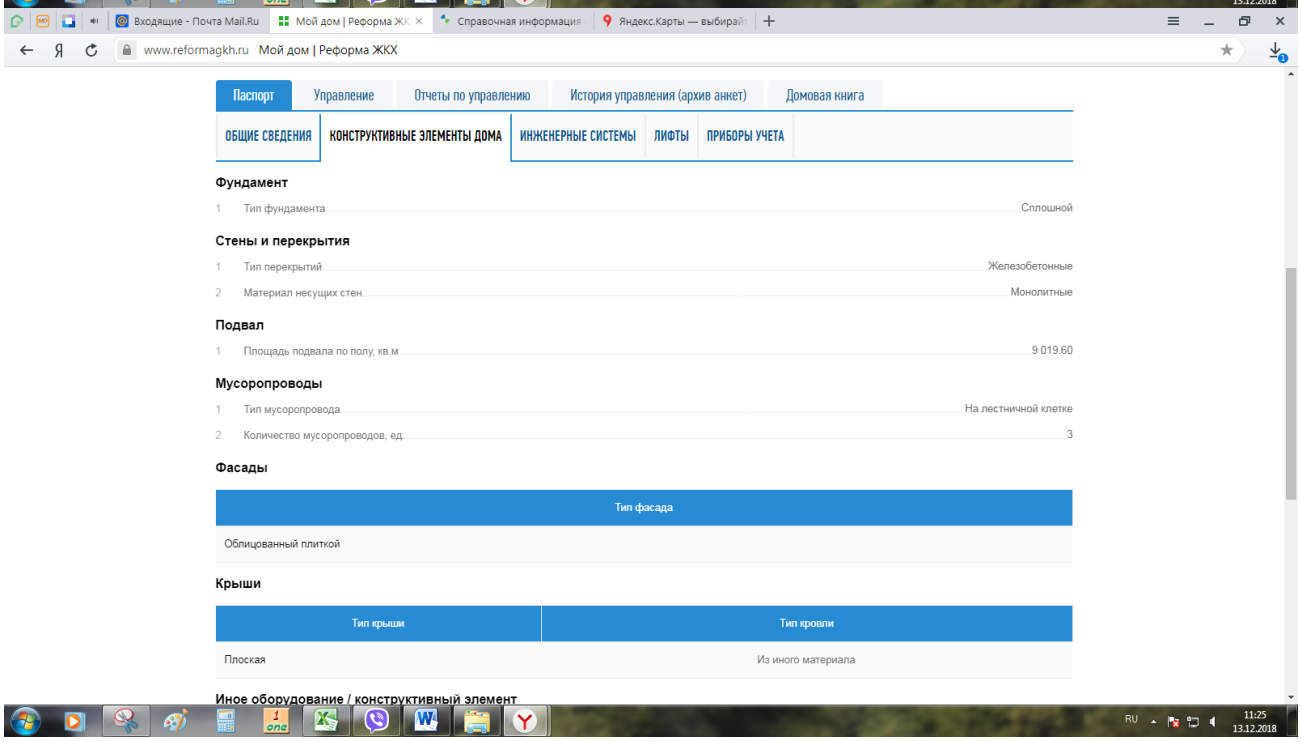



**Таблица 9. Описание квартиры**

| Показатель | Описание или характеристика показателя |
|---|---|
| Имущественные права на Объект оценки | Право собственности |
| Собственник | *** |
| Существующие ограничения (обременения) права | Не зарегистрировано |
| Текущее использование | Жилое помещение, после проведения ремонта планируется использовать для постоянного проживания |
| Этаж расположения | 23 |
| Площадь, кв. м: общая без летних помещений | 116,00 |
| Площадь жилая, кв.м. | нет данных |
| Кол-во комнат, их площадь, кв. м | Свободная планировка |
| Площадь кухни, кв. м | нет данных |
| Санузел, кв. м | 2 санузла (нет данных) |
| Вспомогательные и подсобные помещения, кв.м. | Свободная планировка |
| Лоджия / балкон, кв.м. | Лоджия (нет данных) |
| Высота потолков, м | 2,70 |
| Вид из окон | Во двор и на улицу |
| Слаботочное обеспечение | ТВ антенна, телефон |
| Дополнительные системы безопасности | Домофон |
| Состояние объекта (субъективная оценка) | Без отделки |
| Необходимые ремонтные работы | Требуется ремонт |
| Объект подключен к системам электроснабжения, холодному водоснабжению, канализации, центральному отоплению | Подключен |

В данном Отчете использовался метод срока жизни расчета физического износа. В рамках данного метода физический износ определяется по формуле: **И = ЭВ/ (ЭВ + ОСЖ)**

где, ЭВ – эффективный возраст объекта, ОСЖ – оставшийся срок экономической жизни объекта недвижимости. В рамках данной оценки в качестве эффективного возраста был принят хронологический срок жизни объекта недвижимости.

Расчет физического износа объектов недвижимости представлен в Таблице 10.

**Таблица 10. Физический износ объекта недвижимости**

| Наименование объекта недвижимости | Год постройки | Хронологический возраст объекта | Нормативный срок службы[1] | Физический износ объекта |
|---|---|---|---|---|
| Жилой дом | 2010 | 6 | 120 | 5% |

## Краткая характеристика Москвы[2]

Москва — Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 108 257 чел. (2014), самый

[1] Источник информации: http://gp33.ru/stati/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatacii-zdanij/

[2] Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0

населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

### *Географическое положение*

Центр Москвы и большая часть территории внутри МКАД географически находятся в третьем часовом поясе (UTC+3); а западная часть города внутри МКАД и подавляющая часть территорий Новой Москвы, а также Зеленоград — во втором (UTC+2). Используемое время в Москве обозначается по международному стандарту как московское время (|Moscow Time Zone, MSK). С 26 октября 2014 года смещение относительно всемирного координированного времени UTC составляет +3:00; а средний астрономический полдень в центре Москвы наступает примерно в 12:30.

Административно-территориальное деление

Территориальные изменения Москвы с 1922 по 1995 годы

Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

Административный округ — территориальная единица города Москвы, образуемая для административного управления соответствующей территорией, включает в себя несколько районов или поселений Москвы. Границы административного округа не могут пересекать границ районов и поселений.

Район — образуется с учётом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории.

Поселение — территориальная единица Москвы, образуемая на территориях, включённых в состав Москвы в ходе реализации проекта по расширению её территории с 1 июля 2012 года.

Образование, преобразование и упразднение районов и поселений, присвоение им наименований, установление и изменение их границ осуществляются Московской городской Думой по представлению мэра Москвы, а административных округов — мэром Москвы.

До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение.

Москва разделена на 12 административных округов, из которых Зеленоградский, Новомосковский и Троицкий полностью расположены за пределами МКАД: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий.

Зеленоградский административный округ является эксклавом: со всех сторон он окружён территорией Московской области, на юго-востоке граничит с городским округом Химки, во всех остальных направлениях — с Солнечногорским райономМосковской областью.

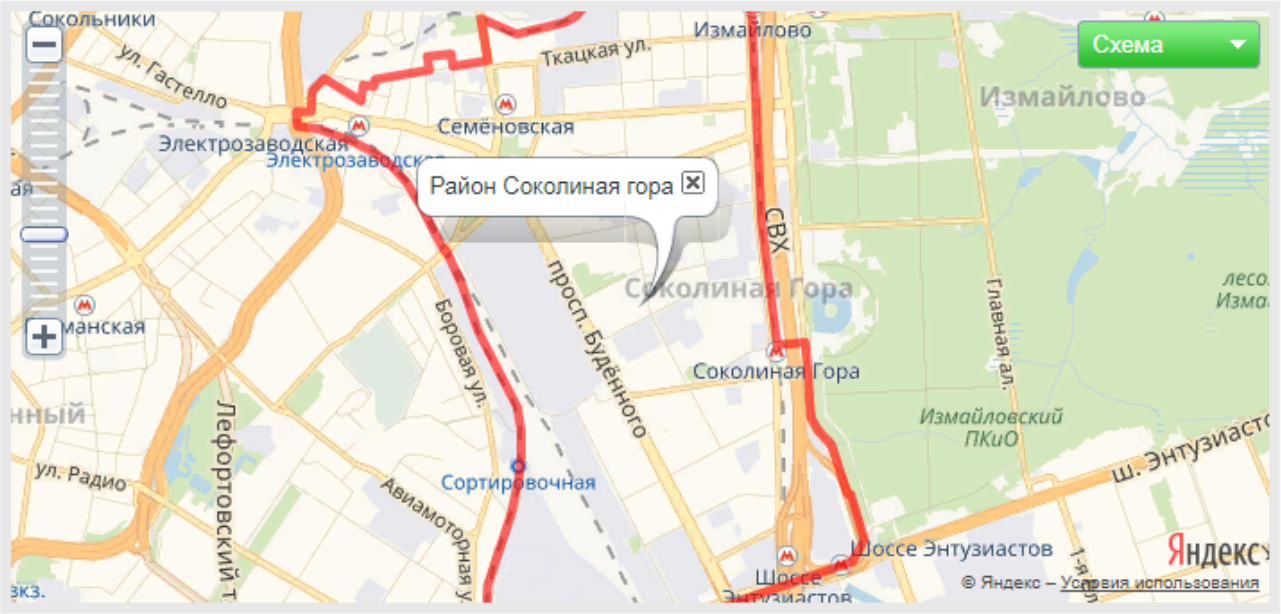
В свою очередь, округа Москвы (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

Новомосковский и Троицкий округа состоят из таких новых территориальных единиц Москвы, как поселения. В границах же этих поселений созданы такие внутригородские муниципальные образования, как поселение и городской округ. Округа на начало 2013 года находятся под управлением общей префектуры.

С 90-х годов XX столетия активно обсуждался проект объединения Москвы и Московской области, летом 2011 года появился более конкретный проект расширения территории Москвы и её децентрализации за счёт присоединения юго-западных территорий, этот проект (так называемая «Новая Москва» или «Большая Москва» был реализован летом 2012 года.

## Краткая характеристика района Соколиная гора[1]

Район Соколиная гора входит в состав 16-и районов Восточного административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 796.1 гектар в нём насчитывается 49 улиц и 2 станции метро (Семёновская и Электрозаводская). Численность проживающего здесь населения составляет порядка 85 тысяч человек. Управление районом осуществляет Управа района Соколиная гора и прочие районные органы власти.




[1] Источник информации: http://mosopen.ru/region/sokolinaya_gora

## *Фотографии объекта оценки*

*1.*

*2.*

*3.*

*4.*

*5.*

*6.*

# 3. Анализ рынка объекта оценки

## 3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки. [1]

Предварительные данные за декабрь показали практически остановку спада экономической активности (после незначительного снижения в ноябре текущего года). По оценке Минэкономразвития России, индекс ВВП с исключением сезонности составил 0,0% (уточнение оценки связано с публикацией Росстатом данных по объему оптовой торговли) к предыдущему месяцу против -0,2 в ноябре. Положительную динамику с сезонной корректировкой показали такие индикаторы как добыча полезных ископаемых, сельское хозяйство, строительство. Одновременно отмечается замедление спада обрабатывающих производств, розничной торговли и платных услуг населению.

По итогам 2015 года, по первой оценке Росстата, ВВП снизился на 3,7% к предыдущему году. В декабре, по оценке Минэкономразвития России, снижение составило 3,5% в годовой оценке.

В промышленном производстве в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,7% в ноябре. В добыче полезных ископаемых восстановился рост (октябрь – 0,3%, ноябрь --0,4%, декабрь - 0,2%).

Сокращение производства и распределения электроэнергии, газа и воды в декабре усилилось (октябрь - 0,1%, ноябрь – -0,1%, декабрь - -1,2%).

В то же время в обрабатывающих производствах в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,4% в ноябре.

В отраслях инвестиционного спроса восстановился рост в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в производстве машин и оборудования; рост продолжился в производстве транспортных средств и оборудования, и сократилось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

В сырьевых экспортно-ориентированных секторах восстановился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов; сокращение продолжилось в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, в химическом производстве.

В потребительских отраслях продолжилось сокращение производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака, текстильного и швейного производства; восстановился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви.

Спад инвестиций в основной капитал продолжился. В декабре снижение сезонно очищенной динамики составило, по оценке Минэкономразвития России, 1,3% (в октябре – снижение на 0,3%, в ноябре – на 1,1%). Годовые темпы снижения инвестиций замедлились до 8,1% против 6,5% в ноябре.

По виду деятельности «Строительство», по оценке Минэкономразвития России, второй месяц отмечается положительная динамика с исключением сезонного фактора, однако с существенным замедлением в декабре до 0,1% с 0,8% в ноябре.

Производство продукции сельского хозяйства с исключением сезонности после спада в ноябре в декабре вновь вернулось в положительную область, прирост составил 0,7 процента.

Снижение оборота розничной торговли с учетом сезонной корректировки в декабре, по оценке Минэкономразвития России, продолжилось, но темпы снижения замедлились до -0,3% с -0,8% в ноябре.

Снижение платных услуг населению в декабре также несколько замедлилось - до -0,5% против снижения на 0,7% в ноябре.

Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в декабре составил 5,8% от экономически активного населения, как и в предыдущем месяце.

[1] Источник информации: http://economy.gov.ru/

Снижение реальной заработной платы с исключением сезонного фактора в декабре, по предварительным данным, ускорилось до -0,9% после стабилизации в ноябре.

Реальные располагаемые доходы в декабре вновь вернулись в область положительных значений. Прирост составил 1,9% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки (в ноябре - -1,3%).

Экспорт товаров в 2015 г., по оценке, составил 339,6 млрд. долл. США (падение на 31,8 % к 2014 году).

Импорт товаров в 2015 году, по оценке, составил 194,0 млрд. долл. США (снижение на 37,0 % к 2014 году).

Положительное сальдо торгового баланса в 2015 году, по оценке, составило 145,6 млрд. долл. США, относительно 2014 года снизилось на 23,3 процента.

По данным Росстата, инфляция в декабре 2015 г. составила 0,8%, с начала года – 12,9%, в среднем за год к предыдущему году – 15,5% (в 2014 г.: с начала месяца – 2,6%, с начала года – 11,4%, в среднем за год к предыдущему году – 7,8%).

**Основные показатели развития экономики, %, г/г**

| | 2014 год | | 2015 год | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | нояб. | янв.-нояб. | окт. | нояб. | нояб. (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду)[1] | янв.-нояб. |
| ВВП[1] | 99,5 | 100,6 | 96,3 | 96,0 | -0,3 | 96,2 |
| Индекс потребительских цен, на конец периода[2] | 101,3 | 108,5 | 100,7 | 100,8 | | 112,1 |
| Индекс промышленного производства [3] | 99,6 | 101,5 | 96,4 | 96,5 | -0,6 | 96,7 |
| Обрабатывающие производства[4] | 97,0 | 101,9 | 94,1 | 94,7 | -0,5 | 94,7 |
| Индекс производства продукции сельского хозяйства | 100,5 | 103,5 | 107,7 | 102,3 | -0,9 | 102,9 |
| Инвестиции в основной капитал | 92,2 | 97,0 | 94,8[5] | 95,1[5] | -1,1 | 94,5[5] |
| Объемы работ по виду деятельности «Строительство» | 97,5 | 97,4 | 92,1 | 92,9 | -0,2 | 90,1 |
| Ввод в действие жилых домов | 103,8 | 120,5 | 87,4 | 98,0 | -1,3 | 103,4 |
| Реальные располагаемые денежные доходы населения[6] | 96,5 | 100,2 | 94,7 | 94,6[7] | 0,0 | 96,5[5][7] |
| Реальная заработная плата работников организаций | 98,8 | 101,9 | 89,5[7] | 91,0[5][7] | | 90,8[5][7] |
| Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб. | 32546 | 31747 | 33357 | 33857 | | 33175 |
| Уровень безработицы к экономически активному населению | 5,2 | | 5,5 | 5,8[6] | 5,8 | |
| Оборот розничной торговли | 101,9 | 102,4 | 88,3 | 86,9 | -0,8 | 90,7 |
| Объем платных услуг населению | 101,4 | 101,2 | 97,6[7] | 97,2[7] | -0,7 | 98,1[7] |
| Экспорт товаров, млрд. долл. США | 36,8 | 459,4 | 27,2 | 25,3[1] | | 312,5[1] |
| Импорт товаров, млрд. долл. США | 23,1 | 283,5 | 17,2 | 16,7[1] | | 177,6[1] |
| Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель | 78,3 | 100,9 | 46,8 | 42,1 | | 52,6 |

[1] Оценка Минэкономразвития России.
[2] Октябрь, ноябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-ноябрь – в % к декабрю предыдущего года.
[3] Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.
[4] С учетом поправки на неформальную деятельность.
[5] Оценка Росстата.
[6] Предварительные данные за 2015 год.
[7] Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

## Политическая ситуация в регионе расположения объекта оценки[1]

Досрочные выборы мэра Москвы состоялись в столице России 8 сентября 2013 года в единый день голосования. Выборы глав регионов проходили в этот день ещё в восьми субъектах Российской Федерации.

Явка составила 32,03 %. По результатам выборов победителем стал и. о. мэра Москвы Сергей Собянин, второе место занял оппозиционер Алексей Навальный.

[1] Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Выборы_мэра_Москвы_(2013)

В 2013 году по инициативе президента России Дмитрия Медведева был принят федеральный закон, предусматривающий возвращение прямых выборов глав регионов.

4 июня 2013 года Сергей Собянин объявил о намерении уйти в отставку и затем вновь баллотироваться на досрочных выборах мэра Москвы. На следующий день президент Владимир Путин подписал прошение Собянина о досрочной отставке и затем назначил его временно исполняющим обязанности мэра Москвы до вступления в должность вновь избранного мэра.

Дополнительных рисков и последствий, связанных с нестабильностью ситуации, влияющих на стоимость недвижимости в г. Москва ни возникло.

*Вывод: Таким образом, политические риски, которые могут повлечь серьезные имущественные и финансовые потери для инвесторов, на дату оценки минимальны.*

### 3.2. Краткая информация по социально-экономическому развитию г. Москвы за 2015 г.[1]

### Основные показатели, характеризующие экономику г. Москвы в январе-декабре 2015 года[2]

**Основные показатели, характеризующие экономику г. Москвы в январе-декабре 2015 года**

| | В фактических ценах | Январь-декабрь 2015 г. в % к январю-декабрю 2014 г., в сопоставимой оценке | Декабрь 2015 г. в % к декабрю 2014 г., в сопоставимой оценке | Справочно: январь-декабрь 2014 г. в % к январю-декабрю 2013 г., в сопоставимой оценке |
|---|---|---|---|---|
| Индекс промышленного производства, % | x | 94,9 | 98,6 | 95,9 |
| Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. руб. | 669807,4 | 102,6 | 110,9 | 106,5 |
| Инвестиции в основной капитал по крупным организациям за январь-ноябрь, млн. руб. | 641486,1 | 100,4[1)] | 89,8[2)] | 93,9[3)] |
| Введено в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. м. | 3871,3 | 115,8 | в 2,2 р. | 106,2 |
| Оборот розничной торговли, млн. руб. | 4474524,2 | 86,0 | 79,1 | 102,4 |
| Объем перевозок грузов автомобильным транспортом крупных и средних организаций всех видов экономической деятельности, млн. тонн | 23,9 | 88,4 | 98,7 | 97,0 |
| Номинальная среднемесячная заработная плата одного работника за январь-ноябрь, руб. | 62102,6 | 103,9[4)] | 101,1[5)] | 110,9[6)] |
| Реальная заработная плата одного работника за январь-ноябрь, % | x | 88,9[1)] | 86,7[2)] | 103,1[3)] |
| Сводный индекс потребительских цен на товары и услуги, % | x | 116,6 | 114,2 | 107,9 |
| Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рассчитанная на основе единых объемов потребления, установленных в целом по Российской Федерации для межрегионального сопоставления уровня потребительских цен (на конец декабря), руб. | 4264,1 | 108,1[7)] | 108,1[7)] | 115,0[8)] |
| Численность официально зарегистрированных в органах труда и занятости безработных (на конец декабря), тыс. человек | 44,0 | 153,9[9)] | 153,9[9)] | 117,0[10)] |

[1)] Январь-ноябрь 2015 г. в % к январю-ноябрю 2014 г. в сопоставимой оценке.

[1] Источник информации: http://depr.mos.ru/upload/PDF_doc/%D0%A1%D0%BE%D1%86%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE-%D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5%20%D1%80%D0%B0%D0%B7%D0%B2%D0%B8%D1%82%D0%B8%D0%B5%20%D0%9C%D1%81%D0%BA%20%D0%B7%D0%B0%202013%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4.pdf

[2] Источник информации: http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/publications/news_issues/

1) Январь-ноябрь 2015 г. в % к январю-ноябрю 2014 г. в сопоставимой оценке.
2) Ноябрь 2015 г. в % к ноябрю 2014 г. в сопоставимой оценке.
3) Январь-ноябрь 2014 г. в % к январю-ноябрю 2013 г. в сопоставимой оценке.
4) Январь-ноябрь 2015 г. в % к январю-ноябрю 2014 г. в фактических ценах.
5) Ноябрь 2015 г. в % к ноябрю 2014 г. в фактических ценах.
6) Январь-ноябрь 2014 г. в % к январю-ноябрю 2013 г. в фактических ценах.
7) Декабрь 2015 г. в % к декабрю 2014 г. в фактических ценах.
8) Декабрь 2014 г. в % к декабрю 2013 г. в фактических ценах.
9) Декабрь 2015 г. в % к декабрю 2014 г.
10) Декабрь 2014 г. в % к декабрю 2013 г.

## 3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объектом оценки является недвижимое имущество (квартира), расположенное в Москве, поэтому Оценщиком был проанализирован рынок жилья Москвы.

## 3.4. Обзор рынка вторичного жилья Москвы. 4 квартал 2015 г. [1]

Статистика переходов прав на жилье в Москве по данным Росреестра

Число зарегистрированных переходов прав при сделках купли-продажи жилья (мены) в Москве по итогам 2015 год сократилось на 29,8% по сравнению с предыдущим годом.

По опубликованным данным пресс-службы столичного управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) количество зарегистрированных переходов прав при сделках купли-продажи жилья (мены) в Москве составило 113 769 операций за 2015 год.

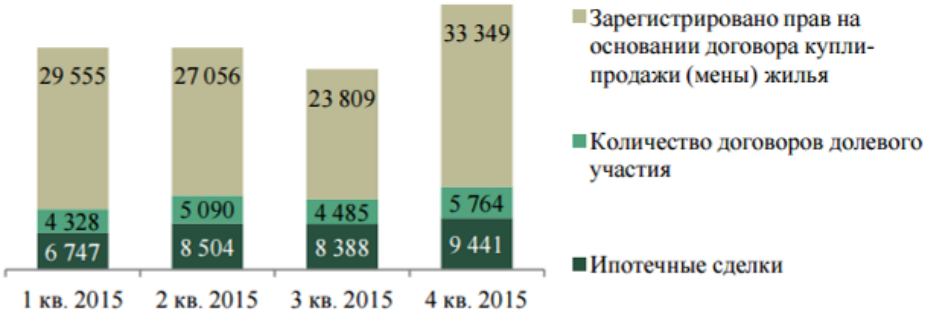
В декабре по сравнению с ноябрем показатель вырос на 64,2% — практически до 15 тысячи транзакций, следует из материалов управления, по сравнению с прошлым годом данный показатель ниже на 29,8%.

Число ипотечных сделок в столице в декабре, по данным Росреестра, составило 3 901 договор, что на 34,8% больше показателя ноября. В годовом выражении показатель упал на 23,4%.

Число зарегистрированных в декабре договоров участия в долевом строительстве жилья увеличилось на 77,1% — до 2 835 штук, свидетельствуют данные службы. В годовом выражении зафиксирован спад на 18,2%.

Число зарегистрированных переходов прав при сделках купли-продажи жилья (мены) за 4 квартал 2015 увеличилось, по сравнению с 3 кварталом в 2015 г., на 40,1%.

Число ипотечных сделок в столице в 4 квартале 2015 года, по данным Росреестра, составило 4 441 договоров, что на 12,6% больше, чем в сумме в 3 квартале 2015 года. Число зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве жилья за 4 квартал 2015 года увеличилось на 28,5% - до 5 764 договоров.




Источник диаграммы: ИАЦ Пересвет-Инвест

**Предложение**

Данные в компании Пересвет-Инвест анализируются на основе предложений в информационной базе недвижимости WinNER. Начиная с января 2015 года, было принято решение

[1] Источник информации:: http://www.peresvet.ru/temptext/145466575427.pdf

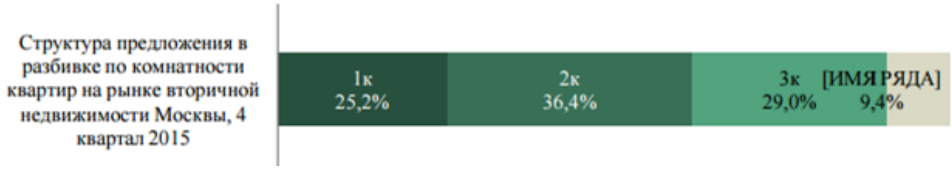
анализировать объявления, публикация которых находится ТОЛЬКО в зоне профессиональных объявлений базы WinNER.

Это связано с исключением из анализа части предложения, которая относится к задвоенным объявлениям (взаимодействие WinNER с разными открытыми интернет- площадками: sob.ru, avito.ru, cian и др.), к несоответствующим действительности, неактуальным объявлениям. Данный факт объясняет существенное сокращение объёма предложения в аналитике - фактически 1/3 часть от всего объёма предложения вышла и более не учитывается как некачественная информация.

По данным базы недвижимости WinNER объем квартир в свободной продаже в декабре составил 60,7 тыс. шт. За месяц квартир, выставленных на продажу, стало меньше на 12,6%. По данным за 4 квартал 2015 года объем рынка вторичного жилья в Москве находился на уровне 64,7 тыс. квартир (в отчете использованы новые данные WinNER), данный показатель на 7,6% выше, чем в 3 квартале 2015 года. С начала года объем продаваемых квартир на рынке вторичной недвижимости Москвы увеличился на 47,3%.

В структуре предложения по типам квартир в декабре наиболее представлены 2- комнатные квартиры – 36,4% от общего количества квартир. На втором месте по количеству на рынке присутствуют 3-комнатные квартиры – 29,3%, доля 1-комнатных составила 24,8%, многокомнатных ниже, чем доля остальных квартир и составила на конец месяца 9,4%.

По итогам квартала доля 1-комнатных квартир в общем объеме предложения составила 25,2%. Доля 2-комнатных квартир составляет 36,4%, 3-комнатные квартиры от общего объема предложения занимают 29,0%. Многокомнатные квартиры на рынке вторичной недвижимости показаны в меньшем количестве – 9,4% общего объема предложения.




С января месяца объем 1-комнатных и 2-комнатных квартир увеличился более чем на 30%, 32,1 и 35,9% соответственно, 3-комнатных на 18,7%. Количество многокомнатных квартир стало меньше в продаже на 8,7%.

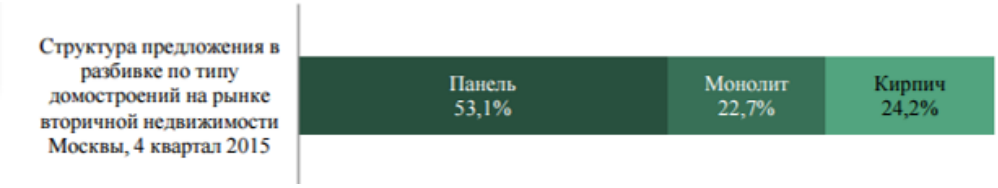
Минимальное количество в декабре 2015 года 1-комнатных квартир зафиксировано в Центральном и в Северо-Западном округе, всего 6,0% и 8,3% соответственно. Больше всего квартир такой комнатности предлагается в Юго- Западном и в Западном округе, для сравнения здесь порядка 14% от общего объема 1- комнатных квартир по городу.

Чуть более 1/3 всех многокомнатных квартир представлено в Центральном округе (31,1% от общего объема по городу), меньше всего в Северо-Восточном и Восточном округе, около 4,1%.

В декабре 2015 более половины (53,3%) выставленных на продажу квартир на вторичном рынке Москвы расположено в панельных домах, доли квартир в монолитных и в кирпичных домах составляют 23,0% и 23,7% соответственно.

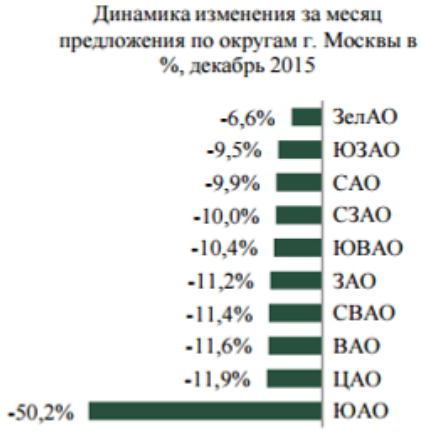
За месяц количество квартир по данным базы недвижимости WinNER в панельных домах уменьшилось на 17,7%, в монолитных домах квартир стало меньше на 14,2%, в кирпичных количество снизилось на 20,2%.

По итогам 4 квартала 2015 года на квартиры в панельных домах столицы приходится 53,1%, удельный вес в домах, возведенных по технологии монолитно- каркасного домостроения, составил 22,7% и предложение в кирпичных домах представлено объемом 24,2%




С начала года количество квартир в панельных домах в продаже увечилось на 40,7%, в кирпичных на 7,6%, в монолитных на 2,3%.

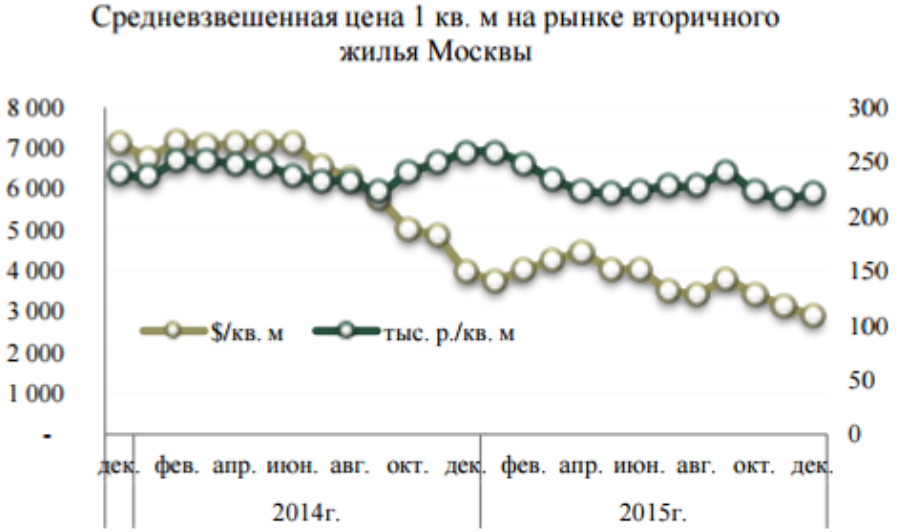
В структуре предложения по административным округам города лидирует Западный округ (14,7% квартир), за ним следует Юго-Западный округ (12,6%). Центральный округ занимает третью строчку по показателю продаваемых квартир в базе WInNER – 11,6%. Самый низкий показатель по количеству квартир в продаже отмечается в Северо-Западном и в Зеленоградском административном округе – 8,2% и 1,9% от общего количества соответственно




За месяц по всем округам произошло снижение по всем административным округам, максимально снизился представленный объем в продаже в Южном округе на 50,2%. Отклонение от среднего значения в других округах находилось на уровне 10- 12%, кроме Зеленограда, где предложение сократилось на 6,6%.

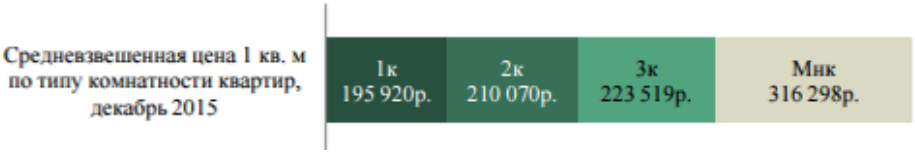
**Ценовая ситуация**

По данным Информационно-аналитического центра Пересвет-Инвест в декабре 2015 года средневзвешенная цена кв. м составила 220 506 р. (или 2 901 $), что на 1,9% выше, чем в ноябре в рублевом эквиваленте. В долларовом выражении цена за метр снизилась на 7,5%. Расчетный курс доллара в базе недвижимости WinNER вырос в декабре на 10,1% и составил 76,0 р. За год средневзвешенная цена 1 кв. м на вторичном рынке недвижимости снизилась на 14,6% в рублях, на 26,9% в долларах.

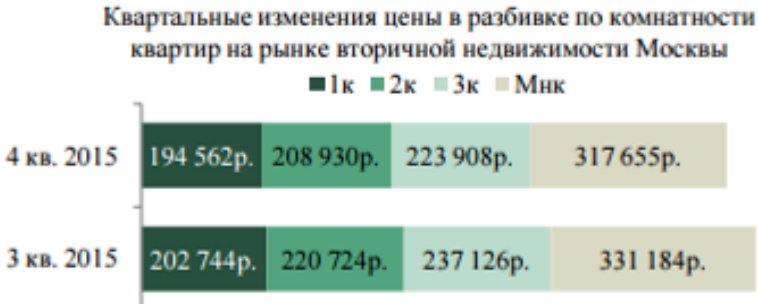


По данным 4 квартала 2015 года средневзвешенная цена 1 кв. м составляет 219 799 р. (или 3 154 $), относительно 3 квартала 2015 средневзвешенная цена квадратного метра снизилась на 5,1%, в долларах цена за квартал снизилась на 11,8%

За прошедший месяц отмечается рост показателей средневзвешенной цены на все типы квартир: на 1-комнатные квартиры – 2,0%, на 2-комнатные – 2,2%, отклонение от среднего значения цены на 3-комнатные и многокомнатные квартиры составило 1,1% и 0,8% за декабрь соответственно.




В 4 квартале 2015 года средневзвешенная цена 1 кв. м составила для 1-комнатных квартир 194 562 руб., 2-комнатных – 208 930 руб., 3-комнатных – 223 908 руб. и для многокомнатных квартир 317 655 руб. За последний квартал средневзвешенная цена снизилась на 1-комнатные, 2-комнатные, 3-комнатные квартиры и многокомнатные на 4,0%, 5,3%, 5,6% и 4,1% соответственно.



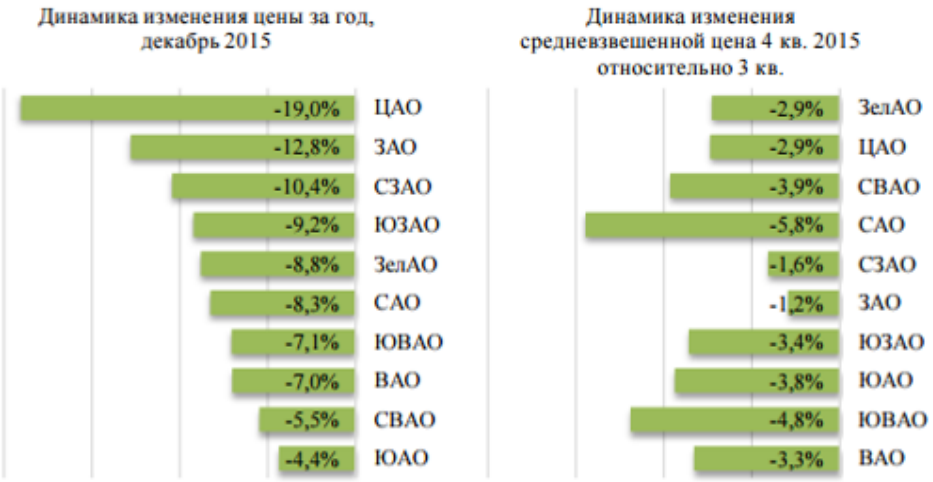

По типологии домов готового жилья за декабрь месяц отмечается рост. Наиболее значительное увеличение цены 1 кв. м было отмечено в кирпичных домах (на 2,7%). Для квартир в панельных и в монолитных домах цена выросла на 1,3% и на 0,9% соответственно. Таким образом, средняя цена предложения квадратного метра в монолитных домах составила 290 401 руб., в кирпичных домах 253 628 руб., в панельных – 173 366 руб.

За 4 квартал 2015 года напротив - снижение цены 1 кв. м готовой недвижимости во всех типах домостроений. Отклонение от среднего значения составило для монолитных домов - 4,9%, для кирпичных - 4,6% и для панельных – 4,3%.

Наибольшая средневзвешенная цена на вторичном рынке недвижимости столицы традиционно наблюдается в Центральном округе, в декабре 2015 г. она составила 402 667 руб. за квадратный метр. На втором месте по величине средневзвешенной цены находится Западный округ, 238 088 руб. за квадратный метр. Наименьшая средневзвешенная цена наблюдается в Юго-Восточном и в Зеленоградском округе, 169 853 руб. и 130 874 руб. за квадратный метр соответственно.

Цена квадратного метра за прошедший месяц для всех административных округов столицы изменилась в сторону увеличения, за исключением Центрального, где она снизилась на 0,4%. Наиболее значительное увеличение цены метра было отмечено в Южном округе (2,1%), минимальное в Северо-Восточном округе (0,2%).

В 4 квартале 2015 года цены ниже относительно цен в 3 квартале 2015 года по всем административным округам города. Максимальное снижение цен за 4 квартал отмечается в Северном округе (5,8%), минимальный в Западном (1,2%). За год средневзвешенная цена 1 кв. м максимально упала в Центральном округе на 19,0%, и на 4,4%, что является минимальным снижением цены, в Южном округе.




К концу месяца на рынке вторичного жилья (без учета цен в ЦАО) средневзвешенная стоимость квартиры в Москве составила 13,5 млн. р., что на 3,0% больше, чем в предыдущем месяце.

На 2,0% и 2,8% соответственно увеличилась стоимость 1-комнатных и 2-комнатных квартир, стоимость 3-комнатных и многокомнатных квартир увеличилась на 1,3% и на 0,5% соответственно.

Таким образом, бюджет покупки 1-комнатной квартиры составил в среднем составил – 7,184 млн. рубля, 2-комнатной – 11,874 млн. рубля, 3-комнатной – 16,324 млн. рубля, многокомнатной – 38,693 млн. рубля.

За 4 квартал 2015 года стоимость квартир менялась следующим образом: относительно 3 квартала на 3,5% снизилась стоимость 1-комнатных и 3-комнатных квартиры, на 4,2% уменьшилась стоимость 2-комнатных квартир, на 1,7% уменьшился бюджет покупки многокомнатных квартир.

За анализируемый месяц средневзвешенная стоимость квартиры (без учета цен в ЦАО) в зависимости от типа дома, где она расположена, менялась следующим образом: на 2,4% и на 1,7% стали дороже квартиры в монолитных и в панельных домах соответственно, на 0,9% выросла стоимость квартир в кирпичных домах. Средневзвешенная стоимость квартиры по типам домостроений по итогам месяца представлена графически.

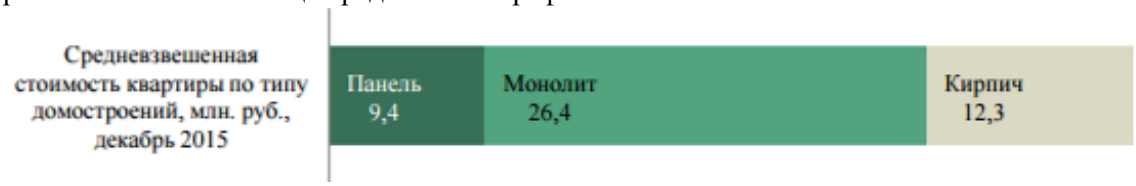
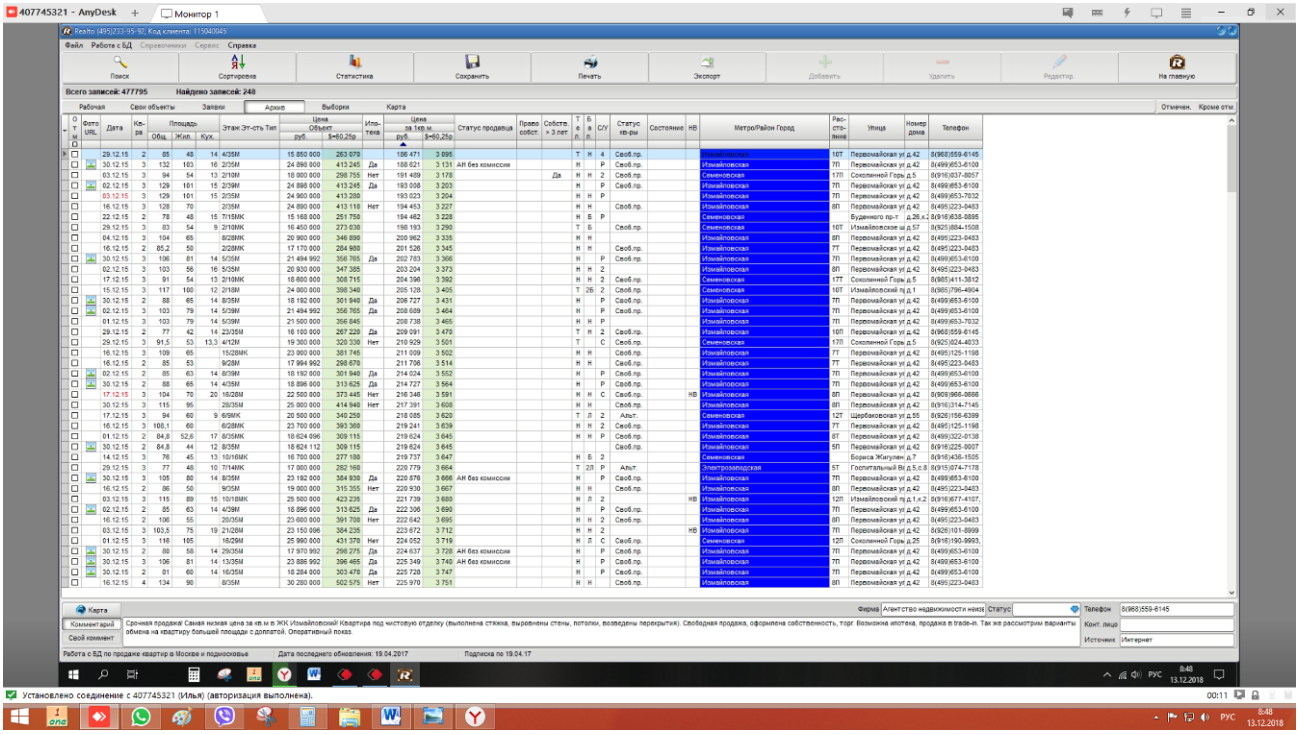
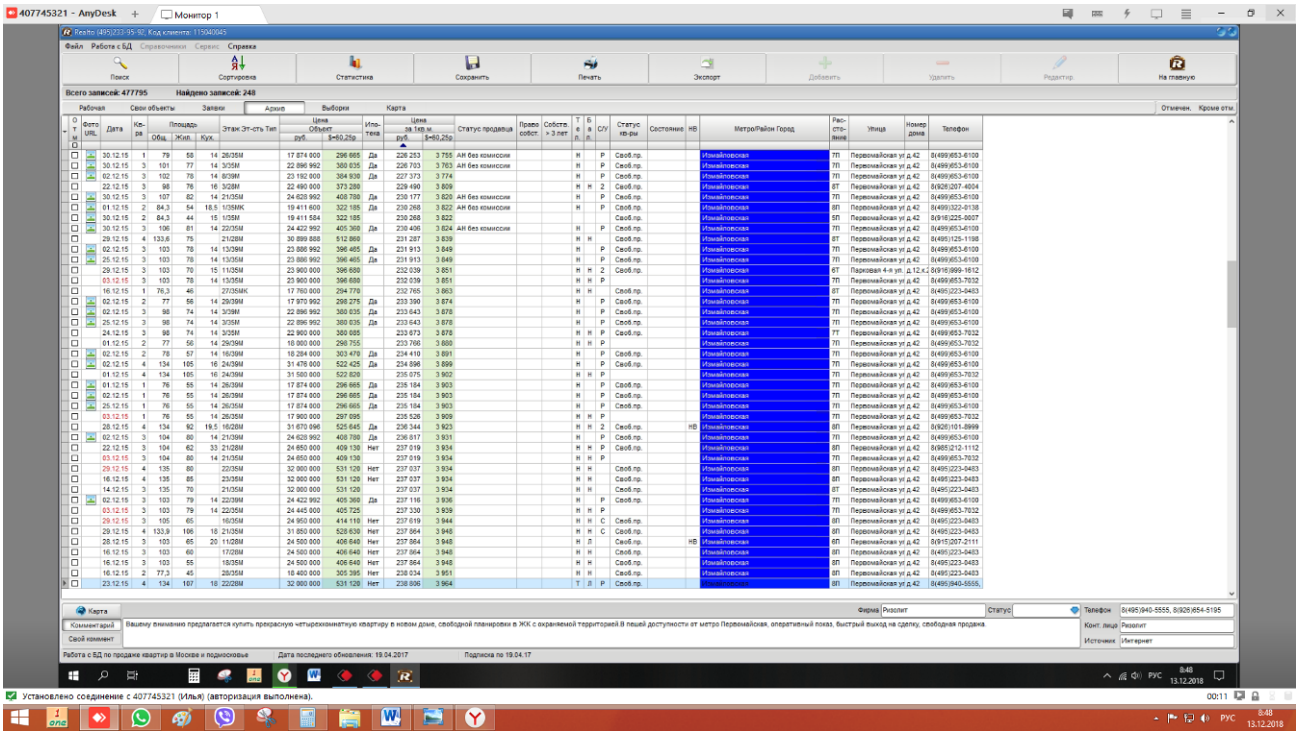
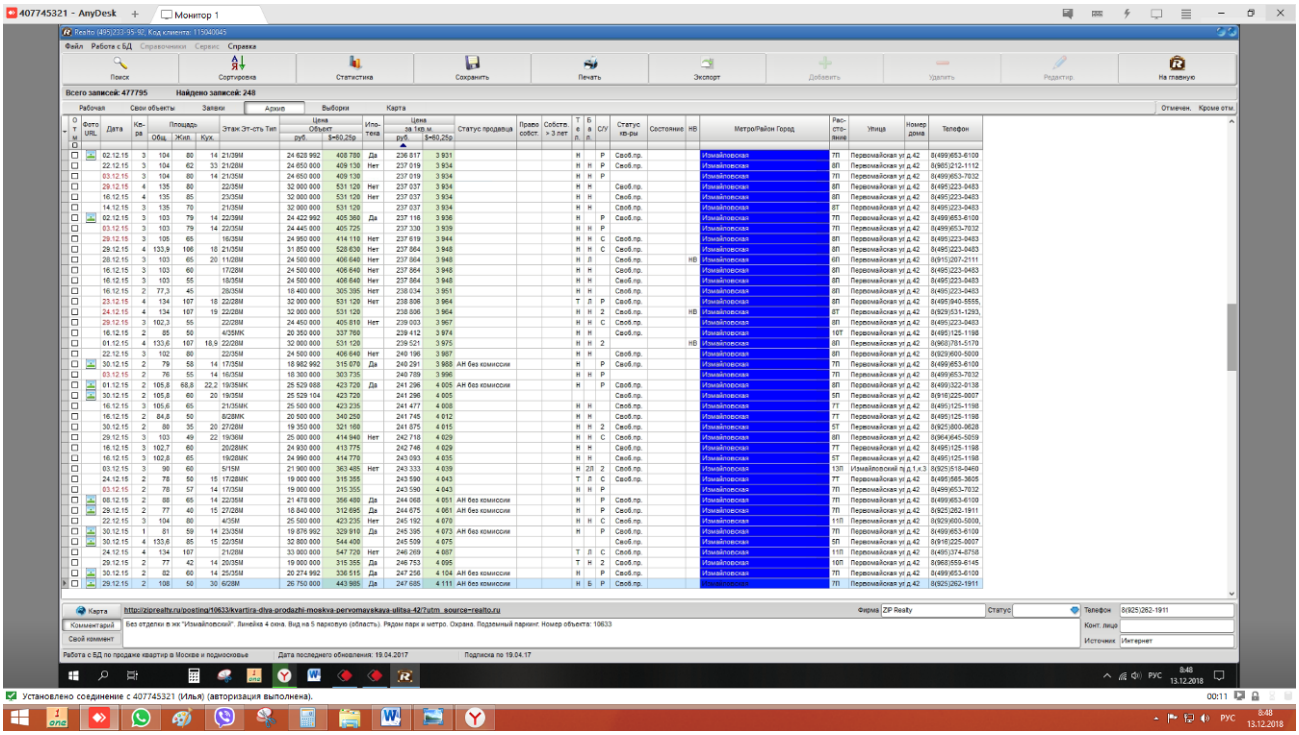
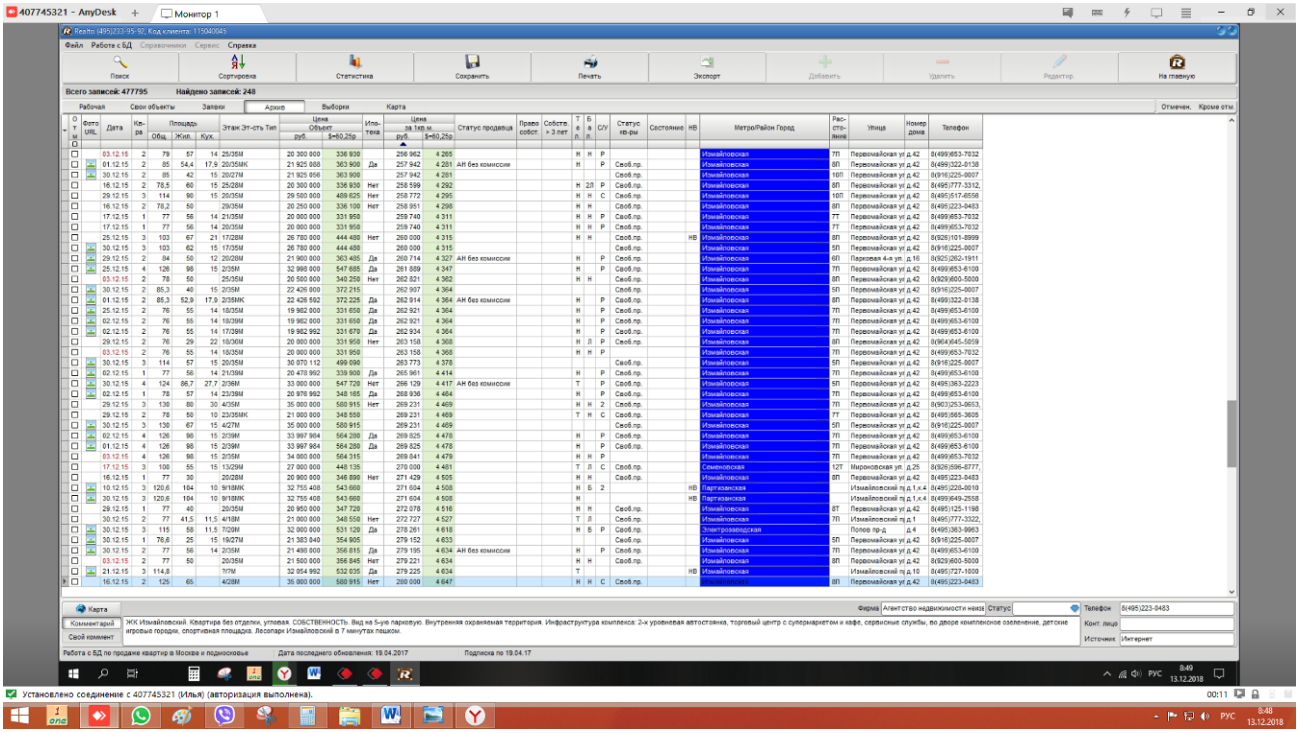


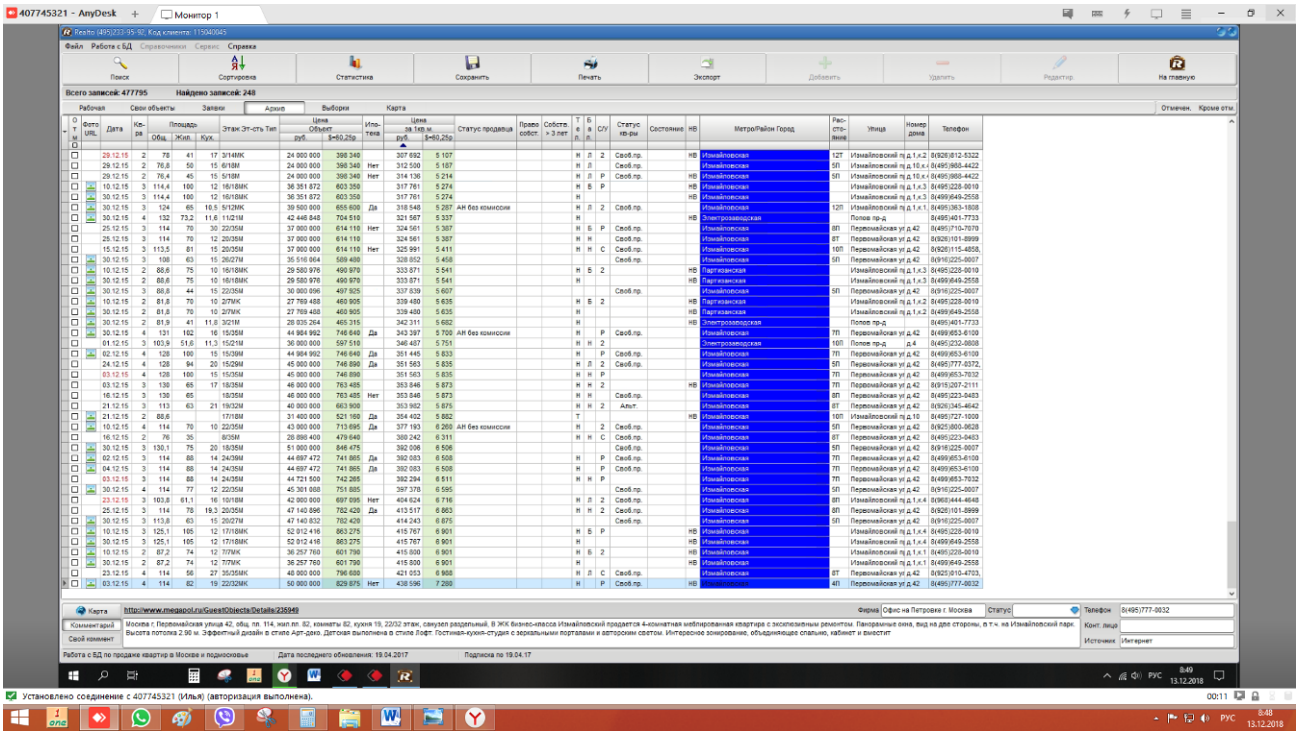
*Таблица 11. Выборка объектов аналогов по ценам предложений квартир в районе расположения объекта оценки г. Москва*






407745321 - AnyDesk
Монитор 1
Всего записей: 477795
Найдено записей: 248
Установлено соединение с 407745321 (Илья) (авторизация выполнена).


407745321 - AnyDesk
Монитор 1
Всего записей: 477795
Найдено записей: 248
Установлено соединение с 407745321 (Илья) (авторизация выполнена).



Анализируя данные о ценах предложений в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод о том, что стоимость жилых квартир в районе расположения объекта оценки по состоянию на дату оценки – 01.01.2016г варьируется в диапазоне от 186 500 до 438 600 руб./м$^2$.

**Выводы по рынку жилой недвижимости на конец 2015 года**

- Число зарегистрированных переходов прав при сделках купли-продажи жилья (мены) в Москве по итогам 2015 год сократилось на 29,8% по сравнению с предыдущим годом.
- По опубликованным данным пресс-службы столичного управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) количество зарегистрированных переходов прав при сделках купли- продажи жилья (мены) в Москве составило 113 769 операций.
- По данным базы недвижимости WinNER объем квартир в свободной продаже в декабре составил 60,7 тыс. шт. За месяц квартир, выставленных на продажу, стало меньше на 12,6%. По данным за 4 квартал 2015 года объем рынка вторичного жилья в Москве находился на уровне 64,7 тыс. квартир (в отчете использованы новые данные WinNER), данный показатель на 7,6% выше, чем в 3 квартале 2015 года. С начала года объем продаваемых квартир на рынке вторичной недвижимости Москвы увеличился на 47,3%.
- По данным Информационно-аналитического центра Пересвет-Инвест в декабре 2015 года средневзвешенная цена кв. м составила 220 506 р. (или 2 901 $), что на 1,9% выше, чем в ноябре в рублевом эквиваленте. В долларовом выражении цена за метр снизилась на 7,5%. Расчетный курс доллара в базе недвижимости WinNER вырос в декабре на 10,1% и составил 76,0 р.
- По данным 4 квартала 2015 года средневзвешенная цена 1 кв. м составляет 219 799 р. (или 3 154 $), относительно 3 квартала 2015 средневзвешенная цена квадратного метра снизилась на 5,1%, в долларах цена за квартал снизилась на 11,8%.
- В 4 квартале 2015 года средневзвешенная цена 1 кв. м составила для 1- комнатных квартир 194 562 руб., 2-комнатных – 208 930 руб., 3-комнатных – 223 908 руб. и для многокомнатных квартир 317 655 руб. За последний квартал средневзвешенная цена снизилась на 1-комнатные, 2-комнатные, 3-комнатные квартиры и многокомнатные на 4,0%, 5,3%, 5,6% и 4,1% соответственно.

**Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.**

По отдельным сегментам на рынках продажи наблюдалась следующая картина:

- Анализируя данные о ценах предложений в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод о том, что стоимость жилых квартир в районе расположения объекта оценки по состоянию на дату оценки – 01.01.2016г варьируется в диапазоне от 186 500 до 438 600 руб./м$^2$.

*Вывод: В связи с развитием рынка жилых помещений и ростом спроса на них, объект оценки представляет собой актив с достаточно высоким коммерческим потенциалом, т.к. спрос на такие объекты недвижимости высокий. Возможность реализации объекта оценки в короткие сроки и без существенных потерь по реальной рыночной цене говорит о его* ***среднем уровне ликвидности****.*

### 3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.[1]

***1.*** Имущественные права.

Под корректировкой на имущественные права понимается разница между ценой объекта при наличии права собственности, оформленного в соответствии с правовыми нормами и требованиями.

Величина корректировки в случае различия объектов-аналогов и объекта оценки по данному фактору лежит 5-10% на понижение стоимости (Источник информации: http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correktirovka-realty-moscow.html)

***2.*** Статус юридической сделки.

В последнее время широкое распространение получил формат альтернативной сделки. Однако, данный способ продажи квартиры сопряжён с рядом недостатков и более усложнён по схеме проведения сделки, что зачастую является негативным фактором, влияющим на выбор объекта у покупателей со свободными деньгами. В связи с этим, стоимость альтернативных квартир несколько снижается относительно свободной продажи квартиры. При выявлении влияния данного фактора на стоимость объекта оценки интервал корректирующих коэффициентов будет 5%-10% (Источник информации: http://www.kvmeter.ru/articles/146735.html).

***3.*** Возможность торг

При выявлении влияния данного фактора на стоимость объекта оценки интервал корректирующих коэффициентов будет от 0% до 10% в зависимости от ситуации на рынке недвижимости и информации, предоставленной продавцами в результате прозвона предложений (Источники информации: http://www.metrinfo.ru/novostroyki/articles/skidka-na-kvartiru-kak-dobitsya-ustupki.117064.html, Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга под редакцией кандидата технических наук Е. Е. Яскевича, Общество с ограниченной ответственностью «Научно-практический Центр Профессиональных Оценщиков (НЦПО)», Справочник оценки недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки "Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода", издание третье, актуализированное и расширенное, под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, http://www.realto.ru/journal/recomm/show/?id=42788)

***4.*** Время продажи.

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени, в широком контексте, на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющим фактором времени является инфляция или дефляция, изменение в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости. В большинстве случаев при оценке квартир для целей залога, определения величины выдаваемого кредита, предоставления в суд, либо в органы опеки и попечительства по данному фактору корректировка не требуется, т.к. время продажи объектов недвижимости, являющихся объектами-аналогами, совпадает с временем продажи объекта оценки.

***5.*** Местоположение.

Местоположение недвижимости — главная из ее характеристик, в существенной мере оказывающая влияние на такие экономические параметры, как цена, ликвидность и доходность недвижимости. Величина корректировки по данному фактору лежит в интервале от 0% (в случае идентичности местоположения объектов-аналогов и объекта оценки) до 8% (в случае, если объекты-аналоги расположены на удалении более 10 остановок транспортом от объекта оценки) (Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга под редакцией кандидата технических наук Е. Е. Яскевича, Общество с ограниченной ответственностью «Научно-практический Центр Профессиональных Оценщиков (НЦПО)»)

***6.*** Материал стен.

При определении рыночной стоимости квартиры в процессе оценки принимается во внимание такая характеристика объекта как тип дома, в котором эта квартира расположена. На тип дома вводится корректировка согласно Таблице 12.1.2 «Справочник Оценщик Недвижимости» Том 1 Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, автор: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, или согласно данным сайта http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correktirovka-realty-moscow.html.

---

[1]Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7), глава 7, пункт е http://www.labrate.ru/laws/2014_prikaz_mert_fso-7.htm

**7. Общая площадь.**

При оценке квартиры учитывается тот факт, что большая площадь объекта уменьшает стоимость квадратного метра. А также жилая площадь и площадь кухни также играет важную роль при применении корректировки. Таким образом, квартиры, в которых жилая площадь и площадь кухни больше – имеют более высокую стоимость, чем их аналоги с меньшей жилой площадью и площадью кухни. При выявлении влияния данного фактора на объект оценки применяется следующая корректировка на площадь – каждые 10 кв.м. уменьшают стоимость одного квадратного метра на 1%. http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correktirovka-realty-moscow.html.

**8. Площадь кухни.**

Квартиры, в которых площадь кухни больше – имеют более высокую стоимость, чем их аналоги с меньшей площадью кухни. При выявлении влияния данного фактора на объект оценки корректировка применяется из расчета 0,5 % на разницу в 1 кв.м. кухни, но не более 5 %. (http://www.omegaocenka.ru/metodiki/statia12.shtml).

**9. Этаж расположения.**

Нахождение объекта жилой недвижимости (квартиры) на том или ином этаже может оказывать значительное влияние на стоимость. Величина корректировки в случае различия объектов-аналогов и объекта оценки по данному фактору лежит в интервале от 2% до 15%. (Источники информации: http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correktirovka-realty-moscow.html, Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга под редакцией кандидата технических наук Е. Е. Яскевича, Общество с ограниченной ответственностью «Научно-практический Центр Профессиональных Оценщиков (НЦПО)»)

***10.*** Наличие балкона/лоджии.

Наличие балкона/лоджии является дополнительным улучшением и является предпочтительным для квартиры. Величина корректировки в случае различия объектов-аналогов и объекта оценки по данному фактору лежит в интервале от 1% до 5%. (Источники информации: http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correktirovka-realty-moscow.html, Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга под редакцией кандидата технических наук Е. Е. Яскевича, Общество с ограниченной ответственностью «Научно-практический Центр Профессиональных Оценщиков (НЦПО)»)

***11.*** Тип санузла.

При проведении оценки и определении рыночной стоимости квартиры, особое внимание уделяется и планировке санитарно-технического узла в квартире. Кроме вышесказанного, в некоторых случаях принимается во внимание и количество санузлов (не всегда в квартире только один санузел). Величина корректировки в случае различия объектов-аналогов и объекта оценки по данному фактору лежит в интервале от 0% (в случае идентичности типов санузлов объектов-аналогов и объекта оценки, либо в случае неоднозначности влияния на цену данного фактора) до 5% (в случае выявления влияния на стоимость объекта недвижимости данного фактора). (Источники информации: http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correktirovka-realty-moscow.html, Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга под редакцией кандидата технических наук Е. Е. Яскевича, Общество с ограниченной ответственностью «Научно-практический Центр Профессиональных Оценщиков (НЦПО)»)

***12.*** Состояние отделки.

Величина корректировки по данному фактору определяется абсолютной величиной стоимости ремонтных работ, требующихся для приведения объектов-аналогов в идентичное объекту оценки состояние. Абсолютные величины отражены в таблице «Описание видов состояния (отделки) помещений. Стоимость отделки квартиры в ценах Московского региона».

***13.*** Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

В большинстве случаев данный фактор не учитывается при оценке жилой недвижимости.

***14.*** Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

В большинстве случаев данный фактор не влияет на стоимость объекта оценки, т.к. при продаже объектов жилой недвижимости передаются права исключительно на объекты недвижимости.

***15.*** Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

К иным характеристикам для жилой недвижимости относится доступность инфраструктуры, развитость коммуникаций, вид из окна. Все объекты расположены в местах с развитой инфраструктурой, в пешеходной доступности от школ, детских садиков, поликлиник и торговых объектов. Вид из окна у объектов аналогов имеет разное расположение. В связи с неоднозначностью

влияния на стоимость данного факта и его субъективностью для конкретного покупателя корректировки по данному фактору не вводятся.

**Оценка ликвидности**

Данные о сроках экспозиции объекта исследования: квартиры были получены на основании данных презентации Российского Аукционного Дома на тему продажи объектов недвижимости. На семинаре на тему «Профессиональный стандарт «Продавцы, организаторы торгов и оценщики: опыт взаимодействия, перспективы». Организатор - Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

РАД
РОССИЙСКИЙ АУКЦИОННЫЙ ДОМ

**Средние сроки экспозиции (опыт РАД)**

| Актив | Размер | Площадь | Срок экспозиции (месяц) |
|---|---|---|---|
| Встроенные помещения | Крупные | более 500 кв. м | 9 |
| | Средние | 151–500 кв. м | 5 |
| | Небольшие | до 150 кв. м | 3 |
| Здания | Крупные | более 3 000 кв. м | 10 |
| | Средние | 1 001–3 000 кв. м | 5 |
| | Небольшие | до 1 000 кв. м | 3 |
| Земельные участки | Крупные | более 15 га | 11 |
| | Средние | 1,1–15 га | 6 |
| | Небольшие | до 1 га | 3 |
| Квартиры | Крупные | более 100 кв. м | 8 |
| | Средние | 50–100 кв. м | 4 |
| | Небольшие | до 50 кв. м | 3 |

НЕОБХОДИМО УЧИТЫВАТЬ, ЧТО ПРОДАЖА АКТИВА СОСТОИТСЯ ЧЕРЕЗ КАКОЕ-ТО ВРЕМЯ ПОСЛЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Средние сроки экспозиции (опыт РАД)[1]

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Таблица 12. Показатели ликвидности

| Показатель ликвидности | Высокая | Средняя | Низкая |
|---|---|---|---|
| Примерный срок реализации, мес. | 1-2 | **3-6** | 7-18 |

На основании проведенного анализа информации, касающейся оцениваемой недвижимости, а также личного опыта и знаний, Оценщиком была определена степень ликвидности, ***как средняя***.

[1] http://cpa-russia.org/upload/file/Olshannikova_(1).pdf

# 4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ) является одним из наиболее важных принципов при оценке недвижимости. НЭИ — это «разумный и возможный вариант использования, который обеспечит объекту наивысшую текущую стоимость, определенную на дату проведения оценки. Другими словами, тот вариант использования, выбранный среди разумных, возможных и законных альтернативных вариантов, который является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым и который приводит к наивысшей стоимости земли[1].

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременные условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Обычно предполагается, что рыночная стоимость объекта недвижимости должна оцениваться с ориентировкой на НЭИ земельного участка, а не на его текущее использование, которое может быть неэффективным. Этот принцип является основополагающим в условиях рыночной экономики для принятия решений о будущей судьбе объектов недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- *Законодательная разрешенность*: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
- *Физическая осуществимость*: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- *Финансовая осуществимость*: рассмотрение того, какое физическое осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.
- *Максимальная эффективность*: рассмотрение того, какой из финансово-осуществимых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Текущее использование объекта оценки – жилое помещение, используется для постоянного проживания.

Поскольку в данном случае объектом оценки является квартира в жилом доме, то наилучшем использованием принимаем использование в качестве жилья без рассмотрения других вариантов.

[1] Д. Фридман и Н.Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Дело, Москва, 1997г.

# 5. Методика оценки

**Основные понятия и терминология**

В настоящем отчете используются следующие определения терминов, иное толкование которых в его рамках невозможно.

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

***Возможный аналог объекта оценки*** - объект, который по результатам проведенного оценщиком анализа может быть признан аналогом объекта оценки.

***Дата проведения оценки*** - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

***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.

***Корректировка*** представляет собой операцию (часто математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения.

***Метод оценки стоимости*** - способ определения стоимости, который варьируется в зависимости от подхода к оценке стоимости.

***Обоснованная рыночная стоимость*** - цена, по которой совершается акт купли-продажи, когда обе стороны заинтересованы в сделке, действуют не по принуждению и обладают достаточно полной информацией об условиях сделки и считают их справедливыми.

***Оценка*** - акт или процесс определения стоимости.

***Оцененная стоимость*** - стоимость согласно мнению или определению Оценщика.

***Подход к оценке стоимости*** - общий способ определения стоимости, в рамках которого используется один или более методов оценки.

- затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;

- сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

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

***Процедура оценки стоимости*** - операции, способы и технические приемы при выполнении этапов метода оценки стоимости.

***Риск ликвидности*** - риск, связанный с невозможностью продать за наличные деньги инвестиционный инструмент (в данном случае – объект жилой недвижимости) в подходящий момент и по приемлемой цене. Ликвидность данного инвестиционного инструмента - важный аргумент для инвестора, желающего сохранить гибкость своего портфеля. Инвестиционные инструменты, продающиеся на «вялых» рынках, где спрос и предложение невелики, как правило, менее ликвидны, чем те, торговля которыми ведется на «оживленных» рынках. Однако чтобы быть ликвидными, инструменты инвестирования должны легко продаваться по приемлемой цене. Вообще, продать любой инвестиционный инструмент можно довольно просто, значительно снизив на него цену. (Лоренс Дж. Гитман и Майкл Д. Джонк «Основы инвестирования»).

***Рыночная стоимость*** – 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 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 открытый рынок в форме публичной оферты; 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.

***Срок экспозиции объекта оценки*** - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

***Цена*** - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

***Согласованная стоимость объекта оценки*** - стоимость объекта оценки, полученная в результате процедуры согласования результатов различных подходов к оценке, а также разных методов в рамках применения каждого подхода.

# 6. Обоснование отказа от использования двух подходов к оценке

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщики пришли к заключению, что использование двух из трех существующих подходов (затратного и доходного) является некорректным. Поэтому Оценщики приняли решение отказаться от использования этих подходов при расчете величины стоимости объекта оценки и использовать только один – сравнительный (в рамках сравнительного подхода – метод сравнения продаж). Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, квартиры в многоквартирном доме. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает.

В свою очередь, расчет по укрупненным сметам, СНИПам и т.п. с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади квартиры приведет к большой погрешности при вычислениях.

Кроме того, Оценщикам абсолютно не известны случаи подобного приобретения жилья, когда покупатель-частное лицо приобретал в собственность одну квартиру в многоквартирном доме посредством его строительства.

Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщики приняли решение отказаться от его применения в рамках данного Отчета.

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

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Оценщиков также имелось несколько аргументов. Прежде всего – это информация, полученная от Заказчика, что данная квартира будет использоваться исключительно для целей проживания, т.е. будущий собственник не планирует сдавать ее в аренду с целью извлечения дохода. Во-вторых, несмотря на существующий развитый рынок аренды жилья в данном районе, информация на нем продолжает в основном оставаться закрытой. Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщикам собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик и посчитали невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчетов.

Таким образом, на основании Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), Оценщик не счел возможным применить затратный и доходный подходы к оценке рыночной стоимости объекта оценки. По мнению Оценщиков, единственно возможным подходом к оценке квартиры в многоквартирном доме из трех существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения дает наиболее объективные результаты.

# 7. Определение рыночной стоимости объекта оценки с помощью сравнительного подхода

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов, рациональный покупатель не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Можно выделить следующие основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

1. Изучается состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее подходящие по своим характеристикам к оцениваемому объекту. Еще одним условием является то, что эти сопоставимые объекты должны быть проданы недавно.
2. Собирается и проверяется информация по объектам–аналогам; анализируется собранная информация и каждый аналог сравнивается с оцениваемым.
3. Вносятся поправки в цены продаж сопоставимых объектов в зависимости от степени их отличия от оцениваемого объекта.
4. Согласовываются скорректированные цены объектов – аналогов, и выводится итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

***Выбор объектов-аналогов, сопоставимых по характеристикам***

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

Анализ НЭИ[19] показал, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта с точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности является использование его в качестве помещений жилого назначения (квартиры). Таким образом, стоимость оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода рассчитывается с учетом данного факта.

Оценщиками был выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей объектов в собственность не государственно-административными органами, а частными владельцами.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости в рамках метода сравнения продаж основывался на ценах предложения баз риэлтерских агентств, находящихся в открытом доступе сети Интернет, с учетом корректировок. Такой подход, по мнению оценщиков, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно представленных на рынке объектов.

[19] См. п. 4 «Анализ наиболее эффективного использования» настоящего Отчета.

*Примечание:* Информация об указанных выше объектах-аналогах была получена Оценщиком из открытых интернет-источников и Базы данных компании «Realto». Принт-скрины страниц представлены в приложении к настоящему Отчету. Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению. Оценщик уточнил информацию в результате интервьюирования о тех объявлениях, в которых информация предоставлена не полностью или неточно. Результат прозвона представлен в таблице описания объектов-аналогов.

Все объекты аналоги актуальны на дату оценки. В результате анализа рынка жилой недвижимости г. Москва для оцениваемых объектов были выбрано 4 объекта-аналога. *Описание объектов-аналогов представлено в таблице и на рисунке ниже.*

**Объекты аналоги**

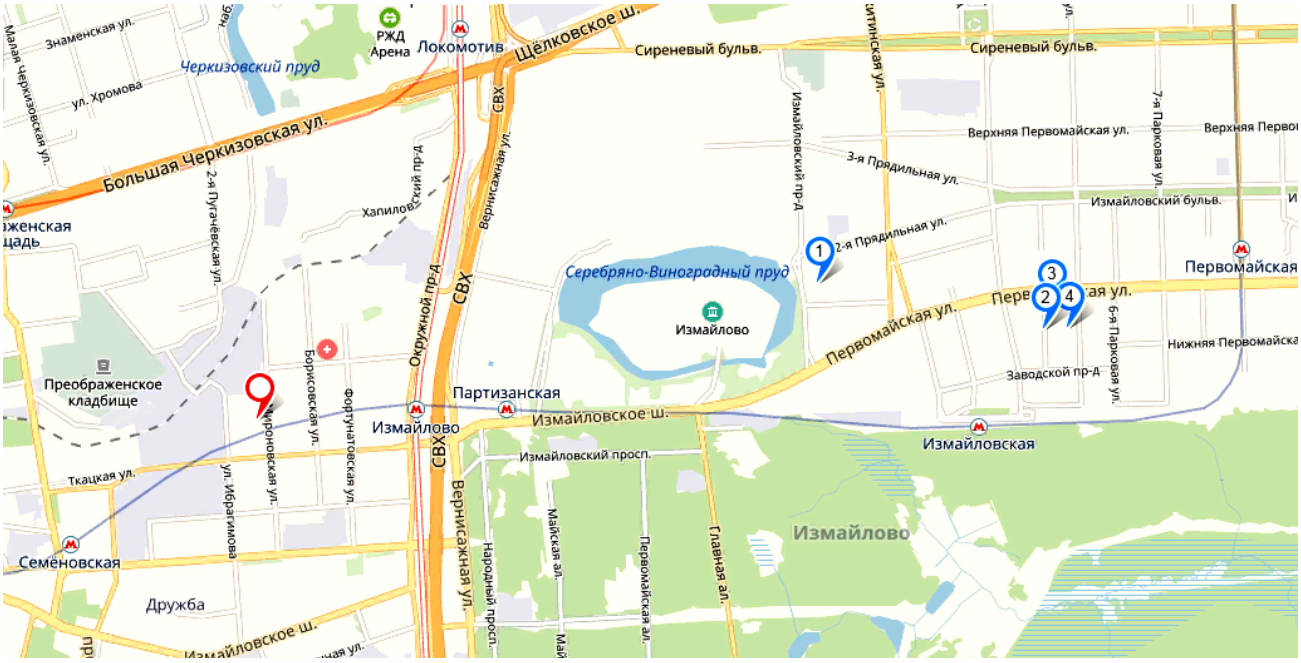



*Таблица 13. Характеристика объектов аналогов*

| Элементы сравнения | Единица измерения | Объекты сравнения | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
| Адрес объекта | - | г. Москва, ЖК Виноградный корп. 1 (Измайловский проезд, д. 10, корп. 1) | г. Москва, ул. Первомайская, д. 42 | г. Москва, ул. Первомайская, д. 42 | г. Москва, ул. Первомайская, д. 42 |
| Источник информации | - | База Realto | База Realto | База Realto | База Realto |
| Телефон | - | 8-985-796-49-04 | 8-495-223-04-83 | 8-495-940-55-55 | 8-495-125-11-98 |
| Имущественные права | | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Тип сделки | | Чистая продажа | Чистая продажа | Чистая продажа | Чистая продажа |
| Цена | руб. | 24 000 000 | 31 850 000 | 32 000 000 | 24 990 000 |
| Площадь | кв.м | 117,00 | 133,90 | 134,00 | 102,80 |
| Цена за единицу | руб./кв.м | 205 128 | 237 864 | 238 806 | 243 093 |
| Местоположение объекта | - | г. Москва | г. Москва | г. Москва | г. Москва |
| Ближайшее метро, ж/д станция | минут пешком | 13 | 8 | 8 | 8 |
| Тип дома | - | Монолитный | Монолитный | Монолитный | Монолитный |
| Этаж квартиры | - | 2 | 21 | 22 | 19 |
| Этажность дома | - | 18 | 35 | 28 | 28 |
| Площадь кухни | кв.м | - | - | - | - |
| Тип санузла | - | 2 санузла | Совмещенный | Раздельный | 2 санузла |
| Наличие балкона / лоджии | - | 2 балкона | Отсутствует | Лоджия | Отсутствует |
| Состояние отделки | - | Без отделки | Без отделки | Без отделки | Без отделки |
| Вид из окон | - | Двор | Двор, улица | Двор, улица | Двор, улица |
| Тип комнат | - | Изолированные | Изолированные | Изолированные | Изолированные |
| Наличие движимого имущества (мебели / техники) | - | Нет | Нет | Нет | Нет |

***Внесение поправок***

**Обоснование вносимых корректировок**

Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

*Корректировка на торг*

Рынок жилой недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. Стандартные скидки, описанные в теории оценки, составляют от 0% до 10%, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый объект.

Корректировка на торг для жилых квартир была взята на основании Справочника оценщика недвижимости / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфер. – Научный руководитель ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", 2014 год, том 1, стр.62, и составила 3%.

***6.1. Активный рынок. Скидки на цены предложений***

***Таблицы***

Таблица 6.1.1.

| Скидка на торг % | Активный рынок | | |
|---|---|---|---|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| Цены объектов | | | |
| 1.1 Высококлассные производственно-складские объекты | 9% | 8% | 9% |
| 1.2 Низкоклассные производственно-складские объекты | 11% | 10% | 12% |
| 2.1 Бизнес-центры класса А, В | 7% | 7% | 8% |
| 2.2 ТЦ, ТК, ТРК | 8% | 7% | 8% |
| 2.3 Низкоклассные офисно-торговые объекты | 8% | 8% | 9% |
| 3.1 Объекты сельскохозяйственного назначения | 13% | 12% | 14% |
| 4.1 Квартиры | 3% | 3% | 4% |
| 4.2 Жилые дома и коттеджи | 6% | 5% | 6% |
| 5.1 Базы отдыха | 10% | 10% | 11% |

*Корректировка на условия продажи*

Так как объекты-аналоги предлагаются на открытом рынке, то условия, на которых они предлагаются, являются рыночными, поправка на условия продажи не требуется.

*Корректировка на объем передаваемых прав*

В связи с рассмотрением передачи прав собственности для всех объектов корректировка на объем передаваемых прав не требуется.

*Корректировка на условия финансирования*

Данная корректировка предполагает учет отличных от рыночных специфических условий финансирования. Всем объектам-аналогам, равно как и объекту оценки, присущи рыночные условия финансирования. Применение корректировки не требуется.

*Условия рынка (время продажи)*

Время продажи является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, в связи с тем, что рыночные условия с течением времени меняются. Корректировка не требуется, поскольку объекты-аналоги подобраны за период, сопоставимый с датой оценки в пределах срока

экспозиции объекта оценки. Срок экспозиции объекта оценки и всех объектов аналогов составляет 6 месяцев, согласно данным риэлтерских компаний.

*Корректировка на тип дома*

В данный момент на рынке жилья более высоким спросом пользуются квартиры в кирпичных домах, затем в монолитных, и в последнюю очередь в панельных и блочных. Поправка по данному фактору определялась на основании Справочника оценщика недвижимости / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфер. – Научный руководитель ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки", 2014 год, стр. 215.

Таблица 13.1.2.

| Наименование коэффициента | Значение | | |
|---|---|---|---|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| Общая площадь (фактор масштаба) | | | |
| Отношение удельной цены объекта площадью 600 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 150 кв. м при условии одинаковой плотности застройки земельных участков | 0,84 | 0,82 | 0,87 |
| Материал стен | | | |
| Отношение удельной цены кирпичного дома/коттеджа к удельной цене такого же панельного дома/коттеджа | 1,12 | 1,10 | 1,13 |
| Отношение удельной цены кирпичного дома/коттеджа к удельной цене такого же деревянного дома/коттеджа | 1,21 | 1,18 | 1,24 |

Корректировка по данному параметру не вводилась, учитывая сопоставимость объекта оценки и объектов-аналогов

*Корректировка на местоположение (удаленность от станции метро)*

В ходе анализа рынка продажи/аренды жилой недвижимости, Оценщиком установлено, что на стоимость объектов данного сегмента рынка в значительной степени влияет удаленность их от станции ж/д.

Корректировка вводится на основании информации, полученной от специалистов ведущих агентств недвижимости г. Москвы и Московской области, и распределяется следующим образом. Применялся экспертный метод. В таблице ниже представлены данные опрошенных специалистов

Таблица 14. Данные о риелторах

| №№ | Специалист (ФИО) | Квалификация специалиста | Контактные данные |
|---|---|---|---|
| 1 | Шаповалов Павел Павлович | Старший эксперт отдела коммерческой недвижимости, стаж работы в риэлтерской деятельности 8 лет | Агентство недвижимости «Инком», тел. 8 (495) 363-08-50 |
| 2 | Богословский Игорь Николаевич | Стаж работы в риэлтерской деятельности 9 лет | Агентство недвижимости ЕГСН, 8 (495) 225-25-25 |
| 3 | Гогуадзе Иесе Альбертович | Риэлтор, стаж работы в риэлтерской деятельности 6 лет | Московское Агентство Недвижимости, тел. 8 (963) 648-54-04 |

***<u>Определение корректировки</u>***

Таблица 15. Данные для расчета корректировки

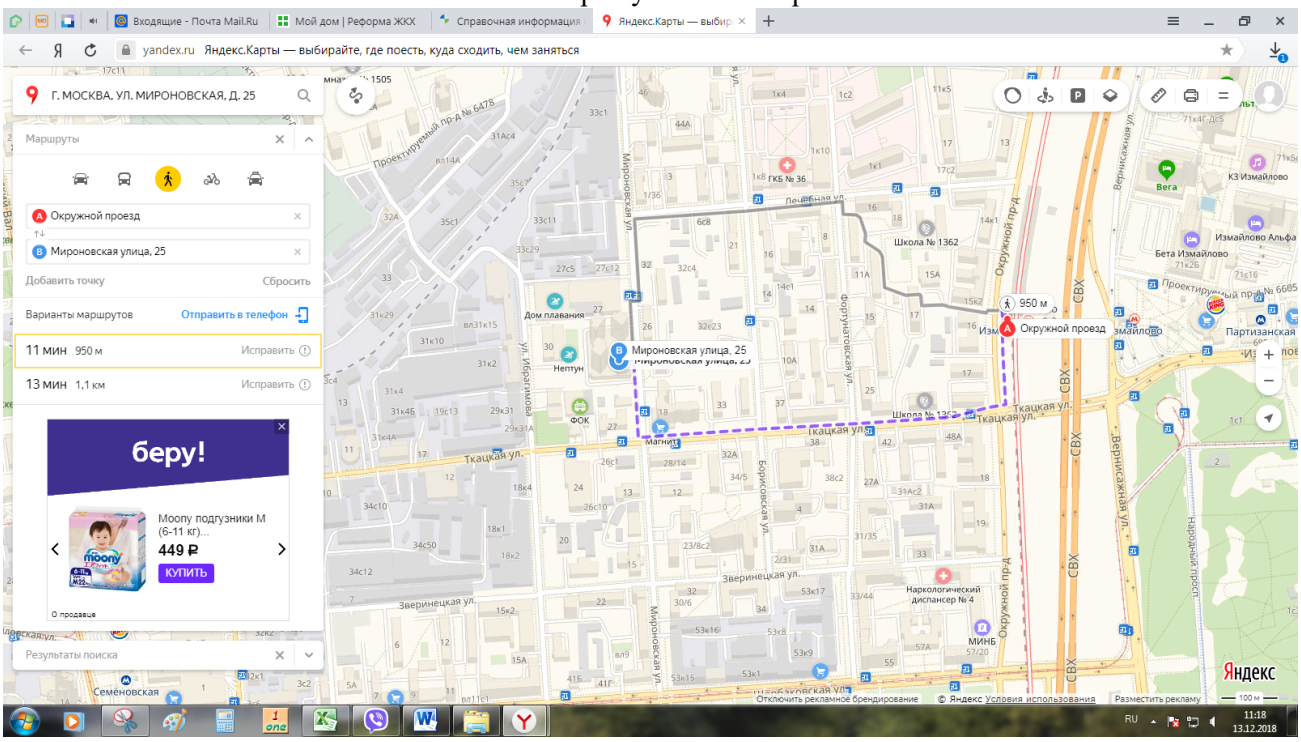
| Объект исследования (удаленность от станции ж/д) | Удаленность от ж/д станции | Величина корректировки, % |
|---|---|---|
| от 10 до 15 минут пешком | до 10 минут пешком | -5 |
| | от 10 до 15 минут пешком | 0 |
| | от 15 минут пешком до 5 минут транспортом | 5 |
| | свыше 5 минут транспортом | 10 |

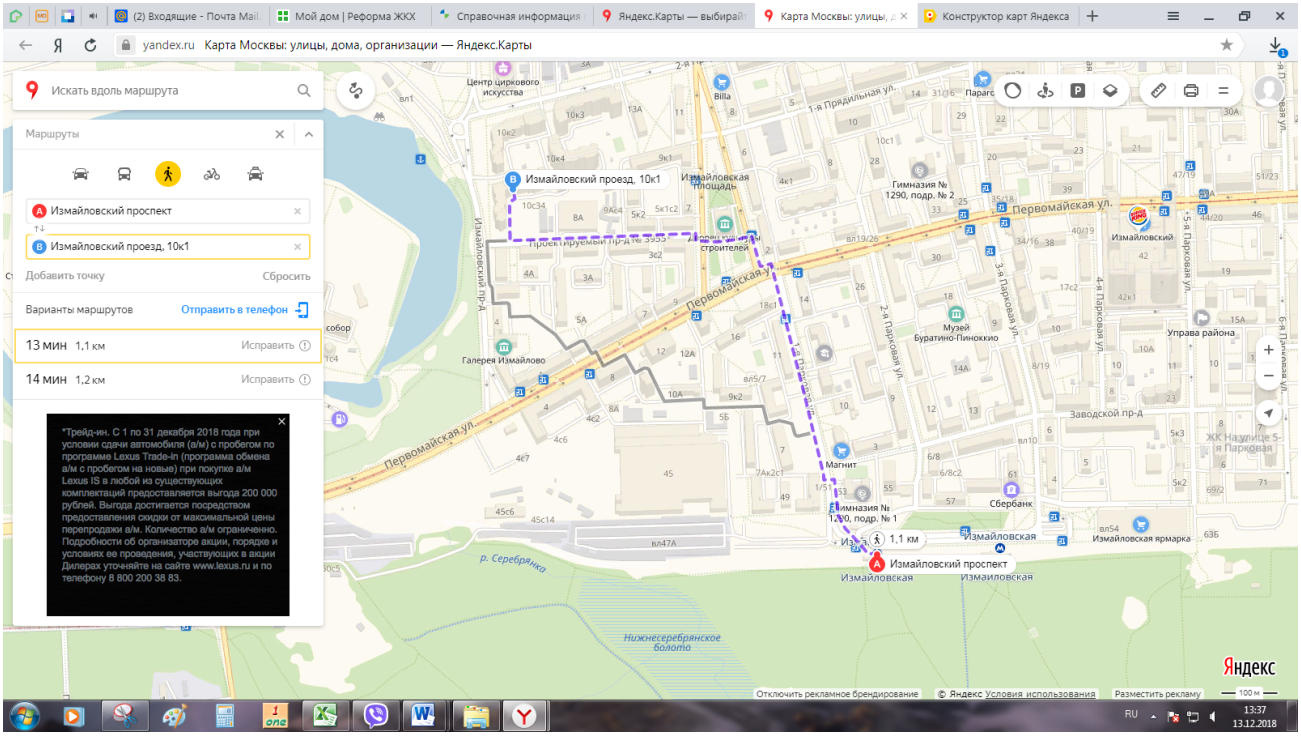
Расчет поправки представлен в таблице ниже.

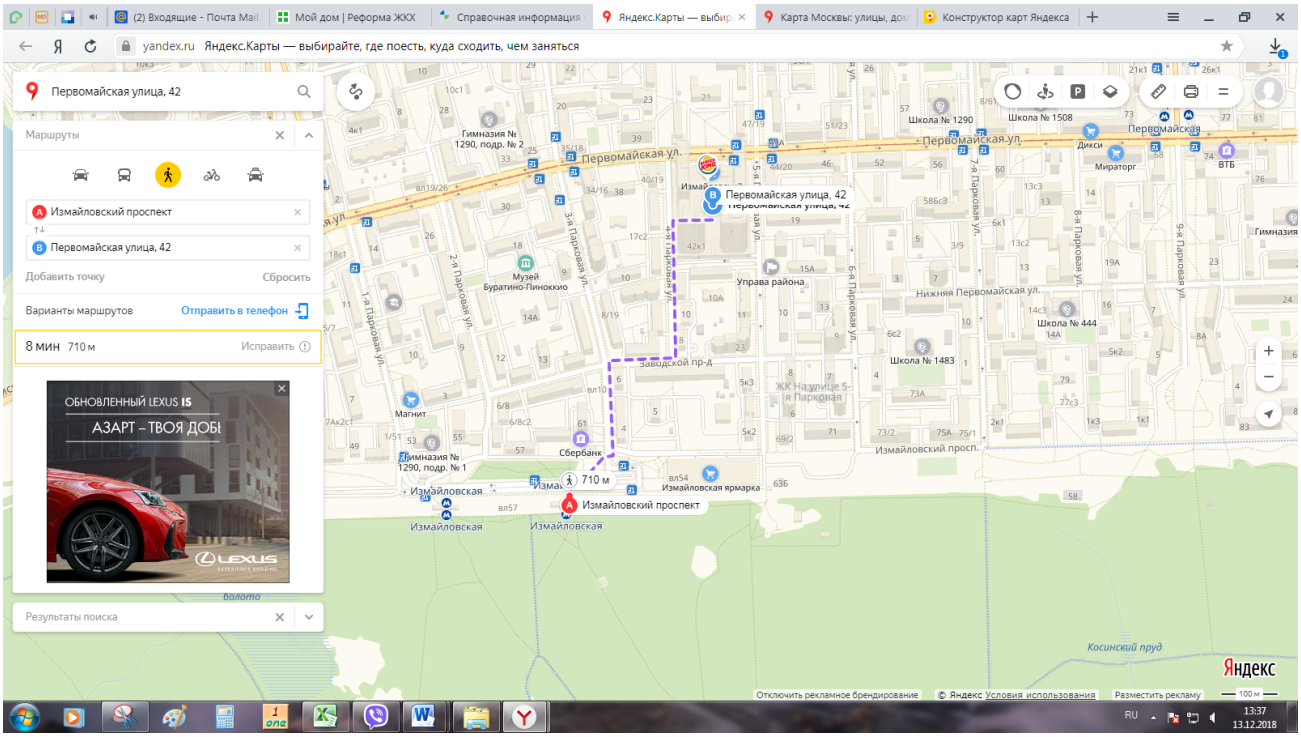
Таблица 16. Расчет корректировки

| | | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ближайшая метро | | м. Измайлово | м. Измайловская | м. Измайловская | м. Измайловская | м. Измайловская |
| Удаленность от метро | минут пешком | 11 | 13 | 8 | 8 | 8 |
| Корректировка | % | - | 0,00% | -5,00% | -5,00% | -5,00% |

https://yandex.ru/maps






*Корректировка на этаж*

Корректировка вводится на основании информации, полученной от специалистов ведущих агентств недвижимости г. Москвы и Московской области, и распределяется следующим образом. Применялся экспертный метод.

Таблица 17. Данные о риелторах

| №№ | Специалист (ФИО) | Квалификация специалиста | Контактные данные |
|---|---|---|---|
| 1 | Шаповалов Павел Павлович | Старший эксперт отдела коммерческой недвижимости, стаж работы в риэлтерской деятельности 8 лет | Агентство недвижимости «Инком», тел. 8 (495) 363-08-50 |
| 2 | Богословский Игорь Николаевич | Стаж работы в риэлтерской деятельности 9 лет | Агентство недвижимости ЕГСН, 8 (495) 225-25-25 |
| 3 | Гогуадзе Иесе Альбертович | Риэлтор, стаж работы в риэлтерской деятельности 6 лет | Московское Агентство Недвижимости, тел. 8 (963) 648-54-04 |

Обычно спрос на квартиры в домах, не являющихся новостройкой, находящиеся на первых и последних этажах ниже, чем на квартиры, расположенные на средних этажах дома. Квартиры на первом этаже потенциальный покупатель избегает из соображений безопасности, из-за нежелания слушать больше посторонних шумов, чем на верхних этажах и т.д., а квартиры на последнем – из-за опасений возможных протечек с крыши, причем более предпочтительными считаются квартиры на последнем этаже, нежели на первом.

Данная поправка рассчитывается следующим образом:

Таблица 18. Данные для расчета корректировки

| **Объект-аналог**<br>**Объект оценки** | **Средний этаж, %** | **1й этаж, %** | **Последний этаж, %** |
|---|---|---|---|
| **Средний этаж, %** | 0 | 5 | 2 |
| **1й этаж, %** | -5 | 0 | -3 |
| **Последний этаж, %** | -3 | -2 | 0 |

Расчет поправки представлен в таблице ниже.

Таблица 19. Расчет корректировки

| | | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Этаж квартиры | - | 23 | 2 | 21 | 22 | 19 |
| Этажность дома | - | 12-29 | 18 | 35 | 28 | 28 |
| Корректировка | % | - | 0% | 0% | 0% | 0% |

*Корректировка на общую площадь объекта*

При прочих равных условиях, меньшие по площади помещения имеют более высокую в пересчете на единицу цену. Таким образом, чтобы привести цены сравнимых аналогов по данной характеристике к оцениваемому объекту, в их стоимость вносилась поправка на масштаб объекта. Данная поправка вносится, если площадь объекта оценки отклоняется от площади аналога более, чем на 10 кв.м. Величина данной поправки рассчитывается на основании статьи, опубликованной на сайте http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correktirovka-realty и составляет 1-4%. Расчет величины корректировки произведен по формуле:

$$П_{масшт} = \Delta S \times (-0{,}1) / 100\%$$

Расчет поправки представлен в таблице ниже.

Таблица 20. Расчет корректировки

| | | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Общая площадь | кв. м. | 116,00 | 117,00 | 133,90 | 134,00 | 102,80 |
| Корректировка | | - | 0,00% | 2,00% | 2,00% | -1,00% |

*Корректировка на тип санузла*

Корректировка вводится на основании информации, полученной от специалистов ведущих агентств недвижимости г. Москвы и Московской области, и распределяется следующим образом. Применялся экспертный метод.

Таблица 21. Данные о риелторах

| №№ | Специалист (ФИО) | Квалификация специалиста | Контактные данные |
|---|---|---|---|
| 1 | Шаповалов Павел Павлович | Старший эксперт отдела коммерческой недвижимости, стаж работы в риэлтерской деятельности 8 лет | Агентство недвижимости «Инком», тел. 8 (495) 363-08-50 |
| 2 | Богословский Игорь Николаевич | Стаж работы в риэлтерской деятельности 9 лет | Агентство недвижимости ЕГСН, 8 (495) 225-25-25 |
| 3 | Гогуадзе Иесе Альбертович | Риэлтор, стаж работы в риэлтерской деятельности 6 лет | Московское Агентство Недвижимости, тел. 8 (963) 648-54-04 |

На основании информации, полученной в ходе переговоров с вышеуказанными представителями, раздельный санузел считается лучше, чем совмещенный. Поправка на отличие раздельного санузла от совмещенного составляет 1%. За каждый дополнительный санузел поправка составляет 1%.

Расчет поправки представлен в таблице ниже.

Таблица 22. Расчет корректировки

| | | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Санузел | | Два санузла | 2 санузла | Совмещенный | Раздельный | 2 санузла |
| Корректировка | % | - | 0,00% | 2,00% | 1,00% | 0,00% |

*Корректировка на наличие балкона или лоджии*

Корректировка вводится на основании информации, полученной от специалистов ведущих агентств недвижимости г. Москвы и Московской области, и распределяется следующим образом. Применялся экспертный метод.

Таблица 23. Данные о риелторах

| №№ | Специалист (ФИО) | Квалификация специалиста | Контактные данные |
|---|---|---|---|
| 1 | Шаповалов Павел Павлович | Старший эксперт отдела коммерческой недвижимости, стаж работы в риэлтерской деятельности 8 лет | Агентство недвижимости «Инком», тел. 8 (495) 363-08-50 |
| 2 | Богословский Игорь Николаевич | Стаж работы в риэлтерской деятельности 9 лет | Агентство недвижимости ЕГСН, 8 (495) 225-25-25 |
| 3 | Гогуадзе Иесе Альбертович | Риэлтор, стаж работы в риэлтерской деятельности 6 лет | Московское Агентство Недвижимости, тел. 8 (963) 648-54-04 |

Данная поправка рассчитывается следующим образом:

Таблица 24. Данные для расчета корректировки

| наш объект / аналог | лоджия | балкон | отсутствует | балкон и лоджия | два балкона | две лоджии | три лоджии | балкон и две лоджии | 0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| лоджия | 0 | -1 | -3 | 2 | 1 | 3 | 6 | 5 | -3 |
| балкон | 1 | 0 | -2 | 3 | 2 | 4 | 7 | 6 | -2 |
| отсутствует | 3 | 2 | 0 | 5 | 4 | 6 | 9 | 8 | 0 |
| балкон и лоджия | -2 | -3 | -5 | 0 | -1 | 1 | 4 | 3 | -5 |
| два балкона | -1 | -2 | -4 | 1 | 0 | 2 | 5 | 4 | -4 |
| две лоджии | -3 | -4 | -6 | -1 | -2 | 0 | 3 | 2 | -6 |
| три лоджии | -6 | -7 | -9 | -4 | -5 | -3 | 0 | -1 | -9 |
| алкон и две лодж | -5 | -6 | -8 | -3 | -4 | -2 | 1 | 0 | -8 |
| 0 | 3 | 2 | 0 | 5 | 4 | 6 | 9 | 8 | 0 |

Иные летние помещения: мансарды, эркеры и т.д. считаются методом парных продаж. Расчет поправки представлен в таблице ниже.

Таблица 25. Расчет корректировки

| | | **Объект оценки** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Наличие балкона/лоджии | | Лоджия | 2 балкона | Отсутствует | Лоджия | Отсутствует |
| Корректировка | % | - | -1,00% | 3,00% | 0,00% | 3,00% |

*Корректировка на состояние и уровень отделки квартиры*

Величина данной поправки определяется на основе сложившихся на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Для определения стоимости затрат на отделочные работы были проанализированы цены различных строительных фирм, имеющих лицензию на отделку и ремонт помещений:

Группа компаний «Вира» - тел. 730-01-98 (www.vira.ru);

Группа компаний «СРК» – тел. 101-3321 (многокан.), 676-56-32 (www.cpk.ru);

ООО «Паласстрой» – тел. 502-23-90, 338-15-10;

ЗАО «Пионер Строй» – тел. 741-20-53, 483-11-69, 485-11-11;

ООО «РАСС ИН» - тел. 778-81-56, 127-46-08 (www.otremontiruem.ru);

ООО «Новые Русские Мастера» - тел. 221-19-45, 189-01-17 (www.rmastera.ru);

ЗАО «Джет Строй» - тел. 974-21-45, 974-24-13 (www.jetstroi.ru).

Итоговая величина данной поправки определяется исходя из объема работ, которые необходимо выполнить в каждом конкретном случае.

Таблица 26. Данные для расчета корректировки

| Объект оценки / Объект-аналог | без отделки | требует ремонта | требует косметического ремонта | econom | standart | евроремонт |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **без отделки** | 0 | 1800 | 3000 | 6000 | 9000 | 12000 |
| **требует ремонта** | -1800 | 0 | 1200 | 4500 | 7400 | 11700 |
| **требует косметического ремонта** | -3000 | -1200 | 0 | 3000 | 6000 | 10500 |
| **econom** | -6000 | -4500 | -3000 | 0 | 4000 | 6400 |
| **standart** | -9000 | -7200 | -6000 | -4000 | 0 | 4500 |
| **евроремонт** | -12000 | -11700 | -10500 | -6400 | -4500 | 0 |

Расчет поправки представлен в таблице ниже.

Таблица 27. Расчет корректировки

| | | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Состояние объекта | | Без отделки | Без отделки | Без отделки | Без отделки | Без отделки |
| Величина корректировки | руб./ед. | - | 0 | 0 | 0 | 0 |

**Определение коэффициентов весомости**

После внесения всех корректировок рассчитывается чистая коррекция и общая валовая коррекция.

Чистая коррекция – это алгебраическая сумма положительных и отрицательных корректировок.

Валовая коррекция – это сумма корректировок, взятых по абсолютным величинам.

Коэффициенты весомости при расчёте окончательного значения стоимости исследуемого объекта недвижимости, определялись исходя из величины валовой коррекции. При этом величина коэффициента весомости тем больше, чем меньше величина валовой коррекции.

Коэффициент весомости i-того аналога в зависимости от величины валовой коррекции определяется по формуле:

$$\gamma_i = \frac{g_i}{\sum_{i=1}^{n} g_i},$$

где $\gamma_i$ - коэффициент весомости *i-того* объекта-аналога;

$g_i$ - весомость *i-того* объекта-аналога;

*n* - количество объектов аналогов.

Весомость i-того объекта-аналога определяется из соотношения:

$$g_i = 1 - \frac{GC_i}{\sum_{i=1}^{n} GC_i},$$

где GCi – валовая коррекция (Gross Correction) i-того объекта-аналога

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода приведен в таблице ниже.

Таблица 28. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

| Элементы сравнения | Единица измерения | Объект оценки | Объекты сравнения | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
| Адрес объекта | - | г. Москва, ул. Мироновская, д. 25, *** | г. Москва, ЖК Виноградный корп. 1 (Измайловский проезд, д. 10, корп. 1) | г. Москва, ул. Первомайская, д. 42 | г. Москва, ул. Первомайская, д. 42 | г. Москва, ул. Первомайская, д. 42 |
| Источник информации | - | - | База Realto | База Realto | База Realto | База Realto |
| Дата предложения | | 1 января 2016 г. | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |
| Телефон | - | - | 8-985-796-49-04 | 8-495-223-04-83 | 8-495-940-55-55 | 8-495-125-11-98 |
| Цена | руб. | - | **24 000 000** | **31 850 000** | **32 000 000** | **24 990 000** |
| Площадь | кв.м | **116,00** | **117,00** | **133,90** | **134,00** | **102,80** |
| Цена за единицу | руб./кв.м | | 205 128 | 237 864 | 238 806 | 243 093 |
| Общие процентные корректировки | | | | | | |
| Корректировка на торг | % | | **-3,00%** | -3,00% | -3,00% | -3,00% |
| Величина корректировки | руб./кв.м | | -6 154 | -7 136 | -7 164 | -7 293 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м | | 198 974 | 230 728 | 231 642 | 235 800 |
| Имущественные права | - | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Корректировка на имущественные права | % | - | **0,00%** | **0,00%** | **0,00%** | **0,00%** |
| Величина корректировки | руб./кв.м | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м | - | 198 974 | 230 728 | 231 642 | 235 800 |
| Тип сделки | | Чиста продажа | Чистая продажа | Чистая продажа | Чистая продажа | Чистая продажа |
| Корректировка на тип сделки | % | - | **0,00%** | **0,00%** | **0,00%** | **0,00%** |
| Величина корректировки | руб./кв.м | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м | - | 198 974 | 230 728 | 231 642 | 235 800 |
| Местоположение объекта | - | г. Москва | г. Москва | г. Москва | г. Москва | г. Москва |
| Корректировка на местоположение | % | - | **0,00%** | **0,00%** | **0,00%** | **0,00%** |
| Величина корректировки | руб./кв.м | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м | - | 198 974 | 230 728 | 231 642 | 235 800 |
| Ближайшее метро, ж/д станция | минут пешком | 11 | 13 | 8 | 8 | 8 |
| Корректировка на удаленность | % | - | **0,00%** | **-5,00%** | **-5,00%** | **-5,00%** |
| Величина корректировки | руб./кв.м | - | 0 | -11 536 | -11 582 | -11 790 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м | - | 198 974 | 219 192 | 220 060 | 224 010 |
| Тип дома | - | Монолитный | Монолитный | Монолитный | Монолитный | Монолитный |
| Корректировка на тип дома | % | - | **0,00%** | **0,00%** | **0,00%** | **0,00%** |
| Величина корректировки | руб./кв.м | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м | - | 198 974 | 219 192 | 220 060 | 224 010 |
| Этаж квартиры | - | 23 | 2 | 21 | 22 | 19 |
| Этажность дома | - | 12-29 | 18 | 35 | 28 | 28 |
| Корректировка | % | - | **0,00%** | **0,00%** | **0,00%** | **0,00%** |
| Величина корректировки | руб./кв.м | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м | - | 198 974 | 219 192 | 220 060 | 224 010 |
| Площадь | кв.м | ***116,00*** | ***117,00*** | ***133,90*** | ***134,00*** | ***102,80*** |
| Корректировка | % | - | **0,00%** | **2,00%** | **2,00%** | **-1,00%** |
| Величина корректировки | руб./кв.м | - | 0 | 4 384 | 4 401 | -2 240 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м | - | 198 974 | 223 576 | 224 461 | 221 770 |
| Площадь кухни | кв.м | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| Корректировка | % | - | **0,00%** | **0,00%** | **0,00%** | **0,00%** |

| Элементы сравнения | Единица измерения | Объект оценки | Объекты сравнения | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Аналог №4** |
| Величина корректировки | руб./кв.м | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м | - | 198 974 | 223 576 | 224 461 | 221 770 |
| Тип санузла | - | Два санузла | 2 санузла | Совмещенный | Раздельный | 2 санузла |
| Корректировка | % | - | **0,00%** | **2,00%** | **1,00%** | **0,00%** |
| Величина корректировки | руб./кв.м | - | 0 | 4 472 | 2 245 | 0 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м | - | 198 974 | 228 048 | 226 706 | 221 770 |
| Наличие балкона / лоджии | - | Лоджия | 2 балкона | Отсутствует | Лоджия | Отсутствует |
| Корректировка | % | - | **-1,00%** | **3,00%** | **0,00%** | **3,00%** |
| Величина корректировки | руб./кв.м | - | -1 990 | 6 841 | 0 | 6 653 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м | - | 196 984 | 234 889 | 226 706 | 228 423 |
| Состояние отделки | - | Без отделки | Без отделки | Без отделки | Без отделки | Без отделки |
| Величина корректировки | руб./кв.м | - | **0** | **0** | **0** | **0** |
| Скорректированная цена | руб./кв.м | - | 196 984 | 234 889 | 226 706 | 228 423 |
| Вид из окон | - | Двор, улица | Двор | Двор, улица | Двор, улица | Двор, улица |
| Корректировка | % | - | **-1,00%** | **0,00%** | **0,00%** | **0,00%** |
| Величина корректировки | руб./кв.м | - | -1 970 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м | - | 195 014 | 234 889 | 226 706 | 228 423 |
| Тип комнат | | Изолированные | Изолированные | Изолированные | Изолированные | Изолированные |
| Корректировка | % | - | **0,00%** | **0,00%** | **0,00%** | **0,00%** |
| Величина корректировки | руб./кв.м | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м | - | 195 014 | 234 889 | 226 706 | 228 423 |
| Наличие движимого имущества (мебели / техники) | | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Корректировка | % | - | **0,00%** | **0,00%** | **0,00%** | **0,00%** |
| Величина корректировки | руб./кв.м | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м | - | **195 014** | **234 889** | **226 706** | **228 423** |
| Вариация ряда (1-min/max) | % | - | **16,98%** | | | |
| Количество корректировок | единиц | - | 3 | 5 | 4 | 4 |
| Суммарная поправка | % | - | -2,00% | 2,00% | -2,00% | -3,00% |
| Суммарная поправка по модулю | % | - | 2,00% | 12,00% | 8,00% | 9,00% |
| Коэффициент соответствия оцениваемому объекту (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки) | % | - | 33,33% | 20,00% | 25,00% | 25,00% |
| Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия | % | - | 32,2559% | 19,3555% | 24,1943% | 24,1943% |
| Взвешенная стоимость | руб. | - | 62 904 | 45 464 | 54 850 | 55 265 |
| Согласованная стоимость | руб./кв.м | 218 483 | | | | |
| Рыночная стоимость квартиры | руб. | **25 344 000** | | | | |

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

***Полученная стоимость оцениваемого объекта входит в диапазон предложений на рынке жилой недвижимости в г. Москва, Оценщик счел возможным использовать результаты расчета рыночной стоимости объектов в рамках сравнительного подхода.***

**Таким образом, рыночная стоимость оцениваемой жилой квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Мироновская, д. 25, ***, в рамках сравнительного подхода, составляет:**

**25 344 000 (Двадцать пять миллионов триста сорок четыре тысячи) рублей**

# 8. Итоговое заключение

## 8.1. Согласование результатов

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиками согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.[20]

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании различных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в Отчете об оценке описание продецуры соответствующего согласования.[21]

Ниже отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объекта оценки.

*Таблица 29. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.*

| № п/п | Объект оценки | Кадастровый номер | Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб. | Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. | Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | квартира, общей площадью 116,00 кв. м | *** | Не применялся | 25 344 000 | Не применялся |

В соответствии с ФСО №1 п.25 «При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами и методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений». Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) при наличии.

*Так как рыночная стоимость жилой квартиры, кадастровый номер ***, определена в рамках только сравнительного подхода, согласование результатов оценки не производился.*

*Таблица 30. Результаты расчета итоговой рыночной стоимости объекта недвижимости приведены в таблице ниже.*

| № п/п | объект оценки | стоимость, полученная в рамках ДП | стоимость, полученная в рамках СП | стоимость, полученная в рамках ЗП | Коэффициенты значимости подхода | | | Рыночная стоимость объекта оценки, руб |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | ДП | СП | ЗП | |
| 1 | квартира, общей площадью 116,00 кв. м | - | 25 344 000 | - | 0 | 1,0 | 0 | 25 344 000 |

**<u>Таким образом, рыночная стоимость оцениваемой жилой квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Мироновская, д. 25, ***, по состоянию на 01.01.2016 г., составляет:</u>**

- **25 344 000 (Двадцать пять миллионов триста сорок четыре тысячи) рублей**

[20] П. 6 ФСО №3 «Общие понятия, подходы к оценке и требования к проведению оценки.

[21] Федеральные стандарты оценки «Требования к отчету об оценке» - ФСО №3.

## 8.2. Заявление о соответствии

Специалисты, выполнившие оценку объектов оценки и подготовившие данный Отчет, являются полномочными представителями ООО «***», имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки.

Подписавшие данный отчет оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

- Факты, содержащиеся в данном Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах допущений и ограничительных условий, являющихся частью настоящего Отчета.
- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- В отношении Объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора;
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - Заказчика, юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.
- Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки Объекта оценки.
- Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Приведенные в Заключении факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиками с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.
- Никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке Отчета.
- Рассчитанная рыночная стоимость объектов оценки является действительной на дату оценки (01.01.2016 г).
- Заключение о стоимости получено, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ с изменениями и дополнениями, со Стандартами оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО №4, ФСО № 7) (в соответствии с Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№297-298 и от 22.10.2010г. №508, с редакцией от 22.06.2015г), и сводом стандартов и правил оценочной Деятельности СРО РАО.

## 8.3. Итоговое заключение о стоимости

В результате проведенных расчетов Объекта оценки, Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость оцениваемой жилой квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Мироновская, д. 25, ***, по состоянию на 01.01.2016 г., составляет:

- **25 344 000 (Двадцать пять миллионов триста сорок четыре тысячи) рубля**

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

Федеральные стандарты оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297,298,299; ФСО 4 утвержденный Приказами МЭРТ №388 от 22 июня 2015 г соответственно; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 ноября 2014 года №611, стандарты оценки СРО, членом которой является Оценщик.

Оценщик _____ ***

19.12.2018 г.

# 9. Источники информации

Основными источниками информации, использованными Отчёте, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами ведущих столичных агентств недвижимости. Среди них - периодические издания «Из рук в руки», «Квадратный метр», «Недвижимость и цены», база данных WinNER, а также сайты www.novostroy.ru, www.miel.ru, www.mian.ru, www.arn.ru, www.rway.ru, www.russianrealty.ru, www.orsn.ru, www.miel.ru, www.flats.ru и др.

Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

# 10.Литература, публицистика, использованная при подготовке отчета об оценке

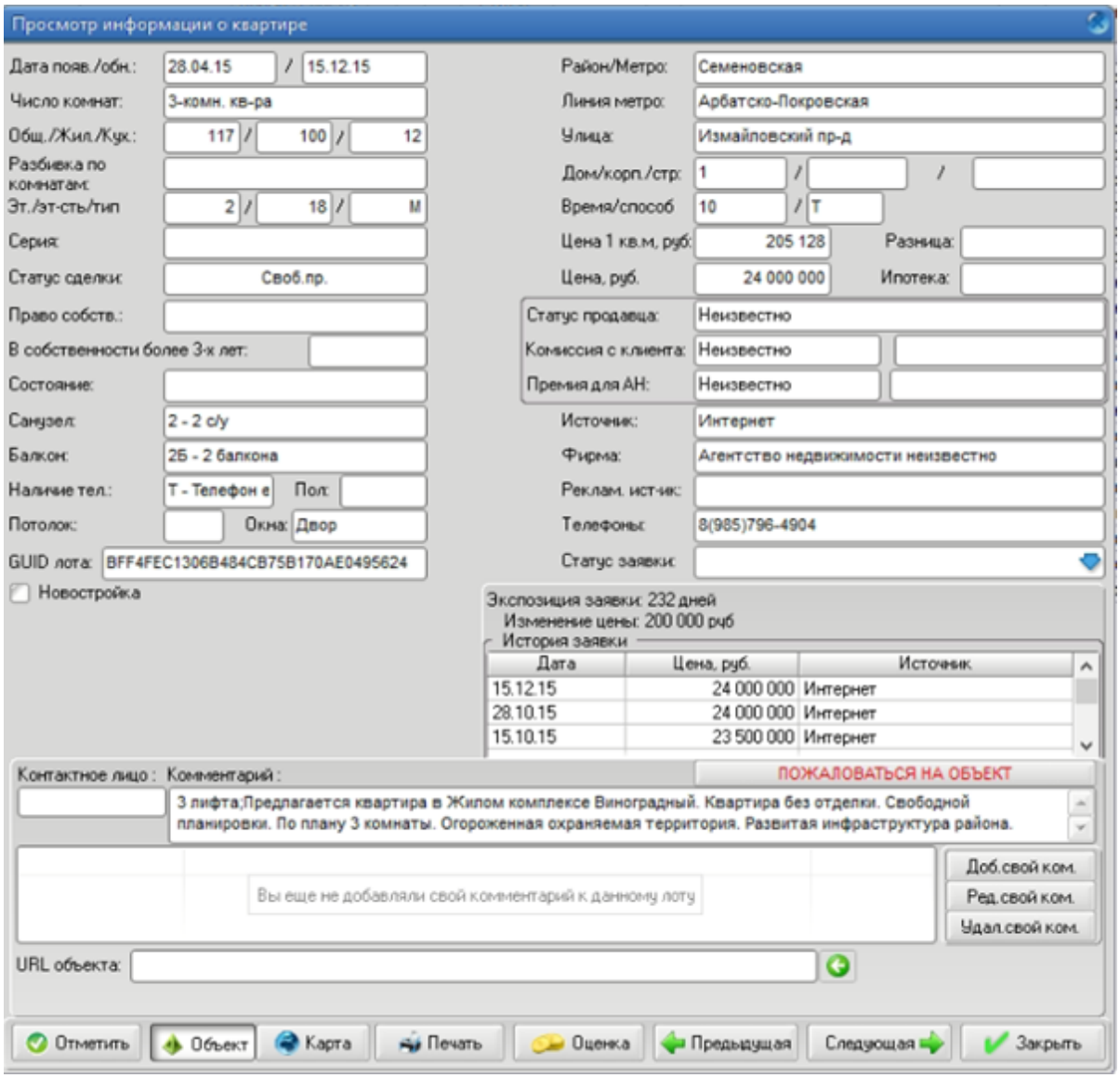
Информационной основой стоимостных показателей послужили:


1. ВСН 53 – 86 (р). Правила оценки физического износа жилых зданий. Госгражданстрой. Москва 1999 г.
2. В.В. Григорьев. Оценка объектов недвижимости. ИНФРА-М.1997г.
3. Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости: Уч. Пособие/Пер. С англ. М.: РИО Мособлупрполиграфиздат, 1994. 231 с.;
4. Ежемесячный бюллетень информационного агентства «RWAY»;
5. Е.П. Ким. Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. Экспертное Бюро М. 1997 г.
6. Ellwood L.W. Ellwood Tables For Real Estate Appaising And Finansing, 4th Ed., Ballinger Publishing Co., Cambridge. Ma., 1996;
7. Лоренс Дж. Гитман (Университет Сан-Диего) и Майкл Д. Джонк (Университет штата Аризона) "Основы инвестирования", Москва, Издательство "ДЕЛО", 1997 год.
8. “Основы бизнеса на рынке недвижимости” под редакцией С.Н. Максимова. “ДЕАН” СПб., 1997 г.;
9. Е.И. Тарасевич, Оценка недвижимости, СПбГТУ, 1997 г.
10. Е.И. Тарасевич. Методы оценки недвижимости. С.-Пб,1995 год.
11. The Apprasial Of Estate, AIREA, 7th Ed., Chicago IL , 1978;
12. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. С-Пб.: Технобалт, 1995. 247 с.
13. Указания и рекомендации по переходу на новые сметные нормы в строительстве. М.1990 год.
14. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости/Пер. С англ. М.: Дело Лтд, 1995. 480 с.

## Перечень приложений

1. Данные, используемые в процессе оценки[22]
2. Копии документов Исполнителя и Оценщика

# ДАННЫЕ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ




[22] Данные, используемые в процессе оценки: включают, помимо копий документов, предоставленных Заказчиком, копии Запроса о предоставлении документов для оценки (если составлялся), копии Акта приемки-передачи документов (Заверительного письма, если составлялся), копии акта осмотра объекта оценки (если составлялся), иную информацию, которая необходима для подтверждения достоверности используемых в Отчете данных и обоснованности заключения о стоимости, в частности: печатный вариант Интернет-страниц, содержащих информацию об аналогах объекта оценки, копии запросов, направляемых сторонним организациям, копии ответов на такие запросы, иные данные

Просмотр информации о квартире

| | | | |
|---|---|---|---|
| Дата появ./обн.: | 19.10.15 / 29.12.15 | Район/Метро: | Измайловская |
| Число комнат: | 4-комн. кв-ра | Линия метро: | Арбатско-Покровская |
| Общ./Жил./Кух.: | 133,9 / 106 / 18 | Улица: | Первомайская ул. |
| Разбивка по комнатам: | | Дом/корп./стр: | 42 / / |
| Эт./эт-сть/тип | 21 / 35 / М | Время/способ | 8 / П |
| Серия: | | Цена 1 кв.м, руб: | 237 864 Разница: |
| Статус сделки: | Своб.пр. | Цена, руб. | 31 850 000 Ипотека: Нет |
| Право собств.: | | Статус продавца: | Неизвестно |
| В собственности более 3-х лет: | | Комиссия с клиента: | Неизвестно |
| Состояние: | | Премия для АН: | Неизвестно |
| Санузел: | С - Совмещенный | Источник: | Интернет |
| Балкон: | Н - нет балкона | Фирма: | Агентство недвижимости неизвестно |
| Наличие тел.: | Н - Нет телес Пол: | Реклам. ист-ик: | |
| Потолок: | Окна: Обе стороны | Телефоны: | 8(495)223-0483 |
| GUID лота: | CB543656C8504D968814283422C6EB51 | Статус заявки: | |

Новостройка

Экспозиция заявки: 72 дней

История заявки

| Дата | Цена, руб. | Источник |
|---|---|---|
| 29.12.15 | 31 850 000 | Интернет |
| 02.12.15 | 31 850 000 | Интернет |
| 01.12.15 | 31 850 000 | Интернет |

Контактное лицо : Комментарий : ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ

ЖК Измайловский. Квартира без отделки, угловая, 2 с/у. СОБСТВЕННОСТЬ. Вид во двор и 5-у Первомайскую. Внутренняя охраняемая территория. Инфраструктура комплекса: 2-х уровневая автостоянка, торговый центр с

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

Доб.свой ком. Ред.свой ком. Удал.свой ком.

URL объекта:

Отметить | Объект | Карта | Печать | Оценка | Предыдущая | Следующая | Закрыть

Просмотр информации о квартире

| | | | |
|---|---|---|---|
| Дата появ./обн.: | 23.12.15 / 23.12.15 | Район/Метро: | Измайловская |
| Число комнат: | 4-комн. кв-ра | Линия метро: | Арбатско-Покровская |
| Общ./Жил./Кух.: | 134 / 107 / 18 | Улица: | Первомайская ул. |
| Разбивка по комнатам: | 25-25-20-30 | Дом/корп./стр: | 42 / / |
| Эт./эт-сть/тип | 22 / 28 / М | Время/способ | 8 / П |
| Серия: | | Цена 1 кв.м, руб: | 238 806 Разница: |
| Статус сделки: | Своб.пр. | Цена, руб. | 32 000 000 Ипотека: Нет |
| Право собств.: | | Статус продавца: | Неизвестно |
| В собственности более 3-х лет: | | Комиссия с клиента: | Неизвестно |
| Состояние: | | Премия для АН: | Неизвестно |
| Санузел: | Р - Раздельный | Источник: | Интернет |
| Балкон: | Л - лоджия | Фирма: | Ризопит |
| Наличие тел.: | Т - Телефон е Пол: | Реклам. ист-ик: | |
| Потолок: | Окна: Обе стороны | Телефоны: | 8(495)940-5555, 8(926)654-5195 |
| GUID лота: | A3A318A1543045A487D54ABF0BFF058C | Статус заявки: | |

Новостройка

Экспозиция заявки: 1 дней

История заявки

| Дата | Цена, руб. | Источник |
|---|---|---|
| 23.12.15 | 32 000 000 | Интернет |

Контактное лицо: Ризопит

Комментарий: Вашему вниманию предлагается купить прекрасную четырехкомнатную квартиру в новом доме, свободной планировки в ЖК с охраняемой территорией.В пешей доступности от метро Первомайская, оперативный показ,

ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

Доб.свой ком. Ред.свой ком. Удал.свой ком.

URL объекта:

Отметить | Объект | Карта | Печать | Оценка | Предыдущая | Следующая | Закрыть

**Просмотр информации о квартире**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Дата появ./обн.: | 06.07.15 / 16.12.15 | Район/Метро: | Измайловская |
| Число комнат: | 3-комн. кв-ра | Линия метро: | Арбатско-Покровская |
| Общ./Жил./Кух.: | 102,8 / 65 / | Улица: | Первомайская ул. |
| Разбивка по комнатам: | | Дом/корп./стр: | 42 / / |
| Эт./эт-сть/тип | 19 / 28 / МК | Время/способ | 5 / Т |
| Серия: | | Цена 1 кв.м, руб: | 243 093 Разница: |
| Статус сделки: | Своб.пр. | Цена, руб. | 24 990 000 Ипотека: |
| Право собств.: | | Статус продавца: | Неизвестно |
| В собственности более 3-х лет: | | Комиссия с клиента: | Неизвестно |
| Состояние: | | Премия для АН: | Неизвестно |
| Санузел: | | Источник: | Интернет |
| Балкон: | Н - нет балкона | Фирма: | Агентство недвижимости неизвестно |
| Наличие тел.: | Н - Нет телес Пол: | Реклам. ист-ик: | |
| Потолок: | Окна: Обе стороны | Телефоны: | 8(495)125-1198 |
| GUID лота: | 7F28979296AF415F8601546251EF1F8E | Статус заявки: | |

☐ Новостройка

Экспозиция заявки: 164 дней
Изменение цены: -510 000 руб

История заявки

| Дата | Цена, руб. | Источник |
|---|---|---|
| 16.12.15 | 24 990 000 | Интернет |
| 14.12.15 | 24 990 000 | Интернет |
| 02.12.15 | 24 990 000 | Интернет |

Контактное лицо : Комментарий : ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ

3 лифта;ЖК Измайловский, бизнес класс, прекрасная экология, рядом крупнейший лесопарк Измайловский. Предлагается квартира под чистовую отделку, вид на на 2 корпус и во двор. Возведены перегородки.

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

Доб.свой ком. | Ред.свой ком. | Удал.свой ком.

URL объекта:

Отметить | Объект | Карта | Печать | Оценка | Предыдущая | Следующая | Закрыть

# КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА

# КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА