

ИНСТИТУТ ОЦЕНКИ СОБСТВЕННОСТИ И ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



«УТВЕРЖДАЮ»

Заместитель директора
ООО «Институт оценки»

/Печенкин Д.В./

13 июля 2017 года

ОТЧЕТ № М2606

**Об определении рыночной стоимости объектов, расположенных
по адресу: г. Москва, площадь Рогожская Застава, д.2/1, стр.1**

Заказчик:

Общество с ограниченной ответственностью «ДЕММИЛ»»

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью «Институт оценки собственности и финансовой деятельности»

Оценщик:

Печенкин Дмитрий Владимирович

Дата определения рыночной стоимости (дата оценки): 01 июля 2017 г.

Дата составления отчета об оценке: 13 июля 2017 г.

Москва 2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ	6
3.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	6
3.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ	6
3.3 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ	6
3.4 СВЕДЕНИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ	6
4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ДОПУЩЕНИЯ	7
4.1 ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	7
4.2 ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	7
5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	8
6 ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	9
7 ОБЪЕМЫ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	11
8 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	12
8.1 СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ ОЦЕНКИ	12
8.2 ИСТОЧНИКИ ПОЛУЧЕНИЯ ДАННЫХ И ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	12
8.3 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	13
9 АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	18
9.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	18
9.2 АНАЛИЗ ОКРУЖЕНИЯ	22
9.3 ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ Г. МОСКВЫ ПО ИТОГАМ 2016 Г.	23
9.4 ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ	27
10 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	33
10.1 АНАЛИЗ ТЕКУЩЕЙ ЗАСТРОЙКИ	33
11 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	36
11.1 ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ	36
11.2 АНАЛИЗ ПРИМЕНИМОСТИ ОЦЕНОЧНЫХ ПОДХОДОВ В РАМКАХ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	36
11.3 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	38
11.3.1 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	48
11.3.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	48
12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	59
13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ	60
14 СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	61
15 ПРИЛОЖЕНИЯ	64

1 Основные факты и выводы

Объекты оценки	Квартира общей площадью 61 кв.м., расположенная по адресу: г. Москва, площадь Рогожская Застава, д. 2/1, стр. 1, кв. 59	
	Квартира общей площадью 55,6 кв.м., расположенная по адресу: г. Москва, площадь Рогожская Застава, д. 2/1, стр. 1, кв. 60	
Результаты оценки, полученные в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов		
Затратный подход	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)
	Объект оценки	Не применялся
Сравнительный подход	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)
	Квартира общей площадью 61 кв.м., расположенная по адресу: г. Москва, площадь Рогожская Застава, д. 2/1, стр. 1, кв. 59	9 736 000
	Квартира общей площадью 55,6 кв.м., расположенная по адресу: г. Москва, площадь Рогожская Застава, д. 2/1, стр. 1, кв. 60	8 873 000
Доходный подход	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)
	Объект оценки	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки		
Итоговая величина стоимости на 01.07.2017	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)
	Квартира общей площадью 61 кв.м., расположенная по адресу: г. Москва, площадь Рогожская Застава, д. 2/1, стр. 1, кв. 59	9 736 000
	Квартира общей площадью 55,6 кв.м., расположенная по адресу: г. Москва, площадь Рогожская Застава, д. 2/1, стр. 1, кв. 60	8 873 000
Основание для проведения работ по оценке	Договор № M2606 от 01 июля 2017 г.	
Дата составления отчета	13 июля 2017 г.	
Порядковый номер отчета	M2606	

2 Задание на оценку

1. Объекты оценки	Квартира общей площадью 61 кв.м., расположенная по адресу: г. Москва, площадь Рогожская Застава, д. 2/1, стр. 1, кв. 59	
	Квартира общей площадью 55,6 кв.м., расположенная по адресу: г. Москва, площадь Рогожская Застава, д. 2/1, стр. 1, кв. 60	
1.1 Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщиков документы, содержащие такие характеристики	Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов движимого и недвижимого имущества, представлен в разделе настоящего отчета (см. раздел «Источники получения данных и документы, используемые при определении количественных и качественных характеристик объектов оценки»)	
2. Имущественные права	Наименование оцениваемого имущества	Вид права/ Право подтверждающий документ
	Квартира общей площадью 61 кв.м., расположенная по адресу: г. Москва, площадь Рогожская Застава, д. 2/1, стр. 1, кв. 59	Собственность/ Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО № 779894 дата выдачи 08.04.2013 г.
	Квартира общей площадью 55,6 кв.м., расположенная по адресу: г. Москва, площадь Рогожская Застава, д. 2/1, стр. 1, кв. 60	Собственность/ Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АД № 382969 дата выдачи 19.06.2007 г.
3. Существующие ограничения (обременения) прав	Квартира общей площадью 61 кв.м., расположенная по адресу: г. Москва, площадь Рогожская Застава, д. 2/1, стр. 1, кв. 59	ипотека, номер гос. регистрации 77-77-20/125/2012-703 ¹
	Квартира общей площадью 55,6 кв.м., расположенная по адресу: г. Москва, площадь Рогожская Застава, д. 2/1, стр. 1, кв. 60	ипотека, номер гос. регистрации 77-77-20/125/2012-703 ²
4. Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки	
5. Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия управленческих решений	
6. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки, отсутствуют	
7. Вид стоимости	Рыночная	
8. Дата оценки	01.07.2017 г.	

¹ по данным Выписки из ЕГРП о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества № 77-0-1-29/4001/2014-10377 от 02.04.2014 г.

² по данным Выписки из ЕГРП о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества № 77-0-1-29/4001/2014-10377 от 02.04.2014 г.

<p>9. Допущения, на которых должна основываться оценка</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.▪ Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.▪ Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Все рисунки в отчете включены исключительно для получения представления о собственности.▪ Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.▪ Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.▪ Оценка проводится без указания диапазона итоговой величины рыночной стоимости.▪ Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.▪ Итоговая величина стоимости объекта действительна только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.▪ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.
---	---

3 Сведения о заказчике оценки и об оценщиках

3.1 Сведения о заказчике

Заказчик оценки	Общество с ограниченной ответственностью «ДЕММИЛ» (ООО «ДЕММИЛ»)
ОГРН	1027700225145
Местонахождение Заказчика	125367, г. Москва, Волоколамское ш., д. 45

3.2 Сведения об исполнителе оценки

Исполнитель оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Институт оценки собственности и финансовой деятельности» (ООО «Институт оценки»)
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027000867750
Дата присвоения ОГРН	01.10.2002 г.
Местонахождение Исполнителя	Юридический адрес: 634061, г. Томск, пр. Фрунзе, 96 «а», Почтовый адрес: 121170, г. Москва, ул. Генерала Ермолова, д. 2
Страхование ответственности исполнителя	Полис (договор) страхования № 433-074-0154216/11, выдан СПАО «ИНГОССТРАХ» сроком действия с «15» мая 2011г. по «31» декабря 2018 г. в размере 501 000 000 (пятьсот один миллион) рублей. Сертификат к Договору страхования ответственности оценщика № 433-074-015421/11 от 06.12.2016 г.

3.3 Сведения об оценщиках

Печенкин Дмитрий Владимирович	
Фамилия Имя Отчество	Печенкин Дмитрий Владимирович
Сведения о членстве в СРО	Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), расположенной по адресу: 123007, Москва, Хорошевское шоссе, д. 32 А Юридический адрес: 123007, Москва, Хорошевское шоссе, д. 32 А
Свидетельство о членстве в СРО	№ 865, дата включения в реестр 08 октября 2007 года
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Институт оценки собственности и финансовой деятельности» (ООО «Институт оценки») Юридический адрес: 634061, г. Томск, пр. Фрунзе, 96 «а»; ОГРН 1027000867750 дата присвоения 01.10.2002
Местонахождение Оценщика	Почтовый адрес: 121170, г. Москва, ул. Генерала Ермолова, д. 2 Тел.: 8 (499) 148-28-82 e-mail: info@instoc.com

3.4 Сведения о привлекаемых специалистах

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

4 Принятые при оценке допущения

4.1 Общие допущения и ограничения

1. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Все рисунки в отчете включены исключительно для получения представления о собственности.
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
6. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.
7. Оценка проводится без указания диапазона итоговой величины рыночной стоимости.
8. Итоговая величина стоимости объекта действительна только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.
9. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.

4.2 Особые допущения

1. Все расчеты производились оценщиком в программном продукте «MicrosoftExcel» с применением повышенной точности. В расчетных таблицах, представленных в отчете, приведены округленные значения показателей (до целого). Конечные значения получены при использовании точных данных. В связи с указанным выше при пересчете конечных значений с использованием округленных данных может возникать незначительная погрешность.
2. По данным выписки из ЕГРП № 77-0-1-29/4001/2014-10377 от 02.04.2014 г. объекты оценки обременены ипотекой. В соответствии с целями данной оценки объекты оцениваются как свободные от обременений/ограничений.

5 Применяемые стандарты оценочной деятельности

Процесс проведения оценки стоимости объекта оценки проходит в соответствии с требованиями законодательства в области оценочной деятельности:

- Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями в ред. Федеральных законов);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года №611).
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утверждённые саморегулируемой организацией «СМАО».

6 Используемые понятия и определения

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

(Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Недвижимая вещь (недвижимое имущество, недвижимость) – 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.

(«Гражданский кодекс Российской Федерации (часть I)» от 30.11.1994 N 51-ФЗ).

Право собственности. Согласно ст. 209 Гражданскому Кодексу РФ (часть I), право собственности включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО № 1, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297).

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

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

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

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

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

Наиболее эффективное использование объекта оценки - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

7 Объемы и этапы исследования

В соответствии с Федеральными стандартами оценки ФСО-1, ФСО-7, проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, необходимо собрать и проанализировать техническую, рыночную, юридическую, бухгалтерскую, финансовую и другую информацию, необходимую и достаточную для получения обоснованного мнения относительно рыночной стоимости объекта оценки.

Оценщики осуществляют необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а так же обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

На основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов оценщики определяют итоговую величину стоимости объекта оценки.

8 Описание объектов оценки³

8.1 Сведения об объектах оценки

В таблице ниже представлены сведения об объектах оценки.

Таблица 1. Общие сведения об объектах оценки

Объект оценки	Местонахождение	Кадастровый/ условный номер объекта
Квартира общей площадью 61 кв.м.	г. Москва, площадь Рогожская Застава, д. 2/1, стр. 1, кв. 59	77:01:0006031:1501
Квартира общей площадью 55,6 кв.м.	г. Москва, площадь Рогожская Застава, д. 2/1, стр. 1, кв. 60	2-12620

Объекты оценки - двухкомнатные квартиры. Перепланировка квартир не оформлена документально. Межкомнатные перегородки отсутствуют, сан узел - один. Объекты оценки на данный момент визуально представляют собой единое помещение свободной планировки с отдельным выходом на улицу, с витринными окнами, использующиеся под стоматологию.

8.2 Источники получения данных и документы, используемые при определении количественных и качественных характеристик объектов оценки

При определении количественных и качественных характеристик объектов оценки оценщики использовали следующие документы:

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АО № 779894, дата выдачи 08.04.2013 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АД № 382969, дата выдачи 19.06.2007 г.;
- Выписка из ЕГРП № 77-0-1-29/4001/2014-10377 от 02.04.2014 г.
- Фотографии объектов оценки.

Копии указанных выше документов представлены в Приложении настоящего Отчета.

³ Данный раздел подготовлен на основе документов, представленных Заказчиком

8.3 Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов оценки

Описание местоположения и окружения объектов оценки

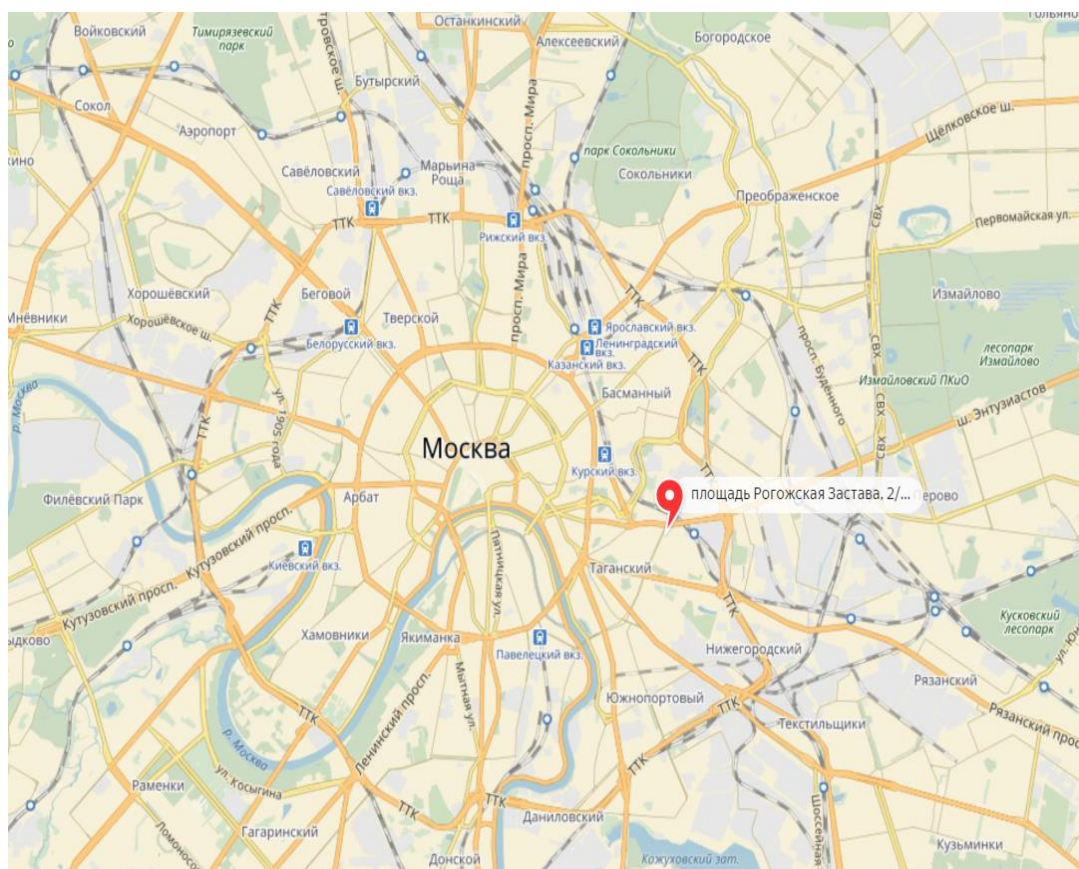


Рисунок 1 Местоположение объекта оценки в рамках г. Москвы

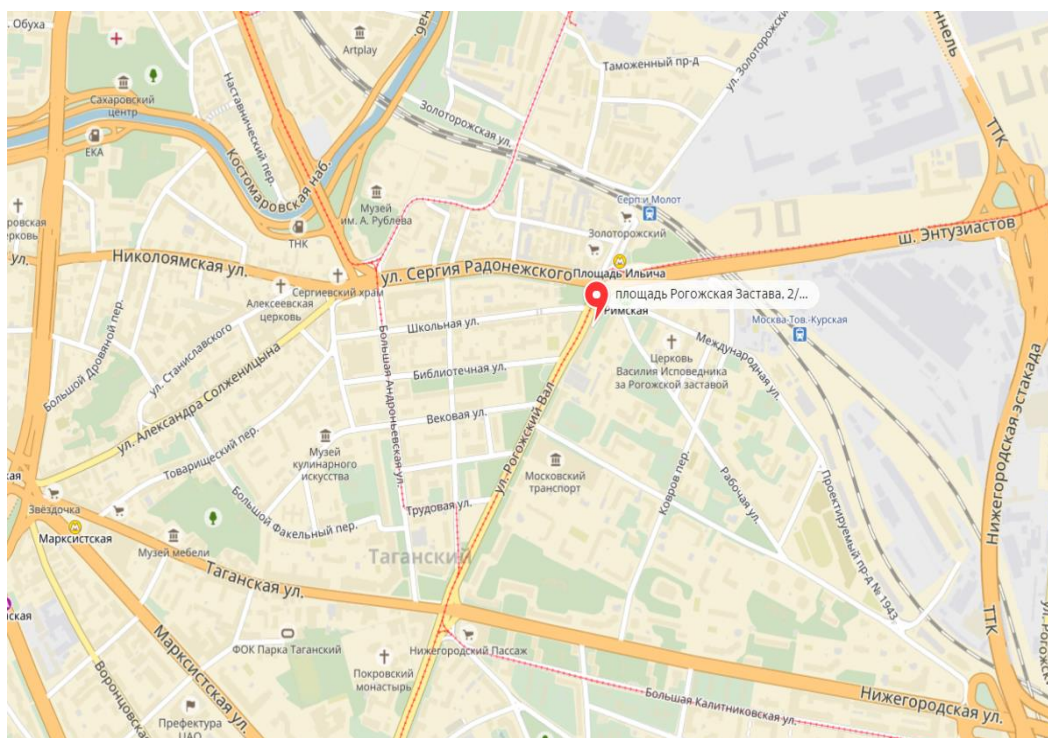


Рисунок 2. Местоположение оцениваемых объектов в рамках района

Таблица 2 Характеристика местоположения⁴

Объект	Квартира, назначение жилое, этаж 1, общей площадью: 61 кв. м.	Квартира, назначение жилое, этаж 1, общей площадью: 55,6 кв. м.
Адрес объекта оценки	г. Москва, площадь Рогожская Застава, д. 2/1, стр. 1, кв. 59	г. Москва, площадь Рогожская Застава, д. 2/1, стр. 1, кв. 60
Характер застройки в районе расположения	В районе расположения объектов оценки преобладает застройка жилыми и административными объектами, в непосредственной близости располагаются детские сады, школы, магазины, метро. Среди достоинств Таганского района — очень интересная история и, как следствие, — множество памятников архитектуры, а также большое количество старых домов, на месте которых, вероятно, вскоре возведут новые жилые комплексы.	
Описание инженерной инфраструктуры в районе расположения	В районе расположения объекта оценки присутствуют все виды инженерного благоустройства: водоснабжение, электроснабжение, канализация, отопление. Все коммуникации находятся в рабочем состоянии	
Рекреационная и экологическая характеристика района расположения⁵	Район располагается в юго-восточной части центра города, между Яузой и Москвой-рекой. Экологическая ситуация в муниципальном районе Таганский достаточно неблагоприятная, так как находится под воздействием загрязняющих выбросов вредных производств и автотранспортных потоков. На территории района расположено около 30 промышленных предприятий. Рассматриваются проекты вывода дискомфорта для экологии производства за черту города.	
Интенсивность транспортных и людских потоков относительно объекта оценки	Интенсивность транспортных и людских потоков – высокая. Объект расположен на 1-й линии улицы. Ближайшая станция метро «Римская» (3 мин. пешком)	

Описание объекта недвижимости⁶

Таблица 3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Наименование	Описание	
Объект оценки	Квартира, назначение жилое, этаж 1, общей площадью: 61 кв. м.	Квартира, назначение жилое, этаж 1, общей площадью: 55,6 кв. м.
Тип помещений	встроенное	
Назначение	жилое	
Сан узел	Совмещён	
Этаж расположения	1	
Описание здания, в котором расположен объект оценки и его основных конструктивных элементов		
Тип здания	жилое	
Год постройки	1925 ⁷	

⁴ Источник информации: <http://mosopen.ru/region/taganskij>⁵ Источник информации: <http://www.flat-sale.com/regions/cao/taganskiy/ekologiya/>⁶ Источник информации: техническая документация, представленная Заказчиком

Наименование	Описание	
Этажность	7	
Мусоропровод	нет	
Материал стен	кирпич	
Перепланировка	Произведена, незаконная	
Состояние дома	Дом находится в хорошем состоянии	
Состав инженерных коммуникаций зданий	Наличие	Техническое состояние
Центральное отопление	Есть	работоспособно
Водоснабжение	Есть	работоспособно
Электроснабжение	Есть	работоспособно
Канализация	Есть	работоспособно
Горячее водоснабжение	н/д	-
Система вентиляции	Есть	работоспособно
Газоснабжение	Есть	работоспособно

⁷ Источник информации: URL: http://www.nesprosta.ru/?type=show_home&id=83124

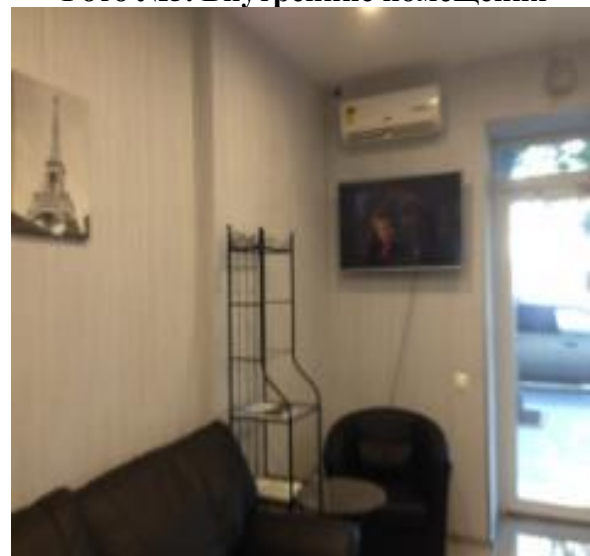
Фотографии объекта оценки**Фото №1. Окружение****Фото №2. Внешний вид****Фото №3. Фасад здания****Фото №4. Вид на объекты оценки с улицы****Фото №5. Внутренние помещения****Фото №6. Внутренние помещения**

Фото №7. Внутренние помещения



Фото №8. Внутренние помещения



9 Анализ рынка недвижимости

9.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки⁸

Таблица 4. Основные показатели развития экономики (% г/г)

	2015		2016			
	дек.	янв.-дек.	ноя.	дек.	дек. м/м*	янв.-дек.
ВВП ¹⁾	-3,1	-2,8	1,1	-0,6		-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,8	12,9	0,4	0,4		5,4
Промышленное производство ³⁾	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объёмы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	4,9 ⁵⁾	-3,2 ⁵⁾	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 ⁵⁾	-9,0 ⁵⁾	2,1 ⁶⁾	2,4 ⁷⁾	0,5	0,6 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43408	34030	36195 ⁶⁾	47054 ⁷⁾		36703 ⁷⁾
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3 ⁴⁾	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 ⁶⁾	-5,9	-1,0	-5,2
Объём платных услуг населению	-3,0 ⁵⁾	-2,0 ⁵⁾	1,8 ⁶⁾	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 ⁸⁾	341,5 ⁸⁾	26,6 ⁸⁾	28,5		279,2 ⁹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 ⁸⁾	193,0 ⁸⁾	17,5 ⁸⁾	19,3		191,4 ⁹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9		41,7

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

⁸ Раздел подготовлен на основе наиболее актуальных по состоянию на дату оценки материалов, опубликованных на официальном сайте Министерства экономического развития Российской Федерации (Мониторинг «Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году»), URL: <http://economy.gov.ru/>

- *С устранением сезонности
- 1) Оценка Минэкономразвития России
 - 2) Ноябрь, декабрь – в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года.
 - 3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды»
 - 4) Данные за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчётов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. – предварительные данные.
 - 5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю
 - 6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчётный период
 - 7) Оценка
 - 8) По методологии платёжного баланса
 - 9) Оценка Банка России

Основные тенденции

Мировая конъюнктура

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году.

Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году.

Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель.

ВВП

В 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0,2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддерживали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента.

В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

Инвестиции. Строительство

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении.

По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади).

Федеральный бюджет

Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб.

Нефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение нефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества.

Оборот розничной торговли

В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента.

Уровень жизни населения

В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента. В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г).

Инфляция

По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции.

Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

9.1.1 Прогнозные показатели социально-экономического развития Российской Федерации в 2017 – 2019 гг.⁹

Основные варианты прогноза базируются на предположении о продолжении антироссийской санкционной политики и ответных экономических мер со стороны России на протяжении всего прогнозного периода, а также отсутствия геополитических потрясений и экономических шоков. Прогноз базируется на гипотезе о сохранении макроэкономической стабильности и финансовой устойчивости при выполнении государственных социальных и внешнеэкономических обязательств.

Прогноз разработан в составе трех основных вариантов - базового, "базового+" и целевого.

Базовый вариант рассматривает развитие российской экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов с учетом возможного ухудшения внешнеэкономических и иных условий и характеризуется сохранением сдержанной бюджетной политики.

Базовый вариант разработан исходя из достаточно низкой траектории цен на нефть марки "Юралс": на уровне 41 доллара США за баррель в 2016 году и стабилизации на уровне 40 долларов США за баррель на протяжении всего прогнозного периода.

В условиях ограниченных финансовых возможностей и медленного восстановления экономики основные социальные параметры будут характеризоваться сдержанной динамикой, при этом предусматривается обязательное исполнение минимальных социальных обязательств государства.

К середине 2017 года ожидается стабилизация инвестиционной активности. В 2018 году рост инвестиций возобновится.

В 2017 году темп роста ВВП перейдет в положительную область и составит 0,6%, в 2018 году темп роста ВВП повысится до 1,7%, в 2019 году - до 2,1 процента.

Вариант "базовый+" рассматривает развитие российской экономики в более благоприятных внешнеэкономических условиях и основывается на траектории умеренного роста цен на нефть "Юралс" до 48 долларов США за баррель в 2017 году, 52 доллара США за баррель в 2018 году и 55 долларов США за баррель в 2019 году. В социальной сфере данный вариант прогноза предусматривает повышение уровня жизни населения на основе умеренного увеличения социальных обязательств государства и бизнеса.

На фоне более активного восстановления потребительского спроса замедление инфляции будет умеренным: по итогам 2017 года инфляция снизится до 4,5%, а в 2018 - 2019 годах до 4,3% и 4,1% соответственно.

Восстановление экономики в условиях варианта "базовый+" будет характеризоваться более высокими темпами: 1,1% - в 2017 году, 1,8% - в 2018 году, 2,4% - в 2019 году.

Целевой вариант ориентирует на достижение целевых показателей социально-экономического развития и решение задач стратегического планирования. Предполагается в среднесрочной перспективе выход российской экономики на траекторию устойчивого роста темпами не ниже среднемировых при одновременном обеспечении макроэкономической сбалансированности.

Инфляция достигнет уровня 3,9% по итогам 2018 года. В 2019 году инфляция

⁹ Раздел подготовлен на основе материалов, опубликованных на официальном сайте Министерства экономического развития Российской Федерации, URL: <http://economy.gov.ru/>

сохранится на уровне 2018 года на фоне повышенного потребительского спроса.

Внешние условия сохраняются на уровне варианта "базовый+", но для достижения намеченных целевых параметров будет необходим переход экономики на инвестиционную модель развития. Это предполагает сдерживание в первые годы прогнозного периода роста расходов на потребление и снижение различных видов издержек для бизнеса.

Начиная с 2017 года, при условии постепенного снижения процентных ставок, что благоприятно отразится на кредитовании бизнеса, с учетом осуществления и начала реализации новых крупных инвестиционных проектов и мер экономической политики, направленных на активизацию факторов экономического роста и повышение эффективности экономики, темпы роста ВВП достигнут 4,4% в 2019 году, что на 2,3 п. п. выше по сравнению с базовым вариантом.

Вывод:

Сложившаяся по состоянию на дату оценки социально-экономическая обстановка в стране характеризуется разнонаправленной динамикой основных показателей, что, в свою очередь, оказывает неоднозначное воздействие на все сегменты рынка недвижимости.

9.2 Анализ окружения¹⁰

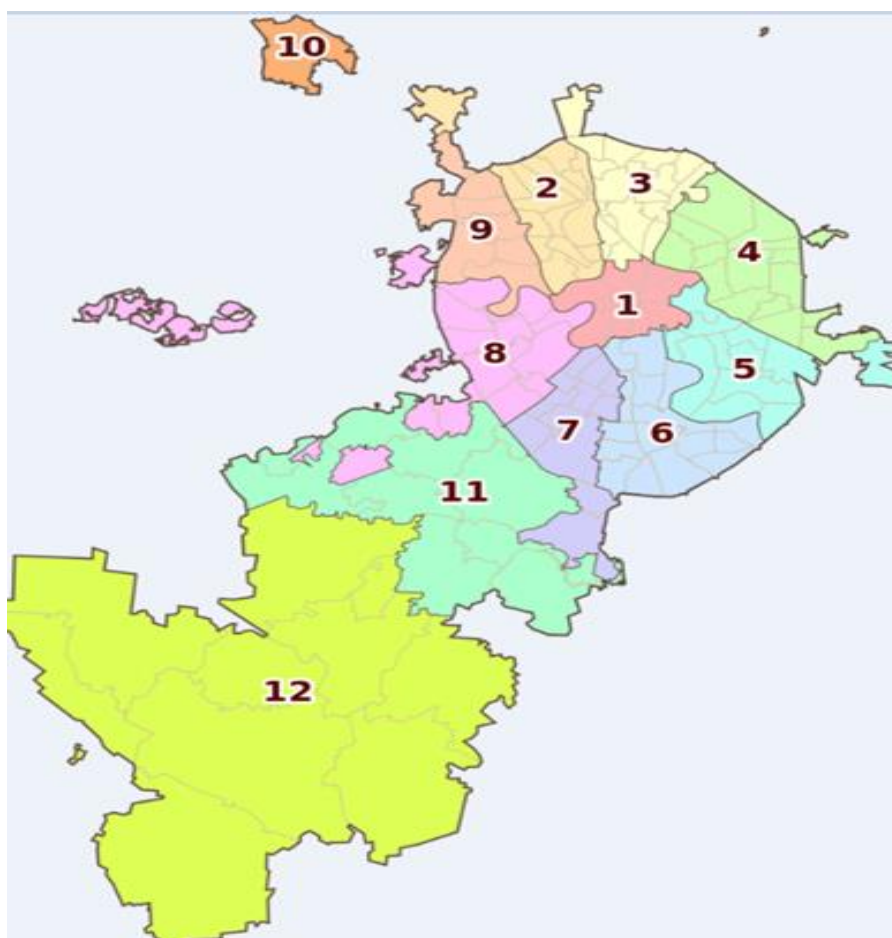


Рисунок 3. Границы г. Москвы

¹⁰ Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>

Москва – столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит.

Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 380 664 чел. (2017), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения Центр Московской городской агломерации.

Расположена на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Площадь города — 2561,5 км²; по этому показателю область занимает 55-е место в стране.

В настоящее время в Москве 12 административных округов и 125 районов:

1. Центральный административный округ
2. Северный административный округ
3. Северо-восточный административный округ
4. Восточный административный округ
5. Юго-восточный административный округ
6. Южный административный округ
7. Юго-западный административный округ
8. Западный административный округ
9. Северо-западный административный округ
10. Зеленоградский административный округ
11. Новомосковский административный округ
12. Троицкий административный округ

Специализация. Москва – крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. В Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё. Москва является крупным транспортным узлом. В городе сконцентрированы крупнейшие мощности строительной индустрии.

Основные отрасли промышленности: машиностроение — аэрокосмическая промышленность, автомобилестроение, станкостроение, электротехническое машиностроение, радиоэлектронная промышленность, приборостроение. Развита легкая, пищевкусовая, полиграфическая промышленность. Москва — крупнейший производитель электроэнергии в европейской части России.

9.3 Показатели социально-экономического развития г. Москвы по итогам 2016 г.¹¹

Промышленность

Индекс промышленного производства в январе-декабре 2016 г. по сравнению с январем-декабром 2015 г. составил 103,0%, в том числе по обрабатывающим производствам - 102,2%, по производству и распределению электроэнергии, газа и воды - 106,3%.

¹¹ Источник информации: данные Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по городу Москве (Мосгорстат),
URL: http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/resources/f44851804fef930b389bf1064aaefc4/Январь-декабрь+2016.doc

Начиная с мая 2016 г. наметился ежемесячный рост промышленного производства по сравнению с соответствующим месяцем предыдущего года. Так, в мае по сравнению с маем 2015 г. рост составил 3,1%; наибольший рост отмечен в октябре - на 12,5%, наименьший в июне - на 0,3% по сравнению с июнем 2015 года.

Основные показатели, характеризующие экономику г. Москвы, в январе-декабре 2016 года

	В фактических ценах	Январь-декабрь 2016 г. в % к январю-декабрю 2015 г., в сопоставимой оценке	Декабрь 2016 г. в % к декабрю 2015 г., в сопоставимой оценке	Справочно: январь-декабрь 2015 г. в % к январю-декабрю 2014 г., в сопоставимой оценке
Индекс промышленного производства, %	x	103,0	109,0	94,9
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. руб.	699757,5	104,5	92,9	104,9
Введено в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. м.	3361,8	85,8	93,8	117,3
Оборот розничной торговли, млн. руб.	4194927,0	90,9	92,9	82,8
Объем перевозок грузов автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства), млн. тонн	22,8	90,8	101,3	88,4
Номинальная среднемесячная заработная плата одного работника за январь-ноябрь, руб.	68699,7	108,2 ¹⁾	107,1 ²⁾	103,9 ³⁾
Реальная заработная плата одного работника за январь-ноябрь, %	x	100,2 ⁴⁾	100,7 ⁵⁾	88,9 ⁶⁾
Сводный индекс потребительских цен на товары и услуги, %	x	107,8	106,2	116,6
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рассчитанная на основе единых объемов потребления, установленных в целом по Российской Федерации для межрегионального сопоставления уровня потребительских цен (на конец декабря), руб.	4447,8	105,0 ⁷⁾	105,0 ⁷⁾	108,1 ⁸⁾
Численность официально зарегистрированных в органах труда и занятости безработных (на конец декабря), тыс. человек	36,9	83,7 ⁹⁾	83,7 ⁹⁾	153,9 ¹⁰⁾

¹⁾ Январь-ноябрь 2016 г. в % к январю-ноябрю 2015 г. в фактических ценах.

²⁾ Ноябрь 2016 г. в % к ноябрю 2015 г. в фактических ценах.

³⁾ Январь-ноябрь 2015 г. в % к январю-ноябрю 2014 г. в фактических ценах.

Динамика числа хозяйствующих субъектов

В территориальном разделе Статистического регистра хозяйствующих субъектов (Статрегистра Росстата) по г. Москве по состоянию на 1 января 2017 г. насчитывалось 1271,8 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. В общем количестве предприятий и организаций по состоянию на

1 января 2017 г. наибольший удельный вес составляют предприятия и организации торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования (43,2%), осуществляющие операции с недвижимым имуществом, аренду и предоставление услуг (22,1%), строительства (9,6%), обрабатывающих производств (6,6%).

Финансовые результаты работы предприятий и организаций

За январь-ноябрь 2016 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) работы предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) составил 2848,5 млрд. рублей прибыли (за январь-ноябрь 2015 г. по сопоставимому кругу предприятий - 2590,8 млрд. рублей прибыли) и увеличился по сравнению с соответствующим периодом 2015 г. на 9,9%.

По видам экономической деятельности финансовые результаты за январь-ноябрь 2016 г. сложились следующим образом: по обрабатывающим производствам 188,1 млрд. рублей прибыли (119,6% к январю-ноябрю 2015 г.), в строительстве - 44,6 млрд. рублей прибыли (339,3%), в торговле (включая ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования) - 974 млрд. рублей прибыли (69,7%), на предприятиях транспорта и связи - 415,7 млрд. рублей прибыли (143,6% к январю-ноябрю 2015 г.).

По итогам хозяйственной деятельности за январь-ноябрь 2016 г. доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом 2015 г. уменьшилась на 1,7 процентных пункта и составила 24,8%. Сумма убытка на 1 декабря 2016 г. составила 344,1 млрд. рублей, на 1 декабря 2015 г. убыток составлял 462,6 млрд. рублей.

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе - декабре 2016 г. составил 699,8 млрд. рублей, или 104,5 % к уровню января-декабря 2015 года.

Потребительский рынок товаров и услуг

Оборот розничной торговли за январь-декабрь 2016 г. составил 4194,9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 9,1% меньше, чем за январь-декабрь 2015 года.

Снижение розничной продажи товаров по сравнению с 2015 г. было характерно для всех месяцев минувшего года. Наибольший спад отмечен в мае (на 16,2%) и в апреле (на 14,9%).

Общий объем оборота розничной торговли на 88,4% был сформирован торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынков, на 11,6% - за счет продажи товаров на розничных рынках и ярмарках (в январе-декабре 2015 г. - 85,2% и 14,8% соответственно).

Торгующие организации за январь-декабрь 2016 г. по сравнению с январем-декабрем 2015 г. снизили оборот розничной торговли на 5,6%, продажа товаров на розничных рынках и ярмарках сократилась на 29,0%.

Цены и тарифы

В январе-декабре 2016 г. (здесь и далее в разделе «Цены и тарифы»: декабрь 2016 г. в % к декабрю 2015 г.) индекс потребительских цен на товары и услуги в г. Москве составил 106,2%.

Денежные доходы населения

В январе-декабре 2016 г. по сравнению с январем-декабрем 2015 г. денежные доходы населения с учетом роста потребительских цен уменьшились, по предварительным данным, на 8,1%.

Номинальные среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения за январь-декабрь 2016 г. уменьшились на 1,4% и составили 59,0 тыс. рублей.

Реальные располагаемые денежные доходы населения (денежные доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) за январь-декабрь 2016 г., по предварительным данным, уменьшились на 8,5% по сравнению с январем-декабрем 2015 года.

Рынок труда

Численность рабочей силы (экономически активного населения), по оценке, в январе-ноябре 2016 г. составила 7233 тыс. человек. Во всех сферах экономики города было занято 7105 тыс. человек или 98,2% от рабочей силы (экономически активного населения).

На конец декабря 2016 г. по данным Департамента труда и социальной защиты населения города Москвы не имели занятий и активно искали работу 47,1 тыс. человек, из них 36,9 тыс. человек было официально признано безработными.

Численность незанятых трудовой деятельностью, ищущих работу, по сравнению с декабрем 2015 г. уменьшилась на 10,8 тыс. человек, или на 18,6%, по сравнению с ноябрем 2016 г. их численность уменьшилась на 1,1 тыс. человек, или на 2,2%.

Численность официально зарегистрированных безработных на конец декабря 2016 г. по сравнению с аналогичным периодом 2015 г. уменьшилась на 7,2 тыс. человек, или на 16,3%. По сравнению с ноябрем 2016 г. их численность увеличилась на 1,5 тыс. человек, или на 4,2%.

Уровень официально зарегистрированной безработицы от общей численности рабочей силы (экономически активного населения) в ноябре 2016 г. составил 0,5%. Итоги проведенного Мосгорстатом обследования рабочей силы показывают, что реальный уровень безработицы выше и составил 1,7%.

Демографическая ситуация

По предварительной оценке, численность постоянного населения города Москвы по состоянию на 1 января 2017 г. составила 12377,2 тыс. человек.

Демографическая ситуация в январе-декабре 2016 г. характеризовалась естественным приростом населения. Число родившихся в январе-декабре 2016 г. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года увеличилось на 2,0% и составило 145,3 тыс. человек, число умерших возросло на 1,4% и составило 123,6 тыс. человек.

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-ноябре 2016 г. в Москву прибыло 211,0 тыс. человек, выбыло – 191,6 тыс. человек, миграционный прирост составил 19,4 тыс. человек.

Выводы

Москва — один из крупнейших деловых и финансовых центров мира. Глобальный мегаполис, который реализует масштабную программу развития городской инфраструктуры и предоставляет широкие возможности для инвесторов со всего мира. Наибольший вклад в

развитие московской экономики вносят современные информационные технологии и связь, финансы и страхование, строительство и операции с недвижимостью, банковское дело и наука, транспорт и торговля, образование и здравоохранение. Важную роль играет промышленный сектор, на долю которого приходится шестая часть валового регионального продукта российской столицы.

9.4 Обзор рынка жилой недвижимости г. Москвы

9.4.1 Определение сегмента рынка

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости рынок можно разделить на 5 сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны, особняки).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и т.д.)

Объект оценки – квартиры - относятся к сегменту жилой недвижимости.

9.4.2 Обзор рынка жилой недвижимости в I квартале 2017 г.¹²

Москва				
Показатели		Май 2017 г.	К апрелю 2017 г.	
Первичный рынок	Общее предложение ¹ , ед.	19 778	2,7%	
	Медианная цена ² , руб./кв.м	все предложения	185 527	-0,3%
		монолит; монолит/кирпич	187 775	0,2%
		кирпич	302 150	4,2%
		панель	130 288	-0,8%
Вторичный рынок	Общее предложение ¹ , ед.	65 638	0,3%	
	Медианная цена ² , руб./кв.м	все предложения	187 935	0,1%
		монолит; монолит/кирпич	320 000	-1,2%
		кирпич	214 393	-0,6%
		панель; блок	157 692	-0,1%
Количество ДДУ в апреле 2017 г., ед.		5147	-5% (к марту 2017 г.)	
Количество сделок купли-продажи (мены) жилья в апреле 2017 г., ед.		10 784	5,6% (к марту 2017 г.)	
Московская область ³				
Цены предложений, тыс. руб./кв.м		Май 2017 г.	К апрелю 2017 г.	
Первичный рынок	Диапазон цен	28,9 (1,2%)–175,8 (0,4%)		
	Медианная цена	78,3	-2,1%	
Вторичный рынок	Диапазон цен	21,5 (-1,4%)–198,9 (-1,3%)		
	Медианная цена	83,7	0,5%	
¹ Информация по количеству объектов рассчитывается по собственной базе Агентства RWAY, скорректированной с учетом наличия «дублей» и объектов с нехарактерными для рынка ценовыми характеристиками. ² Медианные цены рассчитываются без учета предложений в Новомосковском, Троицком и Зеленоградском АО Москвы. В выборке не учитываются элитные предложения. ³ Медианные цены рассчитываются без учета эксклюзивных предложений, расположенных на Сколковском, Новорижском, Ильинском, Ленинградском направлениях на удалении менее 5 км от МКАД, Рублево-Успенском направлении.				

Основные итоги:

- Минстрой поддержал законопроект об изъятии единственного жилья у должников;
- Число зарегистрированных в Москве договоров долевого участия в январе-апреле 2017 г. на 70,6% превысило значение показателя аналогичного периода прошлого года. Этому способствовало, в том числе, снижения ставок по ипотечным кредитам.
- На рынке жилья Москвы отмечена высокая девелоперская активность. В апреле-мае в продажу вышли 9 новых проектов, в том числе масштабных, а также новые корпуса в присутствующих на рынке проектах.
- В «Новой» Москве предложение пополняется только корпусами в жилых комплексах, начало реализации которых состоялось до 2017 г.

Ситуация на первичном рынке жилья в апреле 2017 года

В течение I квартала 2017 г. в Москве было введено в эксплуатацию 322,9 тыс. кв.м. жилья, что на 41% меньше, чем в январе-марте 2016 г. При этом следует отметить высокий уровень девелоперской активности в апреле 2017 г. Застройщики выводят на рынок новые, в том числе масштабные проекты. При этом все новые проекты, выведенные на продажу в 2017 г., расположенные на территории Москвы в старых границах. В «Новой» Москве на рынок выходят только корпуса в объектах, стартовавших до 2017 г.

В «старых» границах Москвы

¹² Источник информации:

информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости Rway, №267, июнь 2017 г., стр. 33

Объем предложения на первичном рынке жилья Москвы (в старых границах) в течение апреля 2017 г., по данным RWAY вырос на 1,4%; относительно апреля 2016 г. увеличился на 18%.

За апрель 2017 г. на рынок вышли 7 новых проектов эконом, комфорт и бизнес-классов. Медианный удельный показатель цен предложений квартир на первичном рынке Москвы (в старых границах) в апреле составил 186 тыс. руб./кв.м, что больше значения показателя за апрель прошлого года на 7,3%.

Средняя удельная цена предложения составляла 215,5 тыс. руб./кв.м, оставшись практически на уровне предыдущего месяца, а к апрелю 2016 г. прирост составил 2,1%.

В течение апреля снижение цен было отмечено в сегменте бизнес-класса, в комфорт-классе цены практически не изменились, в эконом-классе цены увеличивались в среднем на 1,4%.

Потребительский класс	Апрель 2017 г.	Динамика	
		(апрель / март 2017 г.)	(апрель 2017 г. / апрель 2016 г.)
Эконом	123,2	1,4%	-7,4%
Комфорт	151,0	0,1%	1,3%
Бизнес	241,7	-1,1%	-1,5%

Источник информации: RWAY

«Новая» Москвы

В апреле текущего года объем предложения на первичном рынке «Новой» Москвы вырос на 1,6%. С начала года застройщики не выводили на рынок новых проектов. Предложение пополнялось только за счет новых корпусов в присутствующих на рынке проектах.

Средняя удельная цена предложения квартир составила 91,5 тыс. руб./кв.м. (+0,7% к марту 2017 г. и -7,4% к апрелю 2016 г.).

Ситуация на вторичном рынке жилья в апреле 2017 года

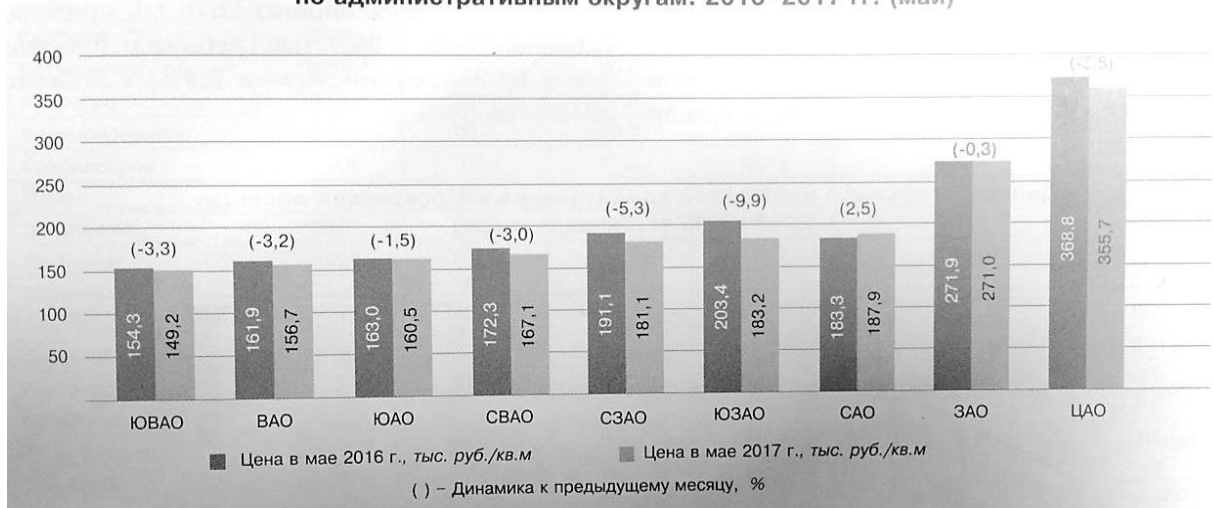
В апреле текущего года объем предложения на вторичном рынке жилья Москвы увеличился на 1,8%, относительно предыдущего года, к апрелю 2016 г. снижение составило 3,5%.

Медианная удельная цена предложения в апреле 2017 г. составила 187,7 тыс. руб./кв.м (-0,1% к марту 2017 г.; -2% к апрелю 2016 г.); средняя цена – 188,1 тыс. руб./кв.м, прирост к значению за март составил 0,75%, относительно апреля 2016 г. снижение составило 3,8%.

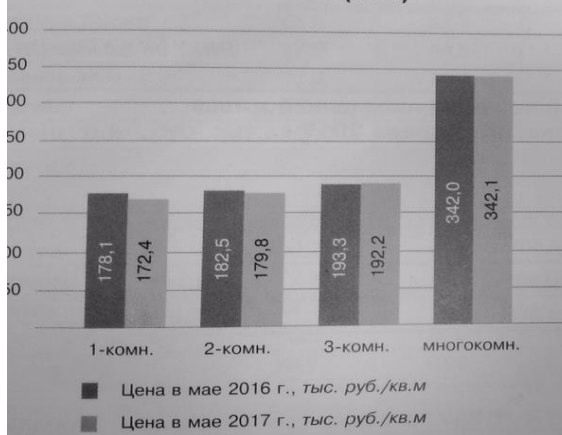
Количество сделок купли-продажи в апреле 2017 г. превысило мартовский показатель на 5,6%, однако, по сравнению с апрелем 2016 г., количество сделок снизилось более чем 15%. Потенциальный спрос также снижается: в апреле уменьшение обращений по покупке квартир отмечало большинство операторов рынка.

По мере поступления новой информации о программе реновации ветхого жилья, продолжает снижаться количество предложений по продаже квартир в пятиэтажных домах, попавших в списки программы. Владельцы снимают квартиры с продажи до получения более полной информации о перспективах переселения. При этом участники рынка отмечают, что попытки собственников повысить цены на такие квартиры, приводят к снижению интереса потенциальных покупателей и даже срыву сделок.

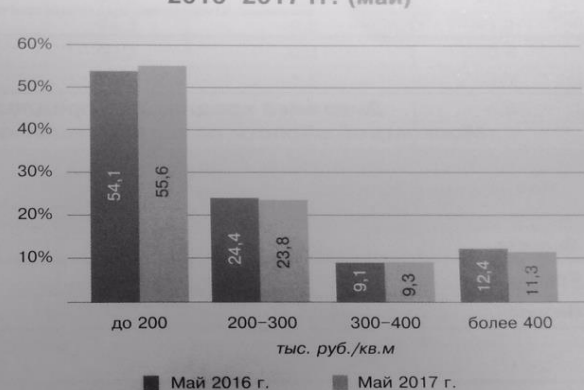
Динамика медианных цен предложений на вторичном рынке жилья Москвы (в старых границах) по административным округам. 2016–2017 гг. (май)



Динамика медианных цен предложений на вторичном рынке жилья Москвы (в старых границах) по комнатности. 2016–2017 гг. (май)



Изменение структуры предложения на вторичном рынке жилья Москвы (в старых границах) по ценовым диапазонам. 2016–2017 гг. (май)



Источник информации: RWAY

9.4.3 Анализ основных ценообразующих факторов на рынке жилой недвижимости

Основными ценообразующими факторами являются:

1. Местоположение¹³:

Такая характеристика оцениваемого объекта, как местоположение, является самой распространенной, а также одной из наиболее значимых при определении стоимости квартиры в условиях существующих рыночных отношений. Если квартира удалена от станции метро или остановки иного общественного транспорта, то это прямым образом влияет на ее стоимость в сторону понижения. И наоборот, приближенность квартиры к местам остановки трамваев, троллейбусов, автобусов и станции метрополитена повышает размер цены на квартиру.

Корректировка составляет до 15% в случае, если квартира (объект оценки) удалена от автобусной (троллейбусной, трамвайной) остановки или, для того, чтобы добраться до жилья от станции метро нужно воспользоваться наземным транспортом, это уменьшает ее цену. Причем каждые 200 метров от станции общественного транспорта до квартиры, а именно

¹³ Источник информации: URL: <http://www.ocenchik.ru/docs/1293>

каждые две минуты, которые нужно пройти пешком, чтобы добраться до дома, также влияют на ее цену в сторону понижения на 1% (за каждые 200 метров).

2. Площадь.

Корректировка на площадь объектов отражает тенденцию снижения удельной стоимости объекта недвижимости по мере увеличения его общей площади. Данная тенденция обуславливается тем, что с увеличением площади объектов имеет место экономический эффект снижения ликвидности, связанный с уменьшением объема потенциального спроса.

Таблица 5 Корректировка на фактор масштаба

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	<65	65-100	100-200	>200
<65	1,00	0,96	0,84	0,70
65-100	1,04	1,00	0,87	0,73
100-200	1,19	1,14	1,00	0,84
>200	1,42	1,36	1,19	1,00

Источник информации: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014.

3. Тип дома

При определении рыночной стоимости квартиры в процессе оценки принимается во внимание такая характеристика объекта как тип дома, в котором эта квартира расположена. Исходя из общей оценочной практики и нашего опыта, в частности, объект оценки, находящийся в доме блочного или панельного типа, дешевле на 10-15%.

Но такая поправка не применяется, если квартира расположена в кирпичном или кирпично-монолитном доме. При этом сравниваются квартиры-аналоги, которые во всем остальном, кроме типа дома, имеют похожие характеристики. Как видно из сути применяемой корректировки, более современные и экологичные материалы увеличивают стоимость объекта оценки.

4. Локальное местоположение (этаж)

При оценке квартиры учитывается этаж, на котором она расположена. Фактор, который влияет на стоимость – это на каком именно этаже расположена квартира – на первом этаже, на последнем или между ними. Если этаж первый, то это влечет за собой влажность и низкую температуру воздуха в квартире, а также, как правило, в квартирах на первом этаже недостаточно естественного дневного освещения из-за посаженных вокруг дома деревьев или кустов. Что касается последнего этажа, то здесь велика вероятность протечки крыши и сильного нагрева окон в летний период. Не исключается и проблема с напором воды из-за верхнего этажа. Поэтому квартиры на более верхних этажах будут стоить дороже, чем квартиры на нижних.

5. Класс качества отделки

Ремонт и качество отделки влияют на стоимость квартиры самым непосредственным образом. Безупречная и качественная отделка увеличивают цену.

6. Наличие балкона/лоджии

Существенным фактором при определении рыночной стоимости квартиры является наличие в ней балкона и (или) лоджии. Кроме того, балконов (и/или лоджий) может быть несколько и это увеличивает цену объекта. Если в квартире есть балкон (и/или) лоджия, то это принимается за положительную характеристику и считается улучшением. Этот параметр принимается во внимание при проведении оценки практически любой квартиры. Величина поправки (корректировки) составляет от 0 до 5%. Как видно, разрыв между нижним и верхним порогом поправки весьма значимый, и применяется в каждом случае индивидуально, но по сравнению с квартирой-аналогом.

7. Тип санузла

При проведении оценки и определении рыночной стоимости квартиры, особое внимание уделяется и планировке санитарно-технического узла в квартире. Кроме вышесказанного, в некоторых случаях принимается во внимание и количество санузлов (не всегда в квартире только один санузел). Квартира, в которой туалет отделен от ванной комнаты, претендует на более высокую стоимость, нежели аналогичная квартира с похожими описательными характеристиками, но с совместным санузлом. В данном случае корректировка составляет в среднем 5% от стоимости объекта оценки.

Выводы:

1. Ухудшение экономической ситуации в стране отразилось на всех сегментах рынка недвижимости.
2. Средняя удельная цена предложения на первичном рынке составляла 215,5 тыс. руб./кв.м, оставшись практически на уровне предыдущего месяца, а к апрелю 2016 г. прирост составил 2,1%. Средняя удельная цена предложения квартир в «Новой Москве» составила 91,5 тыс. руб./кв.м. (+0,7% к марту 2017 г. и -7,4% к апрелю 2016 г.).
3. В апреле текущего года объем предложения на вторичном рынке жилья Москвы увеличился на 1,8%, относительно предыдущего года, к апрелю 2016 г. снижение составило 3,5%.
4. Медианная удельная цена предложения в апреле 2017 г. составила 187,7 тыс. руб./кв.м (-0,1% к марту 2017 г.; -2% к апрелю 2016 г.); средняя цена – 188,1 тыс. руб./кв.м, прирост к значению за март составил 0,75%, относительно апреля 2016 г. снижение составило 3,8%.

10 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования означает, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями. Именно этот вариант применяется для оценки стоимости недвижимости.

Термин «Наилучшее и наиболее эффективное использование» означает: «Разумное и возможное использование, которое способствует сохранению и поддержанию максимальной стоимости (на эффективную дату проведения оценки). Иными словами, такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования, имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость».

Наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

1. *Потенциал местоположения* – доступность объекта (подъезд к нему), неудобства расположения объекта, скрытые опасности расположения.
2. *Рыночный спрос* – насколько планируемый вариант использования объекта представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.
3. *Юридическая правомочность* – рассмотрение только тех способов, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.
4. *Физическая возможность* – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
5. *Финансовая оправданность* – рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.
6. *Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования)* - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

10.1 Анализ текущей застройки

Потенциал местоположения

Учитывая местоположение оцениваемых объектов – г. Москва, площадь Рогожская Застава, д. 2/1, стр. 1, а так же особенности ближайшего окружения – жилые дома, объекты инфраструктуры - возможно использование помещений как *жилые, торгово-офисные, складские*.

Рыночный спрос

В связи с кризисными явлениями, происходящими на мировом и российском рынках, спрос на объекты оборудования в определенной степени снизился (независимо от сегмента рынка).

Юридическая правомочность

Согласно документами, объекты оценки являются жилыми помещениями. Следовательно, юридически правомочным является возможность использования объекта под *жилое использование*.

Физическая осуществимость

Строительные характеристики здания и оснащение системами инженерного обеспечения делают возможным использование объектов оценки под жилые, торговые, офисные, складские помещения. Таким образом, физически осуществимым признается вариант использования объектов оценки как *жилых, торгово-офисных, складских помещений*.

Экономическая целесообразность

Существующая ситуация на рынке недвижимости позволяет прогнозировать следующие виды использования объектов оценки:

Жилое назначение. Факторы, положительно сказывающиеся на использование оцениваемых объектов под жилые помещения:

- удобное местоположение, близость к станции метро;
- наличие достаточных коммуникаций для использования объекта оценки в качестве жилого помещения.

Торговое назначение. Факторы, положительно сказывающиеся на использование оцениваемых объектов под торговые помещения:

- расположение на 1-м этаже 7-этажного жилого дома;
- наличие отдельного выхода на улицу с высоким пешеходным трафиком;
- витринные окна.

Факторы, отрицательно сказывающиеся на использование оцениваемых объектов под торговые помещения:

- назначение объекта оценки - жилое.

Офисное назначение. Факторы, положительно сказывающиеся на использование оцениваемых объектов под офисные помещения:

- расположение на 1-м этаже 7-этажного жилого дома;
- наличие отдельного выхода;
- удобное местоположение, близость к станции метро;
- планировка

Факторы, отрицательно сказывающиеся на использование оцениваемых объектов под офисные помещения:

- назначение объекта оценки - жилое.

Складское назначение. Факторы, положительно сказывающиеся на использование оцениваемых объектов под складские помещения:

- расположение на 1-м этаже 7-этажного жилого дома;
- наличие отдельного выхода.

Факторы, отрицательно сказывающиеся на использование оцениваемых объектов под складское помещения:

- назначение объекта оценки - жилое.

Максимальная эффективность

По данным информации с рынка, наиболее высокая стоимость продажи 1 кв.м. достигается при купле продаже помещений торгового назначения.

Таблица 6 Определение фактора наилучшего и наиболее эффективного использования

Факторы, критерии	Складское помещение	Жилое помещение	Офисное помещение	Торговое помещение
Потенциал местоположения	+/-	+	+	+
Рыночный спрос	+/-	+/-	+/-	+/-
Юридическая правомочность	-	+	-	-
Физическая возможность	+/-	+	+/-	+/-
Экономическая целесообразность	-	+	+/-	+/-
Итого:	1,5	4,5	2,5	2,5

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, местоположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке недвижимости, а также, учитывая проведенный анализ возможных вариантов использования рассматриваемого объекта, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов оценки является в качестве *жилого назначения*.

11 Описание процесса оценки объектов оценки

11.1 Описание подходов к оценке стоимости

Затратный подход

Предпосылка данного подхода заключается в том, что стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство аналогичного имущества.

Согласно затратному подходу, стоимость объекта недвижимости определяется, как сумма восстановительной стоимости улучшений за вычетом накопленного износа, и предварительно оцененной стоимости участка земли.

Под улучшениями понимаются здания и сооружения, имеющиеся на участке, а также подведенный к нему инженерные сети.

Под восстановительной стоимостью понимаются затраты по воссозданию улучшений в первоначальном виде, включая в них прибыль строительной организации и инвестора.

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом недвижимости на момент оценки в процентном выражении, под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Сравнительный подход

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от цен, которые сложились к настоящему моменту на аналогичное или схожее имущество.

Согласно сравнительному подходу, стоимость объекта недвижимости определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов, после внесения к этим ценам поправок, компенсирующих отличия между оцениваемой и сравнимой недвижимостью.

Доходный подход

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет.

Доходный подход включает в себя два основных метода. Согласно первому, стоимость недвижимости рассчитывается на основе текущего ежегодного дохода от ее эксплуатации с помощью одного из специальных коэффициентов, отражающих сложившуюся на рынке взаимосвязь между имущественными стоимостями и уровнем доходов - общего коэффициента капитализации или валового рентного множителя. В соответствии со вторым методом, делается прогноз относительно эксплуатационного дохода на определенный период в будущем и вероятной цены продажи объекта недвижимости в конце этого периода, а затем рассчитываются и суммируются текущие стоимости всех будущих доходов, с использованием специального коэффициента, отражающего риск, который сопровождает капиталовложения в данный объект недвижимости.

11.2 Анализ применимости оценочных подходов в рамках оценки объекта оценки

В соответствии с п. 20 Федерального стандарта оценки №1 «Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода».

Учитывая цели и задачи настоящей оценки, Оценщик провел исследование рынка жилой недвижимости в г. Москве. Анализ рынка показал наличие достаточного количества предложений о продаже жилой недвижимости. В связи с этим Оценщик счел целесообразным осуществить расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода.

На сегодняшний день экономическая ситуация в стране нестабильна, что в свою очередь, негативным образом сказывается на рынке недвижимости. Принимая во внимание нестабильность ставок арендной платы (зависящих от инвестиционной мотивации собственников объектов) выявленных на рынке объектов доходной недвижимости, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым объектом, оценщик полагает, что использование доходного подхода может привести к некорректному результату оценки. Кроме того, сложившаяся ситуация приводит к существенным трудностям определения ставки капитализации.

В связи с этим оценщик посчитал целесообразным отказаться от применения доходного подхода в рамках данного отчета.

В соответствии с п.24 ФСО №7, затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов оценки капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

Поскольку в рамках данного отчета оценивается жилая недвижимость - квартиры, Оценщик отказался от использования затратного подхода.

Таким образом, для оценки объектов в рамках данного отчета использовался только сравнительный подход.

11.3 Сравнительный подход

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов, процедур и приемов оценки, основанных на расчете стоимости объекта оценки, исходя из сравнения его характеристик с характеристиками и ценами/арендными ставками подобного имущества, по которым есть информация на открытом рынке данного вида имущества, когда в сделке участвуют типичные покупатели/арендаторы и типичные продавцы/арендодатели, принимающие при этом независимые решения.

Сравнительный (рыночный) подход основан на использовании прямых рыночных данных по сделкам с объектами недвижимости, которые являются сопоставимыми с объектом оценки по местоположению и технико-экономическим характеристикам.

Сравнительный подход базируется на принципе спроса и предложения, в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

В соответствии с принципом замещения описательная модель сравнительного подхода может быть представлена следующим утверждением: «ни один разумно действующий к своей пользе покупатель (инвестор) не заплатит за объект оценки больше, чем обойдется ему приобретение на рынке сходного объекта имущества, обладающего той же полезностью, что и объект оценки».

Обобщенная математическая модель сравнительного подхода по определению рыночной стоимости имущества имеет вид:

$$V = \frac{\sum_{i=1}^n w_i \left(P_i + \sum_{j=1}^k \Delta P_{ij} \right)}{\sum_{i=1}^n w_i}, \text{ где}$$

V – стоимость объекта оценки;

P_i – цена i -го аналога;

ΔP_{ij} – корректирующая поправка цены i -го аналога на различие с объектом оценки по j -му ценообразующему фактору;

w_i – весовой коэффициент i -го аналога;

n – количество объектов-аналогов;

k – количество анализируемых ценообразующих факторов.

Реализация сравнительного подхода осуществляется в рамках метода сравнения продаж, который представляет собой процедуру расчета рыночной стоимости посредством анализа рыночных данных схожих объектов недвижимости и сопоставления их с оцениваемым объектом.

При оценке методом сравнительного анализа продаж учитываются:

* спрос и предложение. (Цены/арендные ставки на имущество устанавливаются в процессе переговоров между покупателями/арендаторами и продавцами/арендодателями на рынке: покупатели/арендаторы представляют на рынке сторону «Спрос», а продавцы/арендодатели - «Предложение». Если спрос на определенный вид имущества велик, то цены/арендные ставки имеют тенденцию к повышению; если спрос низок, то цены/арендные ставки снижаются);

* сбалансированность. (Предложение и спрос стремятся к установлению равновесия, или баланса, на рынке. Однако точка равновесия обычно недостижима, потому что спрос и предложение постоянно изменяются. Рост населения, изменение финансовых возможностей, вкусов потребителей и их предпочтений приводит к тому, что спрос все время меняется. Точно также на предложение влияет наличие на рынке дополнительных товаров);

* замещение. (Замещение означает, что стоимость объекта, которому на рынке может быть найдена замена, стремится к стоимости приобретения равного по свойствам объекта заменителя);

* внешние факторы. (Внешние силы, положительные и отрицательные, напрямую влияют на стоимость. Так как недвижимость по своей природе закреплена на одном месте, эти внешние силы становятся первостепенными при анализе стоимости).

Метод сравнительного анализа продаж основывается на сборе информации об аналогичных предложениях для последующего сравнения, которое позволяет определить рыночные корректировки по существенным факторам, отличающим оцениваемый объект от выбранных для сравнения.

Следует отметить, что в современных рыночных условиях метод прямого сравнительного анализа продаж при своем применении имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании цен зарегистрированных сделок. Однако подобная информация не имеет широкого распространения. Поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений объектов, выставленных на продажу с последующей корректировкой последних.

Географические ограничения сбора данных зависят от характера и типа оцениваемой недвижимости. Рыночные границы определяют район, где находятся потенциальные покупатели сопоставимых объектов. Если схожие объекты покупаются и продаются в том же районе, что и оцениваемая недвижимость, поиск данных имеет относительную ограниченность. Однако в ряде случаев район поиска расширяется, включением в него схожих районов. Некоторые типы объектов имеют национальные, региональные и даже международные рынки.

Цены продажи и предложения отражают различные факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости в разной степени. Для определения относительной значимости этих факторов используют методы количественного и качественного анализа.

Последовательность действий при реализации метода сравнительного анализа продаж:

1. Исследование рынка и сбор информации по сделкам, листингам и другим предложениям о покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту с точки зрения таких характеристик, как тип объекта, дат продажи, размер, физическое состояние, местоположение и зонирование;
2. Проверка точности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре;
3. Выбор значимых единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
4. Сравнение схожих проданных объектов с оцениваемой недвижимостью с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого

сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта или исключение проданного объекта из числа сопоставимых объектов;

5. Сведение различных показателей стоимости, полученных в ходе анализа сопоставимых объектов, в единое значение или диапазон значений стоимости, диапазон значений может быть предпочтительнее единого показателя для объекта, оцениваемого в условиях несовершенного рынка, в котором отмечаются существенные колебания экономических параметров. Проведение качественного анализа для сверки диапазона показателей стоимости с оцениваемым объектом.

Элементы сравнения

Элементы сравнения представляют собой характеристики элементов и сделок, являющиеся причиной колебания цен/арендных ставок на недвижимость. Оценщик рассматривает и сравнивает все явные расхождения между аналогичными объектами недвижимости и оцениваемым объектом, которые могут оказать влияние на стоимость. Рыночные данные должны быть проверены и проанализированы для того, чтобы определить те переменные, к которым стоимость недвижимости особенно чувствительна. В ходе проведения такого анализа могут быть использованы статистические методы и коэффициенты изменчивости.

Поправки на расхождения делают в отношении цены/арендной ставки для каждого сопоставляемого объекта, чтобы он был равен оцениваемому объекту на фактическую дату оценки.

Существует десять базовых элементов сравнения, которые следует учитывать в методе сравнения продаж:

1. Передаваемые имущественные права.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи/аренды.
4. Расходы, сделанные сразу же после покупки.
5. Рыночные условия.
6. Местоположение.
7. Физические характеристики (размер, качество строительных работ, состояние здания).
8. Экономические характеристики (эксплуатационные расходы, условия договора аренды, административные расходы, состав арендаторов).
9. Вид использования (зонирование).
10. Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.

Базовые элементы сравнения могут быть разбиты на подклассы, которые уточняют анализируемый фактор недвижимости.

Передаваемые имущественные права

Предварительным шагом в процедуре оценки является определение оцениваемых имущественных прав на недвижимость. Далее производится соотношение рыночных данных с оцениваемым объектом. Таким образом, первой поправкой является поправка на различия в имущественных правах.

Цена сделки всегда зависит от передаваемых имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности доходные объекты, продают с учетом действующих договоров аренды. Уровень доходного потенциала объекта часто фиксирован или ограничен условиями

действующих договоров аренды. При определении стоимости объекта недвижимости ставки должны отражать различия между объектами, которые сданы в аренду по рыночным ценам, и объектами, которые сданы в аренду по ставкам ниже или выше рыночного уровня. Рыночная стоимость объекта с учетом действующих договоров аренды отражает договорную арендную плату, которую он будет генерировать в течение срока каждого договора аренды, и рыночную ставку аренды, которая будет вероятной впоследствии. В этом случае имущественное право на недвижимость, которая оценивается, является правом собственности арендодателя.

Условия финансирования

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные финансовые условия. Покупатель сопоставляемого объекта может принять действующий ипотечный кредитный договор по выгодной процентной ставке и уплатить цену выше рыночного уровня. Другие нерыночные финансовые схемы включают договор о продаже в рассрочку.

Условия продажи/аренды

Поправки на условия продажи/аренды обычно отражают мотивации покупателя/арендатора и продавца/арендодателя. Во многих случаях условия продажи/аренды существенно влияют на цены сделки. Если в сделке выявлены нерыночные условия продажи/аренды, то она может рассматриваться как сопоставимая, но с оговоркой. Обстоятельства продажи/аренды должны быть тщательно изучены, прежде чем будет сделана поправка, при этом условия продажи/аренды необходимо адекватно раскрывать в оценке.

Расходы, сделанные сразу же после покупки

Осведомленный покупатель учитывает расходы, которые ему необходимо сделать сразу после покупки собственности, поскольку такие издержки влияют на цену, которую покупатель готов заплатить. Такие расходы могут включать затраты на снос или демонтаж здания, затраты на восстановительные работы и т.д.

Рыночные условия

Сопоставимые сделки, заключенные в рыночных условиях, которые отличались от тех, что соответствовали оцениваемому объекту на фактическую дату оценки, требуют внесения поправки на какие-либо различия, влияющие на стоимость. Поправка на рыночные условия делается, если с момента заключения сопоставимых сделок стоимость основных типов недвижимости существенно изменилась в результате инфляционных или дефляционных процессов. Изменение рыночных условий может также произойти в результате колебаний спроса и предложения.

Местоположение

Поправка на местоположение требуется, если характеристики местоположения, оцениваемого и сопоставимых объектов различаются. Наличие значительных расхождений может исключить объект недвижимости из числа сопоставимых. Большинство сопоставимых объектов в одном районе имеют схожие характеристики местоположения, но колебания могут существовать в пределах района.

Местоположение объекта оценки анализируется относительно местоположения других объектов.

Чтобы оценить рыночные предпочтения одного местоположения относительно других местоположений необходимо проанализировать предложения физически сходных объектов в разных местах.

Физические характеристики

Если физические характеристики оцениваемого и сопоставимого объектов различаются по многим параметрам, то каждое различие требует поправки. Физические различия включают размер здания, качество строительства, архитектурный стиль, строительные материалы, возраст и состояние здания, функциональную полезность, размер земельного участка, привлекательность, благоустройства и удобства. Экологическое состояние участка может быть принято во внимание.

Экономические характеристики

Экономические характеристики включают все атрибуты объекта, которые влияют на его доход. Данный элемент сравнения относят к доходным объектам. Характеристики, влияющие на доход, включают эксплуатационные расходы, качество административного управления, состав арендаторов, арендные скидки, условия договора аренды, варианты продления аренды, срок окончания договора аренды.

Вид использования (зонирование)

Следует учитывать любые различия в текущем использовании, или наиболее эффективном использовании оцениваемого и потенциально сопоставимого объектов.

Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости

Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости, включают движимое имущество или другие компоненты, которые не являются частью недвижимости, но включаются в цену продажи сопоставимого объекта или в имущественное право оцениваемого объекта. Такие компоненты необходимо анализировать отдельно от недвижимости.

Идентификация и определение поправок

Для идентификации и определения поправок можно использовать различные методы анализа.

На выбор методов анализа в рамках сравнительного подхода в значительной степени влияет количество и качество исходной информации, используемой для расчета стоимости.

В целом различают две большие группы методов анализа в рамках сравнительного подхода:

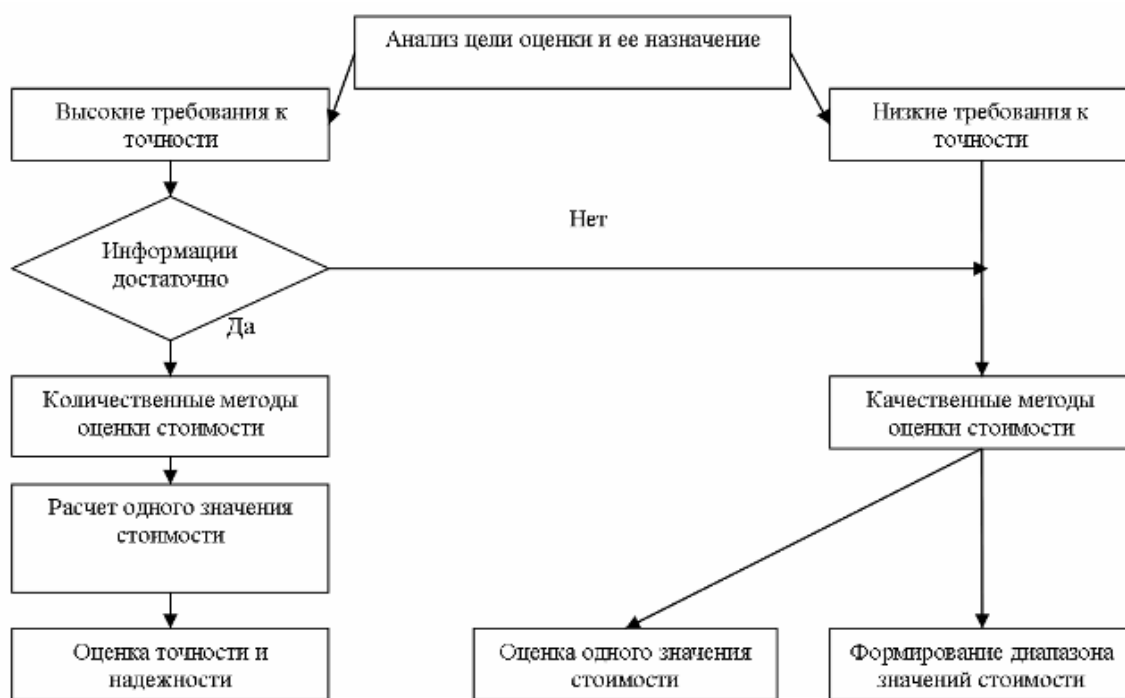
- Качественные методы анализа;
- Количественные методы анализа.

Выбор той или иной группы методов зависит от цели оценки, а также от количества и качества исходной информации, привлекаемой для оценки рыночной стоимости.

Основное отличие количественных методов от качественных заключается в использовании формализованных математических процедур и методов.

Качественные методы предполагают использование логического анализа чаще всего на интуитивном уровне.

Алгоритм выбора метода реализации сравнительного подхода и формирования конечного результата можно представить в виде блок-схемы:



В представленной блок-схеме важным является понятие «требования к точности оценки». Термин «высокие требования к точности оценки» означает, что помимо точечного значения необходимо указание на доверительный интервал, в котором находится найденное значение стоимости, и на ошибку такой оценки. Термин «низкие требования к точности» даже при необходимости выведения точечного значения не требует количественных оценок точности.

Важным в данной блок-схеме также выступает этап анализа достаточности информации. Он, по сути, предопределяет возможность использования количественных или качественных методов оценки стоимости. Наиболее чувствительны к количеству информации количественные методы. Существует достаточно жесткое правило соотношения количества ценообразующих факторов и количество объектов-аналогов. Не вдаваясь в подробности можно сказать, что количество аналогов должно быть не меньше количества ценообразующих факторов, по которым необходимо выполнить корректировки на различие с объектом оценки.

Если количество аналогов больше или равно количеству ценообразующих факторов, то для анализа используются методы первой группы:

- анализ пар данных (продажи и перепродажи одинаковых или одних и тех же объектов);
- анализ групп данных;
- статистический анализ (двумерный статистический анализ и метод множественной регрессии и корреляции);
- графический анализ;
- анализ чувствительности;
- анализ тенденций;
- анализ затрат;
- анализ вторичных данных;
- метод прямого сравнения;

- метод капитализации арендных различий.

Если количество аналогов меньше количества ценообразующих факторов, то для оценки используются методы второй группы:

- метод построения квалиметрической модели;
- относительный сравнительный анализ;
- метод интервью;
- метод экспертных оценок (ранговый анализ).

Количественные методы анализа

Количественные методы анализа предусматривают использование математических расчетов, чтобы определить элементы сравнения, требующие внесения поправок.

Анализ пар данных представляет собой метод математической дедукции и позволяет определить различие между сопоставимым объектом, не имеющим различающегося элемента, и объектом у которого имеется отличие от оцениваемого объекта. Если рассматриваются несколько элементов сравнения, то возможно изучение дополнительных пар данных для выделения различающихся элементов.

Анализ групп данных предусматривает группирование данных по независимым переменным и расчет эквивалентных типичных показателей стоимости. Эти группы анализируют попарно, чтобы определить зависимый переменный показатель.

Анализ чувствительности – это метод, применяемый для определения влияния отдельных переменных на стоимость. Анализ пар данных и групп данных представляют собой варианты анализа чувствительности.

Статистические методы анализа включают математическую дедукцию, корреляционный и регрессионный анализы. Линейная и множественная регрессия могут служить эффективным инструментом анализа для определения рыночных ситуаций, если сформирована соответствующая база данных. Эффективность регрессионного анализа ограничена числом элементов или факторов, влияющих на цену. Чем больше факторов отражает сделка, тем более крупной должна быть база данных, чтобы идентифицировать взаимосвязи.

Графический анализ является вариантом статистического анализа, позволяющего оценщику сделать вывод посредством визуальной интерпретации данных графического изображения и применения статистических методов подбора кривых. Простое графическое изображение сгруппированных данных может проиллюстрировать то, как рынок реагирует на колебания элементов сравнения.

Анализ трендов применяют, когда имеются крупные массивы рыночных данных. Он особенно полезен, когда имеется ограниченный хорошо сопоставимый объем данных о продажах и крупная база данных по объектам с менее схожими характеристиками. Различные элементы, влияющие на цену продажи, проверяют, чтобы определить их рыночную чувствительность.

В **анализе затрат** в качестве основы для внесения поправок используются такие показатели расходов, как остаточная стоимость здания, затраты для ремонта и т.п.

Анализ вторичных данных состоит в определении поправок, которые используют данные, не имеющие прямого отношения к оцениваемому или сравниваемым объектам. Вторичные данные характеризуют общий рынок недвижимости. Как правило, их собирают посредством исследовательской фирмы или государственной организации.

Прямые сравнения могут производиться между сопоставимыми объектами, которые схожи по всем характеристикам кроме одной, например, жилой дом с гаражом, который не отвечает рыночным стандартам, или промышленный объект на участке с избыточной площадью.

Капитализация арендных различий может использоваться для получения поправки, когда арендные убытки, понесенные сопоставимым объектом, отражают конкретный недостаток у сопоставимого объекта.

Качественные методы анализа

Качественные методы анализа применяют, поскольку они отражают несовершенный характер рынков недвижимости.

Метод построения квалитетрической модели заключается в определении интегрального коэффициента качества оцениваемого объекта и объектов-аналогов. Соотнесение выявленных цен аналогов с конкретными показателями их качества позволяет определить стоимость оцениваемого объекта.

Относительный сравнительный анализ заключается в выявлении взаимосвязей, выявленных на основе рыночных данных без использования расчетов. В основе метода лежит анализ сопоставимых продаж с целью сравнения характеристик сопоставимых объектов с оцениваемым объектом собственности. В отличие от количественного анализа поправки в методе относительного сравнительного анализа не выражаются в денежном виде или в процентных значениях.

Анализ ранжирования данных представляет собой вариант относительного сравнительного анализа. В анализе ранжирования данных сопоставимые продажи ранжируют в возрастающем или убывающем порядке. Затем, анализируется каждая сделка, чтобы определить относительную позицию оцениваемого объекта в массиве данных.

Личные интервью могут выявить мнение осведомленных участников оцениваемого объекта недвижимости. Такую информацию следует рассматривать как вторичные данные.

В настоящее время в связи с развитием конкурентного рынка недвижимости все более применимым становится метод статистического анализа, относящийся к группе методов количественного анализа. При наличии достаточного объема достоверной рыночной информации по сделкам или предложениям аналогичных объектов недвижимости, данный метод позволяет получить очень качественный и достоверный результат стоимости, объективно отображающий всю сложившуюся ситуацию на рассматриваемом сегменте рынка. Также из группы методов количественного анализа широкое применение имеет метод парных продаж. Данный метод используется при ограниченном количестве аналогов.

Из группы методов качественного анализа наиболее применимым является метод построения квалитетрической модели, в котором комбинируются объективные характеристики объекта и экспертные оценки. Данный метод используется в случае затруднительного подбора объектов-аналогов, необходимых для реализации указанных ранее методов.

Типы поправок

Поправки, полученные с помощью количественных методов, можно применять в отношении сопоставимых объектов как процентные значения или денежные суммы. Поправки можно применять разными способами в зависимости от того, как взаимосвязь объектов воспринимается рынком.

Оценщик использует расчеты, чтобы определить поправки, однако математические расчеты не должны превалировать над суждениями оценщика. Оценка включает творческий аспект принятия решения на основе интерпретирования количественных данных.

Последовательность применения поправок

Корректировка цен/арендных ставок аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка цен/арендных ставок аналогов по первым пяти элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно по формуле:

$$Ц^{kop} = Ц * (1 + a_1 * \Delta x_1) * (1 + a_2 * \Delta x_2) * \dots * (1 + a_r * \Delta x_r)$$

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения.

В целом, последовательность корректировок можно представить следующим образом:

$$Ц_i^{kop} = Ц_i * (1 + a_1 * \Delta x_1) * (1 + a_2 * \Delta x_2) * \dots * (1 + a_r * \Delta x_r) * (1 + a_{r+1} * \Delta x_{r+1} + \dots + a_k * \Delta x_k),$$

где $Ц_i$ – цена/арендная ставка i-го аналога до корректировки;

$Ц_i^{kop}$ – цена/ арендная ставка i-го аналога после выполнения всех корректировок;

a_1, \dots, a_k – корректирующие коэффициенты;

Δx_j – разность значений j-го ценообразующего фактора объекта оценки и объекта-аналога.

Цена/ арендная ставка i-го аналога после выполнения всех корректировок представляет собой показатель стоимости объекта оценки, полученный на основе информации о цене/величине арендной платы этого аналога.

Ниже представлено табличное выражение последовательности корректировок цены/арендной ставки аналога.

Таблица 7. Последовательность корректировок

№ п/п	Элемент сравнения	Корректировка
	Цена продажи/арендная ставка аналога	$Ц_a$
Первая группа элементов сравнения		
1	Корректировка на переданные имущественные права	$a_1 \Delta x_1$
	Скорректированная цена/арендная ставка	$Ц_{a1} = Ц_a * (1 + a_1 \Delta x_1)$
2	Корректировка на условия финансирования	$A_2 \Delta x_2$
	Скорректированная цена/арендная ставка	$Ц_{a2} = Ц_{a1} * (1 + a_2 \Delta x_2)$
3	Корректировка на условия продажи	$A_3 \Delta x_3$
	Скорректированная цена/арендная ставка	$Ц_{a3} = Ц_{a2} * (1 + a_3 \Delta x_3)$
4	Корректировка на расходы после покупки	$A_4 \Delta x_4$
	Скорректированная цена/арендная ставка	$Ц_{a4} = Ц_{a3} * (1 + a_4 \Delta x_4)$
5	Корректировка на рыночные условия	$A_5 \Delta x_5$
	Скорректированная цена/арендная ставка	$Ц_{a5} = Ц_{a4} * (1 + a_5 \Delta x_5)$
Вторая группа элементов сравнения		

№ п/п	Элемент сравнения	Корректировка
6	Местоположение	$A_6\Delta x_6$
7	Физические характеристики	$A_7\Delta x_7$
8	Экономические характеристики	$A_8\Delta x_8$
9	Вид использования	$A_9\Delta x_9$
10	Компоненты, не входящие в состав недвижимости	$A_{10}\Delta x_{10}$
	Итого корректировка по элементам 6-10	$\sum_{j=6}^{10} a_j \Delta x_j$
	Показатель стоимости объекта оценки на основе корректировки цены/арендной ставки объекта-аналога	$V_o = C_a^{kop} = C_{a5} * \left(1 + \sum_{j=6}^{10} a_j \Delta x_j \right)$

Корректировки на переданные имущественные права, условия финансирования, условия продажи и рыночные условия часто выражаются в процентном значении. Однако, после того, как процентное значение получено на основе рыночных данных, рассчитывают денежный показатель для каждого элемента сравнения.

После внесения корректировок по первой группе элементов сравнения скорректированная цена продажи/арендной ставки обычно преобразуется в соответствующую удельную цену/удельную величину арендной ставки для проведения дальнейших корректировок на местоположение, физические характеристики, экономические характеристики и компоненты, не входящие в состав недвижимости.

Согласование (обобщение) показателей стоимости является последним и достаточно важным этапом метода сравнительного анализа. В процессе этого этапа оценщик анализирует полученные показатели стоимостей объекта оценки и сводит их к диапазону значений или к единой величине. На этом этапе рассматриваются и тщательно взвешиваются достоинства и недостатки каждого показателя стоимости, надежности рыночных данных, а также используемых методов анализа.

Совместное использование методов количественного и качественного анализа

В практике оценочной деятельности доступная информация может позволить оценщику сделать количественные поправки для ряда элементов сравнения и выполнить качественный анализ факторов, которые не поддаются количественному определению. Качественные различия можно анализировать посредством ранжирования сопоставимых объектов в соответствии со степенью их сходства с объектом оценки. Значения различий могут служить основой при принятии решения о том, какие сопоставимые объекты являются наиболее надежными показателями стоимости объекта оценки. Качественный анализ признает недостатки рынков недвижимости и трудность точного определения различий между оцениваемым и проданными объектами.

В целом процедура совместного использования методов расчета корректировок включает пять основных этапов:

1. выявление элементов сравнения, влияющих на стоимость оцениваемого типа собственности;
2. сравнение оцениваемого и сопоставляемых объектов по каждому элементу сравнения и расчет корректировок по элементам сравнения;
3. расчет количественных корректировок по первой группе элементов сравнения;

4. проведение качественного сравнительного анализа путем сравнения объекта оценки с сопоставимыми объектами после корректировки их цен по первой группе элементов сравнения и определение места оцениваемого объекта в вариационном ряду аналогов;
5. расчет итогового значения стоимости объекта оценки или диапазона стоимостей, в которых может находиться наиболее вероятное значение итоговой стоимости.

11.3.1 Обоснование выбора метода определения рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Метод сравнения продаж применяется в отношении всех типов недвижимости, когда имеются в достаточном объеме свежие и надежные данные о сделках, чтобы определить тенденции рынка или стоимости на рынке.

Учитывая наличие в открытом доступе ofert по продаже квартир, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым объектом, оценщик принимает к дальнейшему использованию метод сравнения продаж как наиболее корректный текущему состоянию рынка.

11.3.2 Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

При выборе объектов-аналогов Оценщик использовал данные рынка о ценах продаж сопоставимых объектов (публичные оферты), взятые из открытых источников (официальных интернет-сайтов и т.п.).

Оценщики проанализировали информацию интернет-сайтов: «Авито» (<https://www.avito.ru/moskva>), «Из рук в руки» (<http://irr.ru/>), «Realty.dmir.ru (Недвижимость и цены)» (<http://realty.dmir.ru/>), «ЦИАН» (<http://www.cian.ru/>), <http://www.navpro.ru/>, <http://fortexgroup.ru/>, <http://bazametrov.ru/>, сайт АН «Layton» (<http://www.layton.ru/>).

В результате проведенного исследования Оценщик обнаружил 5 публичных оферт о продаже жилых квартир, расположенных в непосредственной близости к объекту-оценки.

В таблице ниже приведены сведения об объектах-аналогах.

Таблица 8. Сведения об объектах-аналогах

Параметры	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Источник информации	Тел.: 8-926-525-67-21 https://www.cian.ru/sale/flat/151137909/	Тел.: 8-905-560-77-74 https://www.cian.ru/sale/flat/159037369/	Тел.: 8-909-628-66-93; 495-921-20-34 https://www.cian.ru/sale/flat/159315780/	Тел.: 8-495-127-06-56 https://www.cian.ru/sale/flat/150571440/	Тел.: 8-916-155-40-22 https://www.cian.ru/sale/flat/158469776/
Местоположение	г. Москва, ЦАО, район Таганский, площадь Рогожская Застава, д.2/1, стр.1	г. Москва, ЦАО, район Таганский, площадь Рогожская Застава, д.2/1, стр.1	г. Москва, ЦАО, район Таганский, ул. Рогожский Вал, 7с1	г. Москва, ЦАО, район Таганский, ул. Рогожский Вал, 15	г. Москва, ЦАО, район Таганский, ул. Рогожский Вал, 15
Удаленность от метро	м. Римская, 110 м	м. Римская, 110 м	Римская, 440 м	Римская, 880 м	Римская, 880 м
Общая площадь, кв.м	53,3	50	55	54	53,5
Количество комнат	2	2	2	2	2
Тип с/у	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Наличие лоджии/балкона	нет	нет	есть	есть	нет
Материал стен дома	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Этаж/этажность	2/7	7/7	7/8	3/8	1/8
Состояние отделки	хороший косметический ремонт	удовлетворительное	удовлетворительное	хороший косметический ремонт	удовлетворительное
Цена предложения, руб.	8 500 000	9 200 000	12 000 000	13 500 000	9 900 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м	159 475	184 000	218 182	250 000	185 047

Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание

Исследуемые цены объектов - аналогов являются ценами предложений. Для расчёта предполагаемой цены продажи, как правило, используется корректировка на торг.

Величина скидки на торг принята на основании данных представленных Информационно-аналитическим порталом «Статриелт»¹⁴.

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.04.2017 года

Категория: [Корректировки квартир](#)



- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка
- соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении.

на основании оп-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала [Statrielt](#)

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартир и комнат первичного рынка 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	0,93	0,97	0,95
2	Квартир и комнат вторичного рынка в многоквартирных жилых домах - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, социального окружения и инфраструктуры, планировки, общей площади и технического состояния дома и квартиры	0,92	0,98	0,95

Источник данных: Информационно-аналитический портал «Статриелт»

Таким образом, к ценам предложений всех объектов-аналогов применялась скидка на уторговывание в размере 5%.

Корректировка по фактору «Передаваемые имущественные права»

В процессе анализа публичных ofert, находящихся в открытом доступе, Оценщик выяснил, что передаваемые имущественные права по всем объектам-аналогам – право собственности. В связи с этим введение соответствующей корректировки не требуется.

Корректировка по фактору «Условия финансирования»

Анализ предложений о продаже аналогичных объектов на предмет условий финансирования предполагаемой сделки показал, что отклонения от рыночных условий финансирования отсутствуют. Следовательно, корректировка на условия финансирования не вводилась.

Корректировка по фактору «Рыночные условия»

Данный элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, уровень продаж.

Публичные oferty с предложением о продаже объектов-аналогов представлены по состоянию на июнь 2017 г. Введение корректировки не требуется.

Корректировка по фактору «Местоположение»

1. Расположение в рамках округа, района

¹⁴Источник информации: Информационно-аналитический портал URL: <https://statrielt.ru>

Все объекты-аналоги, как и объект оценки, расположены в Таганском районе Центрального административного округа. Внесение корректировки не требуется.

2. Расстояние от метро

Удаленность объекта недвижимости от станций метрополитена влияет на потребительскую ценность объектов в части доступности объекта и близости к центрам концентрации людских потоков. Если квартира удалена от станции метро или остановки иного общественного транспорта, то это прямым образом влияет на ее стоимость в сторону понижения. И наоборот, приближенность квартиры к местам остановки трамваев, троллейбусов, автобусов и станции метрополитена повышает размер цены на квартиру.

Каждые 200 м от станции общественного транспорта до квартиры, а именно каждые 2 минуты, которые нужно пройти пешком, влияют на цену объекта в сторону понижения на 1% (каждые 200 м)¹⁵.

Объект оценки расположен в 110 м от станции метро «Римская». Объекты-аналоги №1 и №2 сопоставимы по данному фактору с оцениваемым объектом. Введение корректировки не требуется.

Объект-аналог №3 расположен в 440 м от станции метро «Римская». Объекты-аналоги №4 и №5 – в 880 м.

Таким образом, для объекта-аналога №3 вводилась понижающая корректировка в размере – 2%; для объектов-аналогов №4 и №5 понижающая корректировка составила – 4%.

Физические характеристики

1. Корректировка по фактору «Площадь объекта»

Корректировка на площадь объектов отражает тенденцию снижения удельной стоимости объекта недвижимости по мере увеличения его общей площади. Данная тенденция обуславливается тем, что с увеличением площади объектов имеет место экономический эффект снижения ликвидности, связанный с уменьшением объема потенциального спроса.

Таблица 9 Корректировка на фактор масштаба

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	<65	65-100	100-200	>200
<65	1,00	0,96	0,84	0,70
65-100	1,04	1,00	0,87	0,73
100-200	1,19	1,14	1,00	0,84
>200	1,42	1,36	1,19	1,00

Источник информации: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода»
Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014.

Площади всех объектов-аналогов находятся в том же диапазоне, что и оцениваемый объект. Введение корректировки не требуется.

2. Корректировка по фактору «Количество комнат»

Объект оценки, как и все объекты-аналоги представляет собой двухкомнатную квартиру. Введение корректировки не требуется.

¹⁵ Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/1293>

3. Корректировка по фактору «Локальное расположение (этаж)»

Объект оценки расположен на первом этаже 7-ми этажного дома. Объект-аналог №5 сопоставим по данному элементу сравнения с оцениваемым. Введение корректировки не требуется.

Объекты-аналоги №1, №3 и №4 распложены на средних этажах; объект-аналог №2 – на последнем этаже. Требуется введение корректировки.

Таблица 10 Поправка по факторы «Локальное расположение (этаж)»¹⁶

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

На основании выше приведенной таблицы поправочных коэффициентов Лейфера было высчитано отношение удельной цены квартиры на 1 этаже к удельной цене такого же на последнем - 1%.

Таким образом, понижающая поправка для объектов-аналогов №1, №3 и №4 составила – 7% (0,93/1-1); для объекта-аналога №2 – 1%.

2. Корректировка по фактору «Материал стен»

По данному элементу сравнения все объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом недвижимости. Введение соответствующей корректировки по данному элементу сравнения не требуется.

4. Корректировка по фактору «Состояние отделки помещений»

Объекты оценки требуют значительных затрат на восстановление первоначальной планировки. Необходимо восстановить межкомнатные перегородки, установить сантехнику, провести отделочные работы. Величина затрат и объем работ сопоставимы с капитальным ремонтом. Объекты-аналоги № 1 и №4 находятся в хорошем состоянии, выполнен качественный косметический ремонт. Объекты-аналоги № 2-5 находятся в удовлетворительном состоянии.

В связи с этим применялась понижающая корректировка на отделку помещения.

По результатам анализа рынка недвижимости Оценщиком было установлено, что средняя величина затрат на косметический ремонт квартиры г. Москве составляет 5 000 руб./кв.м. с НДС, величина затрат на проведение капитального ремонта жилого помещения составляет в среднем 10 667 руб./кв.м.

Для выяснения стоимости 1 кв.м. ремонта разных категорий Оценщиком были проинтервьюированы специалисты строительных компаний г. Москвы. Результат приведен в таблице ниже.

¹⁶ Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014.

Таблица 11 Реализация метода интервью

Наименование компании	Категория ремонта	Стоимость работ, руб./кв.м	Стоимость материалов, руб./кв.м	Итого стоимость ремонта, руб./кв.м
Богдан: 8 499 394-58-76 «Ремонтфин» http://remontfin.ru/remont-kvartir-prajs.html	косметический	3000	3000	6000
	капитальный	7000	7000	14000
Сергей 8 495 231-80-10 «Росстрой» http://rosstroyproject.ru/remont-kvartir	косметический	-	-	5000
	капитальный	-	-	10000
Николай 8 495 208-87-72 «Формула ремонта» http://формула-ремонта.рф/price	косметический	2000	2000	4000
	капитальный	5000	3000	8000
Итого средняя стоимость косметического ремонта, руб./кв.м с НДС				5 000
Итого средняя стоимость капитального ремонта, руб./кв.м с НДС				10 667

Корректировка удельной цены объектов-аналогов №1 и №4 проведена в два этапа.

На первом этапе из удельной цены аналога была вычтена стоимость расходов на выполнение качественного косметического ремонта, что составляет 5 000 руб./кв.м. с НДС. На втором этапе из удельной стоимости всех аналогов были вычтены расходы на выполнение капитального ремонта.

5. Корректировка по фактору «Наличие балкона/лоджии»

У объекта-оценки отсутствует балкон/лоджия. Объекты-аналоги №1, №2 и №5 сопоставимы с объектом оценки по данному фактору. Введение корректировки не требуется.

Объекты-аналоги №3 и №4 имеют балкон. Необходимо ввести корректировку.

Согласно данным представленных Информационно-аналитическим порталом «Статриелт»,¹⁷ корректировка фактору «наличие балкона/лоджии составляет» в среднем -3%.

Вы здесь: [Статистика рынка](#) > [Статистика на 01.04.2017г.](#) > [Корректировки жилых зданий и помещений](#) > [Корректировки квартир](#) > на Балкон, лоджию в квартире - корректировки на 01.04.2017 года

на Балкон, лоджию в квартире - корректировки на 01.04.2017 года

Категория: [Корректировки квартир](#)



Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Балкон, лоджию (отсутствие/наличие).

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием/отсутствием балкона/лоджии.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночных данных

№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Балкон (отсутствие / наличие)	0,96	0,98	0,97
2	Лоджия застекленная (отсутствие / наличие)	0,93	0,97	0,95
3	Лоджия застекленная (отсутствие / наличие)	0,92	0,96	0,94
4	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,00	1,02	1,01
5	Лоджия застекленная / Лоджия незастекленная	1,00	1,02	1,01
6	Лоджия застекленная / Балкон	1,02	1,06	1,04
7	Лоджия незастекленная / Балкон	1,01	1,03	1,02

* - при наличии одновременно нескольких лоджий (балконов) соответствующие корректировки перемножаются. Например: в оцениваемой квартире есть 1 застекленная лоджия и 1 балкон. По сравнению с аналогичной квартирой без лоджии и без балкона исследуемая квартира дороже: $K=1/(n \cdot 3^n \cdot 1)$. Если в оцениваемой квартире - два балкона, то $K=1/(n \cdot 1^n \cdot 1)$

Источник данных: Информационно-аналитический портал «Статриелт»

¹⁷Источник информации: Информационно-аналитический портал URL: <https://statrielt.ru>

Таким образом, для объектов-аналогов №3 и №4 была введена понижающая корректировка – 3% (0,97/1-1).

6. Корректировка по фактору «Тип санузла»

По данному элементу сравнения все объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом недвижимости. Введение соответствующей корректировки по данному элементу сравнения не требуется

Корректировка по фактору «Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости»

В процессе анализа публичных оферт, находящихся в открытом доступе. Оценщик выяснил, что дополнительные компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости, отсутствуют. Следовательно, введение данной корректировки не требуется.

Определение удельного показателя рыночной стоимости оцениваемого в рамках подхода производится посредством качественного сравнения аналогов по уровню сопоставимости с объектом оценки. Для оцифровки рангов сопоставимости применяется 6-балльная шкала:

Таблица 12 Шкала рангов сопоставимости

Балл	Характеристика
6	Идентичен
5	Очень высокий
4	Высокий
3	Средний
2	Низкий
1	Очень низкий
0	Несопоставим

По результатам сравнения по уровню сопоставимости объектам-аналогам присваиваются веса в соответствии с приведенной выше ранговой шкалой. Объектам, максимально приближенным по своим основным ценообразующим свойствам присваивается максимальный вес. На следующем этапе определяется величина рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости как взвешенное значение по результатам субъективного согласования по уровню сопоставимости.

Коэффициент вариации

Коэффициент вариации равен 13%. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 13 Расчет рыночной стоимости объектов оценки

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Источник информации	Данные Заказчика	https://www.cian.ru/sale/flat/151137909/	https://www.cian.ru/sale/flat/159037369/	https://www.cian.ru/sale/flat/159315780/	https://www.cian.ru/sale/flat/150571440/	https://www.cian.ru/sale/flat/158469776/
Местоположение	г. Москва, ЦАО, район Таганский, площадь Рогожская Застава, д.2/1, стр.1	г. Москва, ЦАО, район Таганский, площадь Рогожская Застава, д.2/1, стр.1	г. Москва, ЦАО, район Таганский, площадь Рогожская Застава, д.2/1, стр.1	г. Москва, ЦАО, район Таганский, ул. Рогожский Вал, 7с1	г. Москва, ЦАО, район Таганский, ул. Рогожский Вал, 15	г. Москва, ЦАО, район Таганский, ул. Рогожский Вал, 15
Транспортная доступность	м. Римская, 110 м	м. Римская, 110 м	м. Римская, 110 м	Римская, 440 м	Римская, 880 м	Римская, 880 м
Общая площадь, кв.м	61,0; 55,6	53,3	50	55	54	53,5
Количество комнат	2	2	2	2	2	2
Этаж/этажность	1/7	2/7	7/7	7/8	3/8	1/8
Дата фиксации предложения		июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.	июнь 2017 г.
Цена предложения, руб. НДС не облагается		8 500 000	9 200 000	12 000 000	13 500 000	9 900 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м, НДС не облагается		159 475	184 000	218 182	250 000	185 047
Параметры						
Скидка на уторговывание, %		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м НДС не облагается		151 501	174 800	207 273	237 500	175 794
Первая группа корректировок						
1. Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
1. Корректировка на передаваемые имущественные права, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м НДС не облагается		151 501	174 800	207 273	237 500	175 794
2. Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
2. Корректировка по фактору "Условия финансирования", %		0%	0%	0%	0%	0%

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м НДС не облагается		151 501	174 800	207 273	237 500	175 794
3. Условия продажи	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей
3. Корректировка по фактору "Условия продажи", %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м НДС не облагается		151 501	174 800	207 273	237 500	175 794
4. Рыночные условия (дата фиксации публичной оферты)		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
4. Корректировка по фактору "Рыночные условия", %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м НДС не облагается		151 501	174 800	207 273	237 500	175 794
5. Расходы, сделанные сразу же после покупки	Не предусмотрены	Не предусмотрены	Не предусмотрены	Не предусмотрены	Не предусмотрены	Не предусмотрены
5. Корректировка по фактору "Расходы, сделанные сразу же после покупки", руб.		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м НДС не облагается		151 501	174 800	207 273	237 500	175 794
Вторая группа корректировок						
6. Местоположение	г. Москва, ЦАО, район Таганский, площадь Рогожская Застава, д.2/1, стр.1	г. Москва, ЦАО, район Таганский, площадь Рогожская Застава, д.2/1, стр.1	г. Москва, ЦАО, район Таганский, площадь Рогожская Застава, д.2/1, стр.1	г. Москва, ЦАО, район Таганский, ул. Рогожский Вал, 7с1	г. Москва, ЦАО, район Таганский, ул. Рогожский Вал, 15	г. Москва, ЦАО, район Таганский, ул. Рогожский Вал, 15
Корректировка по фактору "Местоположение", %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка по фактору "Местоположение", руб.		0	0	0	0	0
6.1 Удаленность от метро	м. Римская, 110 м	м. Римская, 110 м	м. Римская, 110 м	Римская, 440 м	Римская, 880 м	Римская, 880 м
Корректировка по фактору "Удаленность от метро", %		0%	0%	-2%	-4%	-4%
Корректировка по фактору "Удаленность от метро", руб.		0	0	-4 145	-9 500	-7 032

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
7. Физические характеристики						
7.1 Площадь объекта	61,0; 55,6	53,3	50	55	54	53,5
Корректировка по фактору "Площадь", %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка на площадь, руб.		0	0	0	0	0
7.2 Этаж	1/7	2/7	7/7	7/8	3/8	1/8
Корректировка по фактору "Этаж", %		-7%	-1%	-7%	-7%	0%
Корректировка по фактору "Этаж", руб.		-10 605	-1 860	-14 509	-16 625	0
7.3 Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка по фактору "Материал стен", %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка по фактору "Материал стен", руб.		0	0	0	0	0
7.4. Состояние отделки помещения	требуется капитальный ремонт	хороший косметический ремонт	удовлетворительное	удовлетворительное	хороший косметический ремонт	удовлетворительное
Корректировка по фактору "Состояние отделки помещения", руб.	0	-15 667	-10 667	-10 667	-15 667	-10 667
7.5 Наличие балкона/лоджии	нет	нет	нет	есть	есть	нет
Корректировка по фактору "наличие балкона/лоджии", %		0%	0%	-3%	-3%	0%
Корректировка по фактору "наличие балкона/лоджии", руб.		0	0	-6 218	-7 125	0
11. Санузел	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Корректировка по фактору "Тип санузла", %		0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка по фактору "Тип санузла", руб.		0	0	0	0	0
Итого по элементам 6 - 11		-26 272	-12 526	-35 539	-48 917	-17 698
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м с НДС		125 229	162 274	171 733	188 583	158 096

Параметры	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
<i>Коэффициент вариации</i>	<i>13%</i>					
Бал схожести		5	5	4	4	4
Вес		0,23	0,23	0,18	0,18	0,18
Средневзвешенное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв. м (НДС не облагается)		159 598				
Средневзвешенное значение рыночной стоимости объекта оценки, общей площадью 55,6 кв.м., руб. (НДС не облагается)		8 873 672				
Средневзвешенное значение рыночной стоимости объекта оценки, общей площадью 61,0 кв.м., руб. (НДС не облагается)		9 735 504				
Средневзвешенное значение рыночной стоимости объекта оценки, общей площадью 55,6 кв.м., руб. (НДС не облагается) (округленно)		8 873 000				
Средневзвешенное значение рыночной стоимости объекта оценки, общей площадью 61,0 кв.м., руб. (НДС не облагается) (округленно)		9 736 000				

12 Согласование результатов оценки

В соответствии со следующими стандартами оценочной деятельности:

- Федеральные стандарты оценки №1 (ФСО №1), утверждённые приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральные стандарты оценки №2 (ФСО №2), утверждённые приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральные стандарты оценки №3 (ФСО №3), утверждённые приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральные стандарты оценки №7 (ФСО №7), утверждённые приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

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

Оценка рыночной стоимости права собственности оцениваемых объектов, осуществлялась в рамках только одного подхода – сравнительного, которому присвоен удельный вес – 1.

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Квартира общей площадью 61 кв.м., расположенная по адресу: г. Москва, площадь Рогожская Застава, д. 2/1, стр. 1, кв. 59	Не применялся	9 736 000	Не применялся
Квартира общей площадью 55,6 кв.м., расположенная по адресу: г. Москва, площадь Рогожская Застава, д. 2/1, стр. 1, кв. 60		8 873 000	
Вес	0,00	1	0,00
Согласованная величина стоимости объекта оценки на 01.07.2017, руб. НДС не облагается			
Квартира общей площадью 61 кв.м., расположенная по адресу: г. Москва, площадь Рогожская Застава, д. 2/1, стр. 1, кв. 59	9 736 000		
Квартира общей площадью 55,6 кв.м., расположенная по адресу: г. Москва, площадь Рогожская Застава, д. 2/1, стр. 1, кв. 60	8 873 000		

В соответствии с Заданием на оценку, оценку необходимо провести без указания диапазона рыночной стоимости. В связи с этим, Оценщик не рассчитывал возможный диапазон отклонения рыночной стоимости объектов оценки¹⁸.

¹⁸ п.30 Федерального стандарта оценки №7 (ФСО №7), утверждённого Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611

13 Заключение

Оценщик удостоверяет, что:

- Изложенные факты, содержащиеся в настоящем отчете, являются достоверными;
- Выводы и заключения ограничиваются только сформулированными в отчете допущениями и являются личными, беспристрастными выводами и заключениями оценщика;
- У Оценщика нет никакого права ни в настоящем, ни в будущем времени на имущество, которое является объектом оценки этого отчета, и у него нет никакого личного интереса или пристрастия в отношении пользователей настоящего отчета;
- Гонорар Оценщика не зависит от стоимости, которая представлена в рамках отчета;
- Расчеты, суждения и выводы, представленные в отчете, выполнены и подготовлены в соответствии с федеральными стандартами оценки (ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО – 7) и стандартами и правилами оценочной деятельности СМАО;
- Никто не оказывал существенного содействия лицам, подписывающим данный отчет;
- Отчет подготовлен в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценочной деятельности.

Настоящим удостоверяю, что в результате проведенной оценки были получены следующие значения стоимости объекта оценки:

Таблица 14 Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки на 01.07.2017 г.

Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. (НДС не облагается)
Квартира общей площадью 61 кв.м., расположенная по адресу: г. Москва, площадь Рогожская Застава, д. 2/1, стр. 1, кв. 59	9 736 000
Квартира общей площадью 55,6 кв.м., расположенная по адресу: г. Москва, площадь Рогожская Застава, д. 2/1, стр. 1, кв. 60	8 873 000

Оценщик, выполнивший работу:



Печенкин Дмитрий Владимирович

14 Список использованной литературы

1. Федеральный Закон РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный закон от 05.03.99 г. "О защите прав и законных интересов инвесторов на рынке ценных бумаг" №46-ФЗ.
3. Федеральный стандарт оценки №1 (ФСО №1), утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297.
4. Федеральный стандарт оценки №2 (ФСО №2), утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.
5. Федеральный стандарт оценки №3 (ФСО №3), утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.
6. Федеральный стандарт оценки №7 (ФСО №7), утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
7. Международные стандарты оценки МСО 2003.
8. Болдырев В.С., Галушка А.С., Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. Конспект учебного курса. - 2-е издание. - М.: Центр менеджмента, оценки и консалтинга, 1998. - 327 с., 999.
9. Болдырев, Федоров. Введение в теорию оценки недвижимости. М., 1997г.
10. Брейли Р., Майерс С., Принципы корпоративных финансов.
11. Волочков Н.Г. Справочник по недвижимости. - М.: 1996. - 672 с. Тир. 15000.
12. Грибовский С.В. Методология оценки коммерческой недвижимости. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1998.
13. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. – СПб.: РОСТРОПРЕСС, 1997.
14. Елисеев В.М. Классификация видов стоимости. // Вопросы оценки №1, 1998, стр. 56-60.
15. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY.
16. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень, КО-ИНВЕСТ, Москва.
17. Ким Е. П., Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости, 1997 г.
18. Киселев С.В. Пособие по оценке недвижимости. - М., изд. АКХ МЖКХ, 1993 г.
19. Ковалев А.П. Как оценить имущество предприятия. - М.: Финансы и статистика, 1996. - 80 с.
20. Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов. – М.: Финстатинформ, 1997.
21. Комаровский П.Е. Сметное нормирование и ценообразование строительных работ. - М., Финансы и статистика, 1989 г.

-
22. Концепция развития системы оценки имущества и нематериальных активов в Российской Федерации // Бюллетень «Российский оценщик» №4-5, 1998.
 23. Кочович Е. Финансовая математика. – М.: Финансы и статистика, 1994.
 24. Кузин Н.Я. Рыночный подход к оценке стоимости зданий и сооружений. - М.: Ассоциация строительных ВУЗов, 1999 г.
 25. Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981 г.
 26. Литвак Б.Г. Экспертные оценки и принятие решений. – М.: Патент, 1996
 27. Методика оценки основных фондов на предприятиях АПК. - М.: НИИ агропром, 1999. - 111 с., 200.
 28. Методологические основы оценки стоимости имущества. Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 688 с.
 29. Научно-практический журнал «Московский оценщик».
 30. Недвижимость в Москве и Московской области: Сборник нормативных актов. - М., 1993. - 288 с.
 31. Организация оценки и налогообложение недвижимости. Под общей редакцией Джозефа К. Эккерта. В 2-х томах. – М.: Издательство РОО, 1997.
 32. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003 г.
 33. Оценка объектов недвижимости под ред. В.В. Григорьева, Инфра-М Москва, 1997г.
 34. «Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты». Под ред. В.В. Григорьева. – М.: ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
 35. Оценка рыночной стоимости недвижимости под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера, Академия народного хозяйства при правительстве Российской Федерации. «Дело», Москва, 1998 г.
 36. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.
 37. Рекомендации по технико-экономической оценке проектов жилых и общественных зданий и сооружений. - М.: ЦНИ и ЭП жилища, 1988 г.
 38. Сервер Центрального Банка Российской Федерации, <http://www.cbr.ru>
 39. Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости № 28.
 40. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. СПб.; Технобалт, 1995г.
 41. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. Изд-во СПбГТУ, 1997 г.
 42. Технология работы с недвижимостью. Операции с объектами недвижимости (преимущественно в Москве) - ИД. Городская собственность, 1998-99. - 261 с., 5000.
 43. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. - М.: «Дело Лтд», 1995. - 480 с.
 44. Харисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. - М.: Мособлупрополиграфиздат, 1994 - 231 с.

45. Шарп., Александер, Бейли. Инвестиции. – М.: ИНФРА-М, 1997 г.

46. Экономика и управление недвижимостью: Учебник/ под ред. Градского П.Г. - М, 1999 - 567 с., 10000.

15 Приложения

1. Копии документов, представленные Заказчиком
2. Сведения об объектах-аналогах
3. Копии документов на право осуществления оценочной деятельности и копии страховых полисов

Копии документов, представленные Заказчиком


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Москве

повторное, взамен свидетельства: серия 77-АЖ № 223928, дата выдачи 26.09.2007

Дата выдачи: 08 АПР 2013

Документы-основания: • ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ от 19.09.2007, № государственной регистрации 77-77-08/063/2007-631 от 26.09.2007

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ДЕММИЛ", ИНН: 7730144008, ОГРН: 1027700225145, дата гос.регистрации: 17.09.2001, наименование регистрирующего органа: Московская регистрационная палата, КПП: 773601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, просп.Ленинский, д.90

Вид права: Собственность

Объект права: квартира, назначение: жилое, общая площадь 61 кв.м, этаж 1, квартира переоборудована без разрешения, адрес (местонахождение) объекта: г.МОСКВА, ПЛОЩАДЬ РОГОЖСКАЯ ЗАСТАВА, дом 2/1, стр.1 кв. 59

Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0006031:1501

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" сентября 2007 года сделана запись регистрации № 77-77-08/063/2007-632

Регистратор Черныш К. М.


 М.П. (подпись)

77-АО 779894



КОПИЯ

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

Дата выдачи: 19 ИЮН 2007

Документы-основания: ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ от 18.06.2007

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ДЕММИЛ"
ИНН: 7730144008
ОГРН: 1027700225145
КПП: 773301001
Зарегистрировано: 17.09.2001, Московская регистрационная палата, свидетельство № 001.460.422
Юридический адрес: 125367, г. Москва, Волоколамское ш., д.45
Адрес фактического местонахождения: 125367, Г. МОСКВА, ВОЛОКОЛАМСКОЕ Ш., Д.45

Вид права: собственность

Объект права: квартира № 60
Адрес: г. МОСКВА, ПЛОЩАДЬ РОГОЖСКАЯ ЗАСТАВА, ДОМ 2/1, СТР. 1
общая площадь 55,6 кв. м

Кадастровый (или условный) номер: 2-12620

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО


о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 19 ИЮН 2007 года сделана запись регистрации № 77-77-08/052/2007-76

Регистратор

СТАРИНА С.В.

Серия 77 АД  382969

53


 МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
 КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
 КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
 (Управление Росреестра по Москве)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191
 тел. (495) 957-68-16, 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

E-mail: 77_upr@rosreestr.ru
 http://www.77.rosreestr.ru

№ _____

на № _____ от _____

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА НА ИМЕЮЩИЕСЯ У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Дата 02.04.2014 № 77-0-1-29/4001/2014-10377

На основании запроса от 28.03.2014, поступившего на рассмотрение 28.03.2014, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "ДЕММИЛ", ИНН: 7730144008, ОГРН: 1027700225145, дата гос. регистрации: 17.09.2001; адрес места нахождения: г. Москва, пр-кт Ленинский, д. 90. На территории г. Москвы и Московской области, принадлежат следующие объекты недвижимого имущества:

1.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	2-12620
наименование объекта:	квартира из 2 комнат
назначение объекта:	Жилое
площадь объекта:	55,6 кв. м
адрес (местоположение) объекта:	г. МОСКВА, ПЛОЩАДЬ РОГОЖСКАЯ ЗАСТАВА, дом 3/1, стр. 1 кв. 60
1.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации:	19.06.2007
номер государственной регистрации:	77-77-08/052/2007-76
основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ от 18.06.2007

54

1.3. Ограничение (обременение) права:		
1.3.1. вид:	Ипотека, 1) г.МОСКВА, ПЛОЩАДЬ РОГОЖСКАЯ ЗАСТАВА, дом 2/1, стр.1 кв. 59, усл.№ 77-77-18/048/2007-335, квартира общая площадь 60, 7 кв. м 2) г.МОСКВА, ПЛОЩАДЬ РОГОЖСКАЯ ЗАСТАВА, дом 2/1, стр.1 кв. 60, усл.№ 2-12620, квартира общая площадь 55, 6 кв. м	
номер государственной регистрации:	77-77-20/125/2012-703	
2.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:		77-01-0004008-5226
наименование объекта:		НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
назначение объекта:		НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
площадь объекта:		140.2 кв.м
адрес (местоположение) объекта:		г.Москва, ул.Новослободская, д.46
2.2. Вид права, доля в праве:		Собственность
дата государственной регистрации:		19.01.2008
номер государственной регистрации:	77-77-11/115/2007-100	
основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ от 18.12.2007 б/н заключенный между Яковлевой Анастасией Борисовной, Голещицкой Светланой Дмитриевной, Арсеньевой Натальей Ивановной и Обществом с ограниченной ответственностью «ДЕММИЛ»	
2.3. Ограничение (обременение) права:		
2.3.1. вид:	Ипотека, Нежилые помещения: этаж 1 пом.Па ком.1, кв. 2-10 площадью: 140.2 кв.м ВСЕГ ОБЪЕКТ этаж 1, помещение Па - комнаты 1, кв. с 2 по 10	
номер государственной регистрации:	77-77-12/007/2008-687	
3.2.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:		77-06-0001007-2132
наименование объекта:		помещение

55

назначение объекта:	Нежилое	
площадь объекта:	57,9 кв.м	
адрес (местоположение) объекта:	г.МОСКВА, ЛЕНИНСКИЙ ПРОСП., дом 90	
3.1. Вид права, доля в праве:	Собственность	
дата государственной регистрации:	06.07.2007	
номер государственной регистрации:	77-77-06/054/2007-114	
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости от "08" июня 2007г. с Капустным Владимиром Владимировичем	
3.3. Ограничение (обременение) права:		
3.3.1. вид:	Ипотека, этаж 2 пом.1 ком.1-5, 5а, 6-8 площадью: 61, 9 кв.м ВЕСЬ ОБЪЕКТ этаж 2, помещение 1 - комнаты с 1 по 5, 5а, с 6 по 8	
номер государственной регистрации:	77-77-12/029/2007-197	
4.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	77-01-0006031:1501	
наименование объекта:	квартира	
назначение объекта:	Жилое	
площадь объекта:	61 кв.м	
адрес (местоположение) объекта:	г.МОСКВА, ПЛОЩАДЬ РОГОЖСКАЯ ЗАСТАВА, дом 2/1, стр.1 кв. 59	
4.2. Вид права, доля в праве:	Собственность	
дата государственной регистрации:	26.09.2007	
номер государственной регистрации:	77-77-08/063/2007-632	
основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ от 19.09.2007, №	

56

регистрация:	государственной регистрации 77-77-08/063/2007-631 от 26.09.2007
4.3. Ограничение (обременение) права:	
4.3.1. вид:	Ипотека, 1) г.МОСКВА, ПЛОЩАДЬ РОГОЖСКАЯ ЗАСТАВА, дом 2/1, стр.1 кв. 59, усл.№ 77-77-18/048/2007-335, квартира общая площадь 60, 7 кв. м 2) г.МОСКВА, ПЛОЩАДЬ РОГОЖСКАЯ ЗАСТАВА, дом 2/1, стр.1 кв. 60, усл.№ 2-12620, квартира общая площадь 55, 6 кв. м
номер государственной регистрации:	77-77-20/125/2012-703
3.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:06:0001007:2118
наименование объекта:	помещение
назначение объекта:	Нежилое
площадь объекта:	70.3 кв.м
адрес (местоположение) объекта:	г.Москва, просп. Ленинский, д.90
5.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации:	06.07.2007
номер государственной регистрации:	77-77-06/054/2007-112
основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ от 08.06.2007 (11-165369) КАПУСТИН ВЛАДИМИР ВЛАДИМИРОВИЧ
3.3. Ограничение (обременение) права:	
5.3.1. вид:	Ипотека, этаж 1 пом. XXVI ком. 1-6 площадью: 62, 3 кв.м ВСЕГ ОБЪЕКТ этаж 1, помещение XXVI - комнаты с 1 по 6
номер государственной регистрации:	77-77-12/029/2007-197
6.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:26:0190807:1
наименование объекта:	Земельный участок

57

назначение объекта:		Земли населенных пунктов, Под жилищное строительство
площадь объекта:		1095800 кв.м
адрес (местоположение) объекта:		г.Москва, п.Первомайское, д.Елизарово, ООО "Агро-Ресурс"
6.2	Вид права, доля в праве:	Собственность
дата государственной регистрации:		17.09.2010
номер государственной регистрации:	50-50-99/082/2010-119	
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 17.08.2010	
6.3 Ограничение (обременение) права:		
6.3.1.	вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:	50-50-77/064/2011-034	
6.3.2.	вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:	50-50-99/020/2009-330	
6.3.3.	вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:	50-50-99/020/2009-331	
6.3.4.	вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:	50-50-99/020/2009-332	
6.3.5.	вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:	50-50-99/018/2009-330	

58

6.3.6.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-99/018/2009-331
6.3.7.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-99/018/2009-332
6.3.8.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77-14/045/2012-850

Выписка выдана: Общество с ограниченной ответственностью "ДЕММИЛ" (Иршинский Максим Константинович)

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, представленные территориальными органами Росреестра по субъектам Российской Федерации, указанным вами в запросе. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный реестр недвижимости
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

Костебелова И.А
(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРН для целей предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственной власти субъектов Российской Федерации в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию можно также запрашивать у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Сведения об объектах-аналогах

Объект-аналог №1

← www.cian.ru Купить двухкомнатную квартиру в Москве, м. Площадь Ильича, пл. Рогожская Застава д. 2/1С1 - база ЦИАН, объявление №151137909

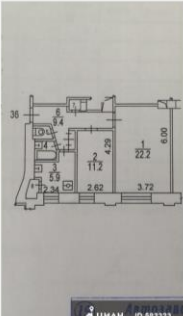
2-комн. кв.
Москва, район Таганский, пл. Рогожская Застава, 2/1С1
 Показать на карте
 Площадь Ильича, 2 мин. пешком

8 500 000 руб.
 159 475 руб за м²

Следить за изменением цены
 +7 926 525-67-21
 Показать, сколько вы сэкономили при объявлении на ЦИАН

Общая информация:
 Этаж: 2 / 7
 Тип дома: вторичка
 Год постройки: 1925
 Высота потолков: 3 м
 Тип продажи: альтернатива
 Общая площадь: 53,3 м²
 Площадь комнат: 22,2-11,2 м²
 Жилая площадь: 33,4 м²
 Площадь кухни: 5,9 м²
 Раздельных санузлов: 1
 Балкон: -
 Лифт: 1 пасс.
 Парковка: наземная
 Телефон: да
 Вид из окна: улица
 Ремонт: косметический

АК БАРС БАНК
 Ежемесячный платеж
от 72 063 Р
 Промышленный сектор
 Ипотека от 8% по 2-м документам — оформите онлайн!



ЦИАН Ю 583323

ЖК «Две столицы»
 Продажа квартир в Химках. От 2,4 млн руб. Ипотека ДДУ. Первый взнос от 95 000 р. Акции до 30 июня.
 Тел.: (495) 241-81-57

Квартиры в ЖК «Меscherский Лес»
 Квартиры с отделкой от 3,3 млн руб. у м. Говорово. Своя инфраструктура. Скидка 2%. Подарок по телефону!
 Тел.: (495) 134-64-23

ЦАО. Продается замечательная квартира рядом с метро. Дом кирпичный, комнаты раздельные. СУР, потолки 3 м. Двор огорожен, парковка стихийная, видеонаблюдение. Планируется капремонт дома в 2018 году. Подъезд чистый без запахов, полная стоимость в ДКП. Вся инфраструктура в шаговой доступности: детсад, школы, магазины, банки, поликлиника, рынок. Удобный выезд на Садовое кольцо и ТТК. Альтернатива на 3-ком. квартиру АЛЬТЕРНАТИВА ПОДОВАРИЛИ!!!

Изображение скопировано в буфер обмена

<https://www.cian.ru/sale/flat/151137909/>

Объект-аналог №2

Недвижимость в Москве : Продажа : Продажа 2-комнатных квартир в Москве : ЦАО : Таганский : метро Речная : площадь Рогожская Застава

2-комн. кв.
Москва, район Таганский, пл. Рогожская Застава, 2/1С1
 Показать на карте
 Речная, 2 мин. пешком
 Площадь Ильинка, 3 мин. пешком

9 200 000 руб.
 184 000 руб за м²

Следить за изменением цены

+7 905 560-77-74
 Пожалуйста, обратите внимание, что указание это объявление на ЦИАН!

Общая информация:
 Этаж: 7 / 7
 Тип дома: вторичка, кирпичный
 Год постройки: 1925
 Высота потолка: 3 м
 Тип продажи: альтернатива
 Общая площадь: 50 м²
 Площадь комнат: 11-18 м²
 Жилая площадь: 29 м²
 Площадь кухни: 5 м²
 Раздельных санузлов: 1
 Балкон: -
 Lift: 1 этаж
 Парковка: наземная
 Телефон: да
 Вид из окна: -
 Ремонт: косметический

Ежемесячный платеж от 74 827 Р

ЖК Сосновки Одинцово
 Самые низкие цены в Одинцовском районе. Углей на ценопад 2017. Собственность оформлена. Цены снижены на 15%.
 Тел.: 8 (800) 700-40-51

Жилый район «Ярославский»
 Квартиры с отделкой от 2,4 млн руб. в готовом жилом районе. Детсад, школа. Скидки до 10%. Подъездности по телефону!
 Тел.: (495) 134-64-27

ВНИМАНИЕ!!! Продается замечательная 2-х комнатная квартира, район 2-ве станции метро, Речная, площадь Ильинка! Дом кирпичный, комнаты раздельные, СУР, потолок 3 м. Состояние Среднее, жилье, двор опорожен, парковка стихийная, выделенная. Подача чистой воды, полная стоимость в ДКП. Значительное вложение инвестиций для дальнейшей сдачи квартиры в аренду. Вся инфраструктура в шаговой доступности! Рядом две ветки метро, ж-д станция "Сурт и Нолод", 2 детских сада, 3 школы, детская и взрослая поликлиника, спортивный комплекс, бассейн, ТЦ. Рядом в 10 минутах. Удобный выезд на Садовое кольцо и ТТК. В собственности более 5-ти лет (приватизация). Все взрослые собственники. Альтернатива. Звоните 8-905-560-77-74.

<https://www.cian.ru/sale/flat/159037369/>

В ходе опроса представителя собственника было выяснено, что квартира находится в среднем состоянии, требуется проведения ремонта.

Объект-аналог №3

The screenshot shows a real estate listing on the CIAN website. The listing is for a 2-room apartment in Moscow, located in the Tagansky district at Rogozsky Val, 7c1. The price is listed as 12,000,000 rubles. The listing includes a detailed description of the apartment, its features, and contact information for the seller. There are also several images of the apartment's interior and exterior.

Общая информация:

Этаж:	7 / 8
Тип дома:	вторичка, кирпичный
Год постройки:	1960
Тип продажи:	свободная
Общая площадь:	55 м²
Площадь комнат:	—
Жилая площадь:	35 м²
Площадь кухни:	9 м²
Раздельные санузлы:	1
Балкон:	1 балк.
Лифт:	1 пасс.
Вид из окна:	улица

Хорошая, добротная квартира с изолированными комнатами, вместительной кухней, балконом, находится в кирпичном доме в 5 минутах от станции метро Площадь Ильича. Дом относится к ЦАО, Комната большая, светлая, 21 кв.м., с выходом на застекленный балкон. Вторая комната 14 кв.м. Квартира не угловая, очень теплая. Потолки 3.05 м. Санузел раздельный. Дом 1960 года постройки. В доме сделан капитальный ремонт с заменой лифта, окон. Очень чистый подъезд, соседи старожилы. Инфраструктура района достаточно хороша, много объектов культурного наследия, много зеленых зон, в том числе знаменитый на всю Россию - Яншин Парковый монастырь. Свободная продажа, 1 собственник, более 3 лет в собственности! К июлю ВТИ готово. Показ оперативно. Лот: 159315780
<https://www.cian.ru/sale/flat/159315780/>

<https://www.cian.ru/sale/flat/159315780/>

В ходе опроса представителя собственника было выяснено, что квартира находится в среднем состоянии, требуется проведения ремонта.

Объект-аналог №4

www.cian.ru Продается двухкомнатная квартира город Москва, метро Таганская, улица Рогожский Вал, д. 15 - база ЦИАН, объявление №150571440

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа 2-комнатных квартир в Москве > ЦАО > Таганский > метро Таганская > улица Рогожский Вал Новый поиск

2-комн. кв.
Москва, район Таганский, ул. Рогожский Вал, 15
 Показать на карте
 Таганская, 12 мин. пешком

13 500 000 руб.
 250 000 руб за м²

[Следить за изменением цены](#)



+7 495 127-06-56
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Общая информация:
 Этаж: 3 / 8
 Тип дома: вторичка, сталинский
 Тип продажи: свободная
 Общая площадь: 54 м²
 Площадь комнат: -
 Жилая площадь: 32,5 м²
 Площадь кухни: 9 м²
 Раздельных санузлов: 1
 Балкон: 1 балк.
 Лифт: 1 пасс.
 Телефон: да
 Вид из окна: двор

Прямая продажа, 1 взрослая собственница. Хороший сталинский дом, окна во двор, комнаты изолированные 19 и 13,5, большая кухня, застекленный балкон. Отличный двор с детской площадкой. Дом расположен вдали от дороги и находится в пешей доступности от 3 станций метро Таганская-Нарисовская, г.п. Ильинка-Финская, Пролетарская-Кристьянская застава. Развитая инфраструктура, рядом школа, детский сад, поликлиника, музей, театр, фитнес клуб, рынок, рядом 2 подземных и охраняемый паркинг В 5 минутах Покровский монастырь.
 ЦИАН <https://www.cian.ru/sale/flat/150571440/>

ID:1748 PKO
[Показать телефон](#)

Ежемесячный платеж от 23 400 Р
 *Предварительный расчет. Заполните заявку на ипотеку сейчас!

Сдача в Янв. 2018!
 Престижный район, авторская архитектура. 20 мин до Кремля. Потолки более 3м. От 7,99 млн р.
 Тел.: (495) 127-91-79
 20 МИНУТ ДО КРЕМЛЯ
 Прямые дилерские на рекламном сайте

Меня «Ильинские луга»
 Квартиры на Новой Риге от 1,6 млн руб. Детские сады, школы, поликлиники. Скидка 2%. Подробности по телефону!
 Тел.: (495) 134-84-22
 Прямые дилерские на рекламном сайте

<https://www.cian.ru/sale/flat/150571440/>

Объект-аналог №5

www.cian.ru Продано двухкомнатную квартиру ул. Рогожский Вал д. 15, г. Москва, м. Римская - база ЦИАН, объявление №158469776

2-комн. кв.
Москва, район Таганский, ул. Рогожский Вал, 15
 Показать на карте

- ▲ Римская, 5 мин. пешком
- ▲ Площадь Ильича, 5 мин. пешком
- ▲ Крестьянская застава, 17 мин. пешком

9 900 000 руб.
 185 047 руб за м²

Следить за изменением цены

+7 916 155-40-22
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Общая информация:

- Этаж: 1 / 8
- Тип дома: вторичка, кирпичный
- Год постройки: 1959
- Тип продажи: свободная
- Общая площадь: 53,5 м²
- Площадь комнат: 19-12 м²
- Жилая площадь: ● 31 м²
- Площадь кухни: ● 8,5 м²
- Санузел: ● нет
- Балкон: ● -
- Лифт: 1 пасс.
- Вид из окна: двор
- Ремонт: косметический

Квартира на 1 этаже 8-ми этажного сталинского дома 1959 года постройки. Общая площадь 53,5 кв.м., жилая 31 кв.м.(19-12), кухня 8,5 кв.м., с/у раздельный. Просторная, светлая квартира, высокие потолки 3,1 метра. Квартира под ремонт, без балкона, окна выходят во двор. Развитая инфраструктура района: Зеленый двор, всегда есть свободные парковочные места. Удобная транспортная доступность, от метро Римская/Площадь Ильича 5 мин. пешком, в пяти минутах ходьбы Покровский монастырь. Один взрослый собственник, юридически и физически свободна, полная стоимость в договоре, собственность более 3-х лет. Свободная продажа. Быстрый выход на

Ежемесячный платеж от 80 520 Р

Атмосфера курорта в 10 мин от Москвы!
 Ипотека 8% на весь срок! Чистая экология, рядом хвойный лес и озеро!
 Тел.: (495) 151-21-03

Квартиры в «Лобортово Парк»
 Квартиры с отделкой от 4,3 млн руб. в 5 минутах пешком от метро «Авиамоторная». Лучшие цены на старте продаж. Успейте купить!
 Тел.: (495) 266-94-14

<https://www.cian.ru/sale/flat/158469776/>

В ходе опроса представителя собственника было выяснено, что квартира находится в среднем состоянии, требуется проведения ремонта.

Копии документов на право осуществления оценочной деятельности и копии страховых полисов

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

 Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

08 октября 2007 года
дата включения в реестр

865
№ согласно реестра

Печенкин Дмитрий Владимирович

паспорт 7104 227854, выдан УВД Калининского округа
г. Тюмени 31.08.2004 г., код подразделения 722-002,
зарегистрирован: г. Тюмень, ул. Степная, д. 1А, кв. 53

является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Генеральный директор
НП «СМАОС»




Н.Н.Бабичева

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-039290/16

«21» июня 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Печенкин Дмитрий Владимирович
Паспортные данные: 7104, 227854, выдан УВД Калининского округа г. Тюмени
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 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.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. 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.
4.2. 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
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный 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.
5.2. 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.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1 С «01» июля 2016 года по «30» июня 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. 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.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 3.000.000 (Три миллиона)**.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000 (Сто тысяч) рублей**.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. Рублей **6.700 (Шесть тысяч семьсот)** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **05.07.2016 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.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Печенкин Дмитрий Владимирович

От Страхователя:



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Зам. начальника отдела «Заблуждений» сентором московских продаж Прохорова Т.В., действующая на основании Доверенности № 472885-3/15 от 11.11.2015 г./



СТРАХОВОЕ ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

СЕРТИФИКАТ
К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-074-015421/11 от 28.03.2011г.

«06» декабря 2016 г.

Россия, Томская область

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-074-015421/11 от 28.03.2011 г. (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Институт оценки собственности и финансовой деятельности»
Юридический адрес: 634061, Томская область, г.Томск, пр. Фрунзе, 96 а
ИНН 7018043400

СТРАХОВЩИК: Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): С «15» мая 2011 года по «31» декабря 2018 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.

(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА: Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей.

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: В соответствии с Договором № 433-074-015421/11 от 28.03.2011 г.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Завотарев Е.А.
Директор Филиала СПАО «Ингосстрах» в Томской области
Доверенность №5227719-600/16 от 11.11.16 г.



Россия, 117997, г. Москва, ГСП-8, ул. Пятницкая, 12, стр.2. Тел.: (495) 232 32 11; 959 4677. Факс: (495) 959 45 18, 959 44 05; 234 36 00
Телекс: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU. E-mail: ingos@ingos.ru, http://www.ingos.ru