

**ИП Дёмина Екатерина Степановна
ИНН 290603546459, ОГРНИП 314352528300070**

**Отчет
об оценке рыночной стоимости здания
Площадь: 166,7 кв.м.
Адрес (местоположение): г. Москва, Петроверигский пер.,
д.6-8-10, стр.5
Кадастровый номер: 77:01:0001034:1117**

Заказчик:	ОАО «Дирекция единого заказчика-застройщика»
Исполнитель:	Дёмина Екатерина Степановна
Дата проведения оценки:	01.03.2018
Порядковый номер отчета:	010318
Дата составления отчета:	14 мая 2018 г.
Основание для проведения оценки:	Договор на проведение оценки 04-03/2018 от 01.03.2018 г.

1. Основные факты и выводы

1.1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Оценщик Е.С. Дёмина, осуществляющий оценочную деятельность, занимаясь частной практикой, на основании Договора на оказание оценочных услуг № 04-03/2018 от «01» марта 2018 г. произвел оценку следующего Объекта оценки:

Объект оценки	Жилое здание, расположенное по адресу: Г. Москва, Петроверигский пер., д.6-8-10, стр.5 Кадастровый номер: 77:01:0001034:1117
Общая площадь объекта оценки, кв. м	166,7
Дата проведения оценки (дата оценки)	01 марта 2018 г.
Дата составления отчета	14 мая 2018 г.

Подробная характеристика Объекта оценки представлена в разделе «Описание Объекта оценки».

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе проведенных работ получены следующие результаты:

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Затратный подход, руб.	Не применялся
Сравнительный подход с учетом НДС, руб.	37 812 800
Доходный подход, руб.	Не применялся

1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Проведенный анализ рынка, а также произведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что по состоянию на дату оценки 01 марта 2018 г. итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки округленно (с учетом НДС) составляет: **37 812 800 (Тридцать семь миллионов восемьсот двенадцать тысяч восемьсот) руб.**

2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

№ п/п	Наименования обязательного реквизита Задания на оценку	Информация
1	Объект оценки	Жилое здание, площадью 166,7 кв.м., расположенное по адресу: Г. Москва, Петроверигский пер., д.6-8-10, стр.5 Кадастровый номер: 77:01:0001034:1117 (далее – Объект оценки)
2	Состав Объекта оценки	Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей.
3	Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности
4	Имущественные права на Объект оценки	Собственность. Субъектом права собственности является ОАО «Дирекция единого застройщика - заказчика»
5	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	• Копия технического паспорта на здание от 02.12.2009г. • Копия собственности на здание от 21.10.2011 года. • Копия кадастрового паспорта на здание от 02.12.2009г.
6	Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки.
7	Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для принятия управленческих решений. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.
8	Вид стоимости	рыночная
9	Дата оценки	01 марта 2018 г.
10	Срок проведения оценки	01 марта 2018 г.-14 мая 2018г.
11	Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	Определение границ интервалов не предусмотрено.

№ п/п	Наименования обязательного реквизита Задания на оценку	Информация
12	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями, если иное дополнительно не зафиксировано в отчете: - Оценщик, использовал при проведении оценки Объекта документы (отличные от даты оценки), полученные от Заказчика, и допускал, что с даты оценки до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объекта оценки не произошло. - Оценщик не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки. Если Оценщиком не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в Отчете, либо иные права/требования третьих лиц на объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально. - Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщика в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки, визуального осмотра объекта оценки и его окружения. Оценщик не обязан проводить работы по выявлению таких факторов, и не несет ответственность в случае их выявления впоследствии. - Вся информация (в том числе, касающаяся идентификации объекта оценки), полученная от представителей Заказчика и сторонних специалистов, а также из других источников, принимается как достоверная, кроме тех случаев, когда Оценщик в рамках своей компетенции может выявить ее недостоверность. Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения полной достоверности использованной информации. - Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены. - Отчет об оценке объекта оценки содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта оценки, указанной в Отчете об оценке объекта оценки. - Прочие допущения и ограничения, которые необходимо учитывать при оценке объекта оценки в рамках выбранных подходов и методов, указываются Оценщиком в Отчете. - Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не подлежат распространению среди общественности, в средствах массовой информации, сфере продаж или в других сферах для публичного ознакомления без предварительного письменного разрешения Оценщика. - Оценщик не может разглашать содержание настоящего отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком. - Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программ Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчета приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющей внутренней архитектурой указанных программ (если в тексте Отчета не указано другое). Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

2.1. Сведения о Заказчике

Наименование юридического лица	ОАО «Дирекция единого заказчика-застройщика»
ИНН	7709880968
ОГРН	1117746535686
АКБ	«Российский капитал» (ПАО)
БИК	044525266
КПП	770401001
Кор/счет	30101 8103 4525 0000266
Расч/счет	407028109000000001125

Местонахождение 101990, г.Москва, Петроверигский переулок, дом 6-8-10, строение 5

2.2. Сведения об оценщике

ФИО	Дёмина Екатерина Степановна
Документ, удостоверяющий личность	Паспорт 1107, № 524513, выдан 05.10.2007г., Отделением УФМС России по Архангельской области в Онежском районе, код подразделения 290-022
Почтовый адрес	г. Вологда, ул. Конева, д. 12а, кв. 146
Контакты	89535006969, e-mail:kattyd@live.ru

Независимость оценщика Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещные или обязательственные права вне договора;

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

В деятельность оценщика не вмешивается заказчик либо иные заинтересованные лица, ограничен круг вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

ОГРН ИП и дата его присвоения 314352528300070 от 10.10.2014 г.

Стаж работы в оценочной деятельности С 2014 г.

Документ, подтверждающий получение Диплом Экономиста и управление на

профессиональных знаний в области оценочной деятельности	предприятия (по отраслям) «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» № 14 007875 от 31 июля 2014 г., рег. № Во 0029
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	По направлению «Оценка недвижимости» от 12.04.2018г. № 009614-1
Сведения о членстве в СРО	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», свидетельство от 10.11.2014 г. № 1505
Местонахождение СРО	109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2.
Наименование страховой компании	СПАО «Ингосстрах»
Реквизиты договора (полиса) страхования ответственности	№ 433-701-062021/17 от 26 сентября 2017 г. срок действия с 04 октября 2017 г. по 03 октября 2018 г.
Сумма страхования профессиональной ответственности	Страховая сумма 3 000 000 руб.

2.3. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком, за исключением указанных в Задании на оценку, при проведении оценки не установлены.

3. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящая оценка была выполнена с применением следующих стандартов оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611;

Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом НП «Саморегулируемая организация оценщиков «ЭС» в действующей редакции.

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

4. Общие понятия и определения, применяемые в отчете об оценке

В данном пункте указаны основные термины и определения, встречающиеся в рамках настоящего отчета.

В соответствии со ст. 5 Федерального Закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации к объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

В Федеральных стандартах оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297 приводятся следующие термины и определения:

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

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

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

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

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

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

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

При определении **наиболее эффективного использования объекта оценки** определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

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

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

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 вложения в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

К «**недвижимым вещам**» (недвижимое имущество, недвижимость) относятся 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 недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество» (ст.130 ГК РФ).

Традиционно недвижимость делится на три основные группы: земельные участки, жилищный фонд, нежилой фонд (различного функционального назначения).

Здание – это объемная наземная строительная система, состоящая из несущих и ограждающих конструкций с обеспечением санитарно-технического климата для проживания или пребывания людей и для выполнения производственных процессов различного вида. Наземные сооружения, в которых размещаются помещения различного назначения, необходимые для многосторонней деятельности человека.

Помещение – единица комплекса недвижимого имущества, выделенная в натуре, предназначенная для самостоятельного использования для жилых, нежилых или иных целей, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, а также РФ, субъектов РФ и муниципальных образований.

Площади помещений различаются степенью близости к их функциональному назначению: основные, вспомогательные и технические помещения.

Основной является площадь помещений, в которых осуществляются основные функциональные процессы и сопутствующие им действия соответствующих предприятий.

К **вспомогательной** площади нежилых строений отнесены вестибюли, лестничные клетки, коридоры, уборные, гардеробные, кубовые и душевые, а также подвальные помещения, не используемые под торговый зал.

Технические помещения предназначены для размещения коммуникаций, инженерного оборудования, технического персонала.

Площадь основных помещений называется **полезной**, суммарная площадь всех помещений называется **общей**, для доходных объектов вводится понятие **арендной площади**, которая равна сумме площадей основных и вспомогательных помещений.

Аренда – юридически оформленное право владения и (или) пользования, при котором собственник за арендную плату передает свой объект недвижимости на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

Аренда - основанное на договоре возмездное временное владение и пользование имуществом или временное пользование имуществом, которое необходимо для самостоятельного осуществления арендатором хозяйственной деятельности. (Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ, в соотв. со ст. 606).

Арендная плата – плата за пользование чужим объектом недвижимости. Величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключенном между арендодателем и арендатором.

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Арендный платеж – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Платежный период – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

Срок действия арендной ставки – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная ставка (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

Рынок представляет собой среду, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен. Понятие рынка подразумевает возможность торговли товарами и/или услугами между продавцами и покупателями без излишних на них ограничений. Каждая из сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими факторами ценообразования, в меру своих возможностей и познаний, представлений о сравнительной полезности данных товаров и (или) услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний.

Рынок может быть местным, региональным, национальным или международным («Международные стандарты Оценки, МСО 2003»).

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

Объекты сравнения — проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

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

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

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

Ликвидность – экономический термин, обозначающий способность активов быть быстро проданными по цене, близкой к рыночной. Ликвидный — обращаемый в деньги. Обычно различают высоколиквидные, низколиквидные и неликвидные ценности (активы). Чем легче и быстрее можно получить за актив полную его стоимость, тем более ликвидным он является. Высшей степенью ликвидности обладает сама наличность.

Здания и помещения в зависимости от их назначения укрупнено подразделяются на жилые и нежилые. Более детальная классификация на виды, подвиды приведена в книге Г.М. Стерник «Технология анализа рынка недвижимости». Категория функционального назначения – существенная комплексная технико – экономическая характеристика недвижимости. В связи с этим детализирована классификация объектов недвижимости до трех уровней: вид, подвид и категория (профиль). В нижеследующем перечне виды обозначены заглавными буквами А, Б, В, Г и Д, подвиды — точкой, категории — черточкой.

А. Земля

Б. Жилье (жилые здания и помещения)

В. Коммерческая недвижимость

- Офисная недвижимость:
- Торговая (ритейлинговая) недвижимость:
- Недвижимость культурно-развлекательного назначения:
- Недвижимость общественного питания:
- Недвижимость индустрии сервиса:
- Недвижимость гостиничного назначения:
- Недвижимость рекреационного назначения:
- Паркинги, гаражи (индивидуального и коллективного использования).
- Склады, складские помещения (склад-офис).
- Нежилые помещения свободного (неопределенного) назначения.

Г. Производственная недвижимость

- Заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения.
- Техно парки.
- Мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. Инженерные сооружения.
- Вокзалы.
- Паркинги, гаражи с автосервисным, авторемонтным производством (гараж-производство).
- Автозаправки.
- Склады, складские помещения (склад-производство).
- Холодильная камера, морозильная камера.
- Другое.

Д. Недвижимость социально-культурного назначения

5.Описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

В ходе проведения работ по оценке, Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

- Копия свидетельства о государственной регистрации права на жилое здание 77-АН № 440799 от 21 октября 2011 года
- Копия кадастрового паспорта на здание от 02.12.2009г.
- Копия технического паспорта на здание от 02.12.2009г.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Имущественные права на Объект оценки и обременения, связанные с объектом оценки	
Имущественные права на Объект	Собственность. Субъектом права собственности

оценки	является ОАО «Дирекция единого застройщика - заказчика»
Существующие ограничения (обременения) права:	Не зарегистрировано
Описание объекта оценки¹	
Текущее использование	Офисные помещения
Этажность	2
Группа капитальности	III (см. таблицу на странице 46)
Класс	КС1 (см. таблицу на странице 88)
Техническое описание конструктивных элементов	
Фундаменты	бутовые
Стены	кирпичные
Перегородки	гипсокартонные
Перекрытия	железобетонное
Полы	Линолеум, керамическая плитка
Крыша	рулонная
Проемы: Оконные дверные	пластиковые деревянные, металлические
Общая площадь, кв. м	166,7
Жилая площадь, кв.м.	114,6
Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования, кв.м.	46,8
Строительный объем, куб.м.	771
Внутренняя отделка	Штукатурка, обои, деревянная и керамическая плитка
Наружная отделка	Оштукатурено, окрашено-частичное разрушение слоя краски и шпаклевки на стенах и оконных откосах.
Техническое оснащение	Электричество, отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, телефон, вентиляция
Оборудование для вышеперечисленных систем	Установлено
Год постройки	1912
Год последнего капитального ремонта	2008
Дополнительные меры безопасности	нет
Состояние объекта (визуальный осмотр Оценщиком)	неудовлетворительное : стертость линолеума, повреждение слоя шпаклевки на оконных откосах, частичное повреждение обоев на стенах, частичное

¹ Источник информации: документы технической инвентаризации, правоустанавливающие документы на Объект оценки, результаты осмотра и фотографии Объекта оценки

	повреждение потолка Армстронг, несколько электрических ламп не работают
--	---

Источник информации: личный осмотр объекта оценки документы, предоставленные Заказчиком, интернет сайты: http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=_00155079.htm,
<http://www.coinvest.ru/doc/doc.php?ID=110&>
(см. Приложение №12.1).

Анализ местоположения объекта оценки

Область, район, населенный пункт	г. Москва, станция метро Китай-город.
Экологическая обстановка	неудовлетворительное

Источник информации: личный осмотр объекта оценки и прилегающей территории Оценщиком.

Особенности локального местоположения объекта оценки (данные визуального осмотра)

Транспортная доступность	Доступность хорошая, состояние дорожного покрытия хорошее
Состояние подъездных путей	хорошее.

Прочие характеристики Объекта оценки		
Кадастровый номер	77:01:0001034:1117	свидетельства о государственной регистрации права на жилое здание 77-АН № 440799 от 21 октября 2011 года
Объект	Жилое здание	Технический паспорт на жилой дом от 02.12.2009г.
Назначение	Жилое здание	
Текущее использование	Соответствует разрешенному использованию	
Кадастровая стоимость, руб.	39474363,29	свидетельства о государственной регистрации права на жилое здание 77-АН № 440799 от 21 октября 2011 года
Удельный показатель кадастровой стоимости на дату оценки руб./м ²	236 798,8	
Балансовая стоимость, руб.	Балансовая стоимость заказчиком не предоставлена, отсутствие БС не оказывает влияния на итоговую величину рыночной стоимости	
Информация об износе Объекта оценки		
Износ 37% по состоянию на 02.12.2009 год		Технический паспорт на жилой дом от 02.12.2009г.
Фактический физический износ (на основании визуального осмотра объекта оценки), %		41-60 (определен по таблице, приведенной на странице 48-49)
Функциональный износ, %		0 (определен на странице 43)
Внешний износ, %		0(определен на странице 44)
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки		
-		

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

Согласно техпаспорту произведено переоборудование (переустройство) помещений, на которое не предоставлено разрешение.

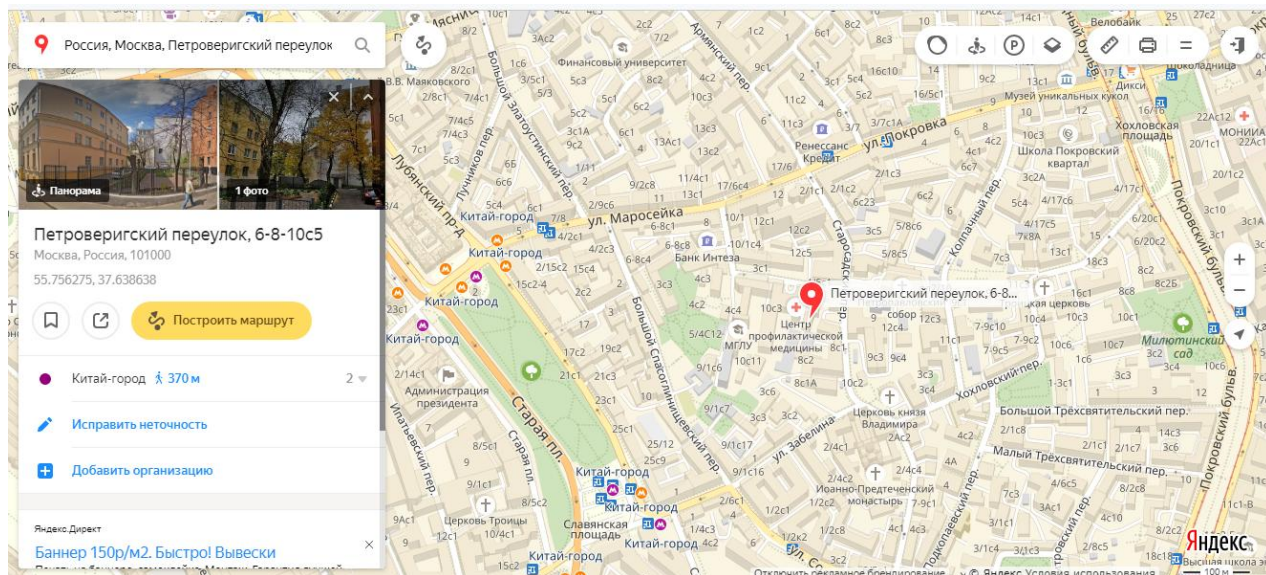
Рисунок 1.

Данные Росреестра

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска	Сформировать новый запрос
Кадастровый номер:	77:01:0001034:1117
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	22.05.2012
Площадь ОКС'а:	166,7
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	39474363,29
Дата внесения стоимости:	21.12.2016
Дата утверждения стоимости:	09.12.2016
Дата определения стоимости:	01.01.2016
Адрес (местоположение):	г. Москва, Петроверигский пер., д. 6-8-10, стр. 5
(ОКС) Тип:	Здание (Многоквартирный дом, Здание)
(ОКС) Этажность:	2
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
(ОКС) Завершение строительства:	1912
Дата обновления информации:	10.11.2017
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	45:286:002:000142650

Рисунок 2. Схема местоположения Объекта оценки на карте города



Источник информации: <http://vologda.4geo.ru/maps/#>

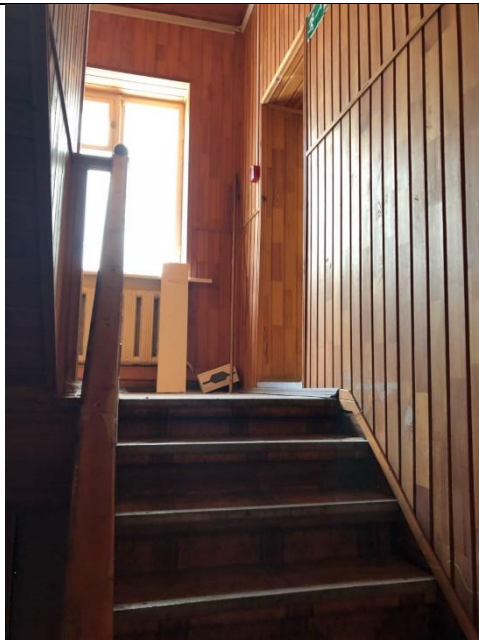
6. Результаты фотофиксации

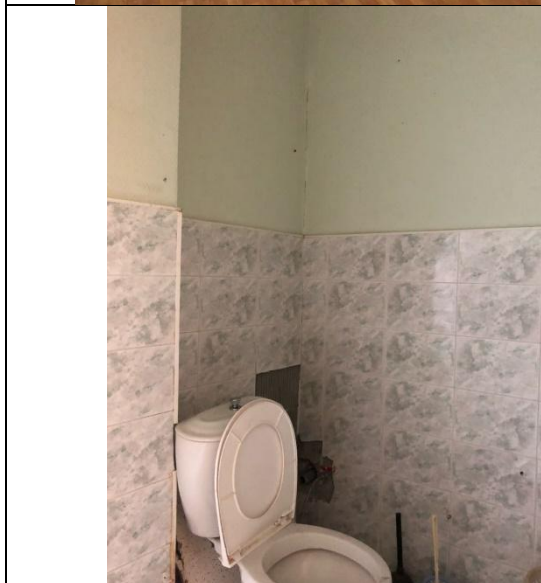
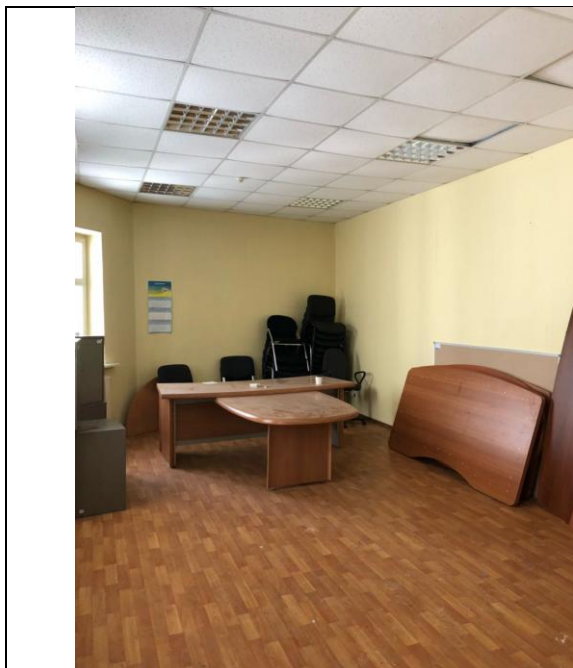
Осмотр проводился 01 марта 2018 г. Во время осмотра Объект оценки Оценщиком был сфотографирован. Фотографии приведены Оценщиком исключительно в качестве иллюстрационных материалов для более полного представления об Объекте оценки.

Общий вид здания



Помещения внутри здания







7. АНАЛИЗ РЫНКА

7.1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЭКОНОМИКИ Г. МОСКВЫ

Рынок недвижимости находится под значительным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность.

Развитие рынка недвижимости определяется:

экономическим ростом или ожиданиями такого роста. Хотя на рынке и могут возникать благоприятные краткосрочные условия при отсутствии роста, такие обстоятельства возникают достаточно редко;

финансовыми возможностями для приобретения недвижимости, что в свою очередь, обусловлено стадией экономического развития региона (кризис, застой, промышленное развитие), наличием и характером рабочих мест;

взаимосвязями между стоимостью недвижимости и экономической перспективой того или иного района. Некоторые районы находятся в состоянии застоя, т.к. их основные отрасли промышленности перемещены в другие части страны или пришли в упадок. Необходимо отметить, что в каждый определенный период времени конъюнктура рынка недвижимости представлена в виде результата коллективного влияния на нее различных факторов. При этом данные факторы воздействуют во взаимодействии на конъюнктуру рынка недвижимости.

На социально-экономическое развитие РФ негативно влияют такие факторы, как: падение курса рубля; падение цен на нефть; сокращение экономики малого бизнеса на 20-30% повысило уровень безработицы и снизило доходы у населения; рост тарифов на услуги практически во всех сферах жизнедеятельности; рост налоговой нагрузки на население и малый бизнес; рост доли и объема платных услуг в медицине и здравоохранении; «закредитованность» населения - люди не в состоянии выплачивать свои кредиты.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ ЭКОНОМИКУ Г. МОСКВЫ, В ЯНВАРЕ-СЕНТЯБРЕ 2017 ГОДА

	В фактических ценах	Январь-сентябрь 2017 г. в % к январю-сентябрю 2016 г., в сопоставимой оценке	Сентябрь 2017 г. в % к сентябрю 2016 г., в сопоставимой оценке	Справочно: январь-сентябрь 2016 г. в % к январю-сентябрю 2015 г., в сопоставимой оценке
Индекс промышленного производства, %	х	99,41)	107,31)	94,81)
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. руб.	486024,7	100,8	88,9	107,0
Введено в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. м.	1408,7	79,9	86,7	73,4
Оборот розничной торговли, млн. руб.	3252149,8	101,2	105,2	91,3
Объем перевозок	17,2	100,5	100,0	93,0

	В фактических ценах	Январь-сентябрь 2017 г. в % к январю-сентябрю 2016 г., в сопоставимой оценке	Сентябрь 2017 г. в % к сентябрю 2016 г., в сопоставимой оценке	Справочно: январь-сентябрь 2016 г. в % к январю-сентябрю 2015 г., в сопоставимой оценке
грузов автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства), млн. тонн				
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника за январь-август, руб.	77030,3	105,82)	103,13)	108,74)
Реальная заработная плата одного работника за январь-август, %	x	100,65)	99,16)	100,37)
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	x	105,1	103,9	108,3
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 сентября), руб.	4540,89	102,0 8)	102,0 8)	104,19)

	В фактических ценах	Январь-сентябрь 2017 г. в % к январю-сентябрю 2016 г., в сопоставимой оценке	Сентябрь 2017 г. в % к сентябрю 2016 г., в сопоставимой оценке	Справочно: январь-сентябрь 2016 г. в % к январю-сентябрю 2015 г., в сопоставимой оценке
Численность официально зарегистрированных в органах труда и занятости безработных (на конец сентября), тыс. человек	27,7	71,8 10)	71,8 10)	107,111)

Демографическая ситуация

Численность постоянного населения города Москвы по состоянию на 1 января 2017 г., по оценке, составила 12380,7 тыс. человек.

Демографическая ситуация в январе-сентябре 2017 г. характеризовалась естественным приростом населения. Число родившихся составило 100,8 тыс. человек (на 7,8% меньше, чем в январе-сентябре 2016 г.), число умерших - 88,7 тыс. человек (на 2,5% меньше).

За январь-сентябрь 2017 г. браков зарегистрировано 71542, или на 4,6% больше, чем за январь-сентябрь 2016 г., разводов - 33039, на 3,4% больше.

По данным о миграции населения, полученным в результате обработки поступающих от органов МВД России по г. Москве документов статистического учета прибытия и выбытия, в январе-августе 2017 г. в Москву прибыло 197,2 тыс. человек, выбыло - 139,6 тыс. человек, миграционный прирост составил 57,6 тыс. человек.

Динамика числа хозяйствующих субъектов

В территориальном разделе Статистического регистра хозяйствующих субъектов (Статрегистра Росстата) по г. Москве по состоянию на 1 октября 2017 г. насчитывалось 1303 тыс. хозяйствующих субъектов, включая предприятия, организации, их филиалы и другие обособленные подразделения, индивидуальных предпринимателей. В их число входят действующие и не действующие зарегистрированные хозяйствующие субъекты.

Из общего количества хозяйствующих субъектов 284 тыс. - индивидуальные предприниматели, прошедшие государственную регистрацию в налоговых органах. В основном они зарегистрированы в сфере оптовой и розничной торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов (32,3% от общего числа предпринимателей), в профессиональной, научной и технической деятельности (12,1%), операциях с недвижимым имуществом (10,7%), транспортировке и хранении (9,7%), деятельности в области информации и связи (6,7%), обрабатывающих производствах (4,6%).

В общем количестве предприятий и организаций по состоянию на 1 октября 2017 г. наибольший удельный вес составляют предприятия и организации оптовой и розничной торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов (42,0%), осуществляющие профессиональную, научную и техническую деятельность (11,3%), строительства (10,1%), обрабатывающих производств (5,5%), осуществляющие операции с недвижимым имуществом (5,0%).

Из общего числа предприятий 89,9% - частные, 1,4% - в собственности общественных организаций, 0,4% - в федеральной собственности, 0,4% - в собственности субъекта Федерации и муниципальной собственности, 5,5% - в иностранной собственности, 0,5% - в смешанной российской собственности и 1,9% - в смешанной российской и иностранной собственности.

Финансовые результаты работы предприятий и организаций

За январь-август 2017 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) работы предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) составил 1630,7 млрд. рублей прибыли (за январь-август 2016

г. по сопоставимому кругу предприятий - 1922,3 млрд. рублей прибыли), что составило 84,8% от прибыли за соответствующий период 2016 г.

По видам экономической деятельности финансовые результаты за январь-август 2017 г. сложились следующим образом: по обрабатывающим производствам 170,1 млрд. рублей убытка (в январе-августе 2016 г. - 131,6 млрд. рублей прибыли), в строительстве - 29,1 млрд. рублей прибыли (в январе-августе 2016 г. - 24,7 млрд. рублей прибыли), в оптовой и розничной торговле, включая ремонт автотранспортных средств, мотоциклов - 430,4 млрд. рублей прибыли (в январе-августе 2016 г. - 596,2 млрд. рублей прибыли).

По итогам хозяйственной деятельности за январь-август 2017 г. доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом 2016 г. увеличилась на 2,5 процентных пункта и составила 28,9%. Сумма их убытка на 1 сентября 2017 г. составила 339,8 млрд. рублей, на 1 сентября 2016 г. убыток составлял 282,7 млрд. рублей. По обрабатывающим производствам убыток составил 33,3 млрд. рублей (на 1 сентября 2016 г. - 47,9 млрд. рублей), в строительстве - 22,3 млрд. рублей (на 1 сентября 2016 г. - 23 млрд. рублей), в торговле - 89 млрд. рублей (на 1 сентября 2016 г. - 71,4 млрд. рублей).

Кредиторская задолженность предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) на 1 сентября 2017 г. составила 15980,1 млрд. рублей, из которых 7,3% или 1161,7 млрд. рублей приходилось на просроченные долги. На 1 сентября 2016 г. кредиторская задолженность составляла 15494,7 млрд. рублей, в том числе просроченная - 994,2 млрд. рублей (6,4%). На 1 сентября 2017 г. доля просроченной кредиторской задолженности в обрабатывающих производствах составила 12,6% (на 1 сентября 2016 г. - 10,9%), в строительстве - 2,4% (на 1 сентября 2016 г. - 1%), в торговле - 7% (на 1 сентября 2016 г. - 6,8%).

Дебиторская задолженность на 1 сентября 2017 г. сложилась в сумме 13766,2 млрд. рублей, из нее 6,3% или 865,3 млрд. рублей - просроченные долги. На 1 сентября 2016 г. дебиторская задолженность составляла 14675,4 млрд. рублей, в том числе просроченная - 784,1 млрд. рублей (5,3%). На 1 сентября 2017 г. доля просроченной дебиторской задолженности по обрабатывающим производствам составила 3,8% (на 1 сентября 2016 г. - 2,3%), в строительстве - 2,6% (на 1 сентября 2016 г. - 1,6%), в торговле - 8,4% (на 1 сентября 2016 г. - 8%).

Задолженность по полученным кредитам и займам на 1 сентября 2017 г. составила 19773,4 млрд. рублей, что на 1,9% больше задолженности на 1 сентября 2016 года.

Промышленное производство

(виды деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электроэнергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»)

Индекс промышленного производства в январе-сентябре 2017 г. по сравнению с январем-сентябрем 2016 г. составил 99,4%, в том числе по обрабатывающим производствам - 99,9%, по обеспечению электроэнергией, газом и паром; кондиционированию воздуха - 97,9%, по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 96,7%.

В январе-сентябре 2017 г. рост производства достигнут на предприятиях по производству прочих транспортных средств и оборудования на 47,3%, лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях - на 44,8%, электрического оборудования - на 29,2%, мебели - на 26,5%, резиновых и пластмассовых изделий - на 25,5%, текстильных изделий - на 18,2%, бумаги и бумажных изделий - на 17,9%, химических веществ и химических продуктов - на 11,5%, прочей неметаллической минеральной продукции - на 7,6%, напитков - на 5,4%, кожи и изделий из кожи - на 3,1%, пищевых продуктов - на 2,3%, по производству прочих готовых изделий - на 1,7%.

Объем промышленного производства был снижен на предприятиях следующих видов деятельности: производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (на 49,7%), производство кокса и нефтепродуктов (на 28,5%), металлургическое производство (на 25,9%), производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки (на 24,8%), производство компьютеров, электронных и оптических изделий (на 14,3%), производство одежды (на 10,2%), деятельность полиграфическая и копирование носителей информации (на 9,3%), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (на 9,2%), обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения (на 4,3%), водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов,

деятельность по ликвидации загрязнений (на 3,3%), ремонт и монтаж машин и оборудования (на 2,1%), обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха (на 2,1%).

За девять месяцев 2017 г. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года на предприятиях г. Москвы, осуществляющих производство пищевых продуктов, был увеличен выпуск колбасных изделий, включая колбасные изделия для детского питания, мясных (мясосодержащих) охлажденных и замороженных полуфабрикатов, мясных (мясосодержащих), включая для детского питания, консервов, переработанной и консервированной рыбы, молока, кроме сырого, сливочного масла, сыра, продуктов сырных и творога, кисломолочных продуктов, кондитерских изделий.

За этот же период произошло снижение объемов производства хлеба и хлебобулочных изделий недлительного хранения, крупы.

Предприятиями, осуществляющими производство текстильных изделий, одежды и изделий из кожи, за январь-сентябрь 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года был увеличен выпуск постельного белья, трикотажных или вязаных изделий, анораков, ветровок, штормовок и аналогичных изделий из текстильных материалов, пальто, полупальто с верхом из натурального меха, обуви.

Снижено производство плащей из текстильных материалов, трикотажных или вязаных чулочно-носочных изделий, костюмов и комплектов из текстильных материалов, брюк, бриджей, шорт из текстильных материалов, мужских или для мальчиков рубашек из текстильных материалов, юбок и юбок-брюк женских или для девочек из текстильных материалов, платьев женских или для девочек из текстильных материалов.

Московские предприятия в январе-сентябре 2017 г. по сравнению с январем-сентябрем 2016 г. увеличили выпуск лифтов, деревянной мебели для спальни, ювелирных изделий, обоев и аналогичных материалов для оклеивания стен, материалов лакокрасочных на основе полимеров, блоков оконных пластмассовых, посуды столовой и кухонной, прочих предметов домашнего обихода из пластмассы.

Было снижено производство счетчиков производства и потребления электроэнергии, диванов, соф, кушеток с деревянным каркасом, трансформируемых в кровати, бумажных канцелярских принадлежностей.

Предприятиями г.Москвы в январе-сентябре 2017 г. выработано 33,9 млрд. кВт.ч электроэнергии (96,3% к январю-сентябрю 2016 г.), 41,6 млн. Гкал пара и горячей воды (104,2%).

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-сентябре 2017 г. составил 486,0 млрд. рублей, или 100,8% к уровню января-сентября 2016 года.

На территории г. Москвы в январе-сентябре 2017 г. введены в действие жилые дома общей площадью 1408,7 тыс. кв. метров, что на 20,1% меньше, чем в январе-сентябре 2016 года.

Из объектов социальной инфраструктуры в январе-сентябре 2017 г. введены в эксплуатацию дошкольные образовательные организации на 770 мест, общеобразовательные организации на 6778 ученических мест, амбулаторно-поликлинические организации на 100 посещений в смену.

Транспорт

Автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в январе-сентябре 2017 г. перевезено 17,2 млн.тонн грузов, что на 0,5 % больше, чем в январе-сентябре 2016 г.; грузооборот составил 6,1 млрд.тонно-километров и по сравнению с уровнем января-сентября 2016 г. увеличился на 6,8 %.

Городскими автобусами, включая маршрутные такси, организаций (без субъектов малого предпринимательства) за январь-сентябрь 2017 г. перевезено 957,6 млн. человек, что составило 107,3 % к январю-сентябрю 2016 года.

Потребительский рынок товаров и услуг

Оборот розничной торговли за январь-сентябрь 2017 г. составил 3252,1 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 1,2% больше, чем за январь-сентябрь 2016 года.

Общий объем оборота розничной торговли на 90,0% был сформирован торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, на 10,0% - за счет продажи товаров на розничных рынках и ярмарках (в январе-сентябре 2016 г. - 87,8% и 12,2% соответственно). Торгующие организации за январь-сентябрь 2017 г. по сравнению с январем-сентябрем 2016 г. повысили оборот розничной торговли на 3,3%, продажа товаров на розничных рынках и ярмарках сократилась на 14,7%.

В структуре оборота розничной торговли на пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия приходилось 53,4% общего объема, на непродовольственные товары - 46,6%. Объем продажи

пищевых продуктов, включая напитки и табачные изделия, увеличился на 2,6%, непродовольственных товаров снизился - на 0,5%.

Товарные запасы в организациях розничной торговли по состоянию на 1 октября 2017 г. возросли по сравнению с запасами на эту же дату 2016 г. на 6,4% и составили 29 дней.

Оборот общественного питания в январе-сентябре 2017 г. снизился по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. в сопоставимых ценах на 2,8% и составил 120,7 млрд. рублей.

Платных услуг населению за январь-сентябрь 2017 г. оказано на 1185,9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах ниже уровня января-сентября 2016 г. на 2,1%. Услуг бытового характера оказано на 40,5 млрд. рублей, или 87,5% к уровню января-сентября 2016 года.

Цены и тарифы

В январе-сентябре 2017 г. (здесь и далее в разделе «Цены и тарифы»: сентябрь 2017 г. в % к декабрю 2016 г.) индекс потребительских цен на товары и услуги в г. Москве составил 102,8%.

Продукты питания в сентябре 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. подорожали на 0,9%.

Так, цены на капусту белокочанную, чеснок, помидоры и огурцы свежие снизились на 15,3-41,0%; свекла, лук репчатый и морковь подорожали на 6,0-9,9%.

В группе фруктов и citrusовых на 18,3% снизились цены на бананы, на 9,3% - на виноград, при этом стали дороже яблоки на 27,4%, груши - на 9,4%, лимоны - на 8,6%.

Среди других наблюдаемых групп продовольственных товаров на 3,1-8,5% стали дешевле мука, крупа и бобовые, яйца куриные, сахар-песок, на 1,6% - мясо птицы.

Вместе с тем на 15,8% выросли цены на сливочное масло, на 5,2% - на сыры, на 4,2% - на молоко и молочную продукцию, на 2,8% - на рыбопродукты, на 2,6% - на говядину, на 2,1% - на хлеб и хлебобулочные изделия.

В группе рыбопродуктов наиболее значительно подорожала икра лососевых пород (на 5,1%), рыба охлажденная и мороженая разделанная лососевых пород (на 4,6%), филе рыбное мороженое (на 3,0%).

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в расчете на месяц в среднем по Москве в конце сентября 2017 г. составила 4540,9 рубля и выросла по сравнению с декабрем 2016 г. на 2,0%.

Уровень цен на непродовольственные товары в сентябре 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. вырос на 2,5%.

Среди наблюдаемых видов непродовольственных товаров более всего выросли цены на бензин автомобильный (на 6,4%), дизельное топливо (на 5,3%), печатные издания (на 6,2%) и сигареты (на 5,6%).

Кроме того, на 3,0-4,3% стала дороже детская одежда и обувь, кроссовая и спортивная обувь для взрослых, легковые автомобили, постельное белье, трикотажные изделия, школьно-письменные принадлежности.

В сентябре 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. цены и тарифы на услуги выросли на 5,3%.

В среднем на 8,1% выросли тарифы на услуги организаций ЖКХ, оказываемые населению.

В группе услуг пассажирского транспорта стоимость разовой поездки в городском наземном транспорте увеличилась в среднем на 11,4%, в метро - на 9,6%. Полет в салоне экономического класса самолета стал дороже на 7,5%, проезд в различных типах вагонов поездов дальнего следования - на 2,4%.

На 13,6% выросла абонентская плата за радиотрансляционную точку, на 6,8% - за телевизионную антенну.

На 18,4% увеличилась плата за обучение в образовательных организациях высшего профессионального образования, на 21,5% - за проживание в студенческом общежитии.

В сентябре 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. стоимость 1 квадратного метра общей площади квартир на рынке жилья, реализуемого юридическими лицами, осуществляющими операции с недвижимостью, по данным выборочного обследования, в г. Москве на первичном рынке снизилась в среднем на 1,9%, на вторичном рынке - на 2,8%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в сентябре 2017 г. (в % к декабрю 2016 г.) составил 107,5% против 103,6% в сентябре 2016 года.

Наибольший рост цен отмечался в производстве ювелирных изделий - на 26,6%, в производстве кабелей и кабельной арматуры - на 21,8%, нефтепродуктов - на 11,2%, резиновых и пластмассовых изделий - на 6,8%, бумаги и бумажных изделий - на 4,8%. Снижение наблюдалось в производстве

древесины и производстве изделий из дерева - на 6,7%, в производстве лекарственных препаратов - на 0,3%.

При общем повышении цен в производстве пищевых продуктов на 1,8%, наибольший рост цен отмечался в производстве хлебобулочных и мучных кондитерских изделий - на 9,1%. В производстве молочной продукции наибольший рост цен наблюдался в производстве стерилизованного молока - на 8,1%. Снижение цен наблюдалось в производстве продуктов мукомольной и крупяной промышленности - на 7,7%, в переработке и консервировании мяса и мясной пищевой продукции - на 4,7%.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в сентябре 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. повысился на 2,2%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - на 3,4%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - на 2,8%, цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - на 0,3%. Цены на приобретенные основные строительные материалы, детали и конструкции повысились на 2,3%.

Общий уровень тарифов на перевозку грузов всеми видами транспорта в сентябре 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. повысился на 23,5%, в том числе транспортировка грузов трубопроводным транспортом - на 74,4%, на внутреннем водном транспорте - на 13,6% на железнодорожном транспорте - на 4,7%, на автомобильном транспорте - на 0,7%; снижение тарифов наблюдалось на перевозку грузов воздушным транспортом - на 4,0%.

Цены на приобретенное промышленными организациями зерно для основного производства в сентябре 2017 г. по сравнению с декабрем 2016 г. снизились на 13,0%.

Тарифы на услуги связи для юридических лиц повысились на 6,4%.

Денежные доходы населения

В январе-сентябре 2017 г. по сравнению с январем-сентябрем 2016 г. денежные доходы населения с учетом роста потребительских цен уменьшились, по предварительным данным, на 1,8%. Номинальные среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения за январь-сентябрь 2017 г. увеличились на 2,8% и составили 56,7 тыс. рублей.

Реальные располагаемые денежные доходы населения (денежные доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) за январь-сентябрь 2017 г., по предварительным данным, уменьшились на 3,7% по сравнению с январем-сентябрем 2016 года.

Среднемесячная заработная плата работников предприятий, учреждений и организаций всех форм собственности, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в январе-августе 2017 г. составила 91815 рублей и выросла по сравнению с соответствующим периодом 2016 г. на 8,5%.

Наиболее высокая заработная плата наблюдалась на предприятиях и в организациях, осуществляющих производство нефтепродуктов - 518985 рублей, производство цемента, извести и гипса - 245035 рублей, рекламную деятельность - 181225 рублей, добычу сырой нефти и природного газа - 171022 рубля, разработку программного обеспечения и консультирование в этой области - 162983 рубля, финансовую и страховую деятельность - 155449 рублей, оптовую торговлю пищевыми продуктами, напитками и табачными изделиями - 124123 рубля, производство напитков - 124045 рублей, производство химических веществ и химических продуктов - 123545 рублей, производство лекарственных препаратов и материалов, применяемых в медицинских целях - 112073 рубля.

Ниже средней сложилась заработная плата на предприятиях по обработке древесины и производству изделий из дерева - 71610 рублей, по производству текстильных изделий - 61940 рублей, по производству одежды - 58321 рубль, по производству кожи, изделий из кожи - 32864 рубля, по производству обуви - 29695 рублей. В организациях строительства среднемесячная заработная плата составила 77728 рублей, здравоохранения и предоставления социальных услуг - 68765 рублей, ведущих образовательную деятельность - 68189 рублей, в гостиницах и предприятиях общественного питания - 46551 рубль.

Рынок труда

Численность рабочей силы (экономически активного населения), по оценке, в январе-августе 2017 г. составила 7141 тыс. человек. Во всех сферах экономики города было занято 7038 тыс. человек или 98,6% от рабочей силы (экономически активного населения).

Из общей численности работников списочного состава (без учета совместителей) предприятий и организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в августе 2017 г. было занято: в организациях осуществляющих оптовую и розничную торговлю - 15%, в организациях, ведущих образовательную деятельность - 10% , в финансовых и страховых организациях - 9%, в организациях

здравоохранения и предоставления социальных услуг, в обрабатывающих производствах - по 8%, в организациях, осуществляющих научные исследования и разработки - 7%, в строительстве - 4%.

На конец сентября 2017 г. по данным Департамента труда и социальной защиты населения города Москвы не имели занятий и активно искали работу 39,1 тыс. человек, из них 27,7 тыс. человек было официально признано безработными.

Численность незанятых трудовой деятельностью, ищущих работу, по сравнению с сентябрем 2016 г. уменьшилась на 14,7 тыс. человек, или на 24,9%, по сравнению с августом 2017 г. их численность увеличилась на 0,2 тыс. человек, или на 0,4%.

Численность официально зарегистрированных безработных на конец сентября 2017 г. по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. уменьшилась на 10,9 тыс. человек, или на 28,2%. По сравнению с августом 2017 г. их численность уменьшилась на 0,3 тыс. человек, или на 1,1%.

Уровень официально зарегистрированной безработицы от общей численности рабочей силы (экономически активного населения) в августе 2017 г. составил 0,4%. Итоги проведенного Мосгорстатом обследования рабочей силы показывают, что реальный уровень безработицы выше и составил 1,3%.

Заявленная предприятиями и организациями потребность в работниках на конец сентября 2017 г. составила 177,6 тыс. человек, из них 89,7 тыс. человек - рабочих профессий. Нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в Департаменте труда и социальной защиты населения города Москвы, на 100 заявленных вакансий составила 22 человека, что на 51,8% меньше, чем в августе 2016 года.

Источник информации: <http://промышленность-сегодня.рф/library/reference/osnovnye-pokazateli-kharakterizuyushchie-ekonomiku-g-moskvy-v-yanvare-sentyabre-2017-goda>

7.2.ОБЗОР СИТУАЦИИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В 2017 ГОДУ

В 2017 году наблюдаются худшие показатели покупательской активности на рынке недвижимости за период с 1994 по 2016 год. Цены в прошлых годах и росли, и падали, но покупательская активность всегда присутствовала. Сегодня же практически нет людей со свободными деньгами — чаще совершаются либо сделки по ипотеке, либо альтернативный обмен. Причина спада — плохая экономическая ситуация в стране. Люди, которые сейчас имеют какие-то накопления, тратят их на еду. Зарплата в России в несколько раз ниже, чем в Европе, а стоимость продуктов питания и товаров массового потребления — на 10-15% выше. Поэтому люди сегодня готовы потесниться. Уровень скидок в 2017 году ощутимо выше, дисконт 10% для вторичного рынка уже стал «нормой», особенно в бизнес-классе, хотя год назад присутствовал гораздо более скромный торг — 2-4%. Срок экспозиции доходит до шести месяцев, а еще год назад средний показатель был на уровне двух месяцев. Доля альтернативных и ипотечных сделок суммарно стремится к 80-90%, доля «свободных» продаж минимальна — на уровне 20%.

Низкие доходы населения — ключевая причина низкого спроса. В настоящее время решаются в основном насущные жилищные проблемы в рамках небольшого бюджета, и именно поэтому какое-то движение наблюдается только в сегменте недорогих 1- и 2-комнатных квартир. Многокомнатные квартиры не по карману многим, поэтому в этом сегменте сейчас довольно тихо. Объекты выставляются по несколько месяцев, рынок сейчас перенасыщен предложениями. Покупатели имеют возможность выбирать объект, и у них совершенно нет необходимости бороться за нужную квартиру — всегда можно поискать рядом сравнимое предложение и найти несколько подходящих. Поэтому продавцы идут на дисконты: примерно у 70% предложений цена продажи оказывается ниже, чем цена в объявлении.

Также у многих есть сбережения в долларах, за счет снижения курса многие люди уже не могут себе позволить купить квартиру, на которую рассчитывали еще год назад, поэтому они очень боятся прогадать и предпочитают ждать роста валют.

Можно говорить и об изменении структуры спроса на вторичном рынке в пользу новостроек. Новостройки активно конкурируют с недорогой «вторичкой», перетягивая спрос. Тому есть несколько причин: во-первых, продавец на вторичном рынке продает один объект, он не может оперировать большими объемами жилья — а новостройки могут и делают это. Постоянные акции, дисконты, подарочные метры и цены у новостроек влекут за собой необходимость снижаться и для продавцов вторички, чтобы хоть как-то конкурировать с новыми объектами. Вторая причина — огромное количество новостроек, объекты разные, на любых стадиях строительства, различные по характеристикам. И конечно, цена метра: за одну и ту же сумму покупатель получит в новостройке более просторную квартиру, чем на вторичном рынке. Все это влечет смещение спроса.

Сейчас возникла парадоксальная ситуация — метр новостроек стоит столько же, сколько метр вторичного жилья. Вторичное жилье, особенно в старых панельных домах, морально устаревает, а качество новостроек растет, в особенности в сегментах комфорт и бизнес-классе. Можно говорить также о перемещении инвестиционного спроса в сторону новостроек.

Также понизился процент рентабельности при аренде в последнее время — если раньше он не был меньше 5% в год (в рублях), то сейчас стоимость аренды упала, как упал и спрос, ведь при инфляции покупать для аренды уже не рентабельно. Люди сейчас хотят инвестировать в новостройки, чтобы получить какую-то добавленную стоимость, когда дом будет сдан. Но были случаи, что пока дом строился, и из-за общего падения цен на недвижимость, стоимость квартир оставалась примерно такой же, что и на нулевом цикле. В нашей практике были клиенты, которые могли продать квартиру даже за цену, равную той, которая была на

стадии фундамента. Инвесторов на рынке вторичной недвижимости практически в настоящее время нет.

Вместе с тем, несмотря на конкуренцию со стороны рынка новостроек, предлагающего большой выбор доступных проектов, выгодные ипотечные программы, а также общее снижение стоимости квадратного метра поддерживают интерес покупателя к вторичной недвижимости. Данный сегмент подходит тем покупателям, кому необходимо въехать в жилье сразу после его покупки и зарегистрировать право собственности, исключив, в том числе, затраты на аренду жилья. По этой причине рынок новостроек не сможет полностью вытеснить вторичную недвижимость. Период строительства дома и ввод его в эксплуатацию занимает минимум два года, и не все покупатели готовы ждать этого момента. Также отметим, что к очевидным плюсам новостроек относятся современная архитектура, улучшенные планировки квартир, благоустроенная придомовая территория и собственная инфраструктура в рамках проекта.

В настоящее время нет причин для увеличения спроса. Для того чтобы люди начали покупать, нужен рост благосостояния, а на данный момент предпосылок для повышения доходов населения нет. Ситуация в экономике нестабильная, потенциальные покупатели предпочитают снимать жилье (это дешевле), чем покупать в ипотеку и переплачивать банку 3-4 стоимости квартиры. Многие инвесторы нашли себе другой источник дохода, нежели недвижимость, соответственно число покупающих в инвестиционных целях сократилось на 15-20% от общего объема. Если на этом фоне пройдет череда банкротств строительных компаний, то этот фактор обвалит рынок недвижимости еще на 5-10%. Соответственно, как только ситуация в экономике стабилизируется, продажи начнут расти, а соответственно и стоимость недвижимости. Но, скорее всего, произойдет это не в ближайшие 2-3 года.



Рынок недвижимости по итогам 2017 года отмечает тенденцию к снижению цен, что позволяет приобрести жилье при умеренной плате. Спрос населения ограничен, а предложение постоянно растет. В Москве складывается такая ситуация:

Недвижимость все меньше интересует инвесторов и спекулянтов, планирующих вложить деньги в краткосрочной перспективе;

В отличие от рынка других городов, в столице большим спросом пользуется элитное жилье — застройщики возводят здания премиум класса. Так, в Раменках в скором времени появится свыше 140 тыс. кв.м. жилья бизнес-класса;

Вкладывать деньги целесообразно на ранних стадиях строительства, так, в комплексе «Садовые Кварталы» цена метра изначально составляет 450 тыс. рублей, а на стадии готовности возрастает до 600 тысяч;

Качество объектов существенно улучшилось по сравнению с прошлым десятилетием. С ростом конкуренции растет и уровень комфорта – объекты комфорт-класса снабжены развитой инфраструктурой и необычными планировочными решениями;

Стираются границы между классами жилья, а приобрести квартиру уровня комфорт можно даже дешевле эконом-сегмента.

По-прежнему огромным спросом пользуются квартиры малой площади и соответствующей цены. Купить сразу большую и комфортную квартиру в Москве могут себе позволить далеко не все.

Эксперты полагают, что к 2021 году цены достигнут таких показателей:

- Вторичное жилье – 100-140 тысяч рублей за кв.м.;
- Новостройки эконом-класса – 100 тысяч;
- Жилье сегмента комфорт – 120-140 тысяч;
- Бизнес-класс – менее 200 тысяч.

По итогам первого квартала 2017 года Крюково стало самым доступным районом Москвы по стоимости жилья в новостройках. Средняя цена 1 кв. м здесь составляет 92,9 тыс. руб., а средняя стоимость лота — 4,5 млн руб. Самым дорогим районом назван Арбат: 1 кв. м здесь стоит 1,119 млн руб., а квартира — порядка 145,1 млн руб. Такие данные следуют из рейтинга самых дешевых и дорогих районов столицы (без учета Новой Москвы), составленного риелторской компанией Est-a-Tet.

В тройку наиболее доступных московских районов также вошли Некрасовка и Северный, где 1 кв. м оценивается в 97,6 тыс. руб. и 104,1 тыс. руб., а готовая квартира в новостройке — в 5,6 млн руб. и 5,9 млн руб. соответственно. Последнюю строчку рейтинга занял район Новокосино с ценником 135,7 тыс. руб. за 1 кв. м и 6,8 млн руб. за весь лот. Шесть из десяти районов рейтинга расположены за МКАД, в большинстве из них нет станций метро.

На втором месте в списке самых дорогих районов столицы оказались Хамовники: 1 кв. м здесь стоит в среднем 892,8 тыс. руб., а квартира — около 144,7 млн руб. Третью строчку занял район Якиманка со стоимостью 1 кв. м 669,3 тыс. руб., а целой квартиры — 78,2 млн руб., говорится в материалах Est-a-Tet. Последнее место досталось Раменкам, где средняя стоимость 1 кв. м составляет 400,2 тыс. руб., а всего лота — 40,6 млн руб. Восемь из десяти районов, попавших в рейтинг, находятся в границах Центрального административного округа.

Лидером по объему предложения среди самых дорогих районов Москвы стал Пресненский район, в котором продается 31% от общего объема предложения. Среди наиболее доступных районов Москвы на первом месте по объему предложения является Некрасовка — здесь реализуется около 28% самого дешевого жилья.

Разница между самым дешевым и самым дорогим районом по цене квадратного метра составляет более 1 млн руб., а по средней стоимости лота — порядка 140 млн руб.

Подробнее на РБК: <https://realty.rbc.ru/news/58f5ff9b9a79470170cc8c4d>

Коммерческая недвижимость

В феврале на продажу предлагался 1751 объект общей площадью 2 537 тыс. кв. м и общей стоимостью 421 млрд. руб., что выше показателя предыдущего месяца на 39% по количеству и на 63% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях снизилась на 1% и составила 166 308 руб./кв. м. Курс доллара в феврале не изменился, поэтому в долларовом эквиваленте цена также снизилась на 1% и составила 2 927 \$/кв. м. За год цены в рублях снизились на 12%, а в долларах — на 14%.

Рост объема предложения в феврале объясняется ростом количества рабочих дней по сравнению с началом года.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 56%. Далее идут производственно-складские помещения (23%), помещения торговые (11%) и свободного назначения (10%).

Рынок в целом					
Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	1 751	421 933	2 537	1,45	166 308
К январю 2018	▲+39%	▲+61%	▲+63%	▲+18%	▼-1%
К февралю 2017	▲+28%	▲+5%	▲+19%	▼-6%	▼-12%

Торговая недвижимость

Объем предложения торговых помещений на продажу в феврале 2018 г. по количеству вырос на 10%, а по общей площади – снизился на 5%. Всего на рынке экспонировалось 396 объектов общей площадью 277 тыс.кв.м. и общей стоимостью 69,38 млрд. руб.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 38 объектов общей площадью 18 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству вырос на 9%, а по общей площади – на 2%. Цена за месяц выросла на 4% и составила 641 217 руб./кв.м. Рост цены обусловлен выходом двух дорогих объектов – на ул.Арбат (269 кв.м, 1 283 500 руб./кв.м) и ул.Петровка (400 кв.м, 1 126 100 руб./кв.м).

За пределами центра объем предложения по количеству вырос на 10%, а по общей площади сократился на 5%, составив 358 объектов общей площадью 259 тыс.кв.м. Цена на объекты за пределами центра за месяц выросла на 21% и составила 222 701 руб./кв. м. Рост цены был связан с выходом на рынок в феврале дорогого и большого объекта на Фестивальной ул. (36 000 кв.м, 361 100 руб./кв.м).

Судя по более значительному росту цен по объектам за пределами центра как за месяц, так и за год, спрос на помещения за пределами Садового Кольца оказывается выше.

Торговые помещения внутри Садового Кольца					
Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная
Значение	38	11 621	18	0,48	641 217
К январю 2018	▲+9%	▲+6%	0%	▼-6%	▲+4%
К февралю 2017	▲+138%	▲+67%	▲+64%	▼-32%	▲+4%

Торговые помещения вне Садового Кольца					
Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	
Значение	358	57 754	259	0,72	
К январю 2018	▲+10%	▲+15%	▼-5%	▼-15%	▲
К февралю 2017	▲+66%	▲+85%	▲+63%	▼-3%	▲

В феврале 2018 года экспонировалось 127 объектов общей площадью 37 тыс.кв. м и общей стоимостью 12,46 млрд.руб. По сравнению с январем их количество выросло на 14%, а общая площадь - на 18%.

Объем предложения объектов street-retail в центре по количеству вырос на 13%, а по общей площади снизился на 5% и составил 18 объектов общей площадью 5 тыс.кв.м. Средневзвешенная цена по объектам в пределах Садового Кольца выросла на 9% и составила 873 077 руб./кв.м. Рост цены был связан приходом на рынок крупного дешевого объекта на Б.Головином пер. (567 кв.м, 386 200 руб./кв.м).

Объем предложения помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца составил 109 объектов общей площадью 32 тыс. кв. м, увеличившись по сравнению с январем на 15% по количеству и на 23% по общей площади. Средневзвешенная цена по таким помещениям сократилась на 10% и составила 261 747 руб./кв.м, что было, в частности, связано с выходом на рынок дешевого объекта на Волоколамском ш. (3 900 кв.м, 61 103 руб./кв.м).

Судя по изменению цен как за месяц, так и за год, спрос на помещения стрит-ритейла в центре выше.

Street-retail внутри Садового Кольца					
Street-retail внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	
Значение	18	3 999	4,58	0,25	
К январю 2018	▲+13%	▲+3%	▼-5.18%	▼-17%	▲
К февралю 2017	▲+125%	▲+386%	▲+249.62%	▲+56%	▲

Street-retail вне Садового Кольца					
Street-retail вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	
Значение	109	8 459	32,32	0,3	
К январю 2018	▲+15%	▲+10%	▲+22.8%	▲+7%	▼
К февралю 2017	▲+73%	▲+102%	▲+74.61%	▲+3%	▲

Офисная недвижимость

Объем предложения офисных помещений на продажу в феврале 2018 г. вырос на 38% по количеству и на 98% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 935 объектов общей площадью 1414 тыс. кв.м и общей стоимостью 253 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, выросло на 46%, а их общая площадь - на 117%, в результате чего объем предложения составил 163 объекта площадью 202 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в центре снизилась на 16% и составила 314 951 руб./кв. м. Уменьшение цены было вызвано началом экспонирования двух больших и относительно дешевых объектов на ул. Арбат (23 500 кв.м, 182 765 руб./кв.м и 27 827 кв.м, 154 345 руб./кв.м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц вырос на 36% по количеству, на 96% по общей площади и составил 772 объекта общей площадью 1212 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в феврале снизилась на 5% и составила 156 695 руб./кв.м. Снижение цены было обусловлено уходом с рынка дорогого объекта на ул.3-я Песчаная (34 534 кв.м, 165 266 руб./кв.м).

Учитывая более низкий уровень снижения цен как за месяц, так и за год, спрос на офисные помещения в центре сокращается быстрее.

Офисные помещения внутри Садового Кольца					
--	--	--	--	--	--

Офисы внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	
Значение	163	63 558	202	1,24	1
К январю 2018	▲+46%	▲+82%	▲+117%	▲+49%	6
К февралю 2017	▼-12%	▼-23%	▲+6%	▲+20%	6

Офисные помещения вне Садового Кольца					
Офисы вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	
Значение	772	189 974	1 212	1,57	
К январю 2018	▲+36%	▲+85%	▲+95%	▲+44%	▼
К февралю 2017	▲+11%	▼-17%	▼-4%	▼-14%	▼

Производственно-складские помещения

Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в феврале 2018 г. выросло на 187%, а их общая площадь - на 69%. Объем предложения составил 241 объект общей площадью 576 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена производственно-складских помещений выросла на 29% и составила 78 724 руб./кв.м. Существенный рост цены был вызван как уходом дешевых объектов таких как на ул.Батюнинская (6 500 кв.м, 27 692 руб./кв.м), 1-й Котляковский пер. (7917 кв.м, 3 1578 руб./кв.м), ул.Электродная (8 300 кв.м, 48 200 руб./кв.м), ул.Иловойская (8892 кв.м, 44 983 руб./кв.м), Электролитный пр-д (14 205 кв.м, 35 199 руб./кв.м), так и выходом ряда дорогих, таких как - на ул.Коптевской (3 978 кв.м, 143 300 руб./кв.м), ул.Вольная (7 926 кв.м, 135 700 руб./кв.м), Варшавское ш. (15 000 кв.м, 113 040 руб./кв.м), Сколковское ш. (24 500 кв.м, 114 661 руб./кв.м).

Объем предложения объектов свободного назначения в феврале 2018 г. по количеству вырос на 26%, а по общей площади – на 27%, составив 179 объектов общей площадью 269 тыс.кв.м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения осталась на уровне января и составила 199 290 руб./кв.м.

Производственно-складские помещения					
ПСП	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	
Значение	241	45 353	576	2,39	
К январю 2018	▲+187%	▲+118%	▲+69%	▼-41%	▲
К февралю 2017	▲+151%	▲+127%	▲+73%	▼-31%	▲

Помещения свободного назначения					
ПСН	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	
Значение	179	53 674	269	1,5	
К январю 2018	▲+26%	▲+28%	▲+27%	▲+1%	

Источник информации: http://ключев-недвижимость.рф/sovety-spetsialistov/news_post/obzor-situatsii-na-rynke-nedvizhimosti-v-2017-godu, <http://irg.ru/analytic/review/sale-february-2018>

Анализ выборки объектов-аналогов

Коэффициент вариации случайной величины – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс.

Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию.

$$Cv = \frac{\sigma}{\mu}$$

Среднеквадратическое отклонение или стандартное отклонение – в теории вероятности и в статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно ее математического ожидания.

Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. Стандартное отклонение равно корню квадратному из дисперсии случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчете стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при измерении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

где: σ – стандартное отклонение;

x_i – i -й элемент выборки;

$\bar{x}$ – среднее арифметическое выборки;

n – объем выборки.

Математическое ожидание – понятие среднего значения случайной величины в теории вероятностей. В зарубежной литературе обозначается через $E[X]$, в русской $M[X]$. В статистике часто используют обозначение μ . Пусть случайная величина имеет дискретное равномерное распределение, то есть:

$$P(X = x_i) = \frac{1}{n}, i = 1, \dots, n.$$

$$\bar{x} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i$$

Тогда ее математическое ожидание равно: т.е. среднему арифметическому всех принимаемых значений.

Результаты анализа выборки цен объектов-аналогов

Таблица

№ п/п	Цены объектов аналогов, руб./кв.м.	Математическое ожидание (среднее значение)	Стандартное отклонение	Коэффициент вариации для данной выборки	Нормативное значение коэффициента вариации
1	158,9	152,24	4,65	3,1	33,00%
2	153,67				
3	146,3				
4	150				

Так как рассчитанное значение коэффициента вариации меньше допустимого значения, с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка объектов-аналогов удовлетворяет

условиям однородности и нормального распределения. Нормативное значение коэффициента вариации взято из учебника "Общая теория статистики. Статистическая методология в изучении коммерческой деятельности", под редакцией Спирин А.А., 1996 г.

В ходе анализа к ценам объектов-аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки.

8. Анализ ценообразующих факторов

На стоимость недвижимости (в том числе земельных участков) оказывает влияние множество факторов. Основные ценообразующие параметры, присущие объектам, приводятся ниже.

Передаваемые права

Фактор учитывает юридический статус оцениваемого объекта недвижимости (набор прав на недвижимость: владение, пользование и распоряжение) – разный объем прав имеет разную стоимость. При прочих равных условиях рыночная стоимость объекта недвижимости, на которую оформлено право собственности, выше стоимости объектов недвижимости, отчуждаемых на праве аренды, праве требования и др.

Финансовые условия

Фактор учитывает условия финансирования возможной сделки по продаже оцениваемого объекта и разницу в условиях финансирования для объекта оценки и объектов-аналогов, а именно сроки финансирования, процентные ставки, порядок перехода прав на недвижимость – все эти факторы оказывают значительное влияние на стоимость оцениваемой недвижимости.

Условия продажи

Фактор учитывает отличия условий продажи объектов-аналогов от рыночных условий: ограниченность в сроках продажи, аффилированность покупателя и продавца, приобретение объектов с целью их комплексного использования с близлежащими объектами и др. – все эти факторы также существенно влияют на стоимость недвижимости.

Снижение цен в процессе торгов (уторговывание)

Характерной особенностью рынка недвижимости является тенденция к снижению цен на предлагаемые к продаже (аренде) объекты.

Как правило, объекты продажи выставляются на рынок с премией к рыночной цене аналогичных объектов. При осуществлении реализации объекта его цена может снизиться, что подтверждается консультациями с продавцами и их агентами.

Согласно данным аналитических агентств и агентств недвижимости в настоящее время в процессе торгов можно получить скидку на торг от 2 до 5%, которая, как правило, не превышает 300 тыс. рублей.

Дата предложения (дата публичной оферты)

Цены объектов недвижимости подвержены изменению во времени. При использовании информации по аналогу, дата предложения которого значительно отличается от даты оценки, требуется учет этого обстоятельства.

Местоположение объекта

Характеристики района расположения объекта оценки оказывают значительное влияние на стоимость. К характеристикам местоположения относят:

- удаленность от центра;
- окружение объекта (район преимущественно жилой застройки, бизнес-зона, промышленная зона и др.);
- ценовая зона и перспективы развития района расположения объекта.

Чем ближе к центру находится здание, тем дороже стоит за 1 м² площади объекта.

Общая площадь

Абсолютная величина рыночной стоимости оказывает обратное воздействие на уровень ликвидности – чем выше стоимость и размер объекта, тем меньше становится платежеспособный спрос на него в связи с уменьшением числа потенциальных покупателей. С увеличением размера площади объектов недвижимости стоимость 1 м² площади уменьшается. Данный параметр может быть рассчитан методом корреляционно-регрессионного анализа.

Материал стен.

Типа здания также оказывает влияние на стоимость здания. Чем более современен, безопасен, надежен и экологичен материал, из которого построено здание, тем более привлекательным становится здание. Здания, изготовленные из металлоконструкций, сэндвич-панелей (быстровозводимые здания) стоят дешевле кирпичных и кирпично-монолитных зданий, даже если они схожи по всем остальным характеристикам, деревянные здания самые дешевые в сравнении со зданиями любого другого типа стен.

Техническое обеспечение здания

Здание к которому подведены все необходимые коммуникации (электроосвещение, отопление, водопровод, канализация, газоснабжение) стоит дороже здания в котором отсутствует ряд коммуникаций.

Техническое состояние здания и внутренняя отделка.

Чем ниже износ здания, тем оно дороже. Чем выше уровень отделки и ниже ее износ, тем больше она повышает стоимость объекта недвижимости по сравнению с аналогичным неотделанным помещением, при условии, что затраты на ее создание не превышают типичных разумных пределов.

9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

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

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

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

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из правомочных, физически осуществимых и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости города в целом и проведя анализ ближайшего окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения Объекта.

Для оцениваемого Объекта необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования.

Как уже указывалось выше, понятие «наиболее эффективного использования», применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное использование оцениваемого Объекта с максимальной отдачей, причем неперенными являются условия физической возможности, юридической допустимости (правомочность) и финансовой оправданности (осуществимости) такого рода действий.

При анализе критерия «Правомочность» (рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству, существующим ограничениям на использование земельного участка и др.) было установлено, что жилое здание имеет назначение – общежитие. Оценка проводится в соответствии с назначением.

Физическая возможность - физическая осуществимость рассматриваемого варианта использования обусловлена физическими характеристиками объекта оценки (местоположение, технические характеристики, размеры объекта оценки т.д.). В ходе выполнения данной работы техническая экспертиза земельного участка не проводилась. Предполагается, что при реализации рассматриваемого ниже варианта использования объекта оценки препятствий физического плана не будет. В принципе, с точки зрения физической осуществимости, возможны следующие варианты функционального использования объекта оценки:

- офисное;
- жилое;
- торговое;
- хостел.

В данный момент здание используется как офисные помещения.

Вывод: оценка рыночной стоимости проводится в соответствии с текущим видом разрешенного использования жилого здания.

10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке (последовательность определения стоимости Объекта оценки)

10.1. Методология оценки Объекта оценки

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом рассматриваются возможные способы использования имущества и выбирается такое, которое дает максимальный доход. Для этого проводится анализ лучшего и наиболее эффективного использования. При оценке применяются общие для всех видов имущества подходы: затратный, сравнительный, доходный.

Применение трех подходов приводит к получению различных величин стоимости. После анализа результатов, полученных разными подходами, устанавливается рыночная стоимость имущества.

Методология затратного подхода

Затратный подход основан на предположении, что затраты на создание объекта являются приемлемым ориентиром для определения его стоимости.

Данный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что осведомленный инвестор не заплатит за объект большую сумму, по сравнению с затратами на воспроизводство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности с сопоставимыми технико-эксплуатационными показателями.

Основная формула для расчетов по затратному подходу записывается следующим образом:

$$C = C_{\text{зу}} + C_{\text{нс}} - I_{\text{нак}},$$

где: C - стоимость недвижимости, рассчитанная затратным подходом;

$C_{\text{зу}}$ - стоимость прав на земельный участок, относящийся к оцениваемому недвижимому имуществу;

$C_{\text{нс}}$ - затраты на воспроизводство/замещение (новое строительство) объекта недвижимости с учетом прибыли предпринимателя, обладающего правами на застройку участка;

$I_{\text{нак}}$ - накопленный (совокупный) износ.

-

Величина износа и устареваний объекта оценки определяется величинами физического, функционального и экономического износов и устаревания по формуле:

$$I_{\text{нак}} = 1 - \left(1 - \frac{I_{\text{физ}}}{100\%}\right) \times \left(1 - \frac{I_{\text{функ}}}{100\%}\right) \times \left(1 - \frac{I_{\text{вн}}}{100\%}\right),$$

где: $I_{\text{нак}}$ - накопленный (совокупный) износ;

$I_{\text{физ}}$ - физический износ;

$I_{\text{функ}}$ - функциональное (моральное) устаревание;

$I_{\text{вн}}$ - внешнее (экономическое) устаревание.

Методология сравнительного подхода

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

В рамках сравнительного подхода, как правило, применяют следующие методы: метод сравнительного анализа продаж (метод сравнения продаж).

метод корреляционно-регрессионного анализа.

Метод сравнительного анализа продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.

Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.

Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.

Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к оцениваемому объекту.

Метод корреляционно-регрессионного анализа применяется в случае, когда имеется обширная (статистически значимая) база данных по недвижимости аналогичного назначения, включающая достоверную информацию по ценам объектов и их ценообразующих параметрах.

Методология доходного подхода

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

Основной принцип доходного подхода – стоимость недвижимости определяется будущими доходами ее владельца: то есть пересчет будущих денежных потоков, которые дает недвижимость, в стоимость в настоящий момент.

Так как в основе подхода лежит принцип ожидания будущих выгод, то есть право получать все регулярные доходы во время владения, а также доход от продажи собственности после окончания владения (реверсия), то поэтому при оценке доходной недвижимости рассматривают два источника дохода:

арендная плата от сдачи собственности в аренду (доход от эксплуатации);

доход от продажи собственности после владения (реверсия).

Ограничение подхода - при неполной и недостоверной информации о сделках на рынке недвижимости, оценка объектов на основе доходного подхода с достаточной степенью достоверности может осуществляться только для жилых помещений и коммерческих объектов производственного назначения, не требующих дополнительных капитальных вложений. На эти помещения существует стабильный спрос и их можно сопоставить по ряду ключевых параметров.

Преимущества методов оценки, используемых в рамках доходного подхода, следующие: только доходный подход ориентирован на будущее, то есть учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.д.;

учитывается рыночный аспект, поскольку требуемая ставка дохода или коэффициент капитализации дохода вычисляется с использованием реальных рыночных данных;

доходный подход обеспечивает измерение экономического устаревания.

Недостатки доходного подхода состоят в трудностях, связанных с прогнозированием будущих событий.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

Оценка потенциального валового дохода для первого года, начиная с даты оценки, на основе анализа текущих арендных ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов.

Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и неизысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из потенциального валового дохода и определяется действительный валовой доход.

Расчёт издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по её содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.

Пересчёт чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта. Существует два метода пересчёта чистого дохода в текущую стоимость:

метод дисконтирования денежных потоков более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов;

метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежного потока.

Данный метод предполагает использование операции дисконтирования как способа капитализации ожидаемых будущих доходов в текущую стоимость.

Рыночная стоимость определяется суммарной текущей стоимостью дисконтированных денежных потоков в течение заданного периода прогноза по ставке дисконта на дату оценки.

Дисконтирование денежного потока представляет собой метод, используемый для конверсии будущих доходов в текущую стоимость путем дисконтирования каждого из будущих поступлений дохода по соответствующей ставке дохода или по заранее определенной общей норме, которая точно определяет динамику дохода на инвестиции, изменение в стоимости и ставку дохода.

Расчет текущей стоимости выглядит следующим образом:

$$PV = \sum_{l=1}^n \frac{NOI_l}{(1+i)^l} + \frac{FV}{(1+i)^n},$$

PV – текущая стоимость недвижимости;

где:

NOI – чистый операционный доход;

FV - стоимость реверсии;

i – ставка дисконтирования;

n – количество периодов (обычно, лет) владения недвижимостью.

Метод представляет собой технику, которая превращает будущие выгоды, ожидаемые инвестором от вложения денег в недвижимость, в текущую стоимость недвижимости.

Эти выгоды совмещают в себе:

Периодические денежные потоки от эксплуатации недвижимости, которые являются чистым операционным доходом или чистыми денежными потоками. Они не включают амортизацию или подоходные налоги владельца недвижимости.

Денежный поток от продажи недвижимости в конце предполагаемого периода владения, представляющий выручку от перепродажи за вычетом всех издержек по оформлению сделки.

Цель инвестора состоит в том, чтобы текущая стоимость периодического потока дохода плюс текущая стоимость реверсии превышала размер первоначальных капиталовложений. Необходимо взвешивать риск инвестиций по сравнению с их потенциальным ростом стоимости.

Ставки дохода частично являются функцией ожидаемых рисков. Различные доли прогнозируемого будущего дохода могут иметь различную степень риска, а потому и различные ставки дохода.

Применение метода требует знания:

величины и динамики будущих доходов;

времени получения этих доходов;

величины стоимости актива или изменения стоимости в конце инвестиционного периода спрогнозированного времени владения активом);

значения ставки дохода на капиталовложения (ставка дисконта, норма прибыли);

уровня риска, характерного для инвестирования подобных активов.

Метод прямой капитализации

Капитализация дохода - это процесс пересчета потока будущих доходов в единую сумму текущей стоимости. Чтобы воспользоваться этим методом, необходимо иметь следующие данные:

абсолютные суммы будущих доходов;

временные периоды получения этих доходов;

продолжительность времени получения доходов.

Процесс пересчета описывается формулой:

$$V = \frac{I}{R},$$

где: V - стоимость оцениваемого имущества;

I - доход приносимый имуществом;

R - коэффициент капитализации.

При использовании метода предполагается, что время получения доходов будет достаточно долгим, а сам поток стабильным или равномерно меняющимся.

При оценке рыночной стоимости объекта оценки был использован сравнительный подход (метод сравнения продаж).

Итоговое значение величины рыночной стоимости объекта оценки получено согласованием результатов оценки полученных на основе использованных подходов.

10.2. Обоснование выбора подходов и методов

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

Затратный подход. Затратный подход основан на предположении, что затраты на создание объекта являются приемлемым ориентиром для определения его стоимости.

Данный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что осведомленный инвестор не заплатит за объект большую сумму, по сравнению с затратами на воспроизводство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности с сопоставимыми технико-эксплуатационными показателями.

В данном отчете Оценщиком для определения полной восстановительной стоимости объекта оценки применен метод укрупненных показателей.

Доходный подход. 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.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Оценщика также имелось несколько аргументов. Прежде всего – это информация, полученная от Заказчика, что данное здание не планируется сдавать в аренду с целью извлечения дохода.

Во вторых, несмотря на существующий в г. Москве развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «чёрным». Договоры аренды в подавляющем количестве

случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

Сравнительный подход. Для оценки здания сравнительным подходом требуется наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого, при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения. В результате анализа рынка зданий в Москве рядом с метро Китай-город выявлена информация о предложениях по зданиям, аналогичным оцениваемому. В связи с этим оценщик считает возможным применение сравнительного подхода (метод сравнения продаж).

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

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Рыночная стоимость недвижимости, определяемая затратным подходом, базируется на затратах на воспроизводство / замещение. При этом определяют, сколько может стоить объект, если его построили и продали сегодня, т.е. при существующем уровне цен. В такой оценке имеется элемент условности, т.к., во-первых, подобные объекты могут сегодня не строиться, и, во-вторых, если бы даже такое строительство сегодня существовало, в нем использовались бы уже новые материалы, технологии, машины и оборудование, используемые в строительстве. Чем больше возраст оцениваемого объекта, тем больше допущений приходится делать при его оценке затратным подходом.

Под затратами на воспроизводство подразумевают сумму затрат, необходимых для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затраты на замещение определяется затратами, необходимыми для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

В процессе оценки нами определяется затраты на воспроизводство здания при помощи сборников Укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС), утвержденных государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства.

В соответствии с Постановлением Государственного Комитета СССР по делам строительства от 11.05.83 г. № 94 были утверждены индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним по отношению к 1969 г. Данные индексы были определены на основе новых сметных норм на СМР, новых оптовых цен на промышленную продукцию, тарифов на электроэнергию, норм и тарифных ставок по оплате труда, новых норм накладных расходов и плановых накоплений.

По снабженческо-сбытовым базам и складам данный индекс для условий базисного района составил $1,21 \cdot 1,135 = 1,37335$ (Источник информации:

http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=_00159129.htm). Таким образом, общий коэффициент пересчета сметной стоимости строительно-монтажных работ из цен 1969 г. в цены 1984 г. равен $1,24 = 1,37335 \cdot 1,24 = 1,7$ (Источник информации:

<http://pravo.levonevsky.org/baza/soviet/sss3101.htm>).

Индекс пересчета от цен 1984 г. к ценам 1-го квартала 2018 года для города Москвы = 230,87 (<http://rosrest.com/wp-content/uploads/2018/02/Письмо-Координационного-центра-по-ценообразованию-и-сметному-нормированию-в-строительстве-от-12-января-2018.pdf>).

**Рекомендуемые индексы пересчета сметной стоимости строительства
к базисным ценам 1984 и 2000 гг. на ЯНВАРЬ 2018 года по
Федеральным округам и регионам Российской Федерации**

**(для индексации ФЕР-2001, ФЕРр-2001 и ФЕРм-2001 и местных ЕРЕР-84
и ВРЕР-87 в текущий уровень цен региона)**

Таблица 1. Новое строительство и реконструкция

№ Наименование		Территориальные коэффициенты:			
п/п	округа и региона	первая	к элементам прямых затрат (без НДС)		
		строка - к сметным ценам 2000 года по ФЕР-2001	оплата труда рабочих-строителей	эксплуатация строительных машин и механизмов	материалы с доставкой и
1	2	3	4	5	6
I	Центральный федеральный округ, в среднем	20,922	12,760	7,309	10,537
1	Белгородская область	321,90	262,86	174,70	199,20
		18,036	13,180	7,948	10,525
		277,50	254,73	167,02	186,04
2	Брянская область	21,884	13,461	7,765	11,124
		270,10	230,34	165,10	182,03
3	Владимирская область	18,036	13,741	8,679	11,136
		277,50	265,57	182,38	198,54
4	Воронежская область	21,644	10,516	6,578	9,945
		321,90	257,44	170,86	195,92
5	Ивановская область	18,036	12,059	7,857	10,376
		207,40	250,00	170,00	187,04
16	Тульская область	20,201	15,144	8,222	11,282
		296,00	292,67	172,78	195,47
17	Ярославская область	21,403	12,339	7,035	10,384
		329,30	238,47	180,46	203,39
18	г. Москва	25,972	15,704	9,684	13,550
		381,54	268,28	203,50	230,87
II	Северо-Западный федеральный округ, в среднем	26,934	14,723	9,319	13,376
		344,10	273,70	190,06	215,08
19	Республика Карелия	25,972	14,863	9,501	13,348
		347,80	276,41	199,66	223,23
20	Республика Коми	31,263	15,704	9,958	14,758
		355,20	281,83	201,58	226,15
21	Архангельская область	30,061	16,686	9,684	14,386
		351,50	284,54	203,50	227,23
22	Вологодская область	23,327	12,479	7,765	11,327
		329,30	254,73	176,62	201,35
23	Калининградская область	29,339	14,583	9,593	14,033
		325,60	262,86	188,14	210,16
24	Ленинградская область	25,972	14,302	8,953	12,880
		399,60	276,41	188,14	222,20
25	Мурманская область	34,870	15,704	10,780	16,080
		366,30	287,25	197,74	225,18
26	Новгородская область	20,441	12,199	7,583	10,623
		314,50	235,76	178,54	199,50
27	Псковская область	22,606	14,162	8,039	11,523
		347,80	273,70	168,94	199,30
28	г. Санкт-Петербург	24,048	14,022	9,136	12,643
		370,00	270,99	191,98	220,35
29	Ненецкий автономный округ	31,263	16,966	11,877	16,348
		333,33	333,33	333,33	333,33

Общая величина индекса перехода к ценам по состоянию на дату оценки составляет: 1,7Х
230,87 = 393,4.

В восстановительную стоимость укрупненных показателей включены:

- прямые затраты;
- накладные расходы;
- плановые накопления;
- обще-площадные расходы по отводу и освоению строительного участка;
- стоимость проектно-изыскательских работ;
- затраты, связанные с производством работ в зимнее время;
- затраты по сдельно-премиальной системе оплаты труда;
- убытки от ликвидации временных зданий и сооружений;
- расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3 км при отсутствии коммунального транспорта;
- расходы по выплате работникам строительно – монтажных организаций надбавок за подвижной характер работ и др.

В сметную стоимость строительства, определяемую при помощи сборников Укрупненных показателей не включена прибыль предпринимателя (застройщика).

Из учебного пособия «Оценка недвижимости» под ред. А.Г. Грязновой и М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2003 г. = 30% от сметной стоимости строительства составляет прибыль предпринимателя.

Общая величина индекса приведения от цен 1969 года Сборников УПВС к ценам на дату оценки, с учетом НДС (1,18), составляет:

$$K = 393,4 \times 1,3 \times 1,18 = 603,1.$$

Полная стоимость затрат на воспроизводство оцениваемого объекта определяется путём умножения его строительного объёма на стоимость строительства 1 куб. м. здания, аналогичного оцениваемому. Стоимость строительства 1 куб. м. аналога на дату оценки определяется путём пересчёта сметной стоимости строительства аналога из условий базового 1969 г. в цены 1984 г. (на основании постановления Госстроя СССР от 10.05.83 г. № 94) с последующим пересчётом в цены на дату оценки.

В данном отчете для определения накопленного зданием износа, был использован метод разбивки. В качестве расчетной базы применялись данные о стоимости нового строительства, выполненные с разбивкой по конструктивным элементам.

Физический износ, определенный в данном отчете, является результатом агрессивного воздействия внешней среды (воздействие воздушной среды, воздействие грунтовых вод, воздействие отрицательных температур, воздействие технологических процессов). Такой тип износа может быть как устранимым, так и не устранимым.

Расчет восстановительной стоимости здания по затратному подходу

Таблица 10.1

№ п/п	Наименование объекта оценки	Сборник УПВС	Табл. №	Стоимость измерителя	Удельный вес (коэффициент)	Строительный объём, куб. м.	Общий коэффициент приведения К	Затраты на воспроизводство с учетом НДС, руб.
1	Основное строение	28	12а	21,6	1	771	603,1	10 043 786,2
	Итого:							10 043 786

Жилые здания двухэтажные кирпичные
Группа капитальности III
Характеристика здания
Фундаменты бутовые ленточные; стены кирпичные; перегородки деревянные оштукатуренные; перекрытия деревянные утепленные; кровля эternитовая по деревянным стропилам; полы паркетные.
Имеется центральное отопление, горячее водоснабжение, водопровод, канализация, электроосвещение, радио, телефон.
ВОССТАНОВИТЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ 1 м³ ОБЪЕМА ЗДАНИЯ В РУБ.

Таблица 12

Территориальные пояса	Объем здания в м³, до							
	1500		2000		3000		5000	
	Внутренняя отделка							
	простая	повы- шенная	простая	повы- шенная	простая	повы- шенная	простая	повы- шенная
	а	б	в	г	д	е	ж	з
1	21,6	23,7	21,2	23,6	20,1	22,4	19,6	22
2	22,9	25,1	22,5	25	21,3	23,7	20,8	23,3
3	24,2	26,6	23,7	26,4	22,5	25	21,9	24,5
4	25,5	28	25	27,8	23,7	26,4	23,1	25,9
5	27	29,6	26,5	29,5	25,1	27,9	24,5	27,5
6	43,2	47,4	42,4	47,1	40,2	44,7	39,2	43,3
7	52,9	58,1	51,9	57,7	49,2	54,7	48	53,8
8	56,2	61,7	55,1	61,3	52,3	58,2	51	57,2
9	60,5	66,4	59,4	66	56,3	62,6	54,9	61,5
10	68,3	75	67	74,5	63,5	70,6	61,9	69,4

Примечание. В случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства здания восстановительную стоимость надлежит уменьшать в следующих размерах (в %):

Источник информации электронный сборник УПВС:

http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=_00154216.htm

Расчёт общего износа недвижимого имущества

Устранимый физический износ – данный вид износа называют также отложенным ремонтом. Предполагается, что типичный покупатель, после приобретения, немедленно произведет ремонт, чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики объектов. Устранимый износ оценивается стоимостью ремонтных работ (с учётом затрат на материалы и оплату труда рабочих) по восстановлению элемента до состояния, пригодного для нормальной эксплуатации элемента.

Определение величины физического износа объекта оценки:

Описание физического состояния и процент физического износа (согласно учебнику И.А. Синянский, Н.И. Манешина «Типология зданий и сооружений», АКАДЕМА, Москва, 2014, стр. 240-242) указаны ниже в табличном виде:

Таблица 8.1. Таблица для ориентировочной оценки фактического износа зданий				
Физический износ, %	Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов	Примерная стоимость ремонта, % от восстановительной стоимости
0—20	Хорошее	Отсутствуют повреждения, деформации, следы устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, отсутствуют трещины в покрытиях и отделке	0—11

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов	Примерная стоимость ремонта, % от восстановительной стоимости
21 — 40	Удовлетворительное	Повреждений и деформаций, в том числе искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшие повреждения. Окна и двери открываются с некоторым усилием	12 — 36
41 — 60	Неудовлетворительное	Имеется много следов ремонтов трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие с отклонением от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое количество поврежденных ступеней	39 — 90
61 — 80	Ветхое	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большие искривления горизонтальных	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся	93 — 120

Определение величины функционального износа объекта оценки:

Функциональный износ – это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам: с точки зрения его функциональной полезности, по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Различают следующие виды функционального износа:

износ исправимый (если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление);

износ неисправимый (если дополнительно полученная стоимость не превышает затраты на восстановление).

Исправимый функциональный износ измеряется стоимостью его исправления и вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверхулучшениями».

Недостатки, требующие добавления элементов – элементы здания и оборудование, которых нет в существующем здании и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам.

Количественным измерителем исправимого функционального износа за счет недостатков, требующих добавления, является разница между стоимостью выполнения требуемых добавлений на момент оценки и стоимостью выполнения этих же добавлений, если бы они были выполнены при строительстве объекта оценки.

Недостатки, требующие замены или модернизации элементов – элементы здания и оборудование, которые есть в существующем здании и еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным эксплуатационным стандартам.

Исправимый функциональный износ за счет позиций, требующих замены или модернизации, измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа, минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. При этом стоимость возврата материалов определяется как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах.

Функциональный износ у объекта оценки отсутствует.

Определение величины внешнего износа объекта оценки:

Внешний (экономический) износ – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

- метод капитализации потери дохода, относящегося к внешнему воздействию;
- метод сравнения продаж подобных объектов при наличии и без внешних воздействий.

В результате осмотра объекта оценки, изучения представленных для оценки документов Оценщиком не был выявлен внешний износ.

Расчет физического износа основного строения литеры А

Наименование конструктивного элемента	Удельный вес (по таблице), %	Удельный вес (по факту), %	Износ, %	Износ к строению, %
Фундаменты	4	4	55	2,2
Стены/ Перегородки	31	31	60	18,6
Перекрытия	12	12	50	6
Крыша	4	4	50	2
Полы	6	6	20	1,2
Проемы	13	13	20	2,6
Отделочные работы	10	10	20	2

Внутренние санитарно-технические и электрические устройства (отсутствие санитарно-технических устройств)	13	13	50	6,5
Прочие работы	7	7	55	3,85
	100	100	ИТОГО	44,95

Для расчета итоговой величины физического износа здания применяется следующая формула:

Физический износ здания в целом = износ к строению/Удельный вес по факту*100=
 $44,95 \cdot 100 / 100 = 44,95\%$

Стоимость объекта оценки по затратному подходу, с учетом износа:

№ п/п	Объект оценки	Затраты на воспроизводство, руб.	Износ, %	Стоимость по затратному подходу, с учетом НДС, руб.
1	Основное строение, литера А	10 043 786,2	44,95	5 529 104,3
	Итого:			5 529 104,3

Стоимость здания по затратному подходу составляет 5 529 104 руб.

Так как данный подход не учитывает множество особенностей объекта оценки существенно влияющих на стоимость, таких как престижность, инфраструктура района города, покупательский спрос на объект оценки в данном районе, а расчет ведется в среднем по всему городу, то Оценщик отказался использовать данное значение в согласовании подходов.

11.2. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не больше той суммы, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по земельным участкам, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке стоимости имущества включает следующие этапы:

Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) земельных участков, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

Сбор и проверка информации по каждому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).

Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).

Корректировка листинговых стоимостей по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.

Согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Выбор единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена за 1 м² площади участка. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Подбор аналогов

Для расчета стоимости 1 м² здания Оценщиком использованы данные городского каталога недвижимости «Городок+», «Из рук в руки», а также Интернет сайты:

<http://www.gazeta-gorodok.ru/issues/gorodok;>

[https://ruads.org/;](https://ruads.org/)

[http://vologda.barahla.net/realty.](http://vologda.barahla.net/realty)

Для проведения ретроспективной оценки Оценщиком были проанализированы предложения на дату проведения оценки по выставленным на продажу земельным участкам. Ниже представлено описание всех земельных участков, которые были выставлены на продажу на открытом рынке и наиболее близки Объекту оценки по своим характеристикам.

Определение стоимости имущества методом прямого сравнительного анализа продаж основано на предположении, что субъекты на рынке совершают сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Таким образом, данный метод основывается на принципе замещения.

Метод прямого сравнительного анализа продаж применим при соблюдении следующих условий:

1. Сбалансированность рынка. Для получения достоверных результатов при оценке имущества данным методом необходимо, чтобы на рынке не наблюдалось существенного дисбаланса между спросом и предложением. Рыночная стоимость определяется как наиболее вероятная цена, которая сложится на свободном конкурентном рынке, что предполагает наличие баланса спрос-предложение.

2. Достаточный уровень свободной рыночной конкуренции. Объект, оцениваемый методом прямого сравнительного анализа продаж, не должен продаваться или производиться монополистом.

3. Неуникальность оцениваемого объекта. Метод прямого сравнительного анализа продаж не даёт корректных результатов при оценке как для объектов, едва появившихся на рынке, так и для объектов уже не продаваемых.

ВЫБОР АНАЛОГА

При выборе аналогов используем информацию интернет сайтов <http://vologda.barahla.net/realty>, авито.

Аналоги выбираются, исходя из условий их максимального сходства с оцениваемым объектом. Основные критерии при этом – назначение здания, местоположение, материалы основных конструктивных элементов, площадь и т.д.

При проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

Объем доступных Оценщику рыночных данных представлен в разделе «Анализ рынка», далее для проведения расчетов оценщиком отбирались объекты-аналоги из вышеуказанной выборки зданий, по следующим критериям:

- наиболее сопоставимое местоположение;
- наиболее полная информация по объекту оценки;
- материал стен;

- коммуникации.

11.2.2. Определение корректировок

Поскольку объекты-аналоги отличаются по ряду признаков друг от друга и от объекта оценки, необходимо использовать их общие знаменатели – факторы (элементы) сравнения, как физические, так и экономические, с помощью которых возможно привести (откорректировать) цены продаж к условиям объекта оценки.

Выбор элементов сравнения. Базой для внесения поправок является единица сравнения – цена предложения объекта-аналога. Для дальнейших расчетов были выбраны следующие основные элементы сравнения:

- ☐ передаваемые права;
- ☐ условия финансирования;
- ☐ условия продажи (чистота сделки);
- ☐ дата предложения;
- ☐ возможность торга;
- ☐ местоположение;
- ☐ физические характеристики (наличие/отсутствие коммуникаций, площадь, наличие смотровой ямы, кессона и др.)

Допущение: в расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Существуют последовательные и кумулятивные (независимые) корректировки: при последовательных поправках по каждому элементу сравнения корректируется откорректированная ранее стоимость объекта недвижимости; при независимых (кумулятивных)- необходимо учитывать их суммарное влияние на стоимость объекта.

Корректировка может производиться:

В денежном выражении-соответствующая сумма прибавляется или вычитается из продажной цены каждого сопоставимого объекта;

В процентном выражении-используется, если сложно определить абсолютные значения.

Процентные корректировки бывают двух видов:

Независимая, когда каждая отличительная характеристика учитывается независимо от другой (при расчете общей корректировки поправки суммируются);

Кумулятивная, когда учет каждой корректируемой характеристики ведется с учетом других отличительных характеристик (при расчете общей корректировки кумулятивные поправки перемножаются).

НДС

Прочие операции по реализации нежилых помещений, зданий, сооружений, находящихся в частной собственности, а также передаче их в аренду, облагаются НДС в общем порядке.

В отдельности необходимо рассмотреть такие распространенные на рынке недвижимости операции, как продажа зданий с земельными участками. Для таких операций в НК РФ не предусмотрено каких-либо отдельных правил налогообложения, однако, исходя из вышеприведенных положений данного нормативного правового акта, можно сделать следующий вывод. В случае, если рассматриваемая недвижимость представляет собой здание с относящимся к нему земельным участком, который отчуждается вместе со зданием в собственность, реализация здания будет объектом обложения НДС, а реализация земельного участка – нет, ввиду чего налоговая база для НДС при продаже единого объекта недвижимости рассчитывается как выручка от реализации только здания. Данное правило поддерживается оценщиками [2; 6] и, в общем-то, без нареканий принимается большинством пользователей отчетов об оценке.

² Письма Минфина России от 11.09.2012 N 03-07-11/369, от 30.03.2007 N 03-07-11/90.

³ Письмо ФНС России от 19.03.2010 N 3-1-11/192@, Письмо УФНС России по г. Москве от 09.04.2007 N 19-11/31917, Постановление ФАС Московского округа от 15.07.2011 N КА-А41/7251-11 по делу N А41-30204/10, Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 19.03.2007 по делу N А17-1618/5-2006

Источник информации: http://cpa-russia.org/upload/%D0%92%D0%B0%D0%B3%D0%B0%D1%80%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%9D%D0%94%D0%A1%20%D0%B2%20%D0%BE%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%B5%20%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8.pdf. Публикация К. Е.

Вагаровская «НДС в оценке недвижимости: теоретические рассуждения и практические рекомендации»

Снижение цен в процессе торгов (уторговывание)

В связи с тем, что по результатам интервьюирования контактных лиц, разместивших предложения, были выявлены предпосылки для возможности снижения цен предложений путем торга, Оценщиком было принято решение о необходимости введения корректировки «на торг». Величина корректировки «на торг» (на переход от цен предложений к ценам предполагаемых сделок по состоянию на дату оценки) была определена на основе на основании опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на Портале Statirelt и составила в среднем 9%. Согласно п. 12 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»: «В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости, используется экспертное мнение, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.» Величина корректировки «на торг», определенная на основе опроса, соответствует интервалу группировки 4 – 14%, полученной по результатам обработки оценок в рамках опроса о величине скидки на цены зданий на дату оценки. Согласно опросу, специалисты, участвовавшие в указанном опросе, используют в своей практике, либо на основе своего экспертного мнения, знаний и опыта считают, что можно использовать, величину корректировки на торг в указанном выше интервале. Таким образом, величина корректировки «на торг», определенная Оценщиком, не только соответствует рыночным условиям, но и подкреплена сложившейся практикой оценки.

Также Оценщик ниже приводит опубликованные на сайте <https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-rynka-demo-versii/517-http-statrielt-ru-index-php-statistika-rynka-itogi-iii-kvartala-2014-goda-96-koeffitsient-skidki-na-torg-otnoshenie-tsen-sdelok-k-tsenam-predlozhenij-povidam-ob-ektov-po-dannym-na-01-07-2014-goda> исследования, в результате которого скидка на торг составила 4%

Жилых (квартир и индивидуальных домов) ^а				
№ ^а	Объекты ^а	Нижняя граница ^а	Верхняя граница ^а	Среднее значение ^а
1 ^а	Квартир и комнат первичного рынка ^а в новых многоквартирных жилых домах - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, социального окружения и инфраструктуры, "стандартности", общей площади и технического состояния дома и квартиры ^а	0,90 ^а	0,98 ^а	0,94 ^а
2 ^а	Квартир и комнат вторичного рынка ^а в многоквартирных жилых домах - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, социального окружения и инфраструктуры, "стандартности", общей площади и технического состояния дома и квартиры ^а	0,89 ^а	0,97 ^а	0,93 ^а
3 ^а	Индивидуальных жилых домов, коттеджей, квартир в таунхаусах ^а в зависимости от плотности застройки окружающей территории, социального окружения и инженерной инфраструктуры, конструкции, общей площади и технического состояния дома, а также площади и благоустройства земельного участка ^а	0,86 ^а	0,96 ^а	0,91 ^а

Дата предложения

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве, изменение спроса и предложения и др. Общая величина инфляции, также существенно влияет на стоимость недвижимости. Корректировка не требуется.

Поправка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В данном случае все объекты-аналоги предлагаются на праве собственности, поэтому поправка не требуется.

Условия продажи

Данный элемент сравнения позволяет провести корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения здания. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т.п.), недостаточностью времени экспозиции на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей. Условия продажи аналогов и объекта оценки одинаковые, корректировка равна 0.

Условия финансирования сделки

Сделки купли-продажи здания в аспекте финансовых расчетов при его приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить два типичных:

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.п.) для приобретения здания;

По сделкам купли-продажи согласно первому варианту финансовых расчетов не требуется какой-либо корректировки по этому элементу сравнения, т.к. эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант финансовых расчетов требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит.

Условия финансирования сделки аналогов и объекта оценки одинаковые, корректировка равна 0.

Месторасположение объекта

Размещение объекта оценки описывается целым рядом характеристик: транспортная доступность, состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры и т.д. Таким образом, при корректировке по данному элементу сравнения определяется рентный доход от местоположения как разница их цен продаж в различных местах размещения.

Рейтинг районов и метро по уровню цен на жильё, руб./кв.м. (www.irm.ru)				РUB	USD	EUR
№	изм	районы	метро	Мар 18	Фев 18	
☐ 1		Китай-город	Китай-город, Кузнецкий мост, Лубянка, Охотный ряд, Площадь Революции, Театральная	367 076	-2,2%	
☐ 2		Остоженка	Кропоткинская, Парк культуры	361 066	-1,2%	
☐ 3		Якиманка	Новокузнецкая, Полянка, Третьяковская	342 922	-0,4%	
☐ 4		Тверской	Маяковская, Пушкинская, Тверская, Чеховская	335 891	-1,0%	
☐ 5		Арбат	Александровский сад, Арбатская, Библиотека имени Ленина, Боровицкая, Смоленская	333 509	+0,3%	
☐ 6		Хамовники	Спортивная, Фрунзенская	300 000	+1,5%	
☐ 7		Красносельский	Комсомольская, Красные ворота, Сретенский бульвар, Тургеневская, Чистые пруды	290 984	+2,7%	
☐ 8		Мещанский	Достоевская, Проспект Мира, Сухаревская, Трубная, Цветной бульвар	282 026	+2,2%	
☐ 9		Пресненский	Баррикадная, Выставочная, Деловой центр, Краснопресненская, Международная, Улица 1905 года	266 433	-2,4%	
☐ 10		Таганский	Курская, Марксистская, Таганская, Чкаловская	261 047	+3,7%	
			центр, Краснопресненская, Международная, Улица 1905 года			
☐ 10		Таганский	Курская, Марксистская, Таганская, Чкаловская	261 047	+3,7%	
☐ 11	+1	Замоскворечье	Добрынинская, Октябрьская, Павелецкая, Серпуховская	246 362	+5,5%	
☐ 12	-1	Дорогомилово	Киевская, Кутузовская, Парк Победы, Студенческая	239 671	-2,8%	
☐ 13		Гагаринский, Ломоносовский, Раменки	Воробьевы горы, Ломоносовский проспект, Раменки, Университет	236 836	+2,3%	
☐ 14		Беговой	Белорусская	226 573	+2,3%	
☐ 15		Донской	Ленинский проспект, Шаболовская	216 140	-1,6%	
☐ 16		Проспект Вернадского	Проспект Вернадского	211 378	+1,9%	
☐ 17	+1	Аэропорт, Сокол	Аэропорт, Сокол	198 677	+1,8%	
☐ 18	+4	Хорошевский	Беговая, Полежаевская, Хорошёвская, ЦСКА	195 502	+2,9%	
☐ 19	+5		Динамо, Петровский парк	195 275	+3,3%	
☐ 20	-3	Басманный	Бауманская	193 801	-2,0%	
☐ 21	-1	Черемушки	Новые Черемушки, Профсоюзная	191 079	+0,1%	
☐ 22	+1	Академический	Академическая	190 512	+0,6%	
☐ 23	-4	Марьино, Савеловский	Марьино, Менделеевская, Новослободская, Савеловская	189 151	-1,6%	
☐ 24	+1	Сокольники	Красносельская, Сокольники	188 868	+0,2%	
☐ 25	-4	Алексеевский	Алексеевская, Рижская	188 641	-0,9%	

<https://www.irm.ru/rating/moscow/>

№ п/п	Местоположение /район	Корректировка
Объект оценки	Китай город	
1,2,3	Таганский	367 076/261047=1,4
4	Сокольники	367 076/188868=1,94

Техническое состояние объекта оценки

Определяют полезность (а, следовательно, и стоимость) самого объекта оценки. Конкретизация перечня характеристик должна проводиться оценщиком исходя из его представлений о наиболее значимых физических характеристиках для рассматриваемого объекта недвижимости с позиции их влияния на его стоимость. Некоторые из возможных: возраст и состояние здания или сооружения, вид использованных строительных материалов, размер и форма земельного участка, архитектура и дизайнерское оформление и т.д.

Корректировки на физическое состояние объекта объясняются математической разницей между величинами физического износа в процентном выражении аналогов и оцениваемого объекта. Корректировка не применялась, т.к. на лицо полное соответствие.

Описание физического состояния и процент физического износа (согласно учебнику И.А. Синянский, Н.И. Манешина «Типология зданий и сооружений», АКАДЕМА, Москва, 2014, стр. 240-242) указаны в табличном виде на странице 34-35.

Отклонения от целевого использования объекта оценки

После выбора перечня сравнимых объектов одноцелевого использования необходимо провести корректировки по тем сравнимым объектам, по которым имеются какие-либо отклонения от целевого использования. Аналоги как и объект оценки могут использоваться как общежитие, хостел или фактически использоваться как офисные помещения.

Общая площадь

Как правило, большие по размеру здания стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Размер корректировки был рассчитан на основе зависимости цены на жилое здание от размера здания.

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

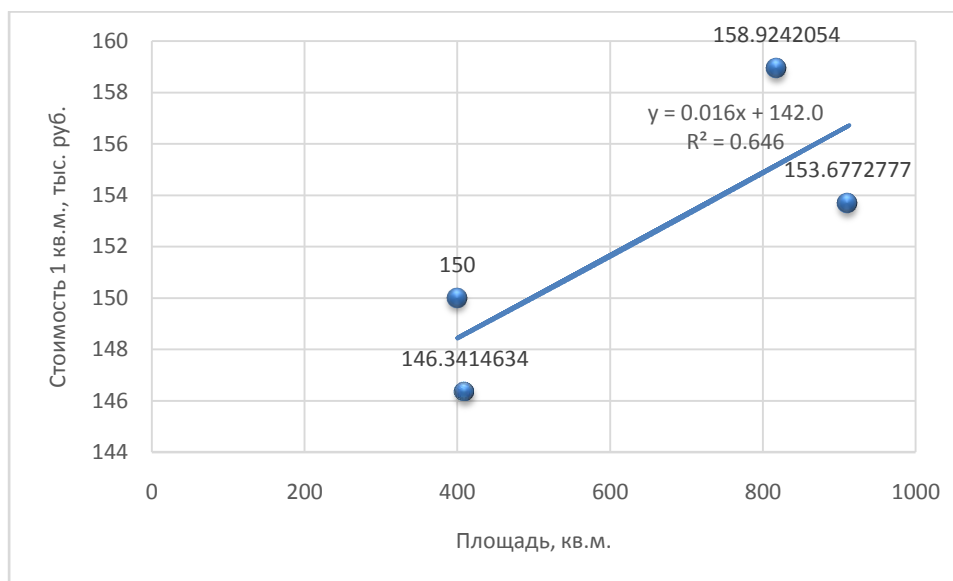


Рисунок 1. Зависимость цены на жилое здание от площади

Наиболее точно (коэффициент детерминации 0,6468; корреляции 0,8) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$y = 0,0161 \times S + 142,01$, где:

S – площадь здания, кв.м.

Чем ближе значение корреляционного отношения к единице, тем сильнее и ближе к функциональной зависимости связь между признаками. Для качественной оценки силы связи на основе показателя эмпирического коэффициента корреляции можно использовать соотношение Чэддока.

Соотношение Чэддока

- **Связь весьма тесная** — коэффициент корреляции находится в интервале 0,9 — 0,99
- Связь тесная — $R_{xy} = 0,7 — 0,9$
- Связь заметная — $R_{xy} = 0,5 — 0,7$
- Связь умеренная — $R_{xy} = 0,3 — 0,5$
- Связь слабая — $R_{xy} = 0,1 — 0,3$

Источник: Балинова В.С. Статистика в вопросах и ответах: Учеб. пособие. — М.: ТК. Велби, Изд-во Проспект, 2004. — 344 с.

Таким образом, построенная линейная модель, имеющая тесную связь между признаками (цены от площади),

Поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формуле:

$K_s = (P_{so}/P_{sa} - 1) \times 100\%$, где:

K_s – размер корректировки на площадь;

P_{so} – расчетное значение стоимости для объекта оценки;

P_{sa} – расчетное значение стоимости для объекта аналога.

Расчет величины корректировок на площадь по данной формуле приведен в следующей таблице.

Наименование Объекта	Площадь здания, м ²	y	Корректировка на площадь (K _s), %	Корректировка на площадь
Объект оценки	166,7	144,69		
Объект-аналог №1	818	155,18	6,76	1,068
Объект-аналог №2	911	156,68	7,65	1,077
Объект-аналог №3	410	148,61	2,64	1,026
Объект-аналог №4	400	148,45	2,53	1,025

Поправка на материал стен

Здание с кирпичными стенами стоит дороже, объектов имеющие металлические, каркасные, деревянные стены. Корректировка не требуется, т.к. все здания кирпичные.

Поправка на наличие коммуникаций

Наличие коммуникаций существенно влияет на стоимость объекта оценки. В большинстве случаев в металлических быстровозводимых торговых зданиях проведено только электричество и установлено отопление, в кирпичных капитальных зданиях как правило подведены все необходимые коммуникации. В рамках данного отчета корректировка не требуется, т.к. все здания имеют все необходимые коммуникации.

Поправка на права на земельный участок

Для определения доли земельного участка и улучшений в составе удельной стоимости единого объекта недвижимости, была использована информация из открытых источников о проведенных в разные годы исследованиях. Обобщенные результаты исследований представлены в таблице ниже.

ГРУППА	ДОЛЯ ЗУ ⁴	ДОЛЯ ОКС	ДОЛЯ ПРОЧЕГО	
			благоустройство, внешние сети и т.п. ⁵	меблировка, доля бизнеса и т.п.
1 группа Многokвартирное жильё ⁶	10-25%	60-70%	0-35%	
3 группа Объекты хранения индивид. автотранспорта	15-30%	60-80%	0-15%	-
2, 4 группа Малоэтажное жильё,	20-30%	50-70%	10-30%	-

ГРУППА	ДОЛЯ ЗУ ⁴	ДОЛЯ ОКС	ДОЛЯ ПРОЧЕГО	
			благоустройство, внешние сети и т.п. ⁵	меблировка, доля бизнеса и т.п.
ИЖС, объекты дачной и садоводческой застройки				
5 группа Торговые и торгово- развлекательные объекты	20-25 %	60-80%	0-40%	-
6 группа Объекты временного проживания	15-20%	40-70%	0-30%	15-20%
7 группа Объекты офисного назначения	15-25%	60-80%	0-30%	-
8 группа Объекты санаторно-курортного назначения	20-30%	35-65%	10-40%	20-25%
9 группа Объекты производственного назначения	5-15%	60-85%	10-30%	-
10 группа Социальные объекты	20%	50-70%	10 – 30%	-
11 группа Объекты транспорта	20%	70-75%	5-10%	-
12 группа Прочие объекты	20%	65-70%	10-15%	-
13 группа Сооружения	10%	90%	-	-

Источник информации: <http://www.avg.ru/pressa/pdf/28-09-2015-razdel-eon.pdf>

Указанные в таблице исследования были проведены в период с 2005 по 2009 годы. За этот длительный период времени изменения доли земельного участка в составе единого объекта недвижимости имели стабильные показатели. На дату оценки возможны изменения абсолютных показателей стоимостей, но не относительных (соотношение долей земельного участка и улучшений в удельной стоимости ЕОН), которые остаются на прежнем уровне.

Согласно собранной, и обобщенной в таблице информации о доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости – наиболее вероятное значение данного показателя составляет 10%.

Следовательно, коэффициент доли улучшений в составе единого объекта недвижимости (Кул) составляет 0,9.

Поправка на внутреннюю отделку и ее техническое состояние

Чем выше уровень отделки и ниже ее износ, тем больше она повышает стоимость объекта недвижимости по сравнению с аналогичным неотделанным помещением, при условии, что затраты на ее создание не превышают типичных разумных пределов.

Косметический ремонт является самым простым и наименее затратным видом, обычно включающим в себя выполнение внутренних отделочных работ, не требующих коренного изменения дизайна интерьера, планировки и замены основных коммуникаций. Чаще всего это шпаклевка, оштукатуривание и покраска стен и потолков; замена обоев, плинтусов, наличников и напольного покрытия; укладка плитки в санузлах и на кухне; замена розеток, выключателей и сантехники. Основная цель такого ремонта в том, чтобы с минимальными затратами времени и средств освежить внешний вид жилища.

Капитальный ремонт включает в себя все виды ремонтных и отделочных работ, в том числе реконструкцию и перепланировку, а также замену всех инженерных коммуникаций. В отличие от косметического, на выполнение этого вида ремонта потребуется гораздо больше времени и стоит это будет намного дороже, так как все работы требуют высокого качества исполнения и материалов. Сделав капитальный ремонт, в результате Вы получаете практически новую квартиру.

Элитный или евроремонт — это тот же капитальный ремонт, но выполненный с применением самых современных инновационных технологий, новейшего оборудования и дорогостоящих строительных и отделочных материалов, соответствующих всем стандартам европейского качества. Кроме того, евроремонт предполагает составление индивидуального дизайн-проекта и непосредственное участие профессионального дизайнера на протяжении всех этапов ремонтных работ, вплоть до изготовления и установки мебели, бытовой техники и элементов декора с применением самых современных инновационных технологий, новейшего оборудования и дорогостоящих строительных и отделочных материалов, соответствующих всем стандартам европейского качества. Кроме того, евроремонт предполагает составление индивидуального дизайн-проекта и непосредственное участие профессионального дизайнера на протяжении всех этапов ремонтных работ, вплоть до изготовления и установки мебели, бытовой техники и элементов декора. Необходимо сделать корректировку, которая составила 2800 руб. за 1 кв.м.

№п/п	Средняя стоимость косметического ремонта с учетом материалов, руб. за 1 кв.м.	Источник информации																					
1	3000	<i>Цены на ремонт квартир в Москве 2017-2018 в новостройках. Стоимость отделки квартир, офисов, коттеджей и таунхаусов с материалами. Ремонт квартир прайс-лист 2017-2018. Отделка квартир цены 2017-2018.</i>  Скачать прайс-лист в excel-формате  Версия для печати ■ Косметический ремонт – от 3000 руб./м2 ■ Капитальный ремонт – от 6000 руб./м2 ■ Элитный ремонт (евро) – от 8000 руб./м2 Заказать смету / Задать вопрос	http://www.v-remont.ru/price.html																				
2	3000	Идите первую закладку, нажав на значок «сердце» в адресной строке или Импортируйте закладки сейчас <table border="1"> <thead> <tr> <th>Вид работ</th><th>Ед. измерения</th><th>Кол-во</th><th>Цена, руб.</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Косметический ремонт</td><td>м2</td><td>- 0 +</td><td>3000</td></tr> <tr> <td>Капитальный ремонт</td><td>м2</td><td>- 0 +</td><td>7000</td></tr> <tr> <td>Евроремонт</td><td>м2</td><td>- 0 +</td><td>9000</td></tr> <tr> <td>Демонтажные работы</td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>	Вид работ	Ед. измерения	Кол-во	Цена, руб.	Косметический ремонт	м2	- 0 +	3000	Капитальный ремонт	м2	- 0 +	7000	Евроремонт	м2	- 0 +	9000	Демонтажные работы				http://remontfin.ru/prajs-list-na-otdelochnye-raboty.html
Вид работ	Ед. измерения	Кол-во	Цена, руб.																				
Косметический ремонт	м2	- 0 +	3000																				
Капитальный ремонт	м2	- 0 +	7000																				
Евроремонт	м2	- 0 +	9000																				
Демонтажные работы																							

			ml
3	2400	Готовые решения для ремонта офисов Ремонт офисов Shell&core • Потолки Armstrong • Плитка или ламинат • Обои под покраску От 900 Rubлей за м2 Заказать Капитальный ремонт офисов "Стандарт+" • Снос и возведение перегородок • Выравнивание стен и пола (штукатурка) • Потолки Armstrong • Плитка или ламинат на пол От 2400 Rubлей за м2 Заказать Капитальный ремонт офисов "Бизнес+" • Дизайн-проект и подбор мебели • Выравнивание стен и пола • Декоративная штукатурка • Отделка санузлов • Умная вентиляция От 3700 Rubлей за м2 Заказать	http://remont-kvartir-msk.com/remont-ofisov-v-moskve?utm_source=yandex_search_standard&utm_medium=cpc&utm_campaign=cid 33875392 search&utm_content=gid 3252788199 aid 5538124608&utm_term=&yclid=2000429330587983932
Итого:	2800		

Схема согласования скорректированных цен объектов-аналогов

Веса применяются равные для всех аналогов, среднее арифметическое значение, т.к. ни один из аналогов не имеет полного сходства с объектом оценки.

11.2.3 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Корректируемые параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	двухэтажное здание	двухэтажное здание	трехэтажное здание	двухэтажное здание	двухэтажное здание
Передаваемое право на здание	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Особенности местоположения	Расположен в жилой зоне, высокие транспортные и пешеходные потоки	Расположен в жилой зоне, высокие транспортные и пешеходные потоки	Расположен в жилой зоне, высокие транспортные и пешеходные потоки	Расположен в жилой зоне, высокие транспортные и пешеходные потоки	Расположен в жилой зоне, высокие транспортные и пешеходные потоки
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия финансирования сделки	Денежными средствами единовременно в полном объеме	Денежными средствами единовременно в полном объеме	Денежными средствами единовременно в полном объеме	Денежными средствами единовременно в полном объеме	Денежными средствами единовременно в полном объеме
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/173775425/	https://www.cian.ru/sale/commercial/180446857/	http://www.makler.su/arendaview_komm.p.asp?anketa_id=363954	http://www.makler.su/arendaview_komm.p.asp?anketa_id=358952
Контактный телефон		+7 495 787-44-70	+7 925 509-10-76	+7 (495) 120-37-02	+7 (495) 120-37-02
Цена, тыс. руб.		130000	140000	60000	60000
Площадь, кв.м.	166,7	818	911	410	400
Цена за единицу с учетом НДС, тыс. руб./кв.м.		158,92	153,68	146,34	150
Скидка на торг		0,96	0,96	0,96	0,96
Передаваемое право		1	1	1	1
Условия		1	1	1	1

финансирования сделки					
Условия продажи		1	1	1	1
Материал стен	Кирпичное	Кирпичное	Кирпичное	Кирпичное	Кирпичное
Корректировка		1	1	1	1
Местоположение	г. Москва, Китай-город, Петроверигский пер., д.6-8-10, стр.5	г. Москва, р-н Таганский, Товарищеский пер., 7С2	г. Москва, р-н Таганский, Воронцовская ул., 23	г. Москва, Таганский район, ул. Шепелюгинская, д. 4	г. Москва, ВАО, Сокольники, Лучевой 1-й просека, д. 3
Корректировка по местоположению		1,4	1,4	1,4	1,94
Дата предложения	01.03.2018 г.	01.03.2018 г.	01.03.2018 г.	01.03.2018 г.	01.03.2018 г.
Корректировка по дате предложения		1	1	1	1
Площадь, кв.м.	166,7	818	911	410	400
Корректировка на площадь		1,068	1,077	1,026	1,025
Техническое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка		1	1	1	1
Наличие коммуникаций	все	все	все	все	все
Корректировка		1	1	1	1
Права на земельный участок	-	в аренде	в аренде	в собственности	в аренде
Корректировка		1	1	0,9	1

Скорректированная стоимость, тыс. руб.		228,12	222,45	181,62	286,34
Внутренняя отделка	Частично требуется ремонт	Косметический ремонт	Косметический ремонт	Косметический ремонт	Косметический ремонт
Корректировка, тыс. руб.		-2,8	-2,8	-2,8	-2,8
Скорректированная стоимость, тыс. руб.		228,12	222,45	181,62	286,34
УДЕЛЬНЫЙ ВЕС		25	25	25	25
Итоговая средняя стоимость за 1 кв.м., тыс. руб.		226,8			

Расчет стоимости здания составит: $226\,800 \times 166,7 = 37\,812\,790$ руб.

Таким образом, стоимость здания площадью 166,7 кв. м. По сравнительному подходу с учетом НДС составит 37 812 800 (Тридцать семь миллионов восемьсот двенадцать тысяч восемьсот) руб.

12.Согласование результатов оценки

Завершающим этапом оценки является согласование результатов, полученных различными методами. Цель согласования – получение окончательной итоговой величины стоимости. Итоговая стоимость оцениваемого объекта представляет экспертное, беспристрастное и обоснованное суждение квалифицированного оценщика о денежном эквиваленте потенциальной сделки с объектом, зафиксированной в задании на оценку.

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде одного числа, диапазона стоимостей, полученных различными подходами, или в обоих вариантах. Кроме диапазона стоимости возможно представление диапазона вероятности о степени пессимистичности и оптимистичности развития событий относительно полученных результатов стоимости, основанных на доказательствах каждого подхода.

Для согласования результатов применим метод интерполяции на базе Наегли. В данной методике не определяется удельный вес стоимостных результатов оценки. При наличии более двух результатов согласование проводится в несколько этапов. В основе такого согласования лежит суждение оценщика о том, какой из трех полученных результатов является наименее достоверным. Два других результата признанных более достоверными поочередно сопоставляются с наименее объективным с целью определения степени (процента) отклонения. Расчетная величина отклонения используется для выбора формулы согласования двух анализируемых результатов. Таким образом, оценщик получает две величины, которые сравниваются между собой для аналогичного согласования в окончательную итоговую стоимость по базовой формуле Наегли.

Для расчета отклонения экспертно устанавливается:

- Определяющий результат – величина стоимости, полученная методом оценки, опирающимся на максимально качественную информацию и обоснованные расчеты.
- Поправочный результат – величина стоимости, полученная методом оценки, информация, обоснованная и расчеты которого менее качественны и достоверны.
- В зависимости от степени отклонения определяющего результата от поправочного применяется соответствующая формула базового расчета.

Для расчета отклонения экспертно устанавливается:

- Определяющий результат – величина стоимости, полученная методом оценки, опирающимся на максимально качественную информацию и обоснованные расчеты.
- Поправочный результат – величина стоимости, полученная методом оценки, информация, обоснованная и расчеты которого менее качественны и достоверны.
- В зависимости от степени отклонения определяющего результата от поправочного применяется соответствующая формула базового расчета.

Таблица 7– Формула базового расчета итоговой стоимости

Отклонение Формула базового расчета

менее 10 % $(V_{\text{опр.}} + V_{\text{попр.}})/2$

от 10 до 20% $(V_{\text{опр.}} * 2 + V_{\text{попр.}})/3$

от 20 до 30% $(V_{\text{опр.}} * 3 + V_{\text{попр.}})/4$

от 30 до 40 % $(V_{\text{опр.}} * 4 + V_{\text{попр.}})/5$

свыше 40 % $(V_{\text{опр.}} * 5 + V_{\text{попр.}})/6$

Где $V_{\text{опр.}}$ – значение определяющего показателя,

$V_{\text{попр.}}$ – значение поправочного показателя стоимости.

Ранжирование полученных результатов по степени достоверности: наиболее объективным признан результат сравнительного подхода, т.к. отражает наиболее полную и качественную информацию, наименее достоверным – затратным подходом, т.к. данный метод расчета (по сборникам УПВС) является обобщенный, не учитываются индивидуальные особенности конкретного объекта оценки, а также беря во внимание тот факт, что затратный подход не учитывает экономическую ситуацию, сложившуюся в стране, инфляционные процессы, падение цен на рынке недвижимости на дату оценки, а также важные характеристики объекта оценки такие как местоположение, инфраструктура.

Согласование результатов

Подход	Стоимость, руб.	Округленная итоговая стоимость, руб.
Сравнительный	37 812 800	37 812 800

Рыночная стоимость здания на дату оценки округленно составит 37 812 800 (Тридцать семь миллионов восемьсот двенадцать тысяч восемьсот) руб.

Объект оценки расположен в г. Москва в соответствии с таблицей нижеуказанных рекомендаций, развитость рынка является высокой.

Объект оценки является объектом, для которых характерна средняя оборачиваемость объектов (частота сделок с объектами).

По мнению оценщика, возможный диапазон, в котором лежит рыночная стоимость объекта, ограничен понятием уровня существенности отклонения в % от итоговой рыночной стоимости. Согласно материалам, представленным в учебнике «Экспертиза отчетов об оценке» (Каминский А.В.; Ильин М.О.; Лебединский В.И.; Калинкина К.Е.; Лапин М.В. 2014 г., стр. 43), возможный уровень существенности отклонения зависит от оборачиваемости объектов и развитости рынка. Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объекта оценки

Развитость рынка	Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
	низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (типичные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	30	20	15
средняя (региональные центры)	25	15	10
высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	20	10	5

*Источник: «Экспертиза отчетов об оценке», Каминский А.В.; Ильин М.О.;
Лебединский В.И.; Калинкина К.Е.; Лапин М.В. 2014 г. стр.43.*

Уровень существенности определен в размере 10% от итоговой стоимости объекта оценки. Таким образом, рекомендаций границы интервала стоимости определяются разбросом $\pm 10\%$, то есть от 34 031 510 до 41 594 070 руб.

Оценщик _____ **Е.С. Дёмина**

13.Приложения

13.1Копии документов, предоставленных заказчиком





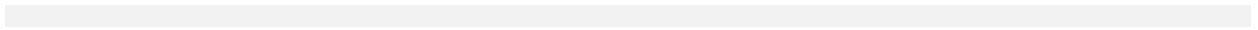




















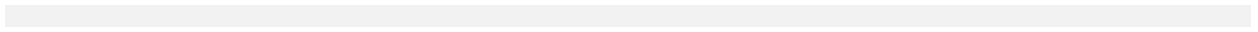


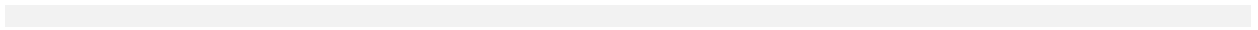












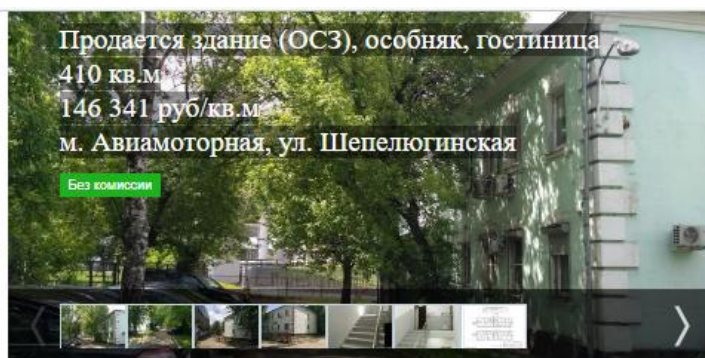


Аналог № 1

Аналог № 2

84

Аналог № 3



Расположение

М Авиамоторная

10 минут пешком

Москва

ЦАО, Таганский район, ул. Шепелюгинская, д. 4
([посмотреть на карте](#))

+7 (495) 120-37-02

Сообщите нам № лота: **353264**

[Оставить заявку](#)

[Добавить в "Мои варианты"](#)

[Скачать презентацию](#)

Основные параметры

Тип объекта: **ОСЗ**, особняк, здание (ОСЗ), с отдельным входом, дорожный центр, клуб, медицинский центр, клиника, ночной клуб, стоматология, кафе, рестораны, гостиница, общественные места

Класс объекта: **B**

Площадь: **410 м²**

Строение

Этаж/Этажность: **1/2**

Условия продажи

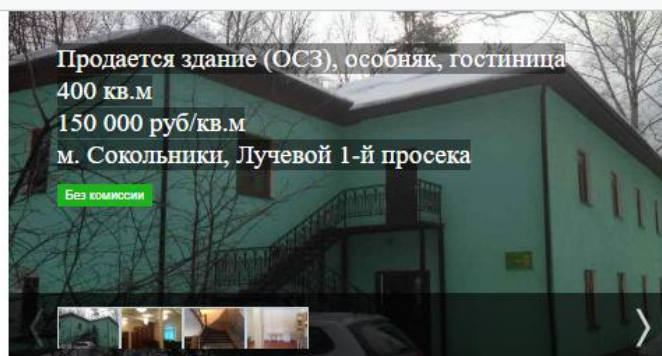
Цена: **146 341 руб/м²**

Стоимость объекта: **60 000 000 руб**

Общее описание

Продается участок со зданием. Участок, площадью 1264 кв. м, огорожен забором, двухэтажное здание, общей площадью 410 кв. м., в настоящий момент сдается в аренду. Участок и здание находятся в собственности. Рядом третье транспортное кольцо, метро в пешей доступности.

Аналог № 4



Расположение

М Сокольники

Москва

ВАО, Сокольники, Лучевой 1-й просека, д. 3 ([посмотреть на карте](#))

+7 (495) 120-37-02

Сообщите нам № лота: **355062**

[Оставить заявку](#)

[Добавить в "Мои варианты"](#)

[Скачать презентацию](#)

Основные параметры

Тип объекта: **ОСЗ**, особняк, здание (ОСЗ), медицинский центр, клиника, дорожный центр, клуб, рестораны, гостиница, общественные места

Класс объекта: **B**

Площадь: **400 м²**

Строение

Этаж/Этажность: **1/2**

Условия продажи

Цена: **150 000 руб/м²**

Стоимость объекта: **60 000 000 руб**

Общее описание

Отдельно стоящее здание в парке Сокольники, 12 минут пешком от метро Сокольники. Общая площадь 400 кв. м. 1-й, 2-й и мансардный этажи. Смешанная планировка кабинеты и зал, санузел. Все коммуникации. Два отдельных входа. Состояние за выездом арендаторов. Под резиденция фирмы, офисы, образовательные услуги, медицинское учреждение, общественные, хостел, фитнес и т. п. Если вас заинтересовала **продажа здания (ОСЗ) в Москве**, получить более подробную информацию или договориться о просмотре

Классы конструктивных систем зданий и сооружений

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Сталь и железобетон	КС-6
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7
Сооружения с преимущественным применением:		
Нерудных и бетона		КС-8
Монолитного железобетона		КС-9
Сборного железобетона		КС-10
Конструкционной стали		КС-11
Стальных труб		КС-12
Древесины		КС-13
Кабелей и проводов		КС-14
Объекты благоустройства на прилегающей территории		КС-15

Форма №

Р 6 1 0 0 3

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации физического лица в качестве
индивидуального предпринимателя

В Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей в
отношении индивидуального предпринимателя

ДЁМИНА ЕКАТЕРИНА СТЕПАНОВНА

фамилия, имя и (в случае, если имеется) отчество

внесена запись о приобретении физическим лицом статуса индивидуального
предпринимателя

10 октября 2014 года
число Месяц (прописью) год

за основным государственным регистрационным номером (ОГРНИП)

3 1 4 3 5 2 5 2 8 3 0 0 0 7 0

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему
свидетельству листе записи Единого государственного реестра индивидуальных
предпринимателей.

Свидетельство выдано налоговым
органом

Межрайонная инспекция Федеральной
налоговой службы № 11 по Вологодской
области

(наименование регистрирующего органа)

10 октября 2014 года
число месяц (прописью) год

Заместитель начальника инспекции

Должность ответственного лица

Петряшова Марина
Петровна

Фамилия, инициалы

серия 35 № 002211644



Форма № 2-1-Учет

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что

Дёмина Екатерина Степановна

пол жен.

дата рождения 30 сентября 1986г.

место рождения РОССИЯ, Архангельская обл., Онежский р-н, п. Кодино

поставлен(а) на учет в соответствии с положениями Налогового кодекса Российской Федерации 31 октября 2007г.

с присвоением ИНН

2	9	0	6	0	3	5	4	6	4	5	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

налоговым органом

Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы России №11
по Вологодской области

3	5	2	5
---	---	---	---

Начальник отдела регистрации
и учета налогоплательщиков

Дукашук С.Л.



серия 35 №001375357

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009614-1

« 12 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Дёминой Екатерине Степановне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 12 » апреля 20 18 г. № 59

Директор

 А.С. Бункин

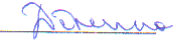
Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 12 » апреля 20 21 г.

**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-701-062021/17**

«26» сентября 2017 г.

г. Вологда

- | | |
|---|---|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Дёмина Екатерина Степановна
Паспортные данные: 11 07 № 524513, ОУФМС России по Архангельской области в Онежском районе, 05.10.2007 |
| 2. СТРАХОВЩИК: | 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. |
| 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ /
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД): | 3.1. С «04» октября 2017 года по «03» октября 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность. |
| 4. СТРАХОВАЯ СУММА: | 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3 000 000 (Три миллиона) рублей .
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей . |
| 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | 5.1. 2 550,00 (Две тысячи пятьсот пятьдесят) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 04.10.2017 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. |
| 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: | 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять. |
| 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности. |
| 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанным Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. |

Страхователь 

Страховщик 

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Демина Екатерина Степановна

От Страхователя: Демина Е.С. Демина

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: А.Ю. Кожевникова
Начальник отдела корпоративного страхования
филиала СПАО «Ингосстрах» в Вологодской области
Доверенность № 8 от 11.11.2016 г.



Страхователь Демина

Страховщик А.Ю. Кожевникова