



**Ассоциация независимой оценки**

## **ОТЧЕТ**

**По оценке объекта оценки – квартиры,  
кадастровый (или условный) номер 77:01:0001069:1207,  
общей площадью 100 кв. м., расположенной по адресу: РФ,  
г. Москва, ул. Тверская, дом 15, кв. 66, принадлежащей на  
дату оценки ООО СИБИРСКИЙ БАНК «СИРИУС»**

**Дата составления Отчета: 03 июля 2017 года**

**Номер Отчета: 01/имущ-05-17**

**г. Воронеж, 2017**



## ОГЛАВЛЕНИЕ

А)	Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки.....	4
а)	Объект оценки.....	4
б)	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки.....	6
в)	Цель оценки.....	6
г)	Предполагаемое использование результатов оценки.....	6
д)	Вид стоимости.....	7
е)	Дата оценки.....	7
ж)	Допущения, на которых должна основываться оценка.....	7
з)	Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки.....	9
Б)	Применяемые стандарты оценки.....	10
а)	Информация о применяемых стандартах оценки.....	10
б)	стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки.....	11
в)	Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости.....	11
В)	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	11
а)	Общие понятия и определения.....	11
б)	Ограничения и пределы применения полученного результата.....	13
в)	Допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка (принятые при проведении оценки допущения).....	14
Г)	Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор.....	14
а)	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	14
б)	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	14
в)	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	15
Д)	Основные факты и выводы.....	16
а)	Основание для проведения оценки оценщиком объекта оценки.....	16
б)	Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	16
в)	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	16
г)	Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	17
д)	Ограничения и пределы применения полученного результата.....	17
Е)	Сведения о результатах осмотра объекта оценки.....	18
а)	Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	18
б)	Количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе элементов, расположенных на объекте оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, информация о текущем использовании объекта оценки.....	20
в)	Информация о текущем использовании объекта оценки.....	21
г)	Анализ наиболее эффективного использования.....	21
д)	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	22
Ж)	Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.....	23
а)	Информация по всем ценообразующим факторам, влияющим на стоимость объекта оценки.....	26
б)	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, информация о спросе и предложениях на рынке, к которому относится объект оценки.....	41
в)	Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов, анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.....	43
г)	Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.....	44
д)	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.....	44

3)	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	47
1)	Затратный подход	49
2)	Сравнительный подход	49
3)	Доходный подход	60
И)	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а так же при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости , либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов	60
	Приложения к отчету	64



## Ассоциация независимой оценки

394006, Воронежская обл., г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «в», кв. 56  
ОГРН 1043600029065 дата регистрации 19.04.2004 г., ИНН 3664057994, КПП 366401001  
Расчетный счет 40702810911010110654 в Филиале «Бизнес» ПАО «Совкомбанк», г. Москва,  
Корсчет 30101810045250000058, БИК 044525058  
Тел. 8 (473) 233-39-26, сот. +7920-214-74-83  
www.ano36.ru , e-mail: optium36@yandex.ru

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА – 03 ИЮЛЯ 2017 ГОДА**

**ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА – 01/ИМУЩ-05-17**

### **А) ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ**

#### **а) ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ**

Объект оценки – квартира, кадастровый (или условный) номер 77:01:0001069:1207, общей площадью 100 кв. м., расположенная по адресу: РФ, г. Москва, ул. Тверская, дом 15, кв. 66, принадлежащей на дату оценки ООО СИБИРСКИЙ БАНК «СИРИУС».

**Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)\* –**

Полное наименование объекта		Квартира	
Характер информации		назначение жилое	
1	2	Содержание сведений	
<b>Сведения об объекте недвижимости</b>			
<b>Сведения, идентифицирующие объект оценки</b>	Наименование объекта оценки	Квартира	
	Функциональное назначение	Жилое	
	Кадастровый номер	77:01:0001069:1207	
	Адрес объекта оценки	Московская область, г. Москва, улица Тверская, дом 15, квартира 66	
	Субъект права	ООО СИБИРСКИЙ БАНК «СИРИУС»	
	Сведения о регистрации права	№ 77-77/003-77/003/200/2016-1648/2	
	Вид права	Собственность	
	Реквизиты собственника (субъекта права)	ОГРН	1125000001257 от 20.02.2012 г.
		ИНН/КПП	5032998599/550301001
		Юридический адрес:	644043, ОБЛАСТЬ ОМСКАЯ, ГОРОД ОМСК, УЛИЦА ФРУНЗЕ 1, 4
Обременения	Не зарегистрировано		

#### **1) Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики –**

Сведения о расположении объекта оценки	
Адрес объекта оценки	Московская область, г. Москва, улица Тверская, дом 15, квартира 66

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 4

План расположения помещения на этаже	Имеется
Этаж расположения	4
Количество этажей	7
Количество жилых комнат	2 (студия)
<b>Сведения о состоянии объекта</b>	
Размер общей площади, кв.м	100,0
Телефон	Сведения отсутствуют
Окна	Пластиковые
Двери	Деревянные
Полы	Ванная, туалет: керамическая плитка
	Прочие помещения: ламинат
Стены	Ванная, туалет: керамическая плитка
	Прочие помещения: краска, обои
Отопительные приборы	Имеются
Кухонная плита	Имеется
Наличие следов протечек на потолке	Отсутствуют
Дополнительные удобства	Отсутствуют
Состояние отделки	Отличная
Необходимые к проведению виды ремонтных работ	Не требует косметический ремонт
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану	Соответствует
Подключение объекта оценки к системам электро-, газоснабжения, горячему и холодному водоснабжению, канализации, а также наличие либо отсутствие соответствующего оборудования	Имеется
Разрешенное и текущее использование квартиры	Жилая
<b>Сведения о состоянии дома, в котором расположена квартира</b>	
Год ввода в эксплуатацию	1940
Износ здания, %	62%
Состояние дома	Хорошее
Материал стен	Кирпич
Группа капитальности	II
Серия (тип) дома	Кирпичный жилой дом
Состояние подъезда	Хорошее
Внешний вид фасада дома	Хороший
Информация о планах на снос и реконструкцию дома	Не планируется
Системы безопасности в подъезде	Металлическая дверь, домофон
<b>Окружение</b>	
Транспортная доступность	Хорошая
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры	Хорошая
Экологическая обстановка	Удовлетворительная
Объекты промышленной инфраструктуры	Отсутствуют
Окружающая застройка микрорайона	Многokвартирные жилые дома
<b>Качество обустройства двора, в том числе:</b>	
Наличие зеленых насаждений	Имеются
Придомовая территория	Имеется
Сведения о парковке	Парковка во дворе жилого дома
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Департамент экономической политики и развития г. Москвы, Культурно-деловой центр "Усадьба", Приемная Правительства Москвы, Интерактивный музей "Алисиум", Храм Воскресения Словоущего на Успенском Вражке, Банкомат Азиатско-Тихоокеанского банка, Лечебно-диагностический центр "Медгород", Государственный музей-гуманитарный центр им. Н.А. Островского, Банк ВТБ 24

Документы, характеризующие объемно-планировочные характеристики и техническое состояние зданий – см. Приложения.

## 2) Имущественные права на объект оценки -

Право собственности.

Собственником оцениваемого имущества на дату оценки является Общество с ограниченной ответственностью СИБИРСКИЙ БАНК «СИРИУС».

На дату составления Отчета – Общество с ограниченной ответственностью СИБИРСКИЙ БАНК «СИРИУС».

Существующие ограничения и обременения объекта оценки – не зарегистрировано.

### Реквизиты юридического лица\*

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью СИБИРСКИЙ БАНК «СИРИУС»
Основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН)	1125000001257 от 20.02.2012 г.
ИНН / КПП	5032998599/550301001
Юридический адрес	644043, ОБЛАСТЬ ОМСКАЯ, ГОРОД ОМСК, УЛИЦА ФРУНЗЕ 1, 4

### Балансовая стоимость объекта оценки\*\*

Балансовая стоимость равна 35 200 000,00 рублей (не учитывается).

\* в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу.

## б) ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<sup>1</sup>

В Отчете оценивается право собственности на объект оценки.

Право собственности в объективном смысле - совокупность юридических норм, закрепляющих и охраняющих принадлежность (присвоенность) материальных благ определенным физическим и юридическим лицам, предусматривающих объем и содержание прав собственника в отношении принадлежащего ему имущества, способы и пределы осуществления этих прав.<sup>2</sup>

Учитываемые ограничения и обременения объекта оценки – не зарегистрировано.

## в) ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объекта оценки. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

## г) ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Результаты оценки предполагается использовать для управленческих решений с целью реализации.

<sup>1</sup> В том числе - ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

<sup>2</sup> [http://www.glossary.ru/cgi-bin/gl\\_des2.cgi?qqvbjkg](http://www.glossary.ru/cgi-bin/gl_des2.cgi?qqvbjkg)

#### **д) Вид стоимости**

В Отчете определяется рыночная стоимость Объекта оценки.

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

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

#### **е) Дата оценки**

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

Настоящая оценка проведена по состоянию на 19 июня 2017 года.

#### **ж) Допущения, на которых должна основываться оценка**

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Нижеследующие Условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Обе стороны должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на застроенный земельный участок полностью или частично перейдет к другому лицу.

Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривается как достоверная.

Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несёт ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота объекта оценки. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в настоящем Задании на оценку.

Данные, использованные Оценщиком при проведении оценки, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывают источник информации.

Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с

проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда (в случае необходимости присутствия Оценщика в суде оплата проезда и проживания Оценщика производится за счет стороны).

Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором, сделанные в отчете базируются на существующей рыночной ситуации. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, природных, экологических и иных факторов, возникших после даты оценки и, влияющих на рыночную ситуацию и соответственно на рыночную стоимость объекта. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта на дату оценки и не является гарантией того, что объект в будущем будет продан по цене, равной стоимости объекта на дату оценки. Заключение о стоимости объекта, содержащееся в отчете относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости к какой-либо части объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете. Оценщик выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от имени Заказчика. Заказчик принимает условия не упоминать имя или отчет Оценщика полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без письменного на то согласия Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных Законом и условиями Договора. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик аналогично сохраняет конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Подготовка Отчета осуществляется в соответствии и на условиях требований законодательства, профессиональной этики и стандартов оценки, обязательных к применению.

Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованному нами объекту, несет владелец объекта. В своих действиях мы поступали как независимые исполнители. Размер, нашего вознаграждения ни в какой степени не связан с нашими выводами о стоимости оцениваемого объекта. Мы исходили из того, что предоставленная нам информация являлась точной и правдивой, и не проводили ее проверки. Оценщик исходит из того, что предоставленная сторонними организациями и частными лицами информация точна и достоверна. Информация, полученная, от сторонних специалистов представляется надежной. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии ее полной достоверности. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оценщик исходит из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете.

Оценщик не обязан прилагать к отчету обзорный материал по оцениваемому объекту. Все планы, схемы-чертежи и иные материалы могут быть использованы в отчете исключительно в целях помощи читателю визуально представить себе описываемый объект. Оценщик для проведения работ использует информацию, предоставленную Заказчиком. Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе. Оценщик не проводит точных измерительных работ на местности и не принимает на себя ответственность за таковые. Если не указано иначе, Оценщик исходит из того, что не существует фактов выходов за территорию, нарушения положений зонирования или иных нарушений действующего законодательства, касающегося рассматриваемого объекта оценки. Анализ исходит из того, что на территории объекта (при оценке объектов недвижимости) нет вредоносных почв, ограничивающих наилучшее и оптимальное использование объекта.

---

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 8



Оценщик исходит из предположения, что объект оценки, в соответствии со ст. 5 ФЗ № 135 (Федерального закона «Об оценочной деятельности»), является отдельным материальным объектом, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте, в том числе по мере его размежевания с регистрацией в регистрирующем органе как самостоятельного.

Оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки.

Оценщик не несет ответственности за какие-либо изменения мнений тех или иных участников рынка, а также любой другой информации, которая содержалась в открытом доступе в период проведения оценки и использовалась для проведения расчетов и составления отчета об оценке.

**При наличии альтернативных данных или несогласованности поступившей в распоряжение Оценщика информации, расчеты и выводы делаются, исходя из информации и предположений Оценщика.**

**Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.** Сумма денежного выражения ценности объекта оценки, рыночная стоимость, указанная в Отчете об оценке носит рекомендательный характер для целей, указанных в настоящем договоре.

Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки либо данных на последнюю отчетную дату или последних данных, представленных в открытой информационной среде, если они соответствуют ситуации, сложившейся на дату оценки и не повлияют на результаты оценки на дату оценки.

Вся информация, полученная в ходе личных переговоров с участниками рынка, к которому относится объект оценки, считается достоверной и соответствующей типичным рыночным условиям, если у Оценщика нет оснований считать иначе.

Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.

**Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки.** Оценщик учитывает ответственное отношение собственника и должное управление в отношении оцениваемого объекта оценки или имущественных прав. Информация, предоставленная сторонними специалистами, представляется надежной. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии, или иных форм подтверждения ее полной достоверности. Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, документы на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или общероссийского уровня существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты.

В случае, если представленная Заказчиком внутренняя информация либо сведения, представленные внешними источниками создадут необходимость дополнительных допущений и ограничивающих условий в ходе оценки, Оценщик вправе самостоятельно применить их в Отчете. Использование Отчета Заказчиком в целях, предусмотренных заданием на оценку предполагают факт согласования дополнительных допущений и ограничивающих условий с целью оценки объекта оценки и составления Отчета об оценке.

**Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться эта стоимость по результатам оценки, не требуется.**

**При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.**

### **з) Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки**

Основание составления отчета и форма отчета:

---

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 9

## **Б) ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

### **а) ИНФОРМАЦИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ**

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.;

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г.;

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г.;

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ Оценка недвижимости (ФСО N 7) Утвержден** Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611.

Цель оценки и виды стоимости установлены федеральным стандартом (ФСО № 2). Федеральный стандарт (ФСО № 1) определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, в том числе использования подходов к оценке соответствующего вида стоимости объекта оценки. Федеральным стандартом (ФСО № 3) предусмотрены общие требования к Отчету об оценке. Федеральный стандарт оценки (ФСО № 7) развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные [ФСО № 1](#), [ФСО № 2](#), [ФСО № 3](#), и является обязательным к применению при оценке недвижимости.

**СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ** Ассоциация "Межрегиональный союз оценщиков", Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 19 от 11.07.2016 г.

1. Стандарты и правила оценочной деятельности (далее по тексту – Стандарты и Правила) Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (далее по тексту – Ассоциация) разработаны и введены в действие в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным Законом от 01 декабря 2007г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», иными нормативными актами Российской Федерации и Уставом Ассоциации.

2. Стандарты и Правила являются обязательными для применения субъектами оценочной деятельности - членами Ассоциации.

3. Стандарты и Правила определяют основные принципы организации оценочной деятельности его членов, устанавливают требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

4. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации включают следующие уровни:

4.1. Члены Ассоциации при осуществлении оценочной деятельности руководствуются федеральными стандартами оценки и иными нормами, утверждаемыми уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. По мере разработки, утверждения и введения в действие в установленном порядке других федеральных стандартов оценки по отдельным направлениям оценочной деятельности (оценка бизнеса, оценка недвижимого имущества, оценка интеллектуальной собственности, оценка машин и оборудования и др.), а также федеральных стандартов оценки отдельных видов объектов оценки, требования указанных стандартов становятся обязательными для членов Ассоциации при осуществлении оценочной деятельности. В ситуациях, когда федеральные стандарты оценки не обеспечивают однозначного понимания используемых терминов, определений или процедур, члены Ассоциации вправе использовать не противоречащие федеральным стандартам оценки нормы Международных стандартов оценки в редакции

---

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 10

ближайшего к дате составления отчета перевода их на русский язык. Оценщик использует свой профессиональный опыт для формирования профессионального суждения о стоимости объектов оценки. Оценщик также вправе использовать собственные способы и методы оценки, не противоречащие федеральным стандартам оценки и принципам оценки, при этом на оценщике лежит обязанность обоснования их применения.

4.2. Члены Ассоциации при осуществлении оценочной деятельности руководствуются методическими материалами, разрабатываемыми и утверждаемыми Национальным объединением саморегулируемых организаций оценщиков.

4.3. Члены Ассоциации при осуществлении оценочной деятельности руководствуются Правилами деловой и профессиональной этики, утвержденными Ассоциацией в соответствии с Правилами деловой и профессиональной этики, утвержденными уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

5. За нарушение требований настоящих Стандартов и Правил к члену Ассоциации, допустившему нарушения, могут быть применены меры дисциплинарного воздействия в соответствии с «Положением о применении мер дисциплинарного воздействия» Ассоциации.

6. Настоящие Стандарты и Правила вводятся в действие со дня их утверждения.

#### **б) СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Для определения стоимости объекта оценки использованы (с учетом обоснования использования) –

Федеральные стандарты оценки, поименованные в п. «Б», п.п. «а»;

Стандарты и правила оценки Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков» (МСО) используются для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки в связи с тем, что в соответствии с действующим законодательством они не могут противоречить федеральным стандартам оценки.

#### **в) ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ**

Федеральные Стандарты оценки являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности при осуществлении оценочной деятельности.

Стандарты оценки Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков» (МСО) являются обязательными для применения субъектами оценочной деятельности - членами Партнерства.

### **В) ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ**

#### **а) ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**Дата определения стоимости объекта оценки** (дата проведения оценки, дата оценки) это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Приказ Министерства

экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297.

**Под рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

(ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН Об оценочной деятельности в Российской Федерации. (редакция, действующая с 03 июля 2016 года)

**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.

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297

**Объектом** – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297

**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.

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297.

**Основные активы** – это материальные и нематериальные активы, подразделяющиеся на две общие категории: Недвижимость, производственные средства и оборудование. Производственные средства, машины и оборудование представляют собой класс активов, не относящихся к недвижимости и проявляющих себя посредством своего физического существования.

(Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. М., 1995).

**Принцип замещения** утверждает, что максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью

(Д.Фридман, Н. Ордуэй, «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». М., «Дело», 1997)

**Принцип спроса и предложения** – предложение, это количество товаров (услуг), имеющих в наличии по определенным ценам, спрос – это количество товаров (услуг), желаемых к приобретению по определенным ценам. Взаимодействие предложения и спроса определяют цены.

(Д. Фридман, Н. Ордуэй, «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». М., «Дело», 1997)

**Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297.

**Стоимость** – является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости.

(Международные стандарты оценки. Термины и определения. ГОСТ Р 51195.0.02-98 «Единая система оценки имущества»).

**Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости .

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297.

**Наиболее эффективное использование** определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

(То же непосредственно в отношении недвижимого имущества) **Наиболее эффективное использование** представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано

(Международные стандарты оценки. Термины и определения. ГОСТ Р 51195.0.02-98 «Единая система оценки имущества»).

(Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611.

## **б) ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА**

- Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
- Отчет достоверен лишь в полном объеме. Результаты оценки действительны только в случае учета всех допущений и ограничений, перечисленных в настоящем Задании и Отчете об оценке.

- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

**в) ДОПУЩЕНИЯ, ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА (ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ)**

Нижеследующие Условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Обе стороны должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объект оценки, полностью или частично перейдет к другому лицу.

Настоящий Отчет составлен в соответствии с допущениями и ограничивающими условиями, установленными заданием на оценку (см. п. А настоящего Отчета).

**Г) СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

**а) СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ**

<b>Организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью СИБИРСКИЙ БАНК «СИРИУС»
<b>Основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН)</b>	1125000001257 от 20.02.2012 г.
<b>ИНН / КПП</b>	5032998599/550301001
<b>Юридический адрес</b>	644043, ОБЛАСТЬ ОМСКАЯ, ГОРОД ОМСК, УЛИЦА ФРУНЗЕ 1, 4

**б) СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ**

<b>Фамилия, имя, отчество оценщика</b>	Кислов Юрий Васильевич
<b>Место нахождения оценщика</b>	397030, г. Воронеж, ул. Карла Маркса, д. 116 А, кв. 192
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Член межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Ассоциация СРО «Межрегиональный союз оценщиков» (свидетельство № 0847 от 21 июня 2011 года)
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом ПП № 841900, выдан 09 декабря 2006 года АНОО Региональным Банковским учебным центром. Свидетельство о повышении квалификации № 1084/6785 Выдано 30 ноября 2012 года АНОО Региональным Банковским учебным центром
<b>сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Страховой полис ГОО № 15549 от 20.12.2016 г., выдан ООО МСК «СТРАЖ» им. С. Живаго, сроком действия с 13.01.2017 г. по 12.01.2018 г. на сумму 3 000 000 руб.
<b>стаж работы в оценочной деятельности</b>	С февраля 2006 года

---

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 14

**в) СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

<b>Организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»
<b>- юридический адрес</b>	394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56
<b>- почтовый адрес</b>	Он же
<b>- реквизиты организации</b>	ИНН 3664057994, КПП 366401001 р/сч 40702810911010110654 в Филиал «Бизнес» ПАО «Совкомбанк», г. Москва, к/с 30101810045250000058, БИК 044525058
<b>- ОГРН, дата присвоения</b>	№ 1043600029065 от 19.04.2004 г.
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации</b>	Член межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», свидетельство № 015 от 09 декабря 2011 года
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности</b>	Страховой полис ГОО № 15551 от 20.12.2016 г., выдан ООО МСК «СТРАЖ» им. С. Живаго, сроком действия с 13.01.2017 г. по 12.01.2018 г. на сумму 5 000 000 руб.

**г) ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

**д) СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА**

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика (ков), не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
  - Оценщик не имеет имущественный интерес в объекте оценки;
  - Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика;
  - Юридическое лицо-заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика;
- Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки;
- Круг вопросов Оценщика, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки Заказчиком не ограничен;
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки, размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

---

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 15

## Д) ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### а) ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОЦЕНЩИКОМ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ДОГОВОР № 01/имущ-05-17 от 03 мая 2017 года.

### б) ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ<sup>3</sup>

Объект оценки – квартира, кадастровый (или условный) номер 77:01:0001069:1207, общей площадью 100 кв. м., расположенная по адресу: РФ, г. Москва, ул. Тверская, дом 15, кв. 66, принадлежащей на дату оценки ООО СИБИРСКИЙ БАНК «СИРИУС».

<b>Полное наименование объекта</b>		Квартира	
<b>Характер информации</b>		назначение жилое	
<b>1</b>		<b>2</b>	
<b>Сведения об объекте недвижимости</b>			
<b>Сведения, идентифицирующие объект оценки</b>	<b>Наименование объекта оценки</b>	Квартира	
	<b>Функциональное назначение</b>	Жилое	
	<b>Кадастровый номер</b>	77:01:0001069:1207	
	<b>Адрес объекта оценки</b>	Московская область, г. Москва, улица Тверская, дом 15, квартира 66	
	<b>Субъект права</b>	ООО СИБИРСКИЙ БАНК «СИРИУС»	
	<b>Сведения о регистрации права</b>	№ 77-77/003-77/003/200/2016-1648/2	
	<b>Вид права</b>	Собственность	
	<b>Реквизиты собственника (субъекта права)</b>	<b>ОГРН</b>	1125000001257 от 20.02.2012 г.
		<b>ИНН/КПП</b>	5032998599/550301001
		<b>Юридический адрес:</b>	644043, ОБЛАСТЬ ОМСКАЯ, ГОРОД ОМСК, УЛИЦА ФРУНЗЕ 1, 4
<b>Обременения</b>	Не зарегистрировано		

### в) РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

<b>Наименование объектов оценки</b>	<b>Рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.</b>	<b>Рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб.</b>	<b>Рыночная стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб.</b>
Квартира, кадастровый (или условный) номер 77:01:0001069:1207, общей площадью 100 кв. м., расположенная по адресу: РФ, г. Москва, ул. Тверская, дом 15, кв. 66	52 058 800,00	Не применялся (обоснованный отказ)	Не применялся (обоснованный отказ)

Методы затратного и доходного подходов в настоящей оценке не использовались – обоснованный отказ.

<sup>3</sup> В соответствии с п. 4 ФСО № 7 «Объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству.»

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 16



**г) ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Итоговая величина стоимости объекта оценки составляет –

**52 058 800,00 руб. (Пятьдесят два миллиона пятьдесят восемь тысяч восемьсот рублей).**

**д) ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА**

- Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
- Отчет достоверен лишь в полном объеме. Результаты оценки действительны только в случае учета всех допущений и ограничений, перечисленных в настоящем Задании и Отчете об оценке.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

**Е) ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫМ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИМ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ЮРИДИЧЕСКОМУ ЛИЦУ, ТАКЖЕ РЕКВИЗИТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА (В ТОМ ЧИСЛЕ ПОЛНОЕ И (В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ ИМЕЕТСЯ) СОКРАЩЕННОЕ НАИМЕНОВАНИЕ, ДАТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, ОСНОВНОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР) И БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ПРИ НАЛИЧИИ)**

**СВЕДЕНИЯ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<sup>4</sup>**

Осмотр объекта оценки проведен 29 мая 2017 года.

Была произведена фото фиксация См. Приложения.

**а) ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

<b>Сведения о расположении объекта оценки</b>	
Адрес объекта оценки	Московская область, г. Москва, улица Тверская, дом 15, квартира 66
План расположения помещения на этаже	Имеется
Этаж расположения	4
Количество этажей	7
Количество жилых комнат	2 (студия)
<b>Сведения о состоянии объекта</b>	
Размер общей площади, кв.м	100,0
Телефон	Сведения отсутствуют
Окна	Пластиковые
Двери	Деревянные
Полы	Ванная, туалет: керамическая плитка
	Прочие помещения: ламинат
Стены	Ванная, туалет: керамическая плитка
	Прочие помещения: краска, обои
Отопительные приборы	Имеются
Кухонная плита	Имеется
Наличие следов протечек на потолке	Отсутствуют
Дополнительные удобства	Отсутствуют
Состояние отделки	Отличная
Необходимые к проведению виды ремонтных работ	Не требует косметический ремонт
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану	Соответствует
Подключение объекта оценки к системам электро-,	Имеется

<sup>4</sup> В соответствии с п. 5 ФСО № 7 «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра»

газоснабжения, горячему и холодному водоснабжению, канализации, а также наличие либо отсутствие соответствующего оборудования	
Разрешенное и текущее использование квартиры	Жилая
<b>Сведения о состоянии дома, в котором расположена квартира</b>	
Год ввода в эксплуатацию	1940
Износ здания, %	62%
Состояние дома	Хорошее
Материал стен	Кирпич
Группа капитальности	II
Серия (тип) дома	Кирпичный жилой дом
Состояние подъезда	Хорошее
Внешний вид фасада дома	Хороший
Информация о планах на снос и реконструкцию дома	Не планируется
Системы безопасности в подъезде	Металлическая дверь, домофон
<b>Окружение</b>	
Транспортная доступность	Хорошая
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры	Хорошая
Экологическая обстановка	Удовлетворительная
Объекты промышленной инфраструктуры	Отсутствуют
Окружающая застройка микрорайона	Многokвартирные жилые дома
<b>Качество обустройства двора, в том числе:</b>	
Наличие зеленых насаждений	Имеются
Придомовая территория	Имеется
Сведения о парковке	Парковка во дворе жилого дома
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Департамент экономической политики и развития г. Москвы, Культурно-деловой центр "Усадьба", Приемная Правительства Москвы, Интерактивный музей "Алисиум", Храм Воскресения Словущего на Успенском Вражке, Банкомат Азиатско-Тихоокеанского банка, Лечебно-диагностический центр "Медгород", Государственный музей-гуманитарный центр им. Н.А. Островского, Банк ВТБ 24

Документы, характеризующие объемно-планировочные характеристики и техническое состояние зданий – см. Приложения.

**1) Сведения об имущественных правах на объект оценки**

**Наименование имущественного права -**

Право собственности.

*Данные о правообладателе, а в случае, если правообладателем является юридическое лицо, то реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер)*

<b>Организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью СИБИРСКИЙ БАНК «СИРИУС»
<b>Основной государственный</b>	1125000001257 от 20.02.2012 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 19

регистрационный номер (далее - ОГРН)	
ИНН / КПП	5032998599/550301001
Юридический адрес	644043, ОБЛАСТЬ ОМСКАЯ, ГОРОД ОМСК, УЛИЦА ФРУНЗЕ 1, 4

Существующие ограничения и обременения объекта оценки – не зарегистрировано.

**б) КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ЭЛЕМЕНТОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

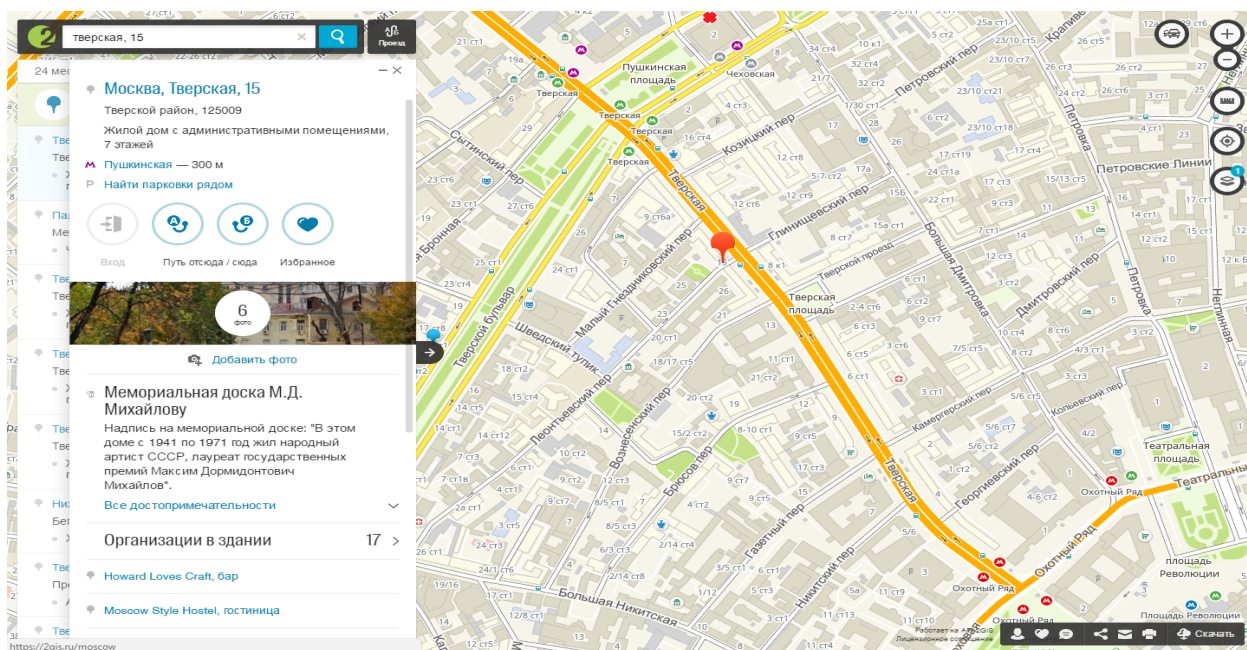
Объект оценки – квартира, кадастровый (или условный) номер 77:01:0001069:1207, общей площадью 100 кв. м., расположенная по адресу: РФ, г. Москва, ул. Тверская, дом 15, кв. 6б, принадлежащей на дату оценки ООО СИБИРСКИЙ БАНК «СИРИУС», имеет целостный характер. Элементов, входящих в состав объекта оценки, специфика которых оказывает влияющую роль на результаты оценки объекта оценки, не имеет.

Признаков демонтированной застройки, имеющейся на дату оценки, не имеется.

**В ходе оценки (производства расчетов), в соответствии с требованиями законодательства, Оценщик не использовал сведения о событиях (улучшениях объекта капитального строительства, расположенного на оцениваемом участке) произошедших после даты оценки. По результатам осмотра, износ и устаревание объектов капитального строительства, за период с даты оценки до даты составления Отчета, вызваны условиями нормальной эксплуатации и не оказывают существенного влияния на результаты оценки.**

Жилой дом расположен в Центральном административном округе города Москвы. Рядом расположены объекты городской инфраструктуры: Департамент экономической политики и развития г. Москвы, Культурно-деловой центр "Усадьба", Приемная Правительства Москвы, Интерактивный музей "Алисиум", Храм Воскресения Слоущего на Успенском Вражке, Банкомат Азиатско-Тихоокеанского банка, Лечебно-диагностический центр "Медгород", Государственный музей-гуманитарный центр им. Н.А. Островского, Банк ВТБ 24. Рядом расположены станции метро: «Тверская», «Пушкинская», а так же остановка наземного транспорта: «Тверская пл.».

Сведения из источника - 2GIS:



Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 20

### **Выводы о степени ликвидности недвижимости**

Ликвидность имущества определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации его на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность может быть разделена на:

Высокая (срок реализации 1-2 месяца)

Средняя (срок реализации 3-6 месяцев)

Низкая (срок реализации 7-18 месяцев)

По мнению оценщика, с учетом факторов, влияющим на ликвидность имущества, объект оценки имеет среднюю степень ликвидности, Оценщик полагает, что срок экспозиции объекта оценки, рассчитанный с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним и являющийся достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей, может составлять от 3 до 6 месяцев.

### **в) ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

На дату оценки объект оценки используется по прямому назначению, в качестве жилой квартиры.

### **г) АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении эффективности использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает 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 земли.

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

**Законодательная разрешенность:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями с ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

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

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

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

В настоящем отчете производился отбор альтернативных вариантов наиболее эффективного использования объекта оценки, которые разумно осуществимы, с учетом рыночных возможностей и ограничений. Более подробный анализ изложен нами далее.

**Законодательная разрешенность:**

Существует законодательное ограничение на использование жилых помещений в качестве нежилых и нежилых помещений в качестве жилых. В соответствии со ст. 22 Жилищного Кодекса Российской Федерации перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома

---

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 21

или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми. Объект оценки расположен на 4 этаже.

Таким образом, законодательно разрешена эксплуатация следующих типов недвижимости:

Тип недвижимости

Тип недвижимого имущества	Законодательные ограничения на использование
Жилая недвижимость	Разрешено
Офис	Запрещено
Торговые площади	Запрещено
Производственный цех	Запрещено
Склад	Запрещено

Ввиду того, что существует законодательное ограничение на использование объекта оценки, то исследование физической и финансовой осуществимости, максимальной эффективности использования объекта не целесообразно.

Резюме:

В результате проведенного исследования наиболее эффективного использования объекта оценки мной были проанализированы следующие факторы, оказывающие влияние на эффективное использование объекта оценки:

1. Законодательная разрешенность.

Таким образом, наиболее эффективным использованием данного объекта является его использование в качестве жилого. Все дальнейшие расчеты выполнены мной исходя из наиболее эффективного использования объекта оценки - жилое помещение.

**д) ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Внешняя информация характеризуется данными, представленными открытыми источниками – сайтами сети Интернет (наименования сайтов приведены по тексту в виде ссылок, в случае если информация при опубликовании на сайте в информационно-коммуникационной сети Интернет не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, или используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов).

Внутренняя информация (информация, предоставленная заказчиком, полученная при осмотре объекта оценки) предоставлена следующими источниками (копии):

1. Свидетельство о государственной регистрации права. Запись регистрации № 77-77/003-77/003/200/2016-1648/2 от 18.05.2016 г.;
2. Инвентаризационная опись основных средств № 3 от 28.04.17 г.;
3. Кадастровый паспорт помещения по адресу г. Москва, ул. Тверская 15, кв. 66;
4. Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серия 77 № 015091018 от 27 июня 2013 года;
5. Свидетельство о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту её нахождения серия 55 № 003135819 от 24 июня 2014 года;
6. Свидетельство о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту её нахождения серия 55 № 003681695 от 24 июня 2014 года.

**Информация, использованная в настоящем Отчете достаточна для проведения оценки в соответствии с Задаaniem на оценку и достоверна с учетом допущений и ограничивающих условий, применяемых в настоящем отчете. У оценщика нет оснований считать иначе**

**Реквизиты физического лица, которому принадлежит объект оценки (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии)<sup>5</sup>**

<b>Организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью СИБИРСКИЙ БАНК «СИРИУС»
<b>Основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН)</b>	1125000001257 от 20.02.2012 г.
<b>ИНН / КПП</b>	5032998599/550301001
<b>Юридический адрес</b>	644043, ОБЛАСТЬ ОМСКАЯ, ГОРОД ОМСК, УЛИЦА ФРУНЗЕ 1, 4

Балансовая стоимость = 35 200 000,00 рублей (не учитывается).

**Ж) АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

Рынки недвижимости по своей природе заметно отличаются от тех рынков, которые в экономической науке принято называть высокоорганизованными, например, от мировых рынков цветных металлов или ценных бумаг.

Прежде всего, особенности рынка недвижимости проистекают от особенностей товара - объектов недвижимости.

**Особенности рынка недвижимости по сравнению с высокоорганизованными рынками стандартизированных товаров<sup>6</sup>**

Характерные черты	Типы рынков	
	высокоорганизованные рынки	рынки недвижимости
Типичные территориальные границы рынка	Регион, группа регионов, страна, группа стран, все страны мира	Район, город, регион
Транспортабельность товара	Очень высокая	Полностью отсутствует
Влияние реального местонахождения товара на цены	Очень незначительное	Местонахождение — один из важнейших факторов, формирующих цены
Взаимозаменяемость единиц товара	Абсолютная	Абсолютная не взаимозаменяемость или очень слабая взаимозаменяемость
Стандартизованность товара	Абсолютная или очень высокая	Отсутствует или низкая
Число продавцов и покупателей	Большое	Небольшое
Соотношение между числом про-	Сбалансированно	Колеблется между сбалансирован-

<sup>5</sup> Для юридических лиц

<sup>6</sup> Стерник Г. М. «Анализ рынка недвижимости для профессионалов», ЗАО «Издательство «Экономика», 2009

давцов и покупателей		ностью, «рынком покупателя» и «рынком продавца»
Возможность относительно быстрого заметного увеличения или уменьшения объема предложения	Значительная	Практически отсутствует в силу длительности строительного цикла
Характер сделок	Преобладают публичные (преимущественно биржевые) сделки	Сделки носят частный характер
Доступность информации о товаре и рынке	Очень высокая	Доступ к информации обычно затруднен
Достоверность и полнота информации о товаре и рынке	Очень высокая	Доступная информация часто недостоверна и (или) неполна
Степень осведомленности продавцов и покупателей о товаре и ценах	Высокая или очень высокая	Изменяется от очень высокой до очень низкой
Скорость обмена информацией и принятия решений	Очень высокая	Низкая
Роль нерациональных факторов в принятии решений	Крайне незначительная	Заметная
Стабильность цен	Цены обычно относительно стабильны	Цены могут часто изменяться в широких пределах
Правовое регулирование способов использования товара и сделок с ним, непосредственно воздействующее на цены	Минимальное	Значительное

#### Особенности объекта недвижимости как товара

**Неподвижность, нетранспортабельность объекта недвижимости.** В отличие от потребительских, сырьевых товаров, ценных бумаг и т.д., объекты недвижимости не могут быть перемещены к покупателю (покупатель к товару, а не товар к покупателю).

**Слабые взаимозаменяемость и стандартизованность объектов недвижимости.** Каждый из объектов недвижимости уникален, будь то земельный участок, здание, строение или какая-либо совокупность отдельных объектов. Поэтому редко оказывается возможным найти два объекта, обладающих одним и тем же набором полезных качеств. Объекты недвижимости с трудом поддаются стандартизации, что делает практически невозможной их продажу по описанию. Если для купли-продажи, скажем, партии металла достаточно указать марку и другие общепринятые характеристики товара, то покупка недвижимости, за редким исключением, требует физического контакта покупателя с объектом, внимательного осмотра и выяснения всех важных обстоятельств, имеющих значение для сделки. По своему характеру сделки на рынках недвижимости подобны купле и продаже картин старых мастеров и других антикварных изделий, не поддающихся «делению на сорта».

**Дуалистичность потребительских свойств недвижимости (особенно жилья).** Жилье одновременно является товаром первой необходимости, как хлеб, молоко, одежда, и (в силу высокой стоимости) предметом роскоши. Этим определяются ряд особенностей потребительского поведения покупателей на рынке жилья.

**Узость рынка.** В отличие от других рынков, где цены определяются соотношением спроса и предложения со стороны большого числа участников, на некоторых сегментах рынка недвижимости зачастую насчитывают всего несколько покупателей или продавцов. Это особенно характерно для специализированных объектов или объектов единственного назначения.

**Локализованность рынка.** В отличие от других рынков, имеющих конкретное место заключения сделки (биржа), рынок недвижимости имеет множество возможных мест сделки, часто — по месту расположения объекта недвижимости. Поскольку объекты недвижимы, то в результате рынок недвижимости разделяется на множество локальных рынков.



Большинство рынков недвижимости по своей природе локальны. Если только речь не идет об особо заметном объекте, информация о котором получила широкое распространение, то покупателем с наибольшей вероятностью оказывается либо человек, живущий в этой местности, либо фирма, осуществляющая здесь свои деловые операции. Именно поэтому самое пристальное внимание аналитик обращает на ближайшие окрестности, а также на район, поселение и регион местоположения оцениваемой недвижимости.

**Дифференцированность рынка.** Рынки недвижимости различных регионов могут существенно отличаться друг от друга. Отличия обусловлены:

- природными и экономическими условиями;
- особенностями региональной правовой базы, определяющей порядок совершения сделок с недвижимостью и формирующейся решениями государственных и местных органов власти.

**Сегментированность рынка.** Поскольку различные пользователи обладают неодинаковыми потребностями и ресурсами.

Параметры, учитываемые для сегментации рынка по:

- **использованию** — для собственности жилого, коммерческого, промышленного и сельскохозяйственного назначения существуют различные рынки;
- **географическому фактору** — каждый район города может представлять собой отдельный рынок, так как в одной части города одни условия, а в другой — отличные от первых;
- **цене** — покупатели домов стоимостью 15-20 тыс. долл. будут иными, чем покупатели домов в 70-90 тыс. долл.;
- **качеству товара** — офисные помещения класса А могут принадлежать к совсем другому сегменту рынка, чем офисные помещения класса Д, хотя оба находятся в одном районе города;
- **инвестиционной мотивации** — инвесторы могут быть заинтересованы в собственности, требующей минимум менеджмента, или не приносящей выгоды, или с большим потенциалом прироста стоимости и т.п.;
- **типу прав собственника** — для различных видов прав на недвижимость существуют различные рынки. Эти права могут включать неограниченные права собственности, сервитута, права на недра, аренду и т.д.

**Персонализированность рынка.** Сделки с недвижимостью по своей природе носят частный характер. Некоторые события происходят из-за эмоций или недостаточной информированности отдельных участников. Покупатель или продавец может выносить свои суждения на основе слухов или неопределенных психологических потребностей. В результате — образуется широкий диапазон цен продажи, предложенных условий и других аспектов сделок, следовательно, это более закрытый рынок, чем рынок движимых товаров (услуг). Сделки персонализированы, носят частный характер, и часто информация не соответствует действительным условиям совершения сделок. В отличие от высокоорганизованных рынков, на которых преобладают публичные (преимущественно биржевые) сделки, на рынках недвижимости сделки носят частный характер и обычно совершаются в результате относительно длительных переговоров и «торга» сторон. Сделки с недвижимостью часто требуют не только физического контакта покупателя с объектом, но и личных встреч с продавцом. Даже в тех случаях, когда сделка совершается при посредничестве специализированных риэлторских фирм, ответы на многие вопросы, представляющиеся покупателю существенными, могут быть получены только в личной беседе с продавцом.

**Специфичность информации на рынках недвижимости.** Если высокоорганизованные рынки находятся под пристальным наблюдением множества участников, аналитиков и исследователей, обладают развитыми системами сбора, обработки и распространения информации,

то рынкам недвижимости в силу частного характера сделок присущи труднодоступность, неполнота и нередко недостоверность получаемой информации.

**Нерациональность факторов в сделках с недвижимостью.** В сделках с таким товаром, как недвижимость, поведение людей в значительно большей степени подвержено комплексу рефлекторных действий, импульсов, инстинктов, привычек, настроений.

Характерной чертой рынка недвижимости является его цикличность.

Все циклические процессы (колебания) на рынке недвижимости принято делить на флуктуации и тенденции (тренды)

**Флуктуации** рынка недвижимости (real estate fluctuations) — это случайные краткосрочные изменения цен и арендных ставок, обычно длящиеся от одного-двух дней до нескольких месяцев. В отличие от тенденций рынка недвижимости, колебания обычно не являются следствием взаимодействия спроса и предложения. Их причина — силы, действующие на рынок извне. Например, природные катаклизмы, такие как ураганы или землетрясения, могут стать причиной колебаний и срывов на местном рынке недвижимости. Местные колебания также могут стать следствием спекуляции на крупном работодателе, приходящем в район или живущем в нем.

Анализ рынка, как правило, не имеет дела с флуктуациями, поскольку их невозможно предсказать и нельзя ожидать, что они будут длительными. Тем не менее, зная о них, участник рынка недвижимости может воспользоваться преимуществами важных альтернатив и возможностей выбора времени.

#### **а) ИНФОРМАЦИЯ ПО ВСЕМ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, ВЛИЯЮЩИМ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

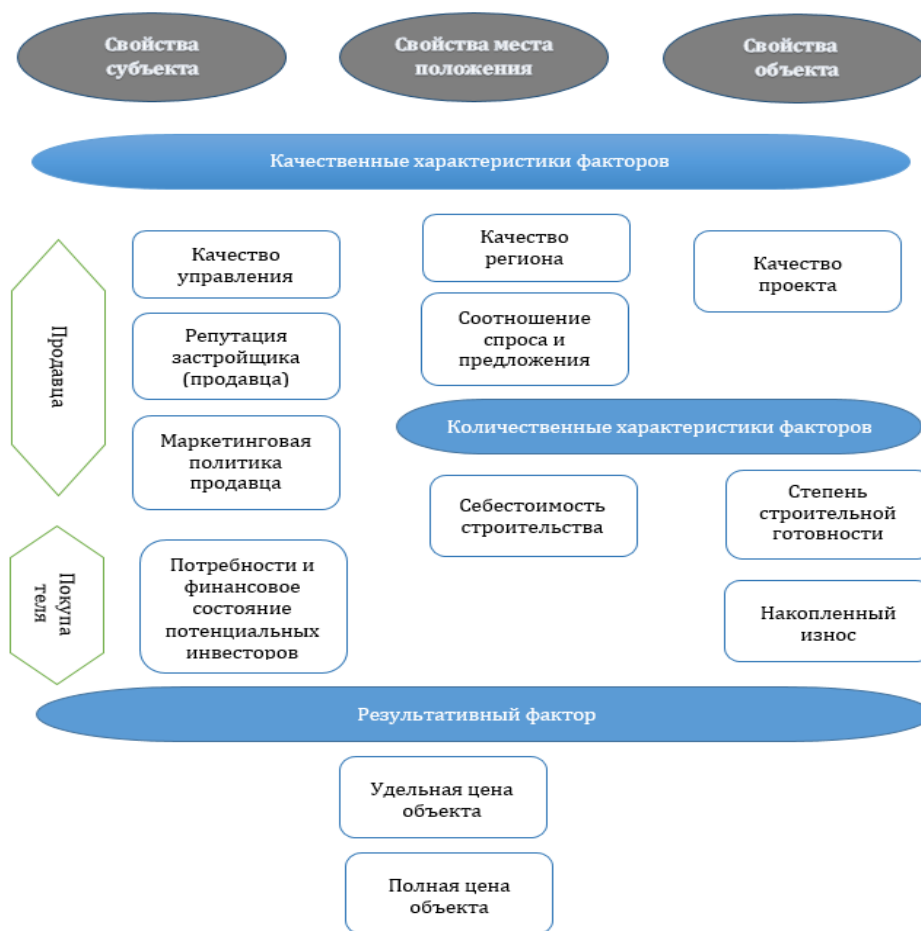
Все факторы (при фиксированном состоянии рынка, т. е. соотношении совокупного платежеспособного спроса и предложения) можно разделить на три группы:<sup>7</sup>

- Свойства места положения
- Свойства объекта недвижимости
- Свойства субъекта рынка

---

<sup>7</sup> Стерник Г. М. «Анализ рынка недвижимости для профессионалов», ЗАО «Издательство «Экономика», 2009

## Структура факторов, определяющих цену объектов недвижимости



Совокупность свойств местоположения определяется его характеристиками (обуславливающими комфортность пользования) и составляет «*качество местоположения объекта (качество региона)*».

По характеру воздействия на стоимость любой недвижимости факторы могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням.

1-й уровень - влияние результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических (в том числе экологических) и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

Недвижимое имущество находится под влиянием окружающей его среды, и само влияет на эту среду. Поэтому при оценке определяют факторы среды и недвижимости, влияющие на стоимость недвижимости.

2-й уровень - влияние локальных факторов, в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

3-й уровень - влияние факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются следующие факторы:

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости.

### **1) Анализ внешних факторов, в том числе общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта**

Формирование массива экономической информации целесообразно начать со сбора макроэкономических данных и исследования общего состояния мировой и национальной экономик.<sup>8</sup>

По данным [www.ereport.ru](http://www.ereport.ru) на дату оценки Ожидается, что в 2017 году глобальная экономика вырастет на 3,5%, говорится в докладе Международного валютного фонда (МВФ) «Перспективы развития мировой экономики».

Это значение выше предыдущей оценки 3,4 процента, так как банк сослался на «оживающие финансовые рынки и долгожданное циклическое восстановление производства и торговли» и сохранил неизменный прогноз роста мировой экономики в 2018 году на уровне 3,6 процента.

Тем не менее, по-прежнему существуют риски в отношении мировой экономики по причине низкого роста производительности труда, высокого неравенства в доходах, политики на внутренних рынках в странах с развитой экономикой, а также повышения ставок Федеральной резервной системой США быстрее, чем ожидалось.

Ожидания для экономики США остались неизменными - 2,3 процента в 2017 году и 2,5 процента в следующем году, но МВФ пересмотрел свои прогнозы по большинству стран.

По оценкам, Еврозона вырастет на 1,7 процента в 2017 году вместо 1,6 процента, в то время как рост в Германии, Франции и Италии пересмотрен вверх на 0,1 пункта до 1,6 процента, 1,4 процента и 0,8 процента, соответственно. Ожидается, что в этом году ВВП Великобритании вырастет на 2,0 процента вместо 1,5 процентов.

Прогноз для Японии был пересмотрен с 0,4 до 1,2 процента. Ожидается, что в этом году российская экономика вырастет на 1,4 процента вместо 1,1 процента, тогда как для Китая прогноз был увеличен до 6,6 процента по сравнению с 6,5 процента.

Ожидается, что экономика Турции сократится до 2,5 процентов с 2,9 процента, но прогноз для страны в 2018 году не изменился и составляет 3,3 процента.

Экономическое положение Турции "омрачено повышенной политической неопределенностью, проблемами безопасности и растущим бременем задолженности в иностранной валюте, вызванной обесцениванием лиры", - сообщил МВФ.

МВФ также предупреждает о встречных ветрах, которые могут привести к пересмотру в сторону понижения прогнозов фонда для мировой экономики. Организация подчеркивает возможность протекционизма и то, что в докладе называет «торговой войной».

Однако преобладающий тон доклада более радужный, чем это было в течение некоторого времени. В течение большей части периода, прошедшего после финансового кризиса 2008 года, МВФ был обеспокоен тем, что восстановление не дало импульса.

#### **Экономика России**

В первом квартале российская экономика выросла примерно на 0,2-0,4 процента, сообщил Центральный банк РФ, так как потребительский спрос увеличился, а капитальные вложения выросли. Центральный банк также заявил, что ожидается, что валовой внутренний продукт вырастет примерно на 0,3-0,5 процента во втором квартале по сравнению с первым с учетом сезонных колебаний.

---

<sup>8</sup> <http://www.ereport.ru/>



Источник - Росстат

#### Другие показатели экономики России

В марте 2017 года промышленное производство России увеличилось на 0,8 процента по сравнению с предыдущим месяцем, оправившись от 2,3-процентного падения в предыдущем месяце, но не достигнув ожиданий рынка - 1,2 процента. Резко возросли объемы производства в обрабатывающей промышленности (1 процент от -5,1 процента в феврале) и распределения воды, сточных вод (3,4 процента от -19,3 процента). Кроме того, производство и распределение электроэнергии и газа выросли на 0,4 процента (с 2,7 процента в феврале), а объем добычи увеличился на 0,2 процента (после того, как в феврале не наблюдалось роста). По сравнению с предыдущим месяцем промышленное производство подскочило на 12,7 процента, после падения на 0,6 процента в феврале.

Сальдо торгового баланса России увеличилось на 40,3 процента до \$10,17 млрд. в феврале 2017 года с \$7,2 млрд. в том же месяце годом ранее и незначительно ниже ожиданий рынка в размере \$10,5 млрд. Экспорт подскочил на 28 процентов до \$25,75 млрд., а импорт вырос на 21,1 процента до \$15,58 млрд.

Потребительские цены в России в марте 2017 года выросли на 4,3 процента в годовом исчислении, снизившись с 4,6 процента в предыдущем месяце и в соответствии с ожиданиями рынка. Это был самый низкий уровень инфляции с июня 2012 года, поскольку более медленными темпами росли цены на продовольствие (3,1 процента по сравнению с 3,3 процента в феврале); одежду и обувь (6,1 процента от 6,6 процента); транспорт (5,2 процента от 6,1 процента); предметы интерьера и бытовую технику (3,3 процента от 3,9 процента) и алкогольные напитки и табачные изделия (7,6 процента от 8 процентов). В месячном выражении цены выросли на 0,1 процента, после повышения на 0,2 процента в феврале.

Уровень безработицы в России снизился до 5,4 процента в марте 2017 года с 5,6 процента в предыдущем месяце и ниже ожиданий рынка в 5,6 процента. Число безработных уменьшилось на 117 тыс. до 4,109 млн. человек, а число экономически активных людей сократилось на 200 тыс. человек и составило 75,9 млн. человек, что составляет 52 процента от общей численности населения.

**Социальные факторы** определяют динамику потребительских предпочтений, распределение и структуру социальных групп населения, возрастную и гендерную структуру. К социальным факторам относятся изменения в базовых ценностях населения, в стиле и уровне жизни, отношении к труду и отдыху, демографические изменения, религиозные факторы, влияние СМИ и другие аналогичные.

### Цель и объекты анализа социальных факторов:

- Изучить формирование потребительских предпочтений, их изменение и возможного спроса, активность потребителей.
- Демографическая структура населения, качество жизни людей и отношение к нему.
- Стиль жизни, обычаи и привычки, отношение людей к труду, социальная мобильность населения.

В настоящем отчете не ставится задача полноценного анализа социальных факторов, а приводится информация об основных социальных факторах, оказывающих влияние на состояние рынка недвижимости в целом и стоимость объекта оценки, в частности.

Образование	Общая тенденция к снижению уровня образования в стране, позволяет прогнозировать появление устойчивого спроса на квалифицированных специалистов и услуги организаций, предоставляющих консалтинговые услуги на контрактной основе. Поскольку государственная политика в области образования, скорее всего, не претерпит существенных изменений в ближайшие несколько лет, можно считать, что подобный спрос с течением времени будет только возрастать
Демографические показатели	Рост числа людей пенсионного и предпенсионного возраста, сокращение численности населения предположительно вынудит государство к увеличению налогового давления на заработную плату. Данный фактор является глобальным для всего постсоветского пространства и Европы
Распределение доходов	Высокий уровень коррупции, Налоговый Кодекс, увеличивший давление на малый и средний бизнес может привести к серьезному расслоению бизнес-структур, появлению процессов слияния и концентрации. В результате чего выбранное направление ориентации на крупный и средний бизнес представляется оправданным

### Масштаб города - областного центра, характер и уровень экономического развития

Наименование города, региона, административного района - Москва

Административный статус - столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области

Экономический тип <sup>9</sup> - I

Число жителей, тыс. человек - 12 380 664 (последняя перепись населения)

Территория (площадь), кв. км - свыше 600

Экономика Москвы - Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, 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 тысячами километров от неё. Москва — крупный центр машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической, лёгкой, полиграфической промышленности. Но в последние годы идет процесс переноса производств за пределы Москвы[115]. По данным на

<sup>9</sup>

Центр экономического района

Отсутствие развитой промышленности

Крупный промышленный центр

I

Центр сельскохозяйственного района

I

Развитый промышленный город

II

Туристический центр

II

Город с моноэкономическим развитием

Y

Научный центр

III

---

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 30

2008 год, по объёму ВВП (321 млрд \$) Москва находилась на 15 месте среди крупнейших городов мира.

Наиболее мощная российская ракета-носитель Протон разработана и производится на ГКНПЦ Хруничева

МиГ-29 — разработанный и произведённый РСК «МиГ»

Промышленное производство за 2007 год в Москве выросло на 11,5 %.

На территории города действует значительное количество предприятий оборонной промышленности, среди них:

Государственный космический научно-производственный центр имени М. В. Хруничева

Производство компании РСК «МиГ» (треть истребителей ВВС РФ разработаны и производится РСК «МиГ»)

Предприятия Концерна ПВО «Алмаз-Антей» (крупнейшие — «Алмаз», «Альтаир», «Авангард»)

Тушинский машиностроительный завод

Ракетостроительное МКБ «Вымпел»

Московское машиностроительное предприятие имени В. В. Чернышёва

Из гражданских производителей наиболее крупные:

Одна из последних моделей грузовиков ЗИЛ-436200 выпускаемых на ЗИЛе

Московский нефтеперерабатывающий завод — крупный производитель, в том числе и на экспорт, нефтепродуктов

Автофрам — предприятие по сборке легковых автомобилей Renault ок. 60 тыс. в год, на территории бывшего АЗЛК

Рено Логан собирается на Автофрамосе

Электрозавод — крупный производитель электротрансформаторов и реакторов

Мосэлектрощит — производитель электрических распределительных устройств

Карачаровский механический завод — производство подъёмного оборудования

Завод «Москабель»

Московский нефтемаслозавод

Трёхгорная мануфактура

Московский судостроительный и судоремонтный завод

Мосхимфармпрепараты им. Н. А. Семашко

Красный Октябрь (кондитерская фабрика)

В городе имеется сильная научная и технологическая база по производству оптико- и радиоэлектронных приборов, авиационной и космической аппаратуры, высокоточных механических приборов.

Москва является крупнейшим в стране инженерным центром, здесь проектируется значительная часть российской продукции, (особенно авиационной, космической, ядерной и вооружения), разрабатываются технологии её изготовления, исследуются материалы. Оборот розничной торговли в 2007 году составил 2040,3 млрд руб. (рост по отношению к 2006 году — 105,1 %)[118], оборот оптовой торговли, в свою очередь, составил 7843,2 млрд руб. (рост к 2006 году — 122,3 %)[119], объём платных услуг населению — 815,85 млрд руб. (это 24 % от объёма услуг по всей России).

По данным компании «Ernst & Young» за 2011 год, Москва занимает 7-е место среди европейских городов по инвестиционной привлекательности, причём её рейтинг растёт.

В городе работают шесть операторов сотовой связи, три из которых предоставляют услуги в стандартах GSM, UMTS (3G) и LTE («МТС», «МегаФон», «Билайн»); один в стандартах UMTS и LTE («Tele2»[122]); оставшиеся два предоставляют беспроводной интернет в стандарте LTE («Yota» и «Скай Линк»), оба эти оператора не являются независимыми и принадлежат «МегаФону» и «Tele2» соответственно. На базе сетей некоторых из вышеперечисленных операторов работают виртуальные операторы.

По данным (2011) журнала Forbes, Москва занимает 1-е место среди городов мира по числу долларовых миллиардеров (79 человек). Журнал Foreign Policy ставит Москву в 2010 году на 25 место глобальных городов, вносящих значительный вклад в развитие мировой цивилизации.

Тем не менее, по рассчитанному Росстатом в 2011 году индексу стоимости жизни Москва оказалась не самым дорогим городом России, «уступив» целому ряду сибирских и северных городов.

В 2012 году Москва заняла заняла 1-е место в Рейтинге качества городской среды,

---

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 31

составленном Министерством регионального развития РФ, Российским союзом инженеров, Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, а также Московским государственным университетом им. М. В. Ломоносова.

Численность населения Москвы по данным Росстата составляет 12 380 664 чел. (2017). Плотность населения — 4834,31 чел./км<sup>2</sup> (2017).

Москва — крупнейший город России по количеству жителей и самый населённый из городов, полностью находящихся в Европе[105]. Её агломерация с численностью постоянного населения около 15 млн человек также является крупнейшей в России и Европе.

Численность населения Москвы, по результатам Всероссийской переписи населения 2002 года, составила 10 382 754 человек[106]. По официальным данным текущего статистического учёта, население города на 1 сентября 2012 года составило 11 911,1 тысячи человек. По предварительным итогам переписи-2010 на октябрь 2010 года 11 643 060 человек постоянно проживают в Москве и лишь 30 тысяч человек временно пребывают в столице, 1,2 млн москвичей по разным причинам отказалось участвовать в переписи. Управление Федеральной миграционной службы по городу Москве сообщило, что постоянную регистрацию в Москве имеет 9060 тысяч человек, временную регистрацию имеет 1100 тысяч человек, на миграционном учёте стоит также 340 тысяч иностранцев. От 600 до 800 тысяч российских граждан, по оценкам специалистов УФМС, проживают в Москве без регистрации в органах ФМС.

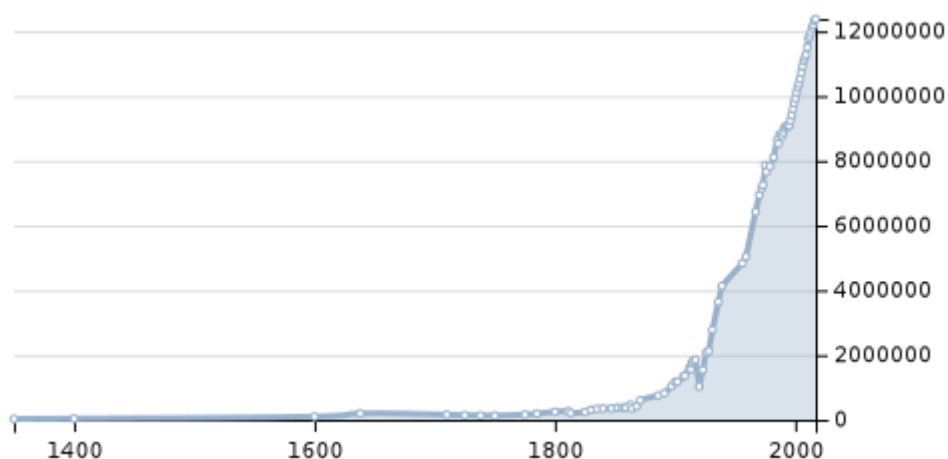
Официальные данные о населении города учитывают только постоянно проживающих горожан. По данным управления ФМС по Москве, в 2008 году официальным учётом зарегистрировано ещё 1 миллион 800 тысяч приезжих (трудовых мигрантов и гастарбайтеров, студентов и других), а также в городе, по оценкам экспертов на 2009 год, находится ещё около 1 миллиона незарегистрированных мигрантов.

Постоянный рост населения Москвы объясняется в основном притоком населения из других регионов. Это явление внутренней миграции в советское время называлось «лимитчики».

Московское произношение является произносительной нормой русского литературного языка.

Национальный состав населения Москвы, согласно переписи населения 2002 года и переписи населения 2010 года, распределён следующим образом[113]: русские — 9 930 410 (91,65 %), украинцы — 154 104 (1,42 %), татары — 149 043 (1,38 %), армяне — 106 466 (0,98 %), азербайджанцы — 57 123 (0,53 %), евреи — 53 142 (0,49 %), белорусы — 39 225 (0,36 %), грузины — 38 934 (0,36 %), узбеки — 35 595 (0,33 %), таджики — 27 280 (0,25 %), молдаване — 21 699 (0,20 %), киргизы — 18 736 (0,17 %), мордва — 17 095 (0,16 %), чеченцы — 14 524 (0,13 %), чувашаи — 14 313 (0,13 %), осетины — 11 311 (0,10 %), лица, не указавшие национальность — 668 409 (5,81 %).

Процент русских по Москве превышает средний показатель по России (80 %), также доли армян и евреев более высоки по сравнению со среднероссийскими (0,78 % и 0,16 % соответственно). Доля русских возросла с момента переписи 1989 года, когда они составляли 89,7 %.



Москва — крупный мировой научный центр, представленный научно-исследовательскими институтами, работающими во многих отраслях, такими как ядерная энергетика, микроэлектроника, космонавтика и другие.



Первые научные исследования в Москве начали проводиться в Московском университете с 1755 года. В XIX веке при университете стали возникать научные сообщества, изучавшие историю России, медицину, физику, русский язык и другие науки[173].

В 1828 году в Петербурге учреждается Румянцевский музей — крупное собрание книг, монет, рукописей, других этнографических и исторических материалов, который уже в 1861 году переводится в Москву, а в 1924 году на его базе создаётся Государственная библиотека СССР им. В. И. Ленина (с 1992 года — Российская государственная библиотека).

В XX веке в Москве начала формироваться сеть отраслевых научных учреждений. В Москве появились Всесоюзный институт минерального сырья[173] (1904), Центральный аэрогидродинамический институт им. Жуковского (ЦАГИ) (1918), Физико-химический институт им. Карпова (1918), Химический институт им. Л. Я. Карпова (1921), Московский технический университет связи и информатики (1921), Институт атомной энергии им. Курчатова (1943), Институт теоретической и экспериментальной физики (1945) и другие.

В советские времена в Москве стала сосредотачиваться академическая сеть. Были созданы или переведены в Москву: Всесоюзная академия сельскохозяйственных наук имени Ленина (1929), Академия наук СССР — Президиум АН СССР (переведена из Ленинграда в 1934 году), Академия медицинских наук СССР (1944), Академия педагогических наук РСФСР (1943).

Москва является одним из важнейших образовательных центров России. С момента образования первого высшего учебного заведения страны — Славяно-греко-латинской академии — в городе сосредоточилось значительное число объектов просвещения. В 1755 году по инициативе Шувалова и Ломоносова был основан Московский университет — старейший и самый известный в России.

По данным на конец 2009 года в Москве насчитывалось 264 высших учебных заведения, из них 109 государственных или муниципальных и 155 негосударственных. Численность студентов составляла 1281,1 тыс. чел. 11 московских ВУЗов имеют статус Национальных исследовательских университетов.

В Москве насчитывается порядка четырёхсот библиотек, среди которых старейшая публичная библиотека России — Научная библиотека МГУ, и крупнейшее книгохранилище в стране — Российская государственная (Ленинская) библиотека

Исторический центр Москвы — Московский Кремль. Свой нынешний вид стены и башни крепости приобрели ещё в XVII веке. В наше время Кремль служит резиденцией Президента России, на его территории находятся многочисленные храмы и музеи, ансамбль Московского Кремля входит в список всемирного наследия ЮНЕСКО. Посещение Кремля ограничено музейными зонами.

С восточной стороны к Кремлю примыкает самая известная площадь столицы — Красная площадь. Её окружают Покровский собор, Средние торговые ряды, здание ГУМа, Собор Казанской иконы Божьей Матери, Воскресенские ворота, ведущие на Манежную площадь, Исторический музей. К площади примыкают Никольская, Сенатская и самая знаменитая — Спасская башня с курантами. У кремлёвской стены возведены некрополь (мемориальное кладбище) и мавзолей Ленина. Также на территории площади находятся Лобное место и памятник Минину и Пожарскому. За исключением особых случаев (проезд кортежей высокопоставленных чиновников через Спасские ворота, подготовка к проведению торжественных мероприятий, профилактические работы и тому подобное) площадь находится в круглосуточном доступе для жителей и гостей столицы.

Рядом с Кремлём, в Александровском саду, у Могилы Неизвестного Солдата, находится Пост № 1 почётного караула — главный караульный пост страны.

Климат Москвы — умеренно-континентальный, с чётко выраженной сезонностью. Зима (период со среднесуточной температурой ниже 0 °С) в среднем длится около 4 месяцев, со второй декады ноября (10 ноября) до второй декады марта (20 марта). Дневная температура устойчиво возвращается к положительным значениям 5 марта. В период календарной зимы могут отмечаться непродолжительные (3—5 дней) периоды сильных морозов (с ночной температурой до -20 °С, редко до -25..-30 °С). При этом в декабре и начале января часты оттепели, когда температура с -5..-10 °С поднимается до 0 °С и выше, иногда достигая значений в +5..+9 °С. По данным метеостанции ВДНХ (за период 1981—2010 гг.), самым холодным месяцем года является февраль (его средняя температура составляет -6,7 °С). Весенние сезоны по продолжительности варьируются год от года и могут составлять от 1 до 3 месяцев. Иногда практически летние температуры регистрируются в начале апреля, в то же время в конце мая — начале июня

случаются возвраты холодов. Лето (период с дневной температурой выше +20 °С и среднесуточной выше +15 °С) длится около 3,5 месяцев, с третьей декады мая (23 мая) до конца августа (29 августа), дневная температура нередко достигает 30-градусной отметки (в среднем 6—8 дней за сезон, в 2010 г. — непрерывно 1,5 месяца). 35-градусная отметка за последние 30 лет достигалась 18 раз, из них 16 — в 2010 году. Самым тёплым месяцем является июль (его средняя температура за период 1981—2010 гг. составляет +19,2 °С). Осень в Москве затяжная, наступает с началом сентября, заканчивается в середине ноября — начале декабря, когда среднесуточная температура становится устойчиво ниже 0 °С. Нередко температура после начала метеорологической зимы возвращается к положительным значениям, полностью сходит снежный покров.

Среднегодовая температура в городе по наблюдениям 1981—2010 гг. составляет +5,8 °С. Самым тёплым за всю историю метеонаблюдений в столице стал 2015 год — среднегодовая температура составила +7,5 °С, средний суточный максимум: +11,2 °С. Ранее самым тёплым был 2008 г. — тогда средняя температура составила +7,3 °С. Самым холодным в столице остаётся 1888 год (+1,7 °С). По наблюдениям 1961—1990 гг., среднегодовая температура составляла +5,0 °С. Среднегодовая скорость ветра — 2,3 м/с. Среднегодовая влажность воздуха — 77 %, в декабре достигает 85 %, в мае опускается до 64 %.

Самая высокая температура воздуха за 130-летний период наблюдений была отмечена 29 июля 2010 года и составила +38,2 °С на метеостанции ВВЦ, +39,0 °С на метеостанции «Балчуг» в центре города и в аэропорту Домодедово в период аномальной жары[18]. Самая низкая температура была зарегистрирована 17 января 1940 года и составила -42,2 °С (метеостанция ТСХА), на опорной метеостанции Москвы — ВВЦ — абсолютный минимум составил -38,1 °С (январь 1956 г.).

За год в Москве и прилегающей к ней территории выпадает 600—800 мм атмосферных осадков, из них большая часть приходится на летний период. Уровень осадков изменяется в достаточно большом диапазоне, и возможно как их большое количество (например, в июле 2008 г. — 180 мм осадков), так и малое (например: в июле 2010 г. выпало всего 13 мм осадков). Продолжительность светового дня колеблется от 7 часов 00 минут 21 декабря до 17 часов 34 минут 21 июня. Максимальная высота солнца над горизонтом — от 11° 21 декабря до 58° 21 июня.

Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Территория города по состоянию на 1 января 2014 года составляет 2561,5 км<sup>2</sup>. Треть (870 км<sup>2</sup>) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД), остальные (1691,5 км<sup>2</sup>) — за ней.

Наивысшая точка находится на Теплостанской возвышенности и составляет 255 м, самая низкая точка — вблизи Бесединских мостов, где река Москва покидает город (высота этой точки над уровнем моря составляет 114,2 м).

Город располагается на обоих берегах реки Москвы, в её среднем течении. Помимо этой реки, на территории города протекает несколько десятков других рек (притоков Москвы), наиболее крупные из которых — Сходня, Химка, Пресня, Неглинная, Яуза и Нищенка (левые притоки), а также Сетунь, Котловка и Городня (правые притоки). Многие малые реки (Неглинная, Пресня и др.) в пределах города протекают в коллекторах. В Москве много и других водоёмов: более 400 прудов и несколько озёр[источник не указан 1363 дня] и 13 водохранилищ.

Москва находится в третьем часовом поясе (UTC+3). Используемое время в Москве обозначается по международному стандарту как московское время (MSK). С 26 октября 2014 года смещение относительно всемирного координированного времени UTC составляет 3 часа; а средний астрономический полдень в центре Москвы наступает примерно в 12:30.

## **2) Анализ тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки**

После апокалипсических прогнозов конца 2014 г. умеренный отскок финансовых показателей весной 2015 г. показался измученным экономическими неурядицами гражданам и даже некоторым участникам рынка залогом скорого выхода из кризиса и, соответственно, возобновления роста цен на недвижимость. К сожалению, пока эти надежды базируются скорее на психологическом, нежели

экономическом фундаменте: еще год назад нефть по \$60-70 казалась бы катастрофически дешевой, доллар по 50 руб. – неадекватно дорогим, ключевая ставка 11,5% - заградительной и т.д.

Однако если в области финансов все же есть некоторые поводы для оптимизма, то в реальном секторе, к которому относится отрасль недвижимости и строительства, причин для радости пока мало. По оценке Минэкономразвития, за январь-май ВВП РФ снизился на 3,2% в годовом исчислении (-4,9% в мае). Спад промышленного производства в мае в годовом выражении ускорился до 5,5% с апрельских 4,5%, следует из данных Росстата. За первые пять месяцев промпроизводство потеряло 2,3%. Ускоряется и спад инвестиций в основной капитал: до 7,6% с апрельских 4,8% (-4,8% за пять месяцев).

Сокращаются реальные располагаемые денежные доходы населения – это один из ключевых для рынка недвижимости показателей, в значительной мере определяющий уровень платежеспособного спроса. В мае доходы сократились на 6,4% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, за январь-май – на 3%, говорится в оперативном докладе Росстата. При этом зарплаты сокращаются еще быстрее: реальная начисленная заработная плата в январе - мае 2015 г. относительно аналогичного периода прошлого года снизилась на 8,8%.

В ближайшие месяцы спад углубится – во всяком случае, так считают экономические власти РФ, бывшие и нынешние.

Ряд предприятий сейчас отправили своих сотрудников в отпуск или на неполный рабочий день, считая, что лето можно будет перетерпеть и осенью будет полегче, но «осенью не будет полегче» - - осенью предприятиям придется увольнять сотрудников, заявил экс-министр финансов Алексей Кудрин на Петербургском экономическом форуме.

Дно спада российской экономики еще не пройдено, отметила на пресс-конференции в середине июня глава Банка России Эльвира Набиуллина.

По мнению министра экономического развития Алексея Улюкаева, во втором и в третьем кварталах падение ВВП ускорится до 3,5-4% в годовом выражении. Потом темпы снижения ВВП замедлятся и начнется восстановительный рост. Но очень умеренный.

«Мы вошли в новую реальность, в которой, даже если отвлечься от циклического движения, от внешнеполитических проблем в виде санкций и так далее, мы придем к тому, что потенциальный потолок роста экономики, на который мы ориентируемся, у нас будет ниже среднемирового, то есть 2-2,5-3%. Притом что мировой рост ожидается 3,5-4%», - сказал министр на Петербургском Международном экономическом форуме.

Как неоднократно отмечал IRN.RU, один из основополагающих факторов этой «новой реальности» для рынка недвижимости, да и экономики в целом, - отсутствие дешевых западных денег, за счет которых цены на московские квадратные метры и достигли нынешних уровней. Из-за введения санкций и падения цен на нефть источник доступной ликвидности иссяк и вряд ли откроется в обозримом будущем: бывшие «стратегические партнеры» не скрывают настрой на долгое противостояние, а возвращения стоимости барреля к \$100 не прогнозируют даже самые оптимистичные аналитики сырьевого рынка. Таким образом, пока экономика не найдет новые источники инвестиций – внешние или внутренние, ожидать восстановления стабильного платежеспособного спроса на жилье не приходится. (См. «Обзор рынка недвижимости по итогам I полугодия 2015 года»).

На вторичном рынке жилья растет объем предложения на фоне падения спроса – в связи с отсутствием покупателей квартиры намертво зависают в базах. По данным риелторов, в Москве и Подмоскowie количество выставленных на продажу квартир выросло чуть ли не на 50%, а потенциальный спрос сократился почти в три раза (см. «Квартиры в Москве и Подмоскowie: предложение растет из-за дефицита покупателей»).

Одна из главных причин падения спроса на «вторичку» - отсутствие доступной ипотеки. В связи с тем, что государство субсидирует ипотечную ставку только на первичном рынке, число сделок с вторичными квартирами упало значительно сильнее, чем с новостройками. Более того, по словам риелторов и застройщиков, на первичный рынок «мигрировали» многие потенциальные покупатели вторичных квартир.

Информацию участников рынка подтверждает и статистика Росреестра: в мае число зарегистрированных переходов прав на жилье в Москве сократилось на 36% к апрелю и на 39% - к маю 2014 г. При этом число договоров долевого участия в строительстве жилья упало только на 25% по сравнению с апрелем, а в годовом исчислении показатель даже вырос на 2,5%. За I полугодие 2015 г. количество переходов прав на вторичном рынке уменьшилось на 32% в годовом исчислении, а число ДДУ - лишь на 10,4%. В общем, как неоднократно отмечал IRN.RU, «рынок недвижимости жив за счет новостроек».

По всей видимости, диспропорция между уровнем спроса и объемом предложения на рынке сохранится и в дальнейшем. Рассчитывать на рост платежеспособности покупателей в условиях падения доходов населения и зарплат было бы крайне странно. А ситуация с ипотекой на «вторичке» кардинально не изменится, пока ключевая ставка Центробанка не опустится существенно ниже 10%. Чего, судя по заявлениям самого ЦБ, в обозримом будущем не ожидается. (См. «Надежды на активизацию рынка недвижимости осенью могут не оправдаться»; «Снижение ключевой ставки ЦБ: идти в банк за выгодными кредитами еще рано»).

Зато у предложения на вторичном рынке резервы для роста есть, и немалые. В первую очередь речь об огромных объемах инвестиционных квартир, содержание которых с введением рыночного налога на недвижимость станет весьма накладным даже для небедных граждан, особенно учитывая возросшие коммунальные платежи. Раньше дополнительные расходы можно было без проблем компенсировать, сдав квартиру в аренду. Однако сейчас предложение на этом рынке существенно превышает спрос, ставки падают - аренда квартир переживает кризис. Доходность арендного бизнеса сократилась с докризисных 5-6% до 3-4% годовых. По сравнению с доходностью депозитов (10% и выше) это совсем грустно.

Особенно сильно пострадал дорогой сегмент, где как раз сосредоточена большая часть инвестиционной недвижимости. Экспаты, главные клиенты рынка высокобюджетной аренды, на фоне кризиса и ссоры России с Западом покидают страну, а состоятельные россияне из-за снижения прибыли своих компаний переезжают в квартиры попроще.

Учитывая все вышесказанное, а также то, что доходы упали и у владельцев инвестиционного жилья, вероятность выхода на рынок по крайней мере части накопленной впрок недвижимости достаточно велика. Во всяком случае выше, чем в 2009 г. (см. «Инвестиционные квартиры поспособствуют сближению цен на дорогое жилье и экономкласс»).

Кроме того, на фоне глобальной ссоры России с Западом все больше россиян уезжают из страны, причем чемоданные настроения в основном распространены среди так называемого «креативного класса», как правило неплохо обеспеченного, в том числе недвижимостью. Не исключено, что квартиры этих людей также внесут свой вклад в увеличение объемов предложения на вторичном рынке.

На рынке новостроек также сформировался беспрецедентный объем предложения. По данным «ИРН-Консалтинг», предложение многоэтажного жилья за МКАД сейчас превышает 4 млн кв. м: 165 000 кв. м продается в районах старой Москвы за МКАД, 315 000 кв. м - в Новой Москве, 3,7 млн кв. м - в Подмоскowie. С учетом почти 600 000 кв. м проектов с малоэтажными квартирными домами за МКАД и примерно 230 000 кв. м апартаментов на территории Москвы за Третьим транспортным кольцом (ТТК) и в Подмоскowie, на первичном рынке московского региона, без учета элитного центра столицы, в настоящее время продается примерно 5,8 млн кв. м квартир и апартаментов. Это рекордный объем предложения за все 25 лет существования отечественного рынка недвижимости.

Сочетание больших объемов предложения и слабого спроса приводит к падению стоимости любого товара - это фундаментальный экономический закон. В долларах вторичное жилье в Москве за первые шесть месяцев года подешевело почти на 8% по индексу IRN.RU - из-за курсовых колебаний. Рублевые цены предложения за I полугодие 2015 г. почти не изменились, но продать квартиру в разумные сроки, по оценкам риелторов, можно только со скидкой от 10% в Москве и от 15-20% - в Подмоскowie. То есть, при формальном сохранении ценников конца 2014 года, происходит неявное, но существенное удешевление «вторички». (См. «Обзор рынка недвижимости по итогам I полугодия 2015 года», «Квартиры в Москве и Подмоскowie: предложение растет из-за дефицита покупателей»).

Ситуация со спросом на вторичном рынке в обозримом будущем вряд ли улучшится. И не только из-за падения доходов населения и слишком высоких ставок по несубсидируемой ипотеке, но и по причине часто завышенного по сравнению с новостройками уровня цен.

В отличие от частных продавцов на вторичном рынке, ориентирующихся на пиковую стоимость своей собственности, девелоперы не могут позволить себе ждать покупателей годами, а кроме того, умеют трезво оценивать экономическую ситуацию в стране (неумеющие не пережили кризис 2008-2009 гг.). Поэтому стоимость предложения на первичном рынке начала корректироваться еще в прошлом году. Если ранее в Москве в основном строили бизнес-класс, то теперь рынок пополняют главным образом проекты эконом- и комфорткласса: доля доступного жилья в общем объеме предложения достигла 70% (см. «Новостройки Москвы в I квартале 2015 года: комфорткласс пополняет рынок»). Даже в бизнес-классе средний уровень цен снижается благодаря выходу на рынок более дешевых проектов: «Новостройки Москвы в I полугодии 2015 года: вектор развития рынка – недорогое жилье». Чтобы уменьшить бюджет покупки, девелоперы сокращают площади квартир, открывают продажи на нулевой стадии строительства, предлагают хорошие скидки и т. п. («Новостройки Москвы в мае 2015 г.: стало больше квартир с ценой до 6,5 млн руб.»; «В новостройках Москвы появились квартиры дешевле 5 млн рублей»; «Новостройки в Москве и Подмосковье: щедрость застройщиков достигла пугающих размеров»). В результате новостройки и по цене подчас выглядят значительно привлекательнее «вторички». Не говоря уже о качестве.

Например, по данным «ИРН-Консалтинг», в районе метро «Проспект Вернадского» за 10,8 млн руб. можно купить новую квартиру площадью 61 кв. м в монолитном доме на стадии окончания монтажа (сдача в эксплуатацию в IV квартале 2016 г.) или готовую, но убитую, площадью 49 кв. м, на вторичном рынке. Около метро «Митино» двухкомнатные квартиры в 65,7 кв. м в монолитно-кирпичной новостройке на стадии окончания монтажа (сдача в эксплуатацию в II квартале 2016 г.), с отделкой, продаются за 11,5 млн руб. На «вторичке» в том же районе двухкомнатная квартира площадью 65 кв. м обойдется в 14 млн руб.

Если рассматривать новостройки в середине монтажа, то выгода по сравнению со вторичным рынком становится еще более ощутимой. Например, у метро «Академика Янгеля» за 10,4 млн руб. можно купить почти 70 кв. м в новом панельном доме или 54 кв. м – на вторичном рынке, тоже в «панельке». Двухкомнатная квартира в панельном доме в районе метро «Юго-Западная» стоит 11 млн руб. как на первичном, так и на вторичном рынке, только в новостройке за такие деньги продадут 77 кв. м, а на «вторичке» - 60.

Конечно, новостройки подходят не всем, так как в такое жилье нельзя сразу въехать, кроме того, в кризис возрастают риски недостроя. Однако очевидно, что, выбирая квартиру, покупатели сравнивают уровень цен на вторичном и первичном рынках. И продать маленькую квартиру в старом доме без ипотеки за ту же сумму, что и большую в новом и в кредит будет очень трудно, если не невозможно. По словам риелторов, продавцы «вторички» на элитном рынке, чтобы успешно конкурировать с новостройками, вынуждены предлагать скидки до 40% - см. «Квартиры в Москве и Подмосковье: предложение растет из-за дефицита покупателей».

Дополнительным аргументом в пользу снижения цен, как ни странно, может стать весенний рост курса рубля: укрепление национальной валюты сократило покупательную способность граждан с валютными накоплениями (обладатели рублевых сбережений, желавшие конвертировать капиталы в недвижимость, сделали это на волне девальвации рубля еще в прошлом году). Учитывая макроэкономические тренды, новые сбережения в любой валюте у наших соотечественников появятся еще не скоро.

В свете всего вышесказанного, к концу года скидки на вторичные квартиры, по всей видимости, преобразуются в открытое снижение рублевых цен - до 10-15-20% по итогам года. И если положение дел в экономике кардинально не улучшится, то не исключено, что и в дальнейшем цены на «вторичке» будут сползать вниз примерно такими же темпами.

Наибольший потенциал для снижения стоимости – у московского бизнес-класса: этот сегмент рынка больше всего оторван от платежеспособности основной массы покупателей (на элитном рынке особая клиентура и специфические законы ценообразования), и именно в бизнес-классе накопился наибольший объем инвестиционных квартир. Соответственно, недорогое, но качественное жилье, скорее всего, окажется самым устойчивым по цене – просто потому, что потенциальный спрос на

недвижимость очень велик, но при существующем уровне доходов подавляющему большинству покупателей доступно только относительно дешевое жилье.

Что касается новостроек, то они всегда дорожают по мере повышения стадии готовности, но из-за общего сползания рынка вниз цены будут повышаться очень медленно. Продолжится демократизация предложения – рынок, как и раньше, будет «прирастать» в основном проектами комфорткласса, а доля бизнес-класса будет сокращаться. Напомним, 2014 г. доля комфорткласса скакнула сразу с 7,7% до 21,3%. А к настоящему времени «комфорт» занял уже треть московского рынка новостроек от ТТК до МКАД.

Качественное жилье по относительно невысоким ценам – это та ниша, которая имеет наибольший потенциал для развития в кризисных условиях, уверены эксперты «ИРН-Консалтинг». На дорогие новостройки бизнес-класса у подавляющего большинства покупателей денег нет (собственно, как и на дорогие квартиры на вторичном рынке). Голая панель без инфраструктуры сейчас тоже мало кого интересует – люди хотят максимального качества за адекватные деньги.

Таким образом, в перспективе класс «комфорт» может занять до 40-50% рынка, а сегмент бизнес-класса, наоборот, ожидает сокращение – с прошлогодних 40-50% до примерно 20-30% рынка, если тенденция падения доходов населения не изменится на противоположную.<sup>10</sup>

### **3) Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки**

Качественное состояние природно-антропогенной окружающей среды существенно влияет на ценность того или иного объекта недвижимости. От того, насколько благоприятна экологическая обстановка на территории, на которой размещен, например, жилой дом или офисное здание зависят масштабы спроса на эти объекты недвижимости. Следовательно, стоимость данных объектов находится в прямой зависимости от уровня атмосферного, шумового и иного загрязнения окружающей эти объекты природно-антропогенной среды. К сожалению, складывающиеся на российском рынке цены по сделкам с недвижимостью не всегда отражают, а чаще не отражают влияние экологических факторов на эти цены.

Такое положение связано с затянувшимся экономическим кризисом что объективно предопределило существенный спад ценности экологических благ, а также с недостаточно высокой экологической культурой контрагентов, работающих на рынке недвижимости. В то же время сделки с недвижимостью, как правило, имеют долгосрочный характер. А это требует от профессионального оценщика недвижимости адекватного отражения влияния экологических факторов (положительных и негативных) на стоимость недвижимости. В данном случае профессиональный оценщик выступает в роли некоего "ретранслятора" тех искажений ценности экологических благ, возникающих на рынке недвижимости. В частности, он может реализовать оценку влияния негативного экологического фактора на стоимость недвижимости с помощью расчета экономического ущерба, причиняемого объекту недвижимости, используя значения затрат (предельных) на предотвращение и компенсацию воздействия негативного экологического фактора на объект недвижимости.

В зависимости от поставленной задачи оценки влияния экологических факторов на стоимость недвижимости относительно масштабов и уровня точности проводимых расчетов возможны два подхода. Первый ориентирован на достаточно глубокую и детальную проработку всех рассматриваемых эколого-экономических вопросов, что требует привлечения специалистов смежных отраслей знания (экологов, гидрометеорологов, специалистов по антикоррозионной защите и санитарной гигиены и т.д.). Второй подход базируется на возможности использования профессиональным оценщиком нормативно-справочной информации, позволяющей ему самостоятельно проводить расчеты по оценке влияния экологических факторов на стоимость недвижимости.

---

<sup>10</sup> <http://www.irn.ru/articles/38738.html>

Экологические факторы в контексте оценки недвижимости - это совокупность чисто природных и природно-антропогенных факторов, не являющихся средствами труда, предметами потребления или источниками энергии и сырья, но оказывающих непосредственное воздействие на эффективность и полезность использования объекта недвижимости.

В зависимости от научно-технических и экономических возможностей целенаправленного изменения характеристик экологических факторов их можно подразделить на управляемые и неуправляемые.

Управляемые факторы:

- уровень чистоты потребляемой воды;
- лесистость территории и разнообразие зеленых насаждений;
- режим увлажнения, оползневая опасность и т. п.

Неуправляемые экологические факторы:

- тип почв;
- рельеф местности;
- ветровой режим;
- температурный режим;
- сейсмичность территории;
- загрязнение воздушного бассейна;
- шумовое, радиационное и другое антропогенное загрязнение и т. п.

Представленная классификация экологических факторов достаточно условна и зависит от уровней научно-технического прогресса и социально-экономического развития конкретного региона. Например, в определенной мере шумовое загрязнение в аспекте использования жилых и офисных зданий можно рассматривать и как управляемый экологический фактор, так как в настоящее время имеются технические средства, снижающие негативное воздействие шума на обитателей этого вида недвижимости: шумопоглощающие оконные рамы, внутренняя перепланировка здания с целью снижения прямого воздействия шума и т. д.

При оценке недвижимости экологические факторы необходимо рассматривать как метаинфраструктуру, существенно влияющую на ценность (стоимость) объекта недвижимости. Ценность этой метаинфраструктуры, выраженной в стоимостной (денежной) форме, определяет вклад совокупности экологических факторов в стоимость объекта недвижимости. При этом вклад экологической метаинфраструктуры в стоимость объекта недвижимости может быть позитивным или негативным. В условиях рыночной экономики посредством функционирования рынка недвижимости ценность экологической метаинфраструктуры находит адекватное отражение в структуре стоимости недвижимости.

Существует объективная закономерность роста ценности экологических благ. При этом по мере роста уровня (качества) жизни, исходя из закона предельной полезности, возникают повышающиеся потребности у покупателя объекта недвижимости не только в традиционных экологически чистых благах (отсутствие загрязнения воздуха, шума, наличие зеленых насаждений), но и в получении психосоциального экологического эффекта (возможность созерцания из окон своего дома или офиса природного ландшафта, прямого контакта с естественной природой и т.п.). Безусловно, такого рода элитарные объекты недвижимости обладают значительной рыночной стоимостью и объективно отражают тенденцию ее дальнейшего роста.

Для определения стоимости объекта недвижимости с учетом экологических факторов необходима их экспертиза, позволяющая конкретизировать основные параметры качественного состояния окружающей природно-антропогенной среды рассматриваемого объекта. Совокупность экологических факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости, анализируется с позиции как негативного, так и позитивного влияния. С позиции негативного влияния экспертиза должна проводиться на основе анализа окружающей среды по трем основным видам загрязнения: механическое, химическое и физическое. Экспертиза негативных экологических факторов проводится с целью идентификации основных параметров качественного состояния окружающей природно-антропогенной среды оцениваемого объекта недвижимости при определении его стоимости с учетом влияния этих факторов.

Механическое загрязнение - захламление (например, мусор) территории (участка земли) объекта недвижимости, оказывающее лишь механическое негативное воздействие без физико-химических последствий. В качестве единицы измерения уровня механического загрязнения могут быть использованы показатели плотности захламления: отношение массы или объема мусора на единицу площади (т/га, кг/м<sup>2</sup> и т. д.)

Электромагнитное загрязнение - изменения электромагнитных свойств среды, в пространстве которой находится объект недвижимости (от линий электропередач, радио и телевидения, работы промышленных установок и т.д.), могут приводить к местным географическим аномалиям и деструкции в тонких биологических структурах, к которым также относится человек. Этот вид загрязнения имеет достаточно многообразную систему измерений и поэтому при проведении экологической экспертизы считается возможным лишь качественный анализ его характеристик т.е. можно ограничиться констатацией его наличия (либо отсутствия) и приведением перечня основных источников, их мощности (например, уровень напряжения тока высоковольтной линии электропередач, мощность радиорелейной установки и т. д.) в зоне поражения рассматриваемо: объекта недвижимости.

Радиационное загрязнение - превышение естественного уровня содержания радиационных веществ в среде, где находится рассматриваемый объект недвижимости. В качестве единицы измерения для этого вида загрязнения используются часовые и осредненные за год уровни радиации (микрорентгены и т. д.). Источники радиации могут быть как внешние, так и внутренние относительно рассматриваемого объекта недвижимости. Внешние - это объекты типа АЭС, свалок промышленных отходов, промышленные и научно-исследовательские предприятия, обладающие ядерными установками и т. п., зона радиационного действия которых охватывает и место размещения рассматриваемого объекта недвижимости. Внутренние - это загрязненные либо радиационно-небезопасные материалы, находящиеся в зданиях или сооружениях рассматриваемого объекта недвижимости (применение вторичного огнеупорного кирпича в кладке стен, каминов и др., ранее использованного для облицовки металлургических печей, вяжущих материалов, добытых из загрязненных карьеров, и т. п.).

При экологической экспертизе объектов недвижимости наряду с инвентаризацией и анализом рассмотренных выше негативных последствий загрязнения окружающей природно-антропогенной среды объекта недвижимости определяются и характеристики благоприятных (позитивных) экологических факторов, которые рассматриваются как позитивный экологический и психосоциальный эффект, существенно влияющий на рыночную стоимость объекта недвижимости. Например, если предположить, что объект недвижимости находится в экологически чистой природно-антропогенной среде, то экологический психосоциальный эффект может характеризоваться рядом позитивных экологических факторов:

- наличие природного ландшафта и возможность его созерцания из окон данного объекта;
- высокая и эффективная доступность обитателей объекта недвижимости к экологически чистым природным объектам (парк, водоем, заповедник, заказник и т. п.);
- разнообразие видов зеленых насаждений и их высокая экологическая эстетичность на территории размещения объекта недвижимости.

Многообразие такого вида экологических факторов далеко не исчерпывается представленным перечнем. Система измерений этих факторов, влияющих на рыночную стоимость объекта недвижимости, достаточно сложна, исходя из субъективной основы их ценности. В этой связи при проведении экологической экспертизы этих факторов можно ограничиваться лишь качественным анализом, но при этом аналитик должен достаточно полно раскрыть их качественную характеристику.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Е.Г. Киселева, Источник: Дальневосточный экономико-правовой журнал – «Экономический лабиринт», <http://www.economer.khv.ru/content/n074-5/91#top>



#### 4) Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

В качестве прочих факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки целесообразно учитывать влияние локальных факторов, как местоположение объекта, влияние, его физические характеристики, архитектурно-строительные особенности объекта, финансово-эксплуатационные характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и учтены в соответствующих разделах Отчета, связанных с расчетом рыночной стоимости объекта оценки.

#### б) ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ, ИНФОРМАЦИЯ О СПРОСЕ И ПРЕДЛОЖЕНИЯХ НА РЫНКЕ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ<sup>12</sup>

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

##### Основные сегменты рынка недвижимости:

в зависимости от объекта	рынок земельных участков	
	рынок зданий и сооружений	
в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости	Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты)	*
	Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).	
	Промышленная и другая производственная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).	
	Застроенные земельные участки.	
	Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.	
	Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.	
	Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.)	
	рынок многофункциональной недвижимости	
в зависимости от способности приносить доход	рынок доходной недвижимости	
	рынок условно доходной недвижимости	
	рынок не доходной недвижимости	
в зависимости от типа операций	рынок аренды	

<sup>12</sup> Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

	рынок продажи	*
В зависимости от экономической активности регионов - активные рынки недвижимости, пассивные рынки недвижимости		
первичный и вторичный рынок		
По различным регионам	регионы со стабильно высокой занятостью	*
	регионы с вновь возникшей высокой занятостью	*
	регионы с циклической занятостью	*
	с традиционно низкой занятостью	*
	с вновь возникшей низкой занятостью	*
По инструментам инвестирования **	рынок прав преимущественной аренды	*
	рынок смешанных долговых обязательств	*
	рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов	*
классификация объектов недвижимости по степени готовности	незастроенные земельные участки	
	готовые объекты;	*
	объекты, требующие реконструкции или капитального ремонта	
	незавершенные объекты	
В зависимости от степени представленности объектов	Уникальные объекты	
	Редкие объекты	
	Широко распространенные объекты	*

**Примечание:** \* - для жилой недвижимости.

\*\* - С целью оценки рыночной стоимости не оказывает существенного влияния для результатов оценки в связи с тем, что предполагается прямая продажа (предложение).

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в выделении оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

---

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 42

Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

Объект оценки Оценщик полагает целесообразным сегментировать:

- в зависимости от объекта – рынок квартир;
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости – рынок жилой недвижимости;
- в зависимости от типа операций в зависимости от типа операций - рынок продажи;
- В зависимости от экономической активности регионов – неактивные рынки недвижимости;
- По различным регионам - регионы со стабильно невысокой занятостью;
- классификация объектов недвижимости по степени готовности – готовые объекты;
- В зависимости от степени представленности объектов - широко распространенные объекты.

**в) ИНФОРМАЦИЯ О ФАКТОРАХ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ, КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ ДАННЫХ ФАКТОРОВ, АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН**

Предложение - это то количество товара, которое производители желают и могут произвести и предложить к продаже (для земли – количество земельных участков определенных размеров, категорий и разрешенной к определенным видам использования) по определенной цене в течение определенного периода времени.

Факторы предложения -

Ценовые	Закон предложения: при прочих равных условиях количество предлагаемого продавцами товара тем выше, чем выше цена на этот товар, и наоборот, чем ниже цена, тем ниже величина его предложения
Неценовые	Плодородие (для несельскохозяйственных земель – физические характеристики), положение*
	* ограниченности земли, имеют в виду землю определенного качества, расположенную в определенном месте

Под спросом понимается количество товаров и услуг (для земли – количество земли участков определенных размеров, категорий и разрешенной к определенным видам использования), имеющееся на данном рынке, которое покупатель готов приобретать по определенной цене независимо от того, действует он рационально или под влиянием среды.

Факторы спроса -

Ценовые	Изменение величины спроса происходит под действием ценовых факторов, при этом сам спрос не меняется
Неценовые	число покупателей на рынке изменение потребительских предпочтений изменение денежных фондов потребителей (рост доходов приводит к росту спроса) изменение потребительских ожиданий изменение цен на сопряженные товары

Термин "рынок недвижимости" в самом общем виде можно определить как систему экономических и правовых отношений, возникающих на основе взаимодействия товарного и денежного обращения. В то же время рынок может выступать как средство перераспределения объектов жилой недвижимости между собственниками и пользователями посредством экономических методов на основе спроса и предложения.

---

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 43

Поскольку недвижимое имущество включает различные сочетания юридических прав и интересов, то в одних случаях на рынок может выйти аренда, в других - залоговые обязательства, в третьих - объект полноценной собственности, свободный от каких-либо требований. Сам же рынок недвижимости, имеет свои специфические особенности, которые необходимо учитывать при совершении операций на нем:

1. Открытая информация о состоянии рынка на сегодняшний день не полная, т.к. сделки зачастую носят конфиденциальный и эксклюзивный характер;
2. Спрос на рынке недвижимости определяется не только и не столько потребительским качеством самого товара, сколько местоположением и окружением объекта;
3. Коммерческая недвижимость, как товар, может быть обременен правами третьих лиц, что уменьшает эластичность предложения;
4. Относительно небольшое число участников рынка и количество совершаемых сделок на нем;
5. Локализация рынка, поскольку сам товар неподвижен и уникален, а ценность его зависит от совокупности факторов, в том числе от внешней окружающей среды;
6. Товар рынка недвижимости служит не только средством удовлетворения собственных потребностей покупателя, но и объектом инвестиционной деятельности;
7. Большая зависимость цены от местоположения;
8. Вступление на рынок недвижимости требует больших капиталовложений.

Тогда, в связи с тем, что сбалансированность спроса и предложения зависят от вышеуказанных факторов, факторы спроса и предложения нельзя рассматривать обособлено друг от друга.

**г) АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

Сведения о других факторах, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость, отсутствуют.

**д) ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА, НАПРИМЕР ДИНАМИКА РЫНКА, СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ, ОБЪЕМ ПРОДАЖ, ЕМКОСТЬ РЫНКА, МОТИВАЦИИ ПОКУПАТЕЛЕЙ И - ПРОДАВЦОВ, ЛИКВИДНОСТЬ, КОЛЕБАНИЯ ЦЕН НА РЫНКЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА И ДРУГИЕ ВЫВОДЫ**

**ОБЗОР РЫНКА ЖИЛЬЯ ЗА МАЙ 2017 ГОДА Г. ВОРОНЕЖА**

Недвижимость в Москве, \$/кв.м. ( <a href="http://www.igm.ru">www.igm.ru</a> )	Май 17	К апр 17
Индекс стоимости жилья (сред. уровень цен на жилье)	2 943 пункт.	-0,2%
Индекс ценового ожидания (темп измен. цен на жилье)	-0,1 %/мес.	-1,1%
Индекс доходности жилья (сравн. жилья с банк. депоз.)	3,3 б.деп.	-0,1 б.д.

Для рынка вторичного жилья московского региона весенний деловой сезон прошел впустую. Средний уровень цен на квартиры топчется на месте уже несколько месяцев, как в рублевом, так и в долларовом выражении. Причем в мае выход в ноль рынку обеспечили «экзотические» сегменты, а цены на основную массу типовых квартир продолжают ползти вниз.

По данным аналитического центра [www.irn.ru](http://www.irn.ru), за май средняя стоимость столичного квадратного метра в рублях вообще не изменилась и продолжает оставаться в диапазоне 167-168 тыс. рублей. Долларовый индекс цен снизился на 0,2% по сравнению с апрельским показателем и по-прежнему не дотягивает до «круглой» отметки в \$3 000 за квадратный метр.

Несмотря на отсутствие отрицательной динамики в целом по рынку, ситуация остается негативной, так как в мае рынок дотянул до нуля лишь благодаря пятиэтажкам и монолит-кирпичу. Рост цен в двух «крайних» сегментах – самом дорогом и самом дешевом – компенсировал удешевление квартир в типовых панельных домах, на которые приходится значительная доля предложения на рынке.

Динамика цен в разрезе комнатности подтверждает перекося в сторону «экзотики»: в мае оказались только многокомнатные квартиры, которых нет почти нигде, кроме дорогих монолитно-кирпичных домов и престижных сталинок. Цены на «однушки» замерли на месте, а наиболее ходовые типы квартир - «двушки» и «трешки» - ушли в минус.

При этом необходимо отметить, что подорожание пятиэтажек и монолитно-кирпичных домов отражает скорее мечты владельцев такой недвижимости, чем реальную ситуацию на рынке. Продавцы квартир в хрущевках пытаются повысить цены на фоне анонсированной московскими властями программы реновации, но на практике такое жилье не пользуется спросом. Надежды владельцев инвестиционной недвижимости, которой много как раз в современных монолитно-кирпичных домах, как обычно, связаны с некоторой стабилизацией макроэкономической картины и укреплением рубля. Впрочем, реализовать свои активы по завышенным ценам в нынешних условиях вряд ли получится. Хороший дисконт сейчас главное условие успешной продажи квартиры на вторичном рынке, и в дорогом сегменте скидки выше, чем в массовом - см. «Сговорчивость продавцов «разморозила» вторичный рынок элитного жилья Москвы», «Квартиры в Москве и Подмоскowie: деловой сезон прошел мимо вторичного рынка».

Что касается изменения цен в разрезе географии, то они остаются хаотичными и не демонстрируют какого-либо внятного тренда. Однотипные округа бессистемно разбросаны по всему рейтингу: в лидерах рынка оказались демократичный Северный округ и супердорогой Центральный, а в аутсайдерах – одновременно Юго-Западный и Южный округа. Такая ситуация характерна для периодов «утряски» рынка.

Недвижимость в Москве, \$/кв.м. (www.irm.ru)	Май17	Апр17
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	2 398	+0,3%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	2 504	-0,8%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	2 730	-1,2%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	2 740	+0,3%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)	3 339	+0,0%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	3 781	+0,6%
Все панельные и блочные дома	2 544	-0,6%
Все монолитные и кирпичные дома	3 287	+0,3%

Квартиры в Москве, \$/кв.м. (www.irm.ru)	Май17	Апр17
Однокомнатные квартиры	2 785	-0,2%
Двухкомнатные квартиры	2 799	-0,4%
Трехкомнатные квартиры	2 824	-0,7%
Многокомнатные квартиры	3 610	+0,6%

Элитные квартиры и недорогие квартиры в Москве (www.irm.ru)	Май17	Апр17
Индекс ст-ти "дорогого" жилья (20% самых дорогих квартир), \$/кв.м.	5 169	-0,8%
Индекс ст-ти "дешевого" жилья (20% самых дешевых квартир), \$/кв.м.	2 018	-0,4%
Индекс расслоения (отношение ст-ти "дорогого" к "дешевому")	2.56	-0,3%

Индексы цен на квартиры в Москве вычисляются без учета элитного жилья и нетиповых квартир, которые могут исказить общую картину, как правило, в сторону повышения показателей. Также индексы содержат корректировку к ценам реальных продаж, что делает их немного ниже завышенных цен предложения.

По сравнению с октябрём, люди взяли больше кредитов: 1 396 шт. против 1 130 шт. в октябре, т.е. Весенний сезон не смог оживить вторичный рынок недвижимости – цены на жилье так и не выросли, лишь притормозилось их сползание вниз. Особенно настораживает то, что в мае ценовая динамика была нулевой лишь благодаря «виртуальному» подорожанию крайних сегментов, а стоимость основного объема предложения снизилась. Это значит, что о развороте рынка пока говорить не приходится: майский «ноль» – лишь временная остановка, и летом, в условиях сезонного спада спроса, цены могут возобновить сползание вниз. Поэтому остается актуальным долгосрочный прогноз рынка недвижимости от IRN.RU, согласно которому стоимость жилья в столице еще какое-то время будет корректироваться вниз от завышенного докризисного уровня к нынешним реалиям.<sup>13</sup>

<sup>13</sup> <https://www.irm.ru/news/115123.html>

### 3) ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

#### а) ОПИСАНИЕ ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

По мере заключения договора на проведение оценки, включающего задание на оценку, Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки.

Далее Оценщик проводит оценку с учетом применения подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществления необходимых расчетов.

Проводится согласование (в случае необходимости) результатов и определение величины стоимости объекта оценки.

Оценщик составляет Отчет об оценке.

#### б) ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ<sup>14</sup>

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

**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.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

#### **ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ЛИБО ОТКАЗА:**

<u>Условия применения метода</u>	<u>Возможность соблюдения условий</u>
Существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные	Не возможно отсутствует необходимая техническая документация

<sup>14</sup> П 11 ФСО № 1

полезные свойства	
Возможно учитывать износ и все виды устаревания	Возможно

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД ДЛЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ НЕВОЗМОЖЕН К ПРИМЕНЕНИЮ ПРИ УСЛОВИИ НЕДОСТАТОЧНЫХ СВЕДЕНИЙ О ТЕХНИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

**Сравнительный подход** основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность.

В отношении квартир расположенных в жилых многоэтажных комплексах на сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, с элементом метода количественных корректировок.

### **ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ЛИБО ОТКАЗА:**

<u>Условия применения метода</u>	<u>Возможность соблюдения условий</u>
Можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений <sup>15</sup>	В открытых источниках имеются сведения о предложениях квартир, аналогичных оцениваемой

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД ДЛЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ ВОЗМОЖЕН К ПРИМЕНЕНИЮ ПРИ УСЛОВИИ ДОСТАТОЧНЫХ СВЕДЕНИЙ О ЦЕНАХ СДЕЛОК (ПРЕДЛОЖЕНИЙ) С ОБЪЕКТАМИ - АНАЛОГАМИ.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

### **ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ЛИБО ОТКАЗА:**

<u>Условия применения метода</u>	<u>Возможность соблюдения условий</u>
Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов	Оценщик не имеет достаточных сведений для применения методов доходного подхода

<sup>15</sup> В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. **Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.**



## **в) ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **1) Затратный подход**

Не использован. Обоснованный отказ.

### **2) Сравнительный подход**

Методы сравнительного подхода базируются на трёх основных принципах оценки недвижимости: 1) спроса и предложения, 2) замещения и 3) вклада. На основе этих трех принципов оценки недвижимости в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан приблизительно за ту же цену. основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, гласящий, что **при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдётся приобретение недвижимости аналогичной полезности.** (Оценка недвижимости. М. «Финансы и статистика» 2002». Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из анализа о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены на продажу. Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов по всем рассматриваемым параметрам то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравниваемых объектов недвижимости. Кроме того, информация о совершённых сделках с объектами недвижимости является, как правило, конфиденциальной, а, следовательно, имеющаяся в нашем распоряжении информация не может быть признана достаточно достоверной. Ввиду этих причин, оценщик считает, что есть достаточные основания в рамках рыночного подхода к оценке объекта недвижимости использовать данные по предлагаемым к продаже сравниваемым объектам недвижимости.

При использовании сравнительного анализа продаж необходимо провести корректировки по следующим элементам сравнения:

**Права собственности.** Корректировка на права собственности есть не что иное, как разница между рыночной ценой и договорной арендной платой, поскольку и полное право собственности определяется при рыночной арендной плате и доступном текущем финансировании.

**Условия продажи и время продажи.** Поскольку рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения на передаваемые юридические права и ограничения, а также условия продажи затруднительно, то лучше по возможности не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь.

**Условия финансирования.** При нетипичных условиях финансирования сделки-купли продажи объекта недвижимости (например, в случае ее полного кредитования) необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

**Время продажи.** Один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи объекта-аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

**Местоположение.** Необходимый элемент сравнения сопоставимых продаж, поскольку оказывает существенное воздействие на стоимость оцениваемого объекта.

**Физические характеристики объекта.** Размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта, и другие характеристики, на которые вносятся поправки.

### ***Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода***

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

Метод экспертных оценок, называемый также экспертным опросом, в общем виде представляет собой опрос специалистов, компетентных в какой-либо, нужной исследователю области. Опрос таких лиц называется экспертным, а установленные в его ходе суждения респондентов о свойствах изучаемого явления - экспертными оценками. Экспертная оценка — компетентное мнение, мнение эксперта по какой-либо из проблем, находящихся в сфере его компетенции.

Основные отличия экспертного опроса от массового состоят в следующем:

- количество респондентов в массовом опросе значительно больше, чем в экспертном;
- экспертный опрос не является анонимным;
- экспертный опрос отличается более сложным инструментарием;
- труд экспертов, в отличие от труда респондентов всегда оплачивается.

Выбор и определении конкретного состава экспертов надлежит руководствоваться не только и не столько компетентностью экспертов, сколько валидностью их заключений. Как свидетельствует опыт, нередки случаи, когда компетентность эксперта не дает адекватной валидности. Это объясняется многими обстоятельствами, в разной мере зависимыми от исследователя, организующего экспертный опрос и проводящего экспертизу.<sup>16</sup>

Слабость данного метода состоит в возможной неадекватности оценки. В связи с этим оценщик в настоящем Отчете ограничивается мнением специалистов (статьи, публикации, сведения сайтов Интернет) по отдельным вопросам (определение коэффициентов и т. п.).

В практике оценки довольно часто приходится обращаться к корреляционно-регрессионному анализу для решения разнообразных задач: установления связи между стоимостью и потребительскими параметрами объекта; обоснования порядка расчета.

На этапах корреляционного анализа формируется выборка однородных объектов, собирается исходная информация об этих объектах и отбираются основные ценообразующие параметры. Далее подключаются приемы регрессионного анализа, с помощью которого выбирается вид регрессионной модели, рассчитываются ее параметры и оцениваются параметры ее адекватности (множественный коэффициент детерминации, среднеквадратическая ошибка регрессии и др.). Корреляционный и регрессионный виды анализа взаимодополняют друг друга. В настоящем Отчете методы корреляционно-регрессионного анализа в качестве метода сравнительного подхода не используются

<sup>16</sup> <http://www.smolsoc.ru/index.php/home/2009-12-28-13-47-51/42-2010-08-30-12-18-24/879-2011-01-16-15-47-11>

в связи с малым размером имеющейся в открытых источниках выборки объектов исследования. Кроме того в отношении объектов коммерческой недвижимости и земельных участков построение многофакторных моделей приведёт к искажению результатов оценки в связи с отсутствием достаточных и достоверных сведений с целью построения многофакторных моделей в открытых источниках о коррелирующих ценообразующих факторах.

В связи с тем, что рынок недвижимости обладает определенными особенностями (узость рынка, локализованность рынка, дифференцированность рынка) – Оценщик имеет весьма ограниченную возможность использования аналогов, с целью применения методов сравнительного подхода. В связи с этим, наиболее целесообразным методом, используемом в рамках сравнительного подхода является метод, основанный на использовании ограниченного количества аналогов, скорректированных с учетом особенностей их.

**Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода**

Расчёты проведены с использованием электронных таблиц программного обеспечения Оценщика с обобщением в табличном варианте –

**МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ЭЛЕМЕНТАМИ МЕТОДА КОЛИЧЕСТВЕННЫХ КОРРЕКТИРОВОК**

С целью сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога Оценщиком исследована статистическая совокупность цен предложений на объекты, аналогичные оцениваемому по сведениям, опубликованным в открытых источниках. В качестве источника информации использованы сведения сайтов Интернет. При этом из всей совокупности цен предложений по продаже объектов на дату оценки использованы лишь сведения обо всех предложенных на реализацию объектах, которые можно использовать в качестве аналогов в соответствии с требованиями ФСО №1, когда:

- Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость;
- Относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка
- Сопоставимы с объектом оценки ценообразующим факторам

В КАЧЕСТВЕ АНАЛОГОВ ИСПОЛЬЗОВАНЫ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ, НАИБОЛЕЕ СХОДНЫХ ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ ПО ОСНОВНЫМ ЭКОНОМИЧЕСКИМ, МАТЕРИАЛЬНЫМ, ТЕХНИЧЕСКИМ (ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫМ) И ДРУГИМ ХАРАКТЕРИСТИКАМ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИМ ЕГО СТОИМОСТЬ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ИНФОРМАЦИИ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ С ОБЪЕМОМ ДОСТУПНЫХ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ АНАЛОГАХ, В ТОМ ЧИСЛЕ:

Параметры	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Дата предложения, № объявления	-	Июнь 2017 г.	Июнь 2017 г.	Июнь 2017 г.
Цена объекта, руб.	-	<b>48 500 000</b>	<b>38 050 000</b>	<b>35 000 000</b>
Площадь объекта, кв.м	100,0	80,0	72,0	73,0
<b>Цена 1 кв.м, руб.</b>	-	<b>606 250</b>	<b>528 472</b>	<b>479 452</b>
Соотношение площ.		1,250	1,389	1,370
Корректировка		1,000	1,000	1,000
<b>Скорректир. Цена</b>		<b>606 250</b>	<b>528 472</b>	<b>479 452</b>
Дата продажи (оценки)	Июнь 2017 г.	Июнь 2017 г.	Июнь 2017 г.	Июнь 2017 г.
Корректировка на дату продажи, %	-	0%	0%	0%
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>	-	<b>606 250</b>	<b>528 472</b>	<b>479 452</b>
Адрес объекта	<b>Московская область, г. Москва</b>			
	г. Москва, ул. Тверская, д. 15, кв.	г. Москва, Газетный пер., д.	г. Москва, ул. Тверская, д. 8к2	г. Москва, Большой Головин

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 51

	66	1/12		переулок, д. 11
Территориальная зона города	-			
Корректировка на местоположение	-	1,0	1,0	1,0
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>	-	<b>606 250</b>	<b>528 472</b>	<b>479 452</b>
Тип помещения	Студийная двухкомнатная квартира	Студийная двухкомнатная квартира	Студийная двухкомнатная квартира	Студийная двухкомнатная квартира
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>		<b>606 250</b>	<b>528 472</b>	<b>479 452</b>
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Монолит
Корректировка		1,00	1,00	1,06
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>	-	<b>606 250</b>	<b>528 472</b>	<b>508 219</b>
Этаж расположения	4/7	6/6	5/9	3/6
Корректировка		1,06	1,00	1,00
<b>Скорректированная цена</b>		<b>642 625</b>	<b>528 472</b>	<b>508 219</b>
Назначение цены	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	7%	7%	7%
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>	-	<b>597 641</b>	<b>491 479</b>	<b>472 644</b>
Состояние отделки	Отличная	Отличная	Отличная	Отличная
Корректировка	-	1,0	1,0	1,0
<b>Скорректированная стоимость, руб.</b>	-	<b>597 641</b>	<b>491 479</b>	<b>472 644</b>
<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.</b>		<b>520 588</b>		
<b>Скорректированная стоимость квартиры, руб</b>		<b>52 058 800</b>		

# АНАЛОГ №1

Надежный | [https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/studiya\\_80\\_m\\_66\\_et\\_789860629](https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/studiya_80_m_66_et_789860629)

★ **Студия, 80 м², 6/6 эт.** № 789860629, размещено 11 мая в 17:52 • 3687 (+4)


48 500 000 ₽ [Купить в кредит](#)

8 926 466-51-99

[Написать сообщение](#)

Агентство: **Михаил №1**  
Подтвержден на Avito с февраля 2011

Адрес: Москва, м. Сухотный рад, Газетный пер., 1/12



Кол-во комнат: студия | Тип дома: кирпичный  
Этаж: 6 | Общая площадь: 80 м²  
Этажей в доме: 6

Адрес: Москва, Газетный пер., 1/12  
М. Сухотный рад (500 м) | М. Александровский сад (500 м)  
М. Арбатская (500 м) | [Скрыть карту](#)

Если палитроны на шее. Палитроны на шее, омыли подмышками - первых прыщей не избежать...

Чтобы грибок олеа в утру! Чтобы грибок олеа в утру! Чтобы грибок олеа в утру! Чтобы грибок олеа в утру! Чтобы грибок олеа в утру!

Чтобы не росли палитроны. Если на шее или омыли подмышками, используйте вазелин...

Надежный | [https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/studiya\\_80\\_m\\_66\\_et\\_789860629](https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/studiya_80_m_66_et_789860629)

★ Студия, 80 м², 6/6 эт. 48 500 000 ₽ [Написать сообщение](#)

Михаил №1 | 8 926 466-51-99 | [Написать сообщение](#)

М. Арбатская (500 м) | [Посмотреть карту](#)

Продается квартира после кап. ремонта с видом на кремль. Студия 80 м² на 6 этаже 6-этажного кирпичного дома Газетный пер. дом 1/12 стр 6 7 мин. пешком к Сухотный рад., Библиотека им. Ленина 6/6, 80 м2 два окна выходят на Газетный переулок, три окна выходят во двор. ВЫСОКИЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ ЭТАЖ! квартира состоит из двух зон:

1. кухня+столовая+холодильный шкаф для одежды/совмещенный санузел
2. гостиная+спальная

планировка помещений позволяет использовать данный объект для различного назначения.

список выполненных работ:

- замена потолочного перекрытия (установлены ж.б. швеллеры),
- выполнен капитальный ремонт стен (полная заштукатурка до кирпича с оштукатуриванием по сетке)
- выполнена облицовочная стяжка пола (на керамзите)
- произведена замена всех труб водоснабжения и отопления: водоснабжение - медная разводка "Viega", (германия), батареи отопления - "Altopia" (италия), сантехника - "Dulavit" (германия)
- установлены системы кондиционирования воздуха с запасом по мощности (сплит системы HITACHI, PANASONIC)
- установлен газовый котёл горячей воды (италия) с полной заменой газовой магистрали в квартире.
- восстановлен воздуховод (вентиляция) в ванной комнате + установлен вентилятор с принудительной подачей воздуха в квартиру (программируется по таймеру)
- установлены общий фильтр холодной воды и фильтр тонкой очистки питьевой воды (трёхступенчатый), установлен и зарегистрирован счётчик учёта холодной воды.
- по всему помещению проложен медный кабель категории "Бс" (для интернета и пожарной сигнализации)
- в гостиной заложены высококачественный медный кабель для пятизонной акустической системы
- установлены двухтарифный электросчётчик, произведена полная замена электропроводки (медь) (включая замену входного силового кабеля), антенного кабеля (с подключением непосредственно на распределительных коробках на лестничной площадке)
- заложены дополнительные кабели для подключения индивидуальной спутниковой тарелки и выделенной линии интернет до лестничной площадки.
- установлены розетки и выключатели пр-ва италии "Bticino"

Полный кап. ремонт фасада дома и придомовой территории в 2016 году.

вся мебель пр-ва италии (входит в стоимость квартиры)

доп. фото по запросу

Надежный | [https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/studiya\\_80\\_m\\_66\\_et\\_789860629](https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/studiya_80_m_66_et_789860629)

★ Студия, 80 м², 6/6 эт. 48 500 000 ₽ [Написать сообщение](#)

Михаил №1 | 8 926 466-51-99 | [Написать сообщение](#)

(сплит системы HITACHI, PANASONIC)

- установлен газовый котёл горячей воды (италия) с полной заменой газовой магистрали в квартире.
- восстановлен воздуховод (вентиляция) в ванной комнате + установлен вентилятор с принудительной подачей воздуха в квартиру (программируется по таймеру)
- установлены общий фильтр холодной воды и фильтр тонкой очистки питьевой воды (трёхступенчатый), установлен и зарегистрирован счётчик учёта холодной воды.
- по всему помещению проложен медный кабель категории "Бс" (для интернета и пожарной сигнализации)
- в гостиной заложены высококачественный медный кабель для пятизонной акустической системы.
- установлен двухтарифный электросчётчик, произведена полная замена электропроводки (медь) (включая замену входного силового кабеля), антенного кабеля (с подключением непосредственно на распределительных коробках на лестничной площадке)
- заложены дополнительные кабели для подключения индивидуальной спутниковой тарелки и выделенной линии интернет до лестничной площадки.
- установлены розетки и выключатели пр-ва италии "Bticino"

Полный кап. ремонт фасада дома и придомовой территории в 2016 году.

вся мебель пр-ва италии (входит в стоимость квартиры)

доп. фото по запросу

## АНАЛОГ №2

← → C <https://www.cian.ru/sale/flat/154266625/> ☆ ↻ ↗

**Москва, район Тверской, Тверская ул., 8К2** [Показать на карте](#)

- ▲ Тверская, 5 мин. пешком
- ▲ Охотный ряд, 5 мин. пешком
- ▲ Арбатская, 9 мин. пешком


**38 050 000 руб.**  
528 472 руб за м²



✉ Следить за изменением цены

+7 909 909-82-69, +7 926 720-45-77  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Общая информация:

Этаж:	4 / 9
Тип дома:	вторичка
Год постройки:	1955
Высота потолков:	3,20 м
Тип продажи:	альтернатива
Общая площадь:	72 м²
Площадь комнат:	25-14 м²
Жилая площадь:	39 м²
Площадь кухни:	8 м²
Совмещенных санузлов:	1
Балкон:	-
Лифт:	1 пасс.
Парковка:	наземная
Телефон:	да
Вид из окна:	двор и улица
Ремонт:	дизайнерский

Если папилломы на шее  
  
опишите или подыщите аналоги - первый звонок наш менеджеру.

**Как разбогатеть с нуля?**  
Вот простая схема, которая изменила всю мою жизнь...

**Как разбогатеть с нуля?**  
Вот простая схема, которая изменила всю мою жизнь...

**travelata.ru** Перелет + гостиница + трансфер

← → C <https://www.cian.ru/sale/flat/154266625/> ☆ ↻ ↗

### 2-КОМН. КВ.

38 050 000 руб.

ID:198083

[Показать телефон](#)

[Об объекте](#) [На карте](#) [Похожие предложения](#)

Год постройки:	1955
Высота потолков:	3,20 м
Тип продажи:	альтернатива
Общая площадь:	72 м²
Площадь комнат:	25-14 м²
Жилая площадь:	39 м²
Площадь кухни:	8 м²
Совмещенных санузлов:	1
Балкон:	-
Лифт:	1 пасс.
Парковка:	наземная
Телефон:	да
Вид из окна:	двор и улица
Ремонт:	дизайнерский

Папилломы на шее  
опишите или подыщите аналоги - первый звонок наш менеджеру.



**Как разбогатеть с нуля?**  
Вот простая схема, которая изменила всю мою жизнь...



**Как разбогатеть с нуля?**  
Вот простая схема, которая изменила всю мою жизнь...

Прекрасная двухкомнатная квартира с богатой историей. Дом расположен в самом сердце России, в 5 минутах ходьбы от Кремля. В квартире выполнен качественный дизайнерский ремонт. Заменены все коммуникации, сан. техника, трубы канализации, электропроводка и т.д. Установлена сплит система кондиционирования воздуха, для поддержания микроклимата во всей квартире. На кухне и ванной комнате установлены полы с подогревом. Ремонт делали для себя и на века. Никаких дополнительных вложений не потребуется. В доме есть консьерж. В собственности более 3 лет, документ основания: ДКП. 1 взрослый собственник. Ж/Б перекрытия. Легкая альтернатива. Организуем показ в удобное для Вас время.



ID:198083 PRO

[Показать телефон](#)

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

**travelata.ru** ГАРАНТИЕ ПРАВИЛЬНОГО ПОВЕДЕНИЯ ИСТОПНИКА

Таблица цен:

Таблица	от 47 752 Р.
Самолет	от 10 551 Р.
Тур	от 26 100 Р.

Перелет + гостиница + трансфер [КУПИТЬ ТУР](#)

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 54

## АНАЛОГ №3

← → C <https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-moskva-180815317> ☆ ↻

**35 000 000 РУБ.** **2-комнатная квартира на продажу**  
 Большой Головин переулок, 11 Мещанский, Москва  
 Тверская 1,46 км

Рассчитать ипотеку

Компания: **Savills**  
 Агентство отмечено «знаком качества» Domofond.ru  
 Размещает объявления: 2 года 5 мес.  
 Открыть другие объекты на продажу: 221  
 Открыть другие объекты в аренду: 183  
 Всего за 3 месяца: 1000+

8 495 125-10-94

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru  
 Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

6 из 8

Связаться с владельцем 8 495 125-10-94

**2-к квартира, 73 м², 3/6 эт.**

← → C <https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-moskva-180815317> ☆ ↻

**35 000 000 РУБ.** **2-комнатная квартира на продажу**  
 Большой Головин переулок, 11, Мещанский, Москва  
 Тверская 1,46 км

Включить автопоиск

В избранное

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

5#108

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Связаться с владельцем 8 495 125-10-94

**2-к квартира, 73 м², 3/6 эт.**

Светлая квартира с качественным ремонтом в современном стиле. Просторная студия с 4 окнами и балконом, выделенная зона кухни, спальня с гардеробом, ванная комната с окном. Мебель и техника от ведущих мировых производителей. Кондиционирование. Высокие потолки. Отремонтированный подъезд. Есть машиноместо в соседнем доме в аренду. Удобная транспортная доступность, в непосредственной близости Бульварное кольцо, Садовое кольцо, ул. Сретенка.

Создать заметку Распечатать Пожаловаться

**Информация о предложении**

Цена: 35 000 000 РУБ.	Тип объекта: Вторичная
Цена за м²: 479 452 РУБ.	Площадь: 73 м²
Тип: Квартира	Дата обновления объявления: 26/05/2017
Комнаты: 2	Дата публикации объявления: 01/04/2017
Материал здания: Монолит	Номер в каталоге: 180815317
Этаж: 3/6	

**Расположение**

Большой Головин переулок, 11, Мещанский, Москва  
 Мещанский

Буфер обмена (9 из 24)  
 Объект не добавлен в буфер:

**СКОРРЕКТИРОВАННЫЕ ЗНАЧЕНИЯ ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ  
ПО КАЖДОМУ ЭЛЕМЕНТУ СРАВНЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СООТНОШЕНИЯ ХАРАКТЕРИСТИК  
ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБЪЕКТА-АНАЛОГА ПО ДАННОМУ ЭЛЕМЕНТУ СРАВНЕНИЯ.  
СОГЛАСОВАННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ КОРРЕКТИРОВАНИЯ ЗНАЧЕНИЙ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ ПО  
ВЫБРАННЫМ ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ<sup>17</sup>**

<b>Характеристика</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
Цена за ед. площади	606 250,00	528 472,00	479 452,00
Корректировка на материал стен	1,00	1,00	1,06
Скорректированное значение	606 250,00	528 472,00	508 219,00
Корректировка на этаж расположения	1,06	1,00	0,99
Скорректированное значение	642 625,00	528 472,00	508 219,00
Скидка на торг	7 %	7 %	7 %
Скорректированное значение	597 641,00	491 479,00	472 644,00
Скорректированное значение цены за единицу площади аналога (руб./кв. м.)	<b>520 588,00</b>		
Итоговая величина стоимости, рассчитанная сравнительным подходом (руб.)	<b>52 058 800,00</b>		

С учетом положения ФСО № 7 о том, что при использовании в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке, Оценщиком исследуются следующие показатели вариационного ряда с целью изучения однородности совокупности исследуемых объектов аналогов.

**Средняя арифметическая величина** – среднее значение признака, при вычислении которого общий объем признака в совокупности не меняется.

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

**Средняя геометрическая** – позволяет сохранить неизменной не сумму, а произведение величин

$$\tilde{X} = (\prod_{i=1}^n x_i)^{1/n}$$

**Среднее линейное отклонение** – средний модуль отклонений значений признака

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

Среднеквадратическое отклонение  $\sigma$  или дисперсия  $\sigma^2$

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

<sup>17</sup> определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта

расчет рыночной стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов



Для нормального распределения величин  $\frac{\sigma}{\alpha} \approx 1,2$ , если такое соотношение не выполняется, в исследуемом массиве есть элементы неоднородные с основной массой.

**Коэффициент вариации** – показатель «количественной» неоднородности совокупности данных.

$$V_{ar} = \sigma/\bar{X}$$

При  $V_{ar} > 33\%$ , совокупность нельзя признать однородной.

Результаты статистического исследования –

Средняя арифметическая величина	520 588
Средняя геометрическая	517797,36
Среднее линейное отклонение	51368,66667
Квадрат отклонений	9083125826
Среднеквадратическое отклонение	55024,62
Коэффициент вариации	1,07
$\sigma/\alpha$	11%

По результатам анализа совокупность качественно близка к однородной, значения сгруппированы вокруг среднего значения. Размер коэффициента вариации свидетельствует о количественной однородности совокупности и отсутствия в ней «аномальных» значений, дающих значительное превышение размаха вариации за пределы допустимого значения, принятого в экономической статистике.

С целью расчета рыночной стоимости объекта оценки методами сравнительного подхода в дальнейшем исследованы все имеющиеся аналоги (без исключения из совокупности значений, превышавших размер среднего линейного отклонения от средней величины с использованием электронных таблиц Эксель до достижения значений).

В открытых источниках имеется информация о ценах предложений, площади, местах расположения квартир - объектов аналогов. Дополнительная информация ограничена и не оказывает существенного влияния на результаты оценки.

Методы проведения корректировок базируются на трех принципах:

- спроса и предложения;
- замещения;
- вклада

ПРИНЦИПЫ	АЛГОРИТМЫ	МЕТОДЫ* (шифр метода)
Спроса и предложения	Для корректировок анализируются особенности рыночных сделок и предложений	1. Статистические методы исследования рынков <b>(С1)</b> ; 2. Графический анализ рыночных данных <b>(С2)</b> ; 3. Методы использования найденных ранее корреляционно – регрессионных связей <b>(С3)</b>
Замещения	Для корректировок рассчитываются равно полезные замещения недостающих или излишних элементов в объекте и аналогах	1. Анализ парного набора данных <b>(31)</b> ; 2. Анализ групп данных <b>(32)</b> ; 3. Анализ затрат <b>(33)</b> ; 4. Анализ вторичных данных <b>(34)</b>
Вклада	Для корректировок применяется моделирование рыночной стоимости прав собственности, аренды и рассчитываются вклады элементов различия в стоимости прав	1. Методы сопоставительного переноса <b>(В1)</b> ; 2. Методы качественного анализа (квалиметрия) <b>(В2)</b> ; 3. Капитализация арендных различий <b>(В3)</b> ; 4. Метод экспертных оценок (ранговый анализ) <b>(В4)</b> ; 5. Метод интервью <b>(В5)</b>

\* Отдельные методы основаны сразу на двух принципах, однако приведены по принадлежности к наиболее значимому принципу.

**1). Статистические методы исследований рынков** применяются для построения корреляционно-регрессионных зависимостей влияния отдельных параметров на стоимостные величины объектов. Отдельные Оценщики стремятся использовать многофакторный анализ (по

наблюдению автора, этим увлекается С/П школа оценки, использующая свыше 3...5 факторов). Следует отметить, что при многофакторном анализе используется т.н. «сглаживание», поэтому доверительные вероятности низкие (подробнее смотрите в учебниках по теории вероятностей и математической статистике). Поэтому в целях повышения точности результатов целесообразно ограничивать число факторов от 1 до 3.

**2). Графический анализ рыночных данных** также основан на выборке рыночных данных, но, в отличие от корреляционно – регрессионного анализа, позволяет Оценщику визуально интерпретировать графическое изображение с выделением отдельных особенностей.

**3). Методы использования найденных ранее корреляционно – регрессионных связей** основаны на общедоступной информации по анализу рыночных данных. Темпы инфляции, индексы цен, закономерности ретроспективного изменения стоимостных параметров и т.п. служат достаточно надежной основой для проведения корректировок.

**4). Анализ парного набора данных.** Стоимости сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

**5). Анализ групп данных.** Стоимости сравниваются по двум группам объектов недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом две выбранные группы объектов недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

**6). Анализ затрат.** В качестве основы для внесения поправок используются такие показатели расходов, как затраты на ремонт, на коммунальные платежи, на получение лицензии, на снос. Важно, чтобы сделанные поправки соответствовали средним рыночным показателям.

**7). Анализ вторичных данных** применяется, когда рыночная информация по продажам не дает возможности Оценщику провести анализ парного набора данных. В этом случае определение величины корректировок базируется на рыночных данных, не относящихся непосредственно к рассматриваемому объекту оценки и объектам сравнения. Как правило, информацию о них получают из специализированных изданий по недвижимости.

**8). Методы сопоставительного переноса** основаны на анализе сопоставлений нормативных значений стоимости (например, на соотношениях кадастровых стоимостей, индексов цен в строительстве и т.п.);

**9). Методы качественного анализа** применяются, когда ненадежные рыночные данные не позволяют оценщику проанализировать парный набор данных. А также при необходимости проведения экспресс – расчета оценки объекта недвижимости. Эти методы основываются на ранжировании качественных характеристик (элементов сравнения) в категориях типа: значительно лучше; немного лучше; равный; немного хуже, значительно хуже.

**10). Капитализация арендных различий** позволяет установить корректировки путем капитализации разности в арендных ставках, связанной с элементами различия.

**11). Методы экспертных оценок (ранговый анализ).** Определяется круг экспертов, производится экспертный опрос, полученные данные ранжируются в зависимости от уровня профессиональной подготовки эксперта и находятся «экспертные» корректировки.

**12). Метод интервью.** Опросный метод, основанный на субъективных данных интервьюеров.

#### **Корректировки<sup>18</sup>:**

**Корректировка на назначение цены** – значение корректировки было взято на основе методики Л.А. Лейфера<sup>19</sup>, данное значение соответствует таблице рекомендуемых значений.

---

<sup>18</sup> При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

<sup>19</sup> Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, 2014 г.

Таблица 6.3.2.

Скидка на торг %	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены объектов</b>			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	15%	8%	23%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	18%	8%	30%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	13%	8%	23%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	14%	8%	23%
2.3 Низкокласные офисно-торговые объекты	13%	8%	18%
3.1 Объекты сельскохозяйственного назначения	20%	10%	30%
4.1 Квартиры	7%	4%	13%
4.2 Жилые дома и коттеджи	10%	6%	18%
5.1 Базы отдыха	17%	10%	25%

**Корректировка на материал стен**- значение корректировки было взято на основе методики Л.А. Лейфера<sup>20</sup>, данное значение соответствует таблице рекомендуемых значений.

Таблица 69

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с блочными/монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,95	0,94	0,96
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,92	0,91	0,92

**Корректировка на этаж расположения**- значение корректировки было взято на основе методики Л.А. Лейфера<sup>21</sup>, данное значение соответствует таблице рекомендуемых значений.

Таблица 75

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры на первом 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	0,93	0,95

<sup>20</sup> Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Том IV. Жилая недвижимость. Нижний Новгород, 2016 г. (стр. 205-206)

<sup>21</sup> Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Том IV. Жилая недвижимость. Нижний Новгород, 2016 г. (стр. 220-221)

**Корректировка на местоположение** - при оценке квартир в большинстве случаев можно найти достаточно актуальных предложений о продаже квартир в том же районе, а иногда в том же доме, что и оцениваемая квартира. Не требуется, объекты находятся в одной территориальной зоне.

**Корректировка на площадь** - Оценщик полагает нецелесообразным использовать в расчетах корректировку на площадь, так как площадь объекта оценки и объектов-аналогов различается незначительно.

**Вывод: Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом по состоянию на дату оценки (НДС не облагается), составляет:**

**52 058 800,00 руб. (Пятьдесят два миллиона пятьдесят восемь тысяч восемьсот рублей).**

### **3) Доходный подход**

Не применяется. Обоснованный отказ.

## **И) ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ, А ТАК ЖЕ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА, С ЦЕЛЮ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ, ЛИБО ПРИЗНАНИЕ В КАЧЕСТВЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ РЕЗУЛЬТАТА ОДНОГО ИЗ ПОДХОДОВ**

Метод анализа иерархий (МАИ) является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих параметры объекта.

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы расчета стоимости в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (цели - определение рыночной стоимости), через промежуточные уровни-критерии (критерии сравнения) к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив (результатов, полученных различными подходами).

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы  $a(i,j)$  является интенсивность проявления элемента иерархии  $i$  относительно элемента иерархии  $j$ , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где оценки имеют следующий смысл:

- 1 - равная важность;
- 3 - умеренное превосходство одного над другим;
- 5 - существенное превосходство одного над другим;
- 7 - значительное превосходство одного над другим;
- 9 - очень сильное превосходство одного над другим;
- 2, 4, 6, 8 - соответствующие промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора  $i$  с другим  $j$  получено  $a(i,j) = b$ , то при сравнении второго фактора с первым получаем  $a(j,i) = 1/b$ .

Сравнение элементов А и Б в основном проводится по следующим критериям:

- какой из них важнее или имеет большее воздействие;
- какой из них более вероятен.

---

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 60

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть:

$A_1...A_n$  - множество из  $n$  элементов;

$W_1...W_n$  - соотносятся следующим образом:

	$A_1$	...	$A_n$
$A_1$	1	...	$W_1/W_n$
...	...	1	...
$A_n$	$W_n/W_1$	...	1

Оценка компонент вектора приоритетов производится по схеме:

	$A_1$	$A_2$	...	$A_n$		
$A_1$	1	$W_1/W_2$	...	$W_1/W_n$	$X_1 = (1*(W_1/W_2)*...*(W_1/W_n))^{1/n}$	$\rightarrow BEC(A_1) = X_1 / \sum X_i$
$A_2$	$W_2/W_1$	1	...	...	...	...
...	...	...	1	...	...	...
$A_n$	$W_n/W_1$	...	...	1	$X_n = ((W_n/W_1)*...*(W_n/W_{n-1})*1)^{1/n}$	$\rightarrow BEC(A_n) = X_n / \sum X_i$
					$\sum X_i$	

Приоритеты синтезируются начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

В качестве критериев сравнения оцениваемого объекта и аналогов выделим следующие параметры:

А. возможность отразить действительные намерения продавца;

Б. тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;

В. способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

Г. способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

***С УЧЕТОМ ТОГО, ЧТО РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ РАССЧИТЫВАЛАСЬ С ПРИМЕНЕНИЕМ ЛИШЬ ОДНОГО - СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА, ОЦЕНЩИК ПОЛАГАЕТ, ЧТО СОГЛАСОВАННАЯ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА, РАССЧИТАННАЯ ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ, СОСТАВИТ (НДС НЕ ОБЛАГАЕТСЯ):***

**52 058 800,00 руб. (Пятьдесят два миллиона пятьдесят восемь тысяч восемьсот рублей).**

**Вывод по результатам оценки:**

Рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки, может составлять:  
**52 058 800,00 руб. (Пятьдесят два миллиона пятьдесят восемь тысяч восемьсот рублей).**

Оценщик \_\_\_\_\_ Кислов Ю. В.

Директор ООО «Ассоциация независимой оценки»

\_\_\_\_\_ Жаркова О. Б.

## ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Полный текст, «ГНОМ-ПРЕСС», Москва, 1997 г.
2. Региональный справочник стоимости строительства («РСС-2006»).
3. Методика определения физического износа гражданских зданий Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР;
4. Журналы «Вопросы оценки» Российского общества оценщиков.
5. Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР (Утвержден Постановлением Совмина СССР от 22 октября 1990 г. № 1072).
6. ВСН 53-86(р) "Правила оценки физического износа жилых зданий" Утверждены Приказом №446 Госгражданстроя от 24 декабря 1986 г.
7. В.С.Болдырев, А.С.Галушка, А.Е.Федоров, учебник «Введение в теорию оценки недвижимости», Москва, 1998г.
8. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПбГТУ, СПб., 1997.
9. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.М. Рутгайзера, М., «Дело», 1998.
10. Генри С. Харрисон. «Оценка недвижимости». Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрополиграфиздата, 1994.
11. Стерник Г. М. «Анализ рынка недвижимости для профессионалов», ЗАО «Издательство «Экономика», 2009;
12. ФСО 1;
13. ФСО 2;
14. ФСО 3;
15. ФСО 7;
17. Стандарты СРО «Ассоциация «МСО»;
18. ФЗ об оценочной деятельности в РФ №135-ФЗ (в редакции от 03.07.2016 г.).

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИЯ  
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»  
Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007г.

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

«21» июня 2011 г.  
Дата регистрации в реестре

№ 847  
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

**Кислов  
Юрий Васильевич**

ИНН 366502389170

является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».  
Имеет право на осуществление оценочной деятельности  
на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом  
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2017 года.



Президент Ассоциации «МСО»

*T. V. Godenko*  
Т.В. Годенко



Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 6 485 / 497



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 841900

Настоящий диплом выдан

*Януш Васильевич* (подпись)  
*Януш Васильевич* (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 03 мая 2006 г. по 03 декабря 2006 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ФУДО

Региональной общественной организации

Учебной комиссии

по подготовке профессионалов

переподготовки "Эксперт"

специальности "независимая оценка"

Государственная аттестационная комиссия решением от 03 декабря 2006 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Янушова

Януш Васильевича (фамилия, имя, отчество)

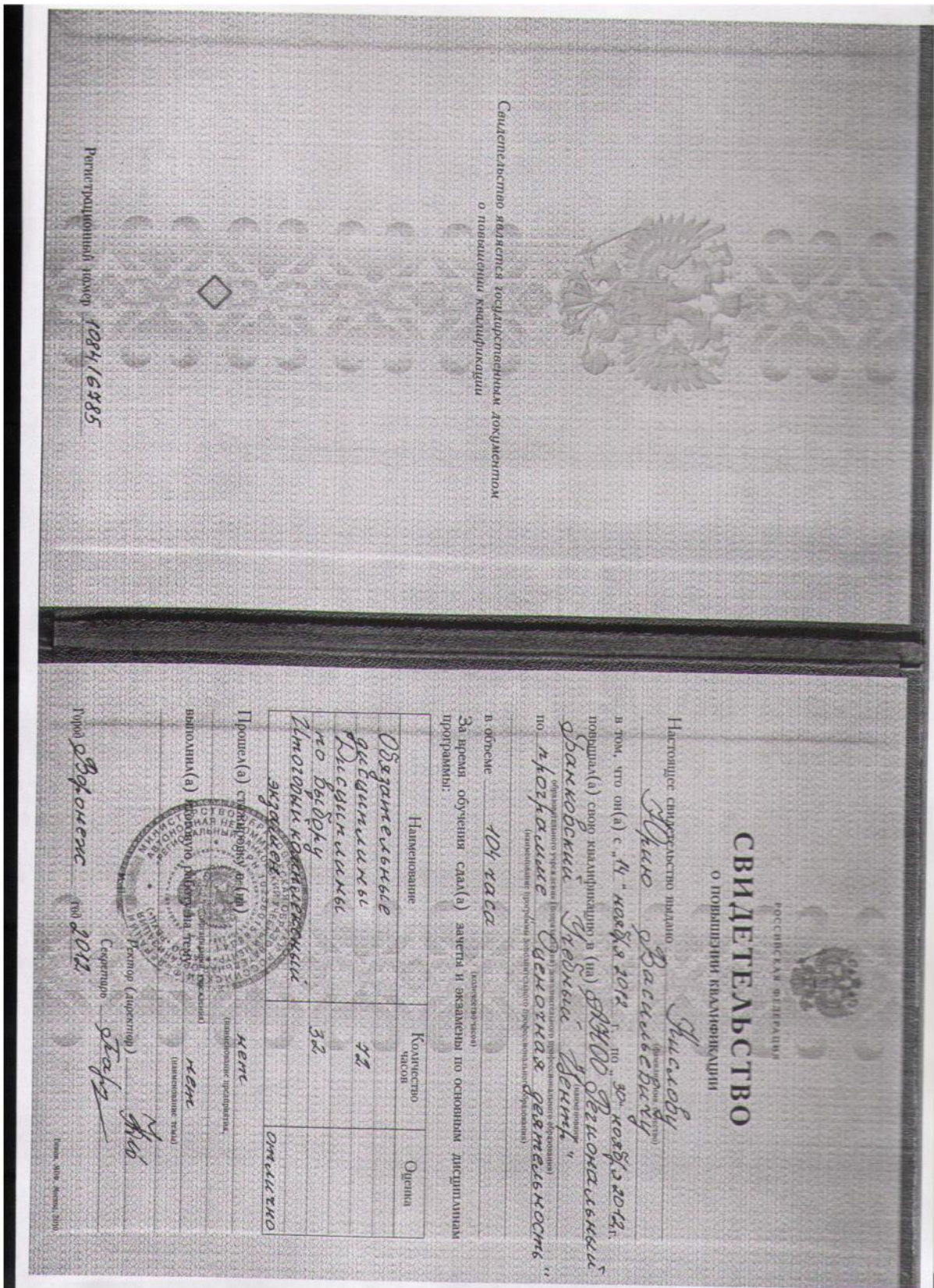
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

специальности "независимая оценка"

Председатель государственной  
аттестационной комиссии  
№ П. 1006  
Ректор (директор) *Януш*

Формы Воронеж тел. 1006

Мин. Госзад. 1906.



Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Адрес: 394018, г. Воронеж,  
ул. Станкевича, 2а, офис 31  
т/факс (437) 239-31-01



ИНН 6234097920

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ МУНИЦИПАЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ «СТРАЖ» им. С.ЖИВАГО

**ПОЛИС**

**Серия ГОО № 15549**

**Страхование гражданской  
ответственности оценщиков**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор страхования ответственности оценщиков серия ГОО № 15549 от «20» декабря 2016 г. в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков № 03/20/01 от 05.12.2011 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>Кислов Юрий Васильевич</b>
АДРЕС, ТЕЛЕФОН:	Г.Воронеж, ул.Карла Маркса, д.116 А, кв.192
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:	<b>Кислов Юрий Васильевич</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Застрахованного лица вследствие причинения деятельностью Застрахованного лица в качестве оценщика (далее – застрахованная деятельность) ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с предварительного согласия Страховщика факт причинения вреда (ущерба) Выгодоприобретателю действиями (бездействием) Застрахованного лица при осуществлении застрахованной деятельности в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлось Застрахованное лицо на момент причинения ущерба.
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>3 000 000 (Три миллиона) рублей</b>
ФРАНШИЗА БЕЗУСЛОВНАЯ:	<b>Не установлена</b>
СТРАХОВОЙ ТАРИФ:	<b>0,2%</b>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<b>6 000 (Шесть тысяч) рублей</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с 00 часов 00 минут 13 января 2017г. по 24 часа 00 минут 12 января 2018г.</b>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования гражданской ответственности оценщиков № 03/20/01 от 05.12.2011 г. 2. Заявление на страхование гражданской ответственности оценщиков от «20» декабря 2016г. 3. Договор страхования гражданской ответственности оценщиков Серия ГОО № 15549 от «20» декабря 2016 г.

Дата выдачи Полиса: «20» декабря 2016 г.

Страховщик:

ООО МСК «СТРАЖ» им. С. Живаго



**М.В. Колядинцев/**

Страхователь:

Кислов Юрий Васильевич  
С Правилами страхования № 03/20/01 от  
05.12.2011 г. ознакомлен, согласен, экземпляр  
получил.

М.П.

**Ю.В.Кислов/**

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 67



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ  
ОЦЕНОЧНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ»  
(НП «МСОО»)

344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Московская, д. 43/13, офис 401  
тел./факс: (863) 282-02-49

исх. № \_\_\_\_\_ от 20 ноября 2012 г.

### ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА

Настоящая выписка из реестра НП «Межрегиональный союз оценочных организаций» выдана по заявлению:

**ООО «Ассоциация независимой оценки»**  
(заявитель)

о том, что

**ООО «Ассоциация независимой оценки»**  
является действительным членом, включен(а) в реестр «09» декабря 2011 г.  
за регистрационным **№ 015.**

Президент НП «МСОО» \_\_\_\_\_ Е.М. Грибов



Адрес: 394018, г. Воронеж,  
ул. Станкевича, 2а, офис 31  
т/факс (437) 239-31-01



ИНН 6234097920

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ МУНИЦИПАЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ «СТРАЖ» им. С.ЖИВАГО

**ПОЛИС**

**Серия ГОО № 15551**

**Страхование гражданской  
ответственности оценщиков**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор страхования ответственности оценщиков серия ГОО № 15551 от «20» декабря 2016 г. в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков № 03/20/01 от 05.12.2011 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>ООО «Ассоциация независимой оценки»</b>
АДРЕС, ТЕЛЕФОН:	394030, Воронежская обл., г. Воронеж, ул. Ворошилова, д.1В, кв.56
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:	<b>ООО «Ассоциация независимой оценки»</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Застрахованного лица вследствие причинения деятельностью Застрахованного лица в качестве оценщика (далее – застрахованная деятельность) ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с предварительного согласия Страховщика факт причинения вреда (ущерба) Выгодоприобретателю действиями (бездействием) Застрахованного лица при осуществлении застрахованной деятельности в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлось Застрахованное лицо на момент причинения ущерба.
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>5 000 000 (Пять миллионов) рублей</b>
ФРАНШИЗА БЕЗУСЛОВНАЯ:	<b>Не установлена</b>
СТРАХОВОЙ ТАРИФ:	<b>0,24%</b>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<b>12 000 (Двенадцать тысяч) рублей</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с 00 часов 00 минут 13 января 2017г. по 24 часа 00 минут 12 января 2018г.</b>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования гражданской ответственности оценщиков № 03/20/01 от 05.12.2011 г. 2. Заявление на страхование гражданской ответственности оценщиков от «15» декабря 2016г. 3. Договор страхования гражданской ответственности оценщиков Серия ГОО № 15551 от «20» декабря 2016 г.

Дата выдачи Полиса: «20» декабря 2016 г.

**Страховщик:**

ООО МСК «СТРАЖ» им. С. Живаго



**И.В. Колядинцев/**

**Страхователь:**

ООО «Ассоциация независимой оценки»  
С Правилами страхования № 03/20/01 от  
05.12.2011 г. ознакомлен, согласен, экземпляр  
получил.



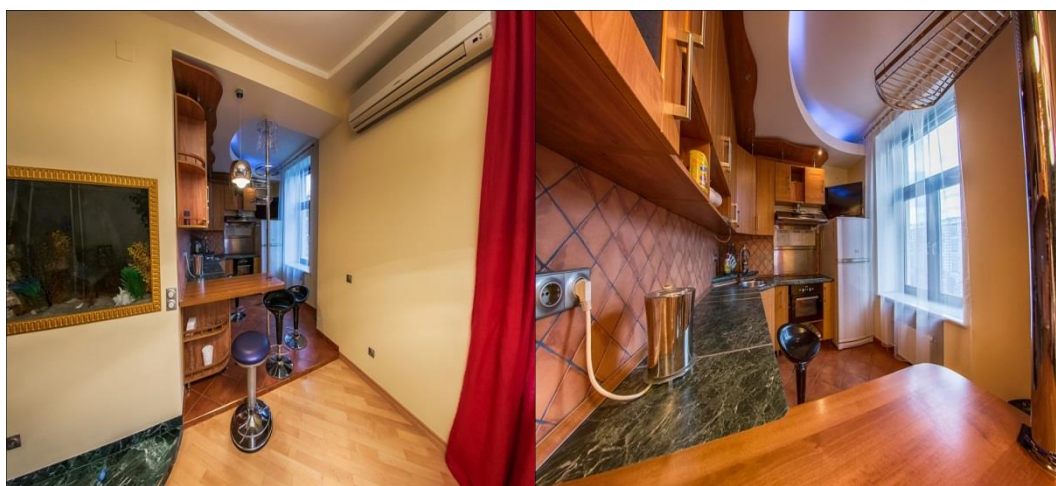
**/О.Б.Жаркова/**

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 69



---

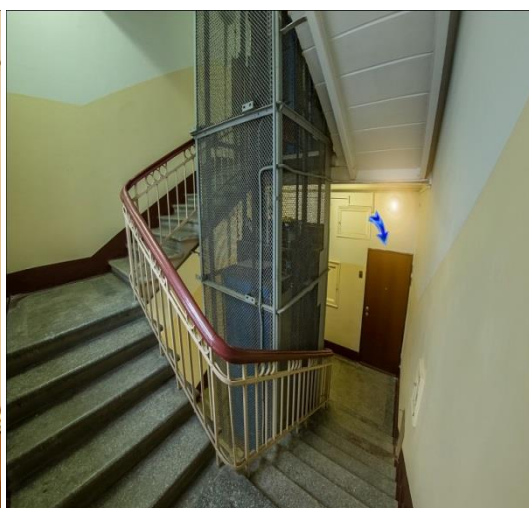
Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 70









Форма №

Р 5 0 0 0 3

Федеральная налоговая служба  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица

"Единый Строительный Банк" (Общество с ограниченной ответственностью)  
(полное фирменное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

"Единый Строительный Банк" (ООО)  
(сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)

Основной государственный регистрационный номер 

1	1	2	5	0	0	0	0	0	1	2	5	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

27                      июня                      2013                      за государственным регистрационным номером  
(число)                      (месяц прописью)                      (год)

2	1	3	7	7	1	1	0	0	8	1	5	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Управление Федеральной налоговой службы по г.Москве  
(наименование регистрирующего органа)

Заместитель начальника  
отдела УФНС России по  
г. Москве



МП



серия 77 №015091018



Форма № 1-1-Учет  
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ  
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация  
"Единый Строительный Банк" (Общество с ограниченной ответственностью)

*(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)*

ОГРН 

1	1	2	5	0	0	0	0	0	1	2	5	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с  
Налоговым кодексом Российской Федерации 24 июня 2014 г.  
*(число, месяц, год)*

в налоговом органе по месту нахождения Инспекции ФНС России №1 по  
Центральному административному округу г.Омска

5	5	0	3
---	---	---	---

*(наименование налогового органа и его код)*

и ей присвоен

ИНН/КПП

5	0	3	2	9	9	8	5	9	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 / 

5	5	0	3	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Заместитель начальника  
Инспекции ФНС России №1  
по Центральному  
административному округу  
г.Омска

Г.А. Сторчак



серия 55 №003135819

Общество с ограниченной ответственностью «Ассоциация независимой оценки»

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, 1 «в», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 74



Форма № 1-1-Учет  
Код по КНД 1121007

## Федеральная налоговая служба СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация  
**СИБИРСКИЙ БАНК "СИРИУС" (ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ)**

*(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)*

ОГРН 

1	1	2	5	0	0	0	0	0	1	2	5	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с  
Налоговым кодексом Российской Федерации 24.06.2014  
*(число, месяц, год)*

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекция Федеральной налоговой  
службы № 1 по Центральному административному округу г. Омска**

5	5	0	3
---	---	---	---

*(наименование налогового органа и его код)*

и ей присвоен  
ИНН/КПП 

5	0	3	2	9	9	8	5	9	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 / 

5	5	0	3	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Начальник отдела регистрации и учета  
налогоплательщиков Управления Федеральной  
налоговой службы по Омской области



С. В. Добротворская



серия 55 №003681695

ЭМД - электронный документ. Москва, 2010, уровень «В»



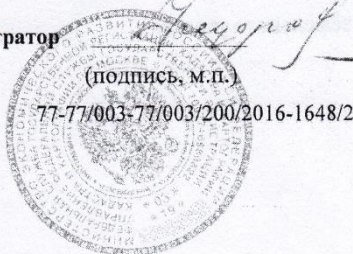
МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ  
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Москва

**Дата выдачи:** 18.05.2016  
**Документы-основания:** • Соглашение об отступном от 13.05.2016  
**Субъект (субъекты) права:** "Единый Строительный Банк" (Общество с ограниченной ответственностью), ИНН: 5032998599, ОГРН: 1125000001257  
**Вид права:** Собственность  
**Кадастровый(условный) номер:** 77:01:0001069:1207  
**Объект права:** квартира, назначен: жилое, площадь 100 кв.м., этаж: 4 , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, ул.Тверская, д.15, кв.66.

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" мая 2016 года сделана запись регистрации № 77-77/003-77/003/200/2016-1648/2

Государственный регистратор



Федорова С. В.

(подпись, м.п.)

77-77/003-77/003/200/2016-1648/2

Унифицированная форма № ИНВ-1  
Утверждена постановлением Госкомстата  
России от 18.08.98 № 88

Код
форма по ОКУД 0317001
по ОКПО 37596269
Вид деятельности 64.19
номер 1-КУ
дата 14.03.2017
Дата начала инвентаризации 15.03.2017
Дата окончания инвентаризации 28.04.2017
Вид операции

форма по ОКПО

Сибирский Банк "Сириус" (ООО)  
(организация)

(структурное подразделение)

Основание для проведения инвентаризации: \_\_\_\_\_ приказ  
(неужное зачеркнуть)

Дата начала инвентаризации  
Дата окончания инвентаризации

Вид операции

Номер документа	Дата составления
3	28.04.2017

### ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Основные средства Долгосрочные активы, предназначенные для продажи

находящиеся в собственности

Местонахождение г. Москва, ул. Тверская, д. 15, кв. 66

Арендодатель

Р А С П И С К А

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо (а), ответственное (ые) за сохранность основных средств:

Конкурсный управляющий  
(должность)

  
(подпись)

Осипов П.Ю.  
(расшифровка подписи)

2-я страница формы № ИНФ-1

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)		Год выпуска (постройки, приборостроения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета		
		Наименование	Дата		Номер	инвентарный заводской	паспорта	кол-во	стоимость	кол-во	стоимость	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Жилое помещение по адресу г. Москва, ул. Тверская, д. 15, кв. 66								1	35 200 000,00	1	35 200 000,00
Итого:									1	35 200 000,00	1	35 200 000,00





Итого по странице

- а) количество порядковых номеров 1
- б) общее количество единиц фактически 1
- в) на сумму фактически

Тридцать пять миллионов двести тысяч рублей 00 коп


- Итого по описи:
- а) количество порядковых номеров 1
- б) общее количество единиц фактически 1
- в) на сумму фактически Тридцать пять миллионов двести тысяч рублей 00 коп

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентарной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии	Конкурсный управляющий (должность)		Осипов П. Ю. (расшифровка подписи)
Члены комиссии:	<b>Ведущий специалист Отдела администрирования банковских операций</b> (должность)		Кузьменко О. А. (расшифровка подписи)
	Начальник ОД (должность)		Кондакова М. В. (расшифровка подписи)
	(должность)		(расшифровка подписи)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентарной описи с № 1 по № 1, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо (а), ответственное (ые) за сохранность основных средств:

Конкурсный управляющий		Осипов П. Ю. (расшифровка подписи)
------------------------	---	---------------------------------------

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил:

Главный бухгалтер		Искандрярова Р. Т. (расшифровка подписи)
-------------------	---	---

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

КП.1

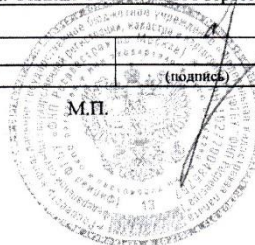
Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"10" декабря 2014 г. № 77/501/14-1222091	
Кадастровый номер:	77:01:0001069:1207
Номер кадастрового квартала:	77:01:0001069
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: 77:01:0001069:1006
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 4
3	Общая площадь помещения: 100.0
4	Местоположение: 125009 Москва, р-н Тверской, ул Тверская, д 15, кв 66
5	Назначение: Жилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме: квартира (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: —
8	Кадастровая стоимость (руб.): 23012044
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: 66, 0005810/0085
10	Особые отметки:
11	Наименование органа кадастрового учета: Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

инженер	М. И. Шуберт
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



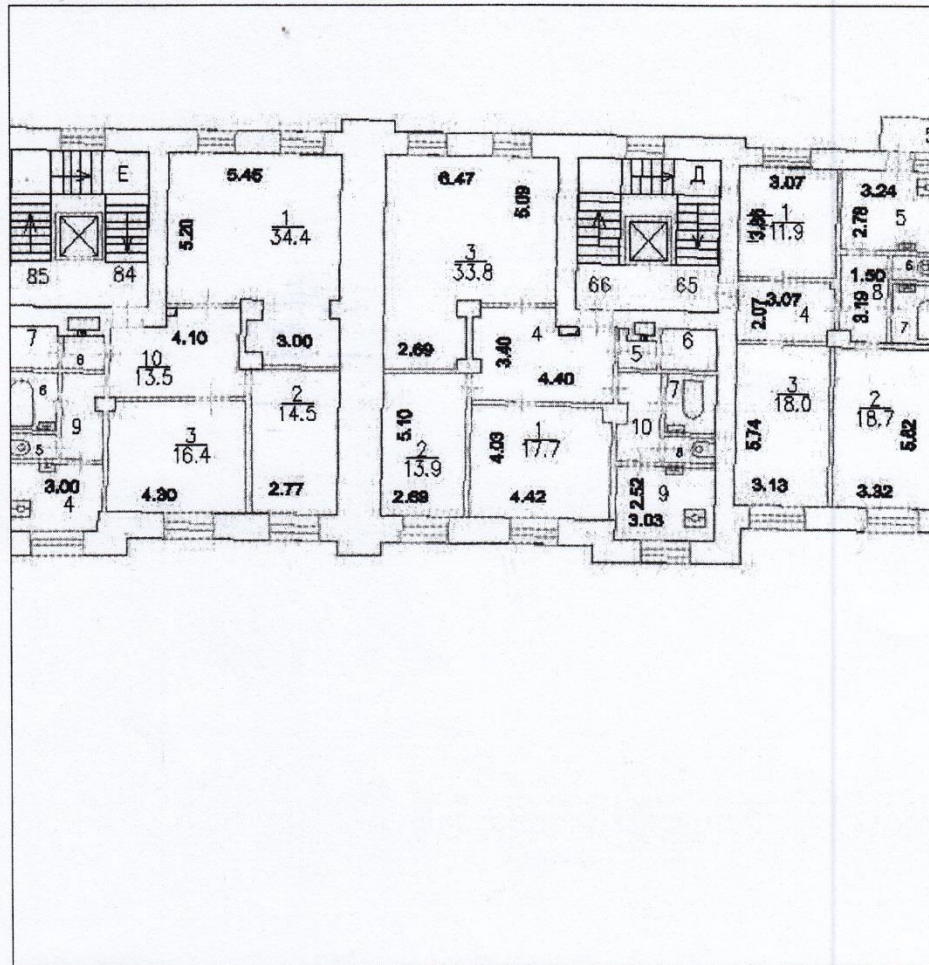


**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"10" декабря 2014 г. № 77/501/14-1222091
Кадастровый номер: 77:01:0001069:1207

План расположения помещения на этаже Этаж № 4:



Масштаб 1: 185

инженер	М. И. Шуберт
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)

