



**Общество с ограниченной ответственностью  
"Столичное Агентство Оценки"**

г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 12, стр. 2, пом. 13, тел. (495)-972-53-24 / факс 258-37-33  
для писем: 107078, г. Москва, а/я 421 e-mail: zelenov@zao-sao.ru

**ОТЧЕТ №2018-6331/45  
об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого  
имущества**

г. Москва, 2018 г.



## СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	6
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	7
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	8
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	9
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ .....	9
6.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ.....	10
6.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	12
6.4. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ.....	16
7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	25
7.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....	25
7.1.1 <i>Политические и социально-экономические факторы в стране и в регионе, потенциально влияющие на рынок недвижимости.....</i>	25
7.1.2 <i>Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.....</i>	38
7.2 АНАЛИЗ РЫНКА .....	38
7.2.1 <i>Структура отечественного рынка недвижимости.....</i>	38
7.2.2 <i>Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.....</i>	42
7.2.3 <i>Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены на рынке сопоставимых объектов.....</i>	49
7.2.4 <i>Анализ ликвидности.....</i>	51
7.2.5 <i>Основные выводы.....</i>	52
8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	53
8.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	53
8.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	53
8.3. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	55
8.3.1. <i>Затратный подход.....</i>	55
8.3.2. <i>Сравнительный подход .....</i>	56
8.3.3. <i>Доходный подход .....</i>	57
8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	58
8.4.1. <i>Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода .....</i>	58
9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	77
9.1. ЗАДАЧА СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....	77
9.2 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....	77
9.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	78
1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ .....	79
2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА.....	79
3. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА .....	79
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЁТУ .....</b>	<b>80</b>
<b>Приложение 1 .....</b>	<b>80</b>
<b>ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ .....</b>	<b>80</b>
<b>Приложение 2 .....</b>	<b>83</b>
<b>КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>83</b>
<b>Приложение 3 .....</b>	<b>91</b>
<b>КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА.....</b>	<b>91</b>
<b>Приложение 4 .....</b>	<b>99</b>
<b>КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ.....</b>	<b>99</b>





® Общество с ограниченной ответственностью  
**"Столичное Агентство Оценки"**

г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 12, стр. 2, пом. 13, тел. (495)-972-53-24 / факс 258-37-33  
 для писем: 107078, г. Москва, а/я 421 e-mail: zelenov@zao-sao.ru

### 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

✓ Наименование объекта оценки: недвижимое имущество в составе:

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение	Общая площадь, кв. м	Кадастровая №
1	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 21 кор.1, общей площадью 464,4 кв.м. Кадастровый номер: 77:06:0004001:10639	г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 21 кор.1	464,4	77:06:0004001:10639
2	Трехкомнатная квартира, общей площадью 76,2 кв. м, кад. №77:02:0007001:6423, расположенная по адресу: г. Москва, Высоковольтный пр-зд, д. 1, к3	г. Москва, Высоковольтный пр-зд, д. 1, к3	76,2	77:02:0007001:6423

- ✓ Основание для проведения оценки: Договор №2018-6331/45 от «10» октября 2018 года.
- ✓ Цель и задачи проведения работ: цель оценки – определение рыночной стоимости объекта оценки.
- ✓ Задачи: описание и анализ объекта оценки; анализ конкурентного окружения и факторов, влияющих на стоимость; проведение расчетов; заключение о стоимости; составление отчета.
- ✓ Предполагаемое использование результатов оценки: для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров.
- ✓ Заказчик оценки: Коммерческий банк «Межрегионбанк» (Общество с ограниченной ответственностью) (КБ «МРБ» (ООО)).
- ✓ Дата определения стоимости: «10» октября 2018 года.
- ✓ Дата составления отчета: «12» ноября 2018 г.
- ✓ Срок проведения оценки: с «10» октября 2018 г. по «12» ноября 2018 г.

**Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке с учетом округления, на дату оценки «10» октября 2018 года:**

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
<b>Вес подхода</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 21 кор.1, общей площадью 464,4 кв.м. Кадастровый номер: 77:06:0004001:10639	Не применялся. Обоснованный отказ	64 482 869	Не применялся. Обоснованный отказ
Трехкомнатная квартира, общей площадью 76,2 кв. м, кад. №77:02:0007001:6423, расположенная по адресу: г. Москва, Высоковольтный пр-зд, д. 1, к3	Не применялся. Обоснованный отказ	10 313 899	Не применялся. Обоснованный отказ



### Итоговое значение величины рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Кадастровый №	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 21 кор.1, общей площадью 464,4 кв.м. Кадастровый номер: 77:06:0004001:10639	464,4	77:06:0004001:10639	64 482 869
2	Трехкомнатная квартира, общей площадью 76,2 кв. м, кад. №77:02:0007001:6423, расположенная по адресу: г. Москва, Высоковольный пр-зд, д. 1, к3	76,2	77:02:0007001:6423	10 313 899

### Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки.

**Генеральный директор**  
ООО «Столичное Агентство Оценки»

**Оценщик**  
член Некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Номер по реестру 0159 от 20.10.2010 г



/К.И. Зеленов/

/Л.М. Климачева/

«12» ноября 2018 г.



## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

	<b>Наименование объекта</b>	<b>Местоположение</b>	<b>Общая площадь, кв. м</b>	<b>Кадастровая №</b>
<b>Объект оценки</b>	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 21 кор.1, общей площадью 464,4 кв.м. Кадастровый номер: 77:06:0004001:10639 Трехкомнатная квартира, общей площадью 76,2 кв. м, кад. №77:02:0007001:6423, расположенная по адресу: г. Москва, Высоковольный пр-зд, д. 1, к3	г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 21 кор.1	464,4	77:06:0004001:10639
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 21 кор.1, общей площадью 464,4 кв.м. Кадастровый номер: 77:06:0004001:10639 Трехкомнатная квартира, общей площадью 76,2 кв. м, кад. №77:02:0007001:6423, расположенная по адресу: г. Москва, Высоковольный пр-зд, д. 1, к3	г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 21 кор.1	464,4	77:06:0004001:10639
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Право собственности. Собственник – АО «Строительное управление № 155»			
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т. ч. в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	Право собственности			
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости			
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Результаты оценки будут использованы при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров			
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>	Обременения права собственности на Объект оценки при определении рыночной стоимости Объекта оценки отсутствуют			
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость			
<b>Дата оценки</b>	«10» октября 2018 года			
<b>Срок проведения оценки</b>	с «10» октября 2018 г. по «12» ноября 2018 г.			
<b>Дата составления отчета об оценке</b>	«12» ноября 2018 г.			
<b>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</b>	Отчёт достоверен лишь в полном объеме и только в указанных в нем целях и задачах; Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений.			



### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<p><b>Сведения о Заказчике</b></p>	<p>Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью коммерческий банк.          Полное наименование: Коммерческий банк «Межрегионбанк» (Общество с ограниченной ответственностью) (КБ «МРБ» (ООО)).          ИНН 7708514824 КПП 770901001.          Место нахождения: 109341, г. Москва, ул. Люблинская, д. 151.</p>
<p><b>Сведения об Оценщике</b></p>	<p>Фамилия, имя, отчество: Климачева Любовь Михайловна;          Телефон: 8-495-640-65-05;          Электронная почта: klimacheva@gmail.ru;          Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член Некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Номер по реестру 0159 от 20.10.2010 г, Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №0159 от 28.02.2011 г.;;          Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 № 681211, рег.№ 1062-4Д от 02.07.2004, «Российская экономическая академия им Г.В. Плеханова»;          Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: страховой полис: №180D0B40R0026. Страховое открытое акционерное общество «ВСК». Срок действия договора страхования – с 01 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Дата выдачи: 27.12.2017 г.;;          Сведения о квалификации оценщика: Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №004746-1 от 13 марта 2018 г.          Стаж работы в оценочной деятельности: 17 лет (с 2000 г.)</p>
<p><b>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</b></p>	<p>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью.          Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: ООО «Столичное Агентство Оценки».          ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1157746162980.          Дата присвоения ОГРН: 05 марта 2015 г.          Место нахождения: юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 12, стр. 2, пом. 13.          Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 12, стр. 2, пом. 13.</p>
<p><b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</b></p>	<p>К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.</p>
<p><b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика</b></p>	<p>Настоящим оценщик Климачева Любовь Михайловна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.          Оценщик Климачева Любовь Михайловна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.          Оценщик Климачева Любовь Михайловна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.          Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>



#### **4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.
3. Мнение Оценщика, относительно стоимости объекта, действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и как следствие, на стоимость объекта.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
6. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
7. Определение рыночной стоимости объекта оценки осуществляется без каких-либо обременений.
8. Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчета приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы.
9. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
10. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
11. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
12. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, т. е. таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
13. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
14. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика, без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
15. Учитывая то, что невозможно просчитать и учесть абсолютно все ценообразующие факторы, Оценщик счел возможным и целесообразным пренебречь теми факторами, которые несущественно влияют на изменение рыночной стоимости объекта, а также факторами, которые при обычных условиях проведения оценки на дату проведения оценки не могут быть выявлены.



## 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет:

- ✓ Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (со всеми дополнениями и изменениями);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611);
- ✓ Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства – «Экспертный совет»;
- ✓ Международные стандарты оценки МСО (ISV) 2017 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- ✓ Европейские стандарты оценки ЕСО (ESV) 2016 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

Применение Федеральных стандартов оценки, стандартов, обусловлено обязательностью применения данных стандартов при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.



## 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

В процессе проведения оценки, Оценщик счел целесообразным провести анализ достаточности и достоверности информации предоставленной Заказчиком.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Собственником была предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объекта оценки. В рамках представленных ограничений и допущений, информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные характеристики объекта оценки:

Перечень использованных при проведении оценки данных:

- данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении 1 к Отчету)

Таблица 6.1

№п/п	Наименование документа
<i>Юридическая документация</i>	
1	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №90-14813555 от 10.02.2016 г., собственность 77-01/30-036/2002-5805 от 19.04.2002
2	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №90-14803688 от 10.02.2016 г., собственность 77-77-24/021/2010-102 от 09.06.2010
<i>Иная документация не представлена</i>	

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).



## 6.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

На дату оценки Заказчиком были предоставлены копии правоустанавливающих документов на объекты оценки. Таким образом, описание юридического статуса объектов оценки было составлено Оценщиком на основании анализа указанных документов.

Юридическое и экономическое описание объектов оценки приведено в табл. 6.2.

Таблица 6.2

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение	Общая площадь, кв. м	Правоустанавливающие документы	Правообладатель
1	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 21 кор.1, общей площадью 464,4 кв.м. Кадастровый номер: 77:06:0004001:10639	г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 21 кор.1	464,4	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №90-14813555 от 10.02.2016 г., собственность 77-01/30-03/6/2002-5805 от 19.04.2002	Акционерное общество "Строительное управление №155", ИНН:7736003162, ОГРН:1027739218154
2	Трехкомнатная квартира, общей площадью 76,2 кв. м, кад. №77-02-0007001:6423, расположенная по адресу: г. Москва, Высоковольский пр-зд, д. 1, к3	г. Москва, Высоковольский пр-зд, д. 1, к3	76,2	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №90-14803688 от 10.02.2016 г., собственность 77-77-24/021/2010-102 от 09.06.2010	Акционерное общество "Строительное управление №155", ИНН:7736003162, ОГРН:1027739218154

Источник: данные Заказчика



**Имущественные права**

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

**Обременения оцениваемых прав:**

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

На основании представленной информации, объекты оценки обременены арестом (в силу закона).

При определении рыночной стоимости не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

В рамках данного отчета об оценке Оценщик определяет рыночную стоимость без учета обременений (ограничений) прав на объекты оценки.

**Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:**

- ✓ оцениваемый объект не отягощен дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке;
- ✓ юридическая экспертиза вещных прав не производилась.

***Вывод:*** При составлении юридического и экономического описания экспертиза прав на оцениваемые объекты Оценщиком не производилась. Описание было составлено путем анализа копий представленных документов на оцениваемые объекты и устных данных, полученных от заказчика.

***В результате проведения анализа информации, Оценщик заключил, что на дату оценки права на оцениваемый объект зарегистрированы в установленном порядке.***



### 6.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Описание Объекта оценки было составлено на основании следующих источников информации:

- ✓ данных, предоставленных Заказчиком.
- ✓ данных, полученных Оценщиком из открытых источников.

В рамках настоящего Отчета объектом оценки является недвижимое имущество в составе:

Таблица 6.3

Наименование объекта	Местоположение	Общая площадь, кв. м	Кад. №
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 21 кор.1, общей площадью 464,4 кв.м. Кадастровый номер: 77:06:0004001:10639	г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 21 кор.1	464,4	77:06:0004001:10639
Трехкомнатная квартира, общей площадью 76,2 кв. м, кад. №77:02:0007001:6423, расположенная по адресу: г. Москва, Высоковольтный пр-зд, д. 1, к3	г. Москва, Высоковольтный пр-зд, д. 1, к3	76,2	77:02:0007001:6423

Источник: данные Заказчика

Подробное описание рассматриваемого имущества представлено в следующей таблице.

Таблица 6.4

#### Строительно-техническое описание нежилого помещения

Наименование параметра	Значение параметра
Кадастровый №	77:06:0004001:10639
Площадь, кв. м	464,4
Местоположение	г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 21 кор.1
Этажность здания, в котором располагается объект оценки	14+подвал
Этаж расположения оцениваемого помещения	1
Тип планировки помещения	Смешанная планировка
Тип отделки помещений	Простая, с применением стандартных материалов
Состояние отделки	Проведение ремонтных работ не требуется
Материал стен здания	Железобетонные блоки, кирпич, облицовка - мозаика
Оконные проемы	Пластик, с двойным остеклением
Дверные проемы	Входные двери в здание – алюминиевый профиль с двойным остеклением, межкомнатные двери – деревянные
Описание отделки помещений объекта	Отделка отсутствует
Электричество	Присутствует
Назначение	Помещения свободного назначения
Текущее использование	На дату оценки объект не используется
Водоснабжение	От центральных коммуникаций
Отопление	От центральных коммуникаций

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком, осмотр объекта оценки

В соответствии с классификационной таблицей распределения зданий по группам капитальности, в зависимости от материала фундамента, стен и перекрытий<sup>1</sup>, а также на основании технического паспорта, предоставленного Заказчиком, здание, в котором располагаются оцениваемые помещения, относится ко II группе капитальности (срок эксплуатации 125 лет).

<sup>1</sup> Источник информации: МГСН 301.01-96 «Положение по организации капитального ремонта жилых зданий в г. Москве» (сайт <http://files.stroyinf.ru/Data1/9/9035/>, <http://www.baurum.ru/library/?cat=stroyworks&id=651>)



**Строительно-техническое описание квартиры**

Наименование параметра	Значение параметра
Местоположение	г. Москва, Высоковольтный пр-зд, д. 1, к3
Этажность дома, в котором располагается объект оценки	22+ подвал
Материал стен	Панель
Этаж расположения квартиры	6
Общая площадь квартиры, кв.м	76,2
Кадастровый №	77:02:0007001:6423
Оконные блоки	Панорамное остекление пластиковые окна
Входная и межкомнатные двери	Входная дверь - металлическая
Объект подключен к следующим системам	Электроснабжение, водопровод, канализация, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, центральное отопление
Оборудование для вышеперечисленных систем	Установлено частично

*Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком*

В соответствии с классификационной таблицей распределения зданий по группам капитальности, в зависимости от материала фундамента, стен и перекрытий<sup>2</sup>, а также на основании технического паспорта, предоставленного Заказчиком, здание, в котором располагаются оцениваемые помещения, относится ко II группе капитальности (срок эксплуатации 125 лет).

Дополнительные исследования состава Объекта оценки, его количественных и качественных характеристик, в том числе осмотр Объекта оценки расположенного по адресу: г. Москва, Высоковольтный пр-зд, д. 1, к3, при проведении оценки не проводятся, на дату определения рыночной стоимости доступ к объекту оценки не предоставлен. Проведение наружного осмотра нежилых помещений не позволяет оценить техническое состояние конструктивных элементов оцениваемого объекта и является нецелесообразным. В данном случае, оценка проводится на основании данных о составе Объекта оценки, количественных и качественных характеристиках Объекта оценки, указанных в выписке ЕГРН.

Далее представлены материалы фотофиксации объекта оценки расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 21 кор.1.

Таблица 6.5

**Фото объекта оценки расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 21 кор.1**



<sup>2</sup> Источник информации: МГСН 301.01-96 «Положение по организации капитального ремонта жилых зданий в г. Москве» (сайт <http://files.stroyinf.ru/Data1/9/9035/>; [http://www.baurum.ru/\\_library/?cat=stroyworks&id=651](http://www.baurum.ru/_library/?cat=stroyworks&id=651))











## 6.4. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

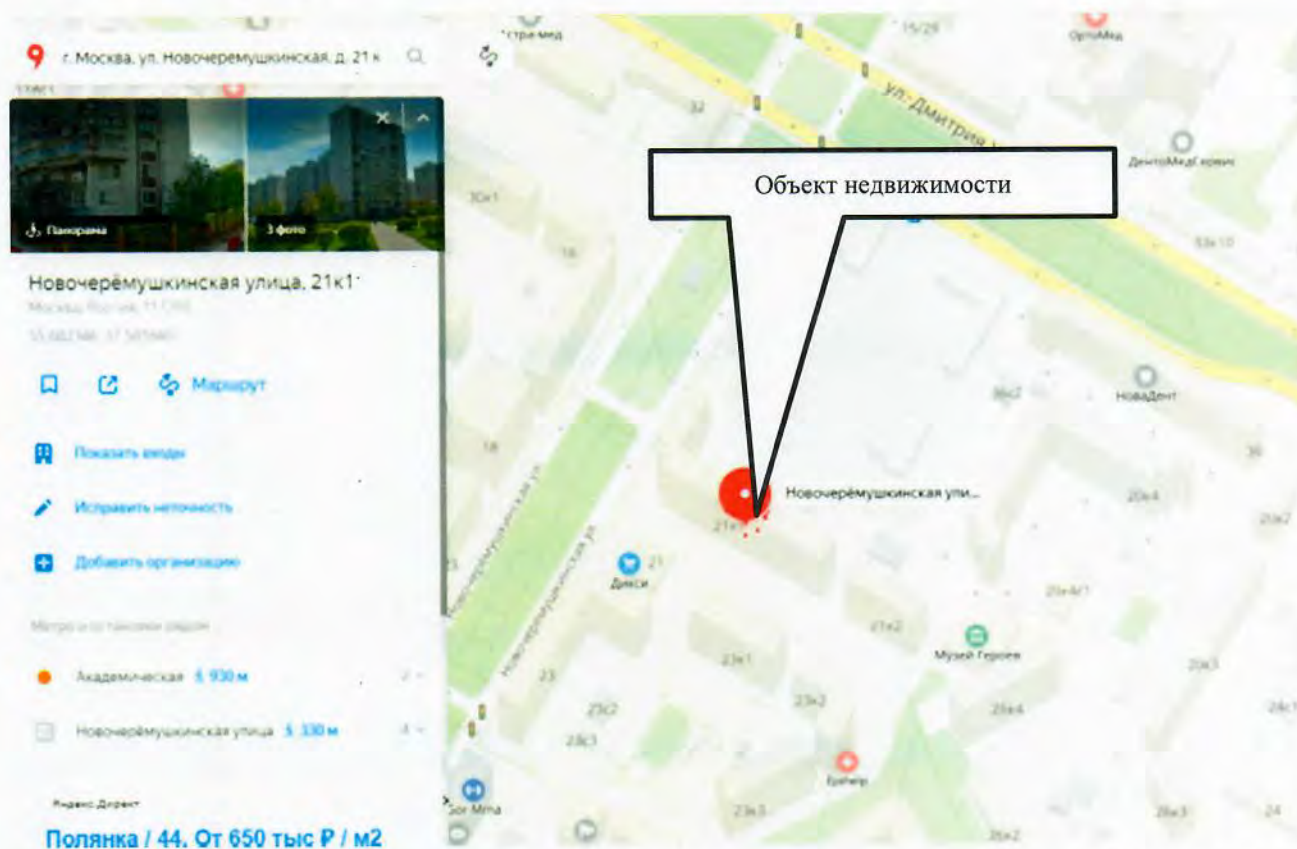
Для выявления наиболее значимых ценообразующих характеристик, по мнению, Эксперта, необходимо осуществить анализ местоположения объектов недвижимого имущества.

Объекты расположены по адресам:

- г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 21 кор.1.
- г. Москва, Высоковольтный пр-зд, д. 1, к3.

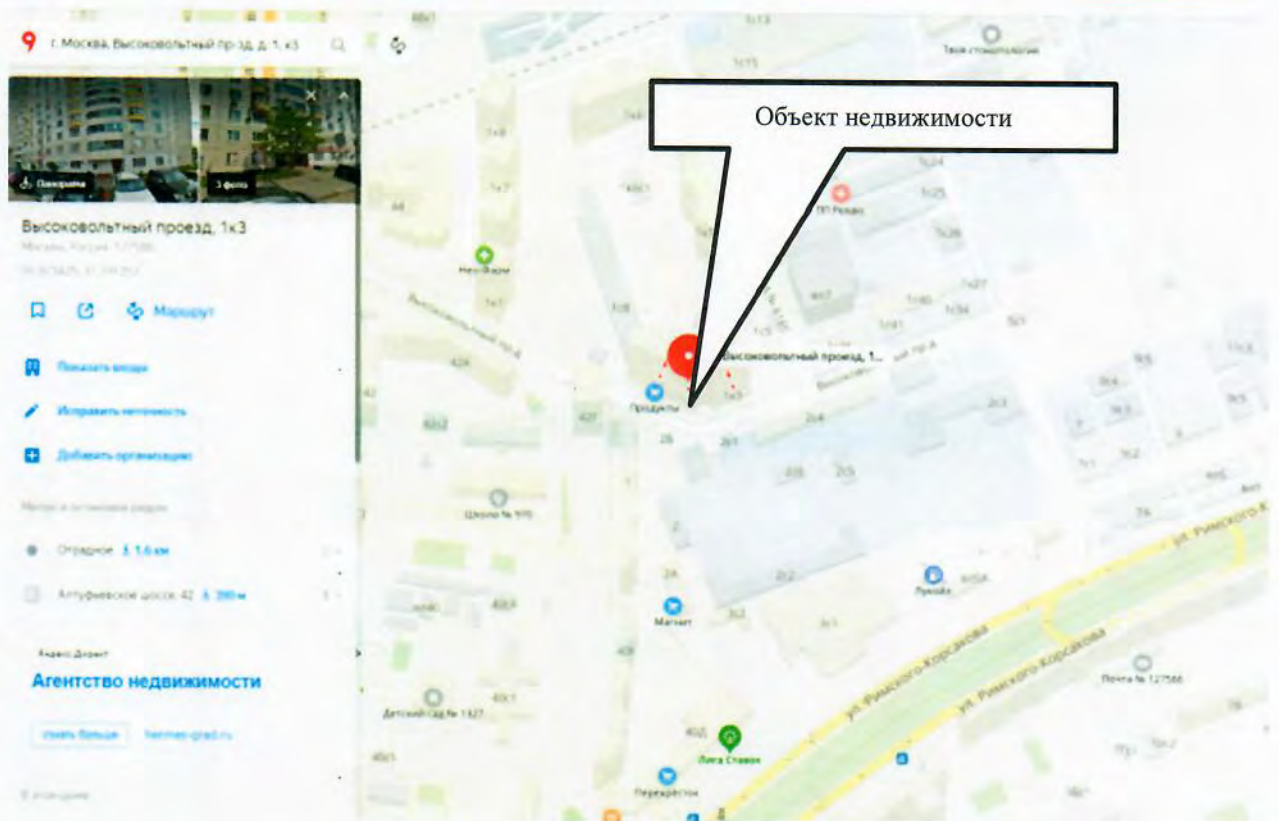
Объекты находятся в пешеходной доступности от станции метро. Объекты имеет хорошую транспортную и пешеходную доступность. Район расположения объектов характеризуется наличием объектов офисного, торгового и жилого назначения.

Местоположение объектов представлено ниже.

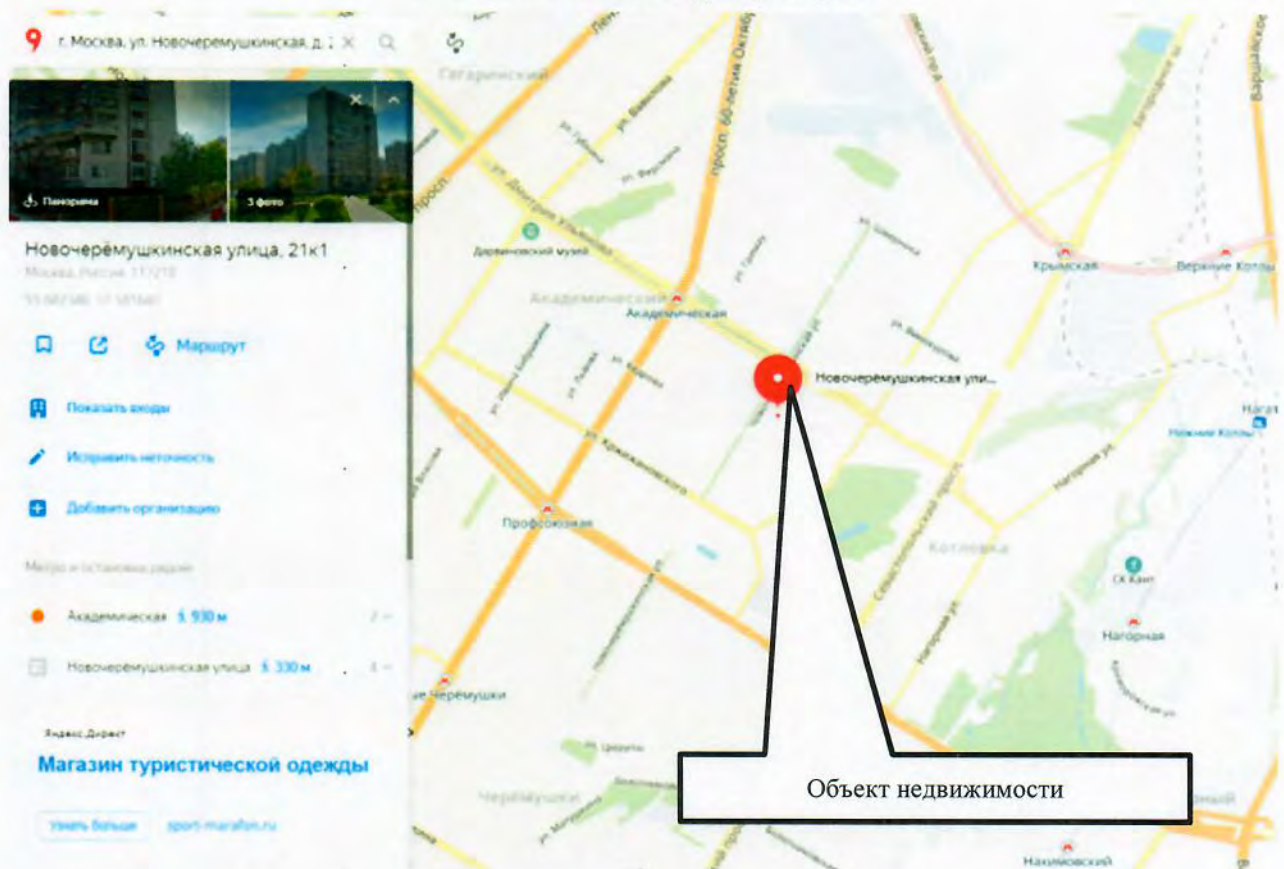


**Рисунок 1. Локальное местоположение объекта расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 21 кор.1**



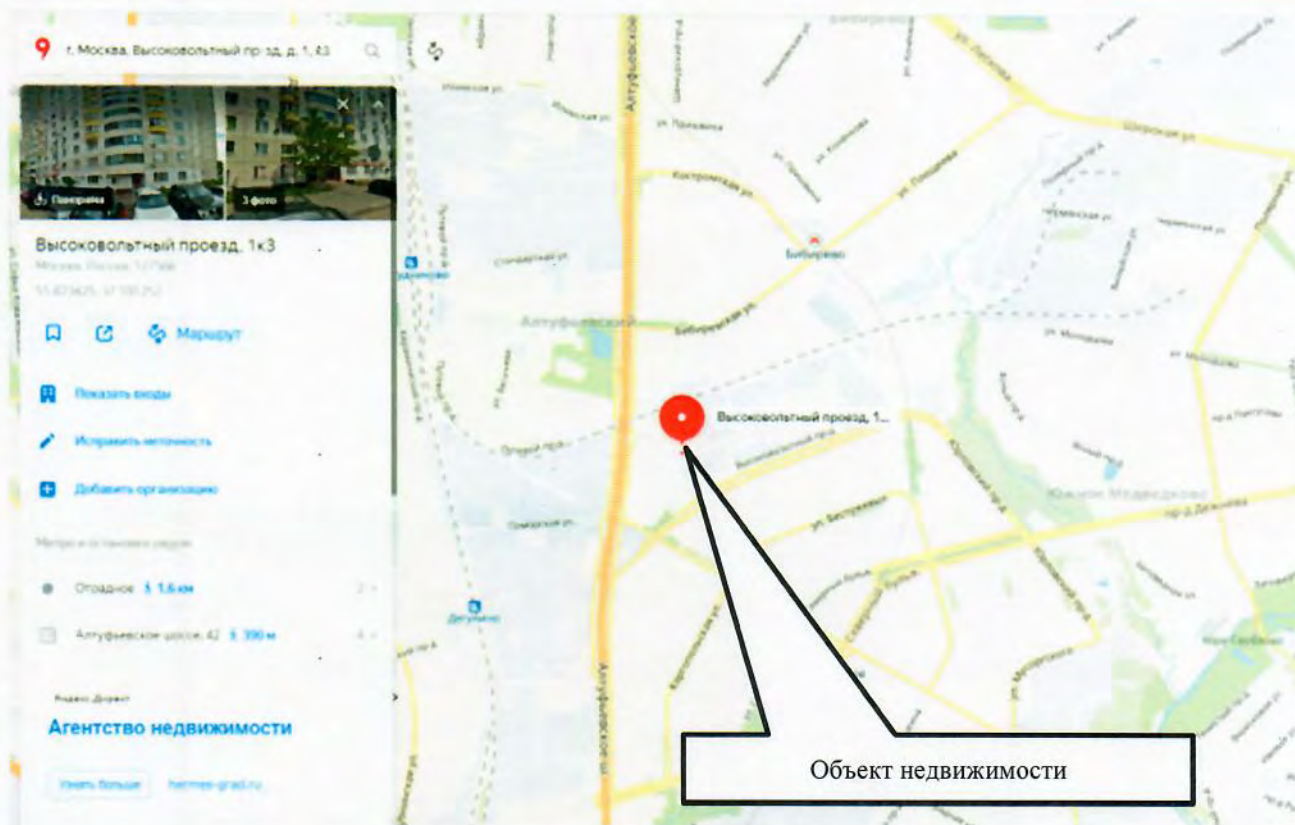


**Рисунок 2. Локальное местоположение объекта расположенного по адресу: г. Москва, Высоковольтный пр-зд, д. 1, к3**



**Рисунок 3. Местоположение объекта расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 21 кор.1, относительно главных транспортных магистралей**





**Рисунок 4. Местоположение объекта расположенного по адресу: г. Москва, Высоковольный проезд, д. 1, к3, относительно главных транспортных магистралей**



### *Краткая характеристика г. Москва<sup>3</sup>*



**Рисунок 5. Карта г. Москвы**

#### ***Общие сведения***

Москва — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России, самый населённый город Европы, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Москва - важнейший транспортный узел, а также политический, экономический, культурный и научный центр страны. Город обслуживают 6 аэропортов. В Москве 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в столице работает метрополитен.

Москва — важный туристический центр России; Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список Всемирного наследия ЮНЕСКО.

Как субъект федерации Москва граничит с Московской и Калужской областями.

#### ***Экология***

На экологическую ситуацию Москвы влияет преобладание западных и северо-западных ветров в городе. Качество водных ресурсов города лучше на северо-западе города выше по течению Москвы-реки. Важным фактором улучшения экосистемы города является сохранение и развитие скверов, парков и деревьев внутри дворов, пострадавших в последние годы от точечной застройки.

Экологический мониторинг в Москве осуществляют 39 автоматических стационарных станций, контролирующих содержание в воздухе 22 загрязняющих веществ и его общий уровень загрязнения.

Высокий уровень загрязнения атмосферного воздуха отмечается вблизи крупных автомагистралей и промышленных зон; особенно в центре, в восточной и юго-восточной частях города. Наивысший уровень загрязнения воздуха в Москве наблюдается в районах Капотня, Косино-Ухтомский и Марьино — из-за расположенного в черте города Московского нефтеперерабатывающего завода, Люберецкой и Курьяновской станций аэрации. К наиболее

<sup>3</sup> По данным <http://ru.wikipedia.org/>



экологически чистым районам Москвы относятся Крылатское, Куркино, Митино, Строгино и Ясенево.

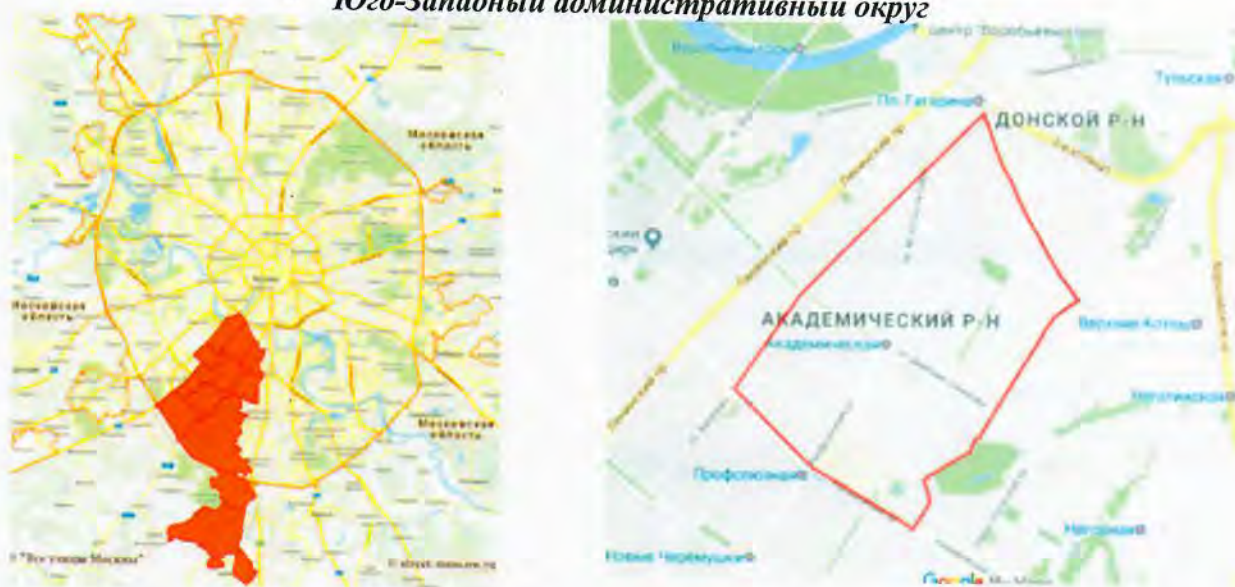
Среди источников загрязнения Москвы на первом месте стоят выхлопные газы автотранспорта. Воздух загрязняют также теплоэлектростанции, фабрики и заводы, испарения раскалённого асфальта.

### **Экономика**

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 тысячи километров от неё.

В городе работают три оператора сотовой связи стандарта GSM и UMTS (3G): «МТС», «МегаФон», «Билайн», услуги на базе CDMA предоставляет оператор «Skylink». Беспроводной доступ в Интернет по технологии LTE предоставляет оператор «Yota». По модели виртуального оператора услуги на базе LTE также предоставляет «МегаФон».

### **Юго-Западный административный округ**



**Рисунок 6. Карта Юго-Западного административного округа Москвы, район Академический**

Юго-Западный административный округ занимает площадь в 111 362 км<sup>2</sup> и состоит из 12 районов.

В округе проходят пять линий метро Серпуховско-Тимирязевская, линия легкого метро Бутовская, Калужско-Рижская, Каховская и Сокольническая. Граничит округ с Центральным округом, с Южным округом и с Западным округом.

В округе собралось очень много научно-исследовательских институтов и организаций, таких как Институт физических проблем имени П.Л. Капицы, Институт всеобщей истории, Институт русского языка имени А.С. Пушкина, Институт мировой экономики и международных отношений (ИМЭМО) и др.; имеются и промышленные предприятия - завод «Электрон», фабрика «Красная крутильщица», швейные объединения «Черёмушки», предприятие «Птичье молоко», завод игрушек «Кругозор» и др.

К основным транспортным магистралям округа можно отнести Профсоюзную улицу, Севастопольский проспект, Ломоносовский проспект, Ленинский проспект и Нахимовский проспект.

Отсутствие больших промышленных зон создают в округе благоприятную экологическую обстановку, что ведет к более комфортному проживанию.



Историко-культурные места и места отдыха округа — усадьба Черемушки, усадьба Воронцово, усадьба Ясенево, природные парк Битцевский лес, Тропаревский лесопарк, Бутовский лесопарк и др.

Район Академический образован в сентябре 1991 г. и занимает северо-восточную часть Юго-Западного административного округа столицы. Граница проходит по ул. Кржижановского, Нахимовскому проспекту, ул. Вавилова и Большой Черемушкинской, северо-восточной границе полосы отвода Малого кольца МЖД, оси Большой Черемушкинской ул. до ул. Кржижановского. Площадь территории составляет 557 га, из них 272 га — жилая зона, 45 га — промышленная. В настоящее время здесь проживает около 89 тыс. человек. Район назван Академическим из-за большого количества расположенных здесь институтов Российской академии наук. Почти все улицы названы в честь известных академиков, государственных и революционных деятелей.

Академический район всегда славился своими зелеными насаждениями, их площадь составляет 89 га, а доля озелененной территории от общей — 16%. Подсчитано даже количество деревьев — их в районе порядка 30 390 штук. Для местных улиц характерны широкие тротуары, засаженные многолетними липами, тополями, березами, ясенем, рябинами, каштанами. Дворы домов просто утопают в зелени, повсюду разбиты скверы, бульвары, аллеи. То там, то здесь попадаются островки нетронутой природы, оставшейся от старинных усадеб, которых здесь было много. Один из таких скверов находится на Новочеремушкинской ул., а у дома 39б в небольшой низине сохранился старинный Шаболовский пруд. Другой островок вековых деревьев и пруд бывшего барского поместья находится на углу улиц Шверника и Большой Черемушкинской, а рядом сохранилась известная московская усадьба Черемушки-Знаменское.

Район пересекают крупные транспортные магистрали городского значения — Профсоюзная ул. и проспект 60-летия Октября. Значимые для Юго-Западного округа магистрали — Нахимовский проспект и ул. Дмитрия Ульянова. Всего в Академическом 20 улиц и площадей. Станция метро «Академическая» Калужско-Рижской линии была открыта в 1962 г.

Общая площадь жилищного фонда составляет порядка 2 млн 337 тыс. кв. м, а количество заселенных квартир около 37 тыс.

Удивляет разнообразие его застройки. Много кирпичных восьми-девятиэтажных сталинок, хрущевки первого этапа индустриального домостроения, 9- и 12-этажные «пеналы» 1970-х гг., 14–17-этажные здания повышенной комфортности более поздней застройки, а также точечные вкрапления домов бизнес-класса.

Район является родиной хрущевок. Знаменитый 9-й экспериментальный микрорайон Новые Черемушки находился на территории между улицами Дм. Ульянова, Шверника, Гримау и проспектом 60-летия Октября. Именно здесь были построены первые пятиэтажные дома в 1956–1958 гг. Авторы проекта — известные архитекторы: Н. Остерман, С. Лященко и др. В ходе реконструкции все старые пятиэтажки будут снесены, жители получат благоустроенные квартиры, а на этом месте будет возведен современный жилой массив.

Однако большая часть сохранившихся пятиэтажек Академического района относится к сталинской застройке, особенно много их на улицах Кржижановского, Кедрова, Винокурова, Ивана Бабушкина и Львова. Строили такие дома из серого либо красного кирпича, выпущенного на местном Черемушкинском кирпичном заводе (сейчас его уже нет), а вот на Новочеремушкинской ул. уже давно преобладают 17-этажные здания современной архитектуры с благоустроенными дворами, хотя в начале улицы еще остались пятиэтажные панельные и блочные дома ранней застройки. Облик улицы постоянно меняется: кроме зданий жилого фонда здесь появляются и деловые центры.

Район Академический — желанная площадка для строительства жилых зданий бизнес-класса, которые появляются на освободившихся местах после сноса пятиэтажек.



<b>Анализ местоположения</b>	
<b>Местонахождение объекта:</b>	
Адрес объекта	г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 21 кор. 1
Административный округ, район	Территориальная принадлежность объекта – ЮЗАО, район «Академический»
Плотность застройки	Высокая, более 70%
Удаленность от ст. метрополитена	до 15 минут пешком
Тип застройки окружения	Окружение местоположения объекта – многофункциональная зона
Характеристика доступности	Транспортная доступность оценивается как удовлетворительная. Интенсивность движения высокая
<b>Состояние окружающей среды</b>	
Запыленность и загазованность воздуха	В пределах нормы
Уровень шума	В пределах допустимых норм
Интенсивность движения транспорта	Высокая
<b>Благоустройство территории</b>	
озеленение	Деревья и газоны (незначительно)
уличное освещение	Имеется
подъездные пути	Асфальтовое покрытие
автостоянка	Присутствует возможность парковки (ограниченное число мест)
<b>Удаленность от центров жизнеобеспечения</b>	
Объекты инфраструктуры:	Шаговая доступность до объектов инфраструктуры
Главные автомагистрали:	Ленинский проспект, Проспект 60 лет Октября, ул. Дмитрия Ульянова, Севастопольский проспект

### Северо-Восточный административный округ



Рисунок 7. Карта Северо-Восточного административного округа Москвы, район Алтуфьевский

Северо-Восточный административный округ города Москвы является одним из наиболее крупных в столице РФ. Его площадь составляет 106,7 кв. км, что занимает почти 10% на карте Москвы. Население – около 1,25 млн. человек. В состав округа входят 17 районов Москвы, основная часть которых занята жилыми постройками.

На территории СВАО г. Москвы проживает достаточно много людей – по плотности населения этот округ находится на первом месте в столице. Огромная площадь отдана под зеленые насаждения. Северная граница СВАО находится далеко за пределами МКАДа и тянется на юг до Марьиной рощи. На западе округ ограничивается Савеловским направлением Московской ЖД, а на востоке – Ярославским шоссе. На территории СВАО находится много исторических ценностей,



а также объектов федерального значения. Это Останкинская телебашня и Телевизионный центр «Останкино», Главный ботанический сад Российской академии наук, Всероссийский выставочный центр и другие достопримечательности. Также здесь сосредоточено множество научных и промышленных учреждений и организаций, а также такие культурные объекты, как театры, музеи, церковные храмы. Уникальной особенностью СВАО является то, что по его районам ездят абсолютно все виды московского общественного транспорта.

В Северном административном округе сосредоточено значительное количество крупных промышленных предприятий. Многие из них основаны еще прошлым веком - такие как ткацкая фабрика им. П. Алексеева, кондитерская фабрика "Большевик", косметическое объединение "Свобода". Также москвичи и гости столицы могут провести свое свободное время в различных парках и зонах отдыха (Петровский парк, Тимирязевский лес, парк Дубки, Московский ипподром).

Алтуфьевский — район расположен в западной части Северо-Восточного административного округа.

Граничит на северо-западе с районом Лианозово, на северо-востоке — Бибирево, на юге с районом Отрадное, на западе — Восточное Дегунино (САО).

Границы района проходят по Костромской улице и линии её продолжающей, оси Бескудниковской железнодорожной ветки ветки, Алтуфьевскому шоссе, Поморской улице, проектируемому проезду № 4251, западной границе полосы отвода Савёловского направления МЖД, Илимской улице, Алтуфьевскому шоссе до улицы Костромской.

Алтуфьевское шоссе пересекает район, деля его на две части, условно называемые «Бескудниковская» (западная) и «Бибиревская» (восточная).

Алтуфьевский район нельзя отнести к типичным спальным или индустриальным районам города. Разделенный Алтуфьевским шоссе на две равные части, "Бескудниковскую" и "Бибиревскую", он представляет собой, с одной стороны промышленный район с такими крупными предприятиями, как: Научно-исследовательский и конструкторский институт монтажной технологии (НИИКИМТ), Бескудниковский комбинат строительных материалов, а с другой стороны, микрорайон плотной жилой застройки с примыкающей к нему промзоной, в которой находится современный автобусный парк и большое количество гаражей и автостоянок. В районе работают 6 общеобразовательных школ проектной мощностью более 4000 мест, в них обучается около 4700 детей. Один профессиональный лицей-310 "Квалитет", в нем обучается 500 учащихся. Количество детских дошкольных учреждений - 9, из них 8 муниципальных и 1 ведомственное, их посещают около 1500 детей.

Таблица 6.8

#### Анализ местоположения

Местонахождение объекта:	
Адрес объекта	г. Москва, Высоковольный пр-зд, д. 1, к3
Административный округ, район	Территориальная принадлежность объекта – СВАО, район «Алтуфьевский»
Плотность застройки	Высокая, более 70%
Удаленность от ст. метрополитена	до 15 минут пешком
Тип застройки окружения	Окружение местоположения объекта – многофункциональная зона
Характеристика доступности	Транспортная доступность оценивается как удовлетворительная. Интенсивность движения высокая
<i>Состояние окружающей среды</i>	
Запыленность и загазованность воздуха	В пределах нормы
Уровень шума	В пределах допустимых норм
Интенсивность движения транспорта	Высокая
<i>Благоустройство территории</i>	
озеленение	Деревья и газоны (незначительно)
уличное освещение	Имеется
подъездные пути	Асфальтовое покрытие
автостоянка	Присутствует возможность парковки (ограниченное число мест)



<b>Местонахождение объекта:</b>	
	<i>Удаленность от центров жизнеобеспечения</i>
Объекты инфраструктуры:	Шаговая доступность до объектов инфраструктуры
Главные автомагистрали:	Алтуфьевское шоссе, ул. Римского-Корсакова, ул. Декабристов

**Вывод:** на основании выше представленных данных можно сделать заключение о средней инвестиционной привлекательности рассматриваемой недвижимости, что обусловлено следующими факторами:

- ✓ Местоположение Объектов коммерчески привлекательно, особенно благоприятно для размещения жилой застройки с вспомогательными помещениями первого этажа;
- ✓ На момент проведения осмотра ближайшее окружение объекта представляет собой многофункциональную зону.



## 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ рынка проводится в целях определения наилучшего и эффективного использования Объекта.

В основе анализа рынка лежит принцип необходимости и достаточности. В обзор не включается информация, не влияющая на ценностные характеристики объекта или влияющая на них в очень малой степени, и в то же время не может быть обойдена информация, имеющая существенное отношение к ценовым параметрам объекта.

### 7.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

#### 7.1.1 Политические и социально-экономические факторы в стране и в регионе, потенциально влияющие на рынок недвижимости

##### 7.1.1.1 Политические и социально-экономические факторы в стране, потенциально влияющие на рынок недвижимости

Статистические Приведенные ниже данные об общем состоянии экономики, источниками которых являются Федеральная служба статистики ([www.gks.ru](http://www.gks.ru)), Министерство экономического развития и торговли ([www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru)), и другие открытые источники, были признаны существенными при проведении оценки.

#### Производство ВВП

В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за I квартал 2018 года. Объем ВВП России за I квартал 2018г. составил в текущих ценах 22239,4 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2017г. составил 101,3%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2018г. по отношению к ценам I квартала 2017г. составил 106,8%.



#### Промышленное производство

Индекс промышленного производства<sup>1)</sup> в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,7%, в январе-мае 2018г. - 103,2%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,3%, в январе-мае 2018г. - 101,7%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,4%, в январемае 2018г. - 104,4%.

Индекс производства пищевых продуктов в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,9%, в январе-мае 2018г. - 103,2%.

Индекс производства напитков в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,5%, в январе-мае 2018г. - 101,0%.

Индекс производства табачных изделий в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 111,8%, в январемае 2018г. - 106,3%.



Индекс производства текстильных изделий в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,8%, в январе-мае 2018г. - 106,2%.

Индекс производства одежды в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,1%, в январе-мае 2018г. - 106,8%.

Индекс производства кожи и изделий из кожи в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 94,6%, в январе-мае 2018г. - 97,4%.

Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,1%, в январе-мае 2018г. - 104,7%.

Индекс производства бумаги и бумажных изделий в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,1%, в январе-мае 2018г. - 107,5%.

Индекс производства полиграфической деятельности и копирования носителей информации в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,9%, в январе-мае 2018г. - 112,9%.

Индекс производства кокса и нефтепродуктов в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,4%, в январе-мае 2018г. - 102,4%.

Индекс производства кокса и нефтепродуктов в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,4%, в январе-мае 2018г. - 102,4%.

Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 112,2%, в январе-мае 2018г. - 109,6%.

Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,0%, в январе-мае 2018г. - 103,2%.

Индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,4%, в январе-мае 2018г. - 99,6%.

Индекс производства металлургического в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 111,7%, в январе-мае 2018г. - 106,2%.

Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,1%, в январе-мае 2018г. - 104,7%.

Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,5%, в январе-мае 2018г. - 93,7%.

Индекс производства электрического оборудования в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,8%, в январе-мае 2018г. - 103,1%.

Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 93,8%, в январе-мае 2018г. - 95,1%.

Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 117,9%, в январе-мае 2018г. - 117,3%.

Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 115,2%, в январе-мае 2018г. - 117,1%.

Индекс производства мебели в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,3%, в январе-мае 2018г. - 106,2%.

Индекс производства прочих готовых изделий в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,0%, в январе-мае 2018г. - 118,6%.



### **Сельское хозяйство**

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в мае 2018г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 339,3 млрд.рублей, в январе-мае 2018г. - 1272,0 млрд.рублей.

Растениеводство. По состоянию на 1 июня 2018г. в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население), по расчетам, яровые зерновые и зернобобовые культуры посеяны на площади 23,7 млн.гектаров, подсолнечник - на 7,1 млн., сахарная свекла - на 1,1 млн., картофель - на 1,2 млн., овощи - на 0,4 млн.гектаров. По сравнению с соответствующей датой предыдущего года сократились засеянные площади яровых зерновых и зернобобовых культур в хозяйствах всех сельхозпроизводителей на 13,3%, картофеля - на 4,6%, овощей - на 5,5%, сахарной свеклы - на 5,2%, площадь подсолнечника увеличилась на 6,7%.

Озимые культуры в сельхозорганизациях (не относящихся к субъектам малого предпринимательства), по данным на 1 июня 2018г., погибли на площади 105,3 тыс.гектаров (1,6% их посева), из них зерновые и зернобобовые - на 93,2 тыс.гектаров (1,5%). Под урожай 2017г. площадь погибших озимых, посеянных на зерно, составляла 186,1 тыс.гектаров (2,8%). С учетом сохранившихся озимых площадь зерновых и зернобобовых культур на 1 июня 2018г. в сельскохозяйственных организациях, по расчетам, составила 27,2 млн.гектаров, что на 6,0% меньше, чем к этому времени в 2017 году.

Животноводство. На конец мая 2018г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 19,7 млн.голов (не изменилось по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 8,4 млн. (на 0,4% меньше), свиней - 24,8 млн. (на 5,7% больше), овец и коз - 26,8 млн. (на 1,7% меньше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 43,6% поголовья крупного рогатого скота, 13,8% свиней, 46,1% овец и коз (на конец мая 2017г. - соответственно 44,1%, 15,7%, 45,9%).

В январе-мае 2018г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 5,7 млн.тонн, молока - 12,2 млн.тонн, яиц - 18,4 млрд.штук.

В сельскохозяйственных организациях в мае 2018г. по сравнению с маем 2017г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) выросло на 5,0% (в мае 2017г. по сравнению с маем 2016г. - на 8,9%), молока - на 3,7% (на 1,7%), яиц - на 3,6% (на 2,5%). Надои молока на 1 корову в сельскохозяйственных организациях (кроме субъектов малого предпринимательства) в январе-мае 2018г. составили 2713 килограммов против 2619 килограммов в январе-мае 2017г., яйценоскость кур-несушек - 128 штук яиц против 127 штук год назад. В январе-мае 2018г. в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) отмечалось увеличение удельного веса производства свиней на убой по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года.

Реализация продукции. В январе-мае 2018г., по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, возросла продажа сельхозорганизациями основных сельскохозяйственных продуктов. За этот период реализовано по всем каналам 20,9 млн.тонн зерна, 4,7 млн.тонн скота и птицы (в живом весе), 6,4 млн.тонн молока, 13,4 млрд.штук яиц.

### **Строительство**

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в мае 2018г. составил 563,7 млрд.рублей, или 105,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае 2018г. - 2229,0 млрд.рублей, или 99,1%.

По данным обследования деловой активности строительных организаций, проведенного по состоянию на 10 мая 2018г., индекс предпринимательской уверенности в строительстве во II квартале 2018г. составил (-20%).

Положительное значение индекса предпринимательской уверенности во II квартале 2018г. отмечалось в Ставропольском крае, Магаданской и Тюменской (кроме Ханты-Мансийского автономного округа - Югры и Ямало-ненецкого автономного округа) областях, Ханты-Мансийском - Югра и Ямало-Ненецком автономных округах. Самое низкое значение индекса предпринимательской уверенности (-72%) зафиксировано в Чукотском автономном округе.



Основными факторами, сдерживающими деятельность строительных организаций, являются: "высокий уровень налогов" (на этот фактор указали 37% опрошенных руководителей организаций), "недостаток заказов на работы" (31%) и "высокая стоимость материалов, конструкций, изделий" (28%), "неплатежеспособность заказчиков" (27%).

Жилищное строительство. В мае 2018г. построено 41,5 тыс. новых квартир, в январе-мае 2018г. - 310,6 тыс. новых квартир.

### **Транспорт**

Грузовые перевозки. В январе-мае 2018г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 2318,0 млрд.тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1071,9 млрд., автомобильного - 95,0 млрд., морского - 13,1 млрд., внутреннего водного - 16,5 млрд., воздушного - 2,9 млрд., трубопроводного - 1118,6 млрд.тонно-километров.

Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-мае 2018г. составил 189,0 млрд.пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 42,6 млрд., автомобильного - 46,2 млрд., воздушного - 100,1 млрд.пасс.-километров.

### **Розничная торговля**

Оборот розничной торговли в мае 2018г. составил 2507,0 млрд.рублей, или 102,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январемае 2018г. - 12025,1 млрд.рублей, или 102,4%.

В мае 2018г. оборот розничной торговли на 94,2% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 5,8% (в мае 2017г. - 93,8% и 6,2% соответственно).

В мае 2018г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,0%, непродовольственных товаров - 52,0% (в мае 2017г. - 48,8% и 51,2% соответственно).

Во II квартале 2018г. в обследовании конъюнктуры и деловой активности приняли участие руководители 4573 организаций розничной торговли, включая малые предприятия (без микропредприятий).

Индекс предпринимательской уверенности, характеризующий деловой климат в розничной торговле, во II квартале 2018г., как и в I квартале 2018г., сохранил положительное значение и составил 4%.

### **Оптовая торговля**

Оборот оптовой торговли. В мае 2018г. оборот оптовой торговли составил 6178,0 млрд.рублей, или 103,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 39,2% оборота оптовой торговли.

### **Внешняя торговля**

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России<sup>1</sup> (по методологии платежного баланса), в апреле 2018г. составил (в фактически действовавших ценах) 57,2 млрд. долларов США (3455,0 млрд.рублей), в том числе экспорт - 36,2 млрд.долларов (2190,3 млрд.рублей), импорт - 20,9 млрд.долларов (1264,7 млрд.рублей). Сальдо торгового баланса в апреле 2018г. сложилось положительное, 15,3 млрд.долларов (в апреле 2017г. - положительное, 7,8 млрд.долларов).

В апреле 2018г. внешнеторговый оборот России со странами дальнего зарубежья составил в текущих ценах 50,2 млрд.долларов США (3031,8 млрд.рублей) и по сравнению с соответствующим месяцем 2017г. увеличился на 30,1%, с государствами-участниками СНГ - 7,0 млрд. долларов США (423,2 млрд.рублей) и увеличился на 20,9%.

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России, в апреле 2018г. составил 56,0 млрд.долларов США. Экспорт составил 36,3 млрд.долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 32,0 млрд.долларов, в государства-участники СНГ - 4,3 млрд.долларов. Импорт составил 19,7 млрд.долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 17,6 млрд.долларов, из государств участников СНГ - 2,0 млрд.долларов.



### **Потребительские цены**

В мае 2018г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 99,9%, непродовольственные товары - 100,9%, услуги - 100,4%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в мае 2018г. составил 100,2%, с начала года - 100,9% (в мае 2017г. - 100,1%, с начала года - 101,0%). В мае 2018г. цены на продовольственные товары снизились на 0,1% (в мае 2017г. - выросли на 0,6%).

Цены на непродовольственные товары в мае 2018г. выросли на 0,9% (в мае 2017г. - на 0,2%).

Цены и тарифы на услуги в мае 2018г. увеличились на 0,4% (в мае 2017г. - на 0,4%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце мая 2018г. составила 15071,3 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,4% (с начала года - на 1,9%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце мая 2018г. составила 3969,9 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 0,6% (с начала года - на 6,1%).

### **Уровень жизни населения**

В январе-мае 2018г. объем денежных доходов населения сложился в размере 22035,8 млрд.рублей. В январе-мае 2017г. денежные доходы населения составляли 20977,5 млрд.рублей, в их объеме была учтена выделенная из федерального бюджета единовременная денежная выплата пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей (далее ЕВ-2017), произведенная в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ на общую сумму 221,7 млрд.рублей. Указанная выплата пенсионерам была учтена также при расчете среднего размера назначенной пенсии в январе-мае 2017 года.

Денежные расходы населения в январе-мае 2018г. составили 21888,2 млрд.рублей и увеличились на 5,1% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 17044,1 млрд.рублей, что на 5,8% больше, чем в январе-мае 2017 года. За этот период прирост сбережений населения составил 2366,0 млрд. рублей и уменьшился на 135,9 млрд.рублей (или на 5,4%) по сравнению с соответствующим периодом 2017 года.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в мае 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 0,3%, в январе-мае 2018г. - на 3,2% (без учета ЕВ-2017, произведенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ).

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2018г., по оценке, составила 43815 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 9,9%, в январе-мае 2018г. - на 11,5%.

Пенсии. В мае 2018г. средний размер назначенных пенсий составил 13345 рублей и по сравнению с маем 2017г., увеличился на 3,3%.

### **Занятость и безработица**

С января 2017г. Росстат проводит выборочное обследование рабочей силы среди населения в возрасте 15 лет и старше (до 2017г. - в возрасте 15-72 лет). По итогам обследования в мае 2018г. численность рабочей силы составила 76,1 млн.человек, или 52% от общей численности населения страны, в их числе 72,5 млн.человек были заняты в экономике и 3,6 млн.человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).



По данным выборочного обследования рабочей силы, проведенного по состоянию на вторую неделю мая 2018г., уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше составил 59,8%, в возрасте 15-72 лет - 65,6%.

Безработица. В мае 2018г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,6 млн. человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,7% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). Уровень безработицы в мае 2018г. составил 4,7% (без исключения сезонного фактора), как для населения в возрасте 15 лет и старше, так и для населения в возрасте 15-72 лет.

Средняя продолжительность поиска работы безработными в мае 2018г. у женщин составила 7,6 месяца, у мужчин - 7,2 месяца.

#### **Инфляция<sup>4</sup>**

Инфляция в РФ в мае 2018 года осталась на уровне апреля и составила 0,4%, после 0,3% в марте, 0,2% в феврале и 0,3% в январе 2018 года, сообщил во вторник Росстат.

За январь-май 2018 года цены выросли на 1,6%. Инфляция совпала с ожиданиями аналитиков - консенсус-прогноз экономистов по инфляции на май, подготовленный "Интерфаксом", также равнялся 0,4%. В мае 2017 года инфляция также равнялась 0,4%.

По данным Росстата, годовая инфляция в мае 2018 года, осталась на уровне апреля и марта - 2,4%.

Базовый индекс потребительских цен, исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в мае 2018 года составил 100,2% (в мае 2017 года - 100,1%), в годовом выражении - 102,0% (103,8%).

#### **Факторы влияния**

На инфляцию в мае оказывали влияние разнонаправленные факторы - с одной стороны уже начали снижаться цены на плодоовощную продукцию на 1,3%, что позволяло рассчитывать на замедление инфляции, с другой - в апреле произошло ослабление рубля из-за санкций США и самое главное - в мае подскочили цены на бензин сразу на 5,6%.

Глава ЦБ Эльвира Набиуллина в понедельник в Госдуме даже заявила, что Банк России обеспокоен ростом цен на бензин, он может дать прирост инфляции на 0,2-0,4 процентного пункта (п.п.) в 2018 году. При этом она подчеркнула, что это не несет рисков превышения инфляцией цели в 4% в 2018 году.

Правительство экстренно приняло решение о снижении акцизов на бензин и дизтопливо с 1 июня и договорилось с нефтяными компаниями временно заморозить цены на эти товары на уровне 30 мая.

По данным Росстата, продовольственные товары в мае 2018 года подешевели на 0,1% (в мае 2017 года подорожали на 0,6%), в том числе продовольственные товары без плодоовощной продукции подорожали на 0,1% (подешевели на 0,1%).

Непродовольственные товары в мае стали дороже на 0,9% (на 0,2% в мае 2017 года).

Услуги в мае подорожали на 0,4% (в мае 2017 года - также на 0,4%).

Плодоовощная продукция в мае стала дешевле на 1,3% (в мае 2017 года наоборот подорожала на 5,8%). В том числе огурцы подешевели на 16,9%, бананы - на 12,4%, помидоры - на 10,5%, чеснок - на 4,1%, виноград - на 2,2%, апельсины - на 1,4%. В то же время лимоны стали дороже на 19,9%, капуста - на 16,6%, свекла - на 11,7%, морковь - на 7,3%, лук - на 4,7%, яблоки - на 2,9%.

Сахарный песок в мае подорожал на 5,7%, мясо и птица - на 0,5%, рыба и морепродукты - на 0,4%.

Одновременно куриные яйца подешевели на 7,9%, крупы - на 0,6%, молоко и молочная продукция - на 0,2%.

<sup>4</sup> Источник информации: файл «Картина инфляции в сентябре 2017 года» на сайте <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/7a893321-39f5-46b8-9fb0-5b35a22c2b96/20171009.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=7a893321-39f5-46b8-9fb0-5b35a22c2b96>



Первый зампред ЦБ Ксения Юдаева в понедельник заявила, что ожидания рынка пока не сильно расходятся с мнением ЦБ РФ, который видит факторы как в пользу снижения ключевой ставки в июне, так и в пользу ее сохранения.

"Мы говорили, что есть факторы и на снижение, и на сохранение (ключевой ставки на заседании совета директоров ЦБ 15 июня - ИФ). В консенсусе, насколько я понимаю, там тоже есть те, кто оценивает и на снижение, и на сохранение, поэтому, наверное, сверхсильных расхождений нет", - сказала первый зампред ЦБ. Ключевая ставка сейчас составляет 7,25% годовых. На заседании в апреле совет директоров ЦБ оставил ее неизменной.

Юдаева также высказала мнение, что инфляция в РФ в этом году сохранится внутри коридора 3-4%, но будет ближе к его верхней границе.

Глава Минэкономразвития Максим Орешкин, выступая в понедельник в Госдуме, заявил, что министерство ожидает инфляцию по итогам 2018 года в интервале 2,7-3,2%.

Консенсус-прогноз "Интерфакса" по итогам опроса аналитиков в конце мая - начале июня по инфляции на 2018 год снизился на 0,2 п.п., до 3,8% с 4,0% по опросу месяц назад.

#### **7.1.1.2. Анализ влияния политических и социально-экономических факторов в стране и в регионе, на рынок недвижимости**

Изменение общественно-политического устройства, ликвидация планово-распределительной системы хозяйствования и приватизация государственной собственности, проведенные в России в период 1990-1999, привели к разрыву хозяйственных связей между предприятиями, резкому падению производства всех отраслей экономики и катастрофическому ухудшению положения большинства населения. Но, начиная с 2000 года, постепенно, благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины удалось стабилизировать экономику и финансы, стабилизировать работу предприятий, реформировать социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения и повысить конкурентоспособность страны в мировом разделении труда. Благоприятные условия для развития привели к росту производства всех отраслей экономики. Стабилизировался спрос не только на продукты питания и бытовые товары, но и на продукцию производственного назначения. Внешний долг государства с 158,7 млрд.долл. в 2000 году снижен до 50,6 млрд. долл. в 2018 году (далее зеленым цветом выделены положительные тенденции, красным - отрицательные).



### Основные экономические показатели Российской Федерации

	Июль 2018г.	В % к		I полу- годие 2018г. в % к I полу- годию 2017г.	Справочно		
		июню 2017г.	маю 2018г.		июль 2017г. в % к		I полу- годие 2017г. в % к I полу- годию 2016г.
					июню 2016г.	маю 2017г.	
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	22239,4 <sup>1)</sup>	101,3 <sup>2)</sup>			100,6 <sup>3)</sup>		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,5	101,9	102,6	103,7	104,2	103,1
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>		102,2	99,8	103,0	103,4	101,3	103,7
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	330,6	100,9	98,2	102,2	98,9	99,6	100,5
Грузооборот транспорта, млрд т-км	452,3	102,0	95,7	102,9	108,9	96,7	107,3
в том числе железнодорожного транспорта	209,1	103,0	95,3	104,5	107,4	96,8	107,5
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд рублей	141,6	99,7	101,4	99,5	97,2	101,8	97,6
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2561,1	103,0	101,7	102,6	101,4	101,1	99,7
Объем платных услуг населению, млрд рублей	769,5	101,3	99,1	102,4	100,6	100,9	100,3
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	57,9 <sup>5)</sup>	120,9 <sup>6)</sup>	101,2 <sup>7)</sup>	123,0 <sup>8)</sup>	131,3 <sup>9)</sup>	108,0 <sup>10)</sup>	129,7 <sup>11)</sup>
в том числе: экспорт товаров	36,5	129,2	100,7	127,6	128,2	108,3	131,3
импорт товаров	21,4	108,8	102,1	115,8	136,0	107,5	127,2
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	2302,0 <sup>12)</sup>	103,6 <sup>2)</sup>			101,4 <sup>3)</sup>		
Индекс потребительских цен		102,3	100,5	102,3	104,4	100,6	104,4
Индекс цен производителей промышленных товаров		116,1	103,4	108,5	102,9	99,7	109,1
Реальные располагаемые денежные доходы		100,2	110,1	102,6 <sup>11)</sup>	99,9	110,0	97,3 <sup>11)</sup>
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций, номинальная, рублей	45840 <sup>10)</sup>	109,7 <sup>10)</sup>	104,0 <sup>10)</sup>	111,2 <sup>10)</sup>	108,3	104,5	107,1
реальная		107,2 <sup>10)</sup>	103,5 <sup>10)</sup>	108,7 <sup>10)</sup>	103,8	103,9	102,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,5	91,8	98,2	91,5	92,1 <sup>12)</sup>	97,8	92,6 <sup>12)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	86,5	96,6	86,4	84,3	96,8	85,3

1) Данные за I квартал 2018г. (первая оценка).  
2) I квартал 2018г. в % к I кварталу 2017 года.  
3) I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016 года.  
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработка производств", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".  
5) Данные за май 2018 года.  
6) Май 2018г. и май 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  
7) Май 2018г. и май 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.  
8) Январь-май 2018г. и январь-май 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  
9) Данные за I квартал 2018 года.  
10) Оценка.  
11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в I полугодии 2018г. в % к I полугодию 2017г. составили 101,6%, в I полугодии 2017г. в % к I полугодию 2016г. - 98,2%.  
12) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

На основании данных Росстата все ключевые экономические показатели Российской Федерации положительны, но недостаточны для активного роста рынков. Особенно отстают реальные денежные доходы большинства населения, в результате чего – низкий потребительский спрос, низкий рост торговли, сферы услуг, строительства и промышленного производства. Как результат, - низкий общий рост ВВП.

**В строительстве** объем СМР в I полугодии 2018г. составил 2922,1 млрд.рублей (в сопоставимых ценах), или 99% г/г, что недостаточно для роста рынка недвижимости, но удовлетворительно, учитывая завышенный (экономически необоснованный ростом доходов) рост в периоды 2006, 2007, 2013, 2014 годов (7-20% в год), когда за период 2005-2015 гг. среднегодовой рост составил 9,1%. Это обусловило коррекцию цен рынка недвижимости в 2016-2018гг.



**Инфляция** по итогам июня 2018 г. к июню 2017 г. составила +2,3%, что должно положительно влиять на развитие экономики и инвестиции.

**Средства организаций и физ. лиц** в банках (счета, банковские депозиты и вклады) в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.07.2018 г. составили 55,8 трлн. руб. (+7,9%).

**Объём предоставленных кредитов** в рублях и иностранной валюте с начала года на 01.07.2018 года: организациям и предпринимателям – 20,5 трлн. руб. (+13,8% по сравнению с 01.07.2017г.), задолженность составила 30,6 трн. руб. (в т.ч. просроченная – 6,9%). Кредиты физическим лицам - 5,5 трлн. руб. (+37,5%). Общая задолженность по ипотечным жилищным кредитам – 5,7 трлн.руб. (+23,9%), из них просроченная - 1,0% от задолженности.

В банковской сфере тенденции односторонне положительные – идет накопление средств и увеличение объемов кредитования. С другой стороны, высокая просроченная задолженность организаций говорит о недостаточном росте и доходах бизнеса, что может создать проблемы в будущем.

**Ключевая ставка**, установленная ЦБ России с 26.03.2018г., составляет 7,25% годовых.

**Динамика ключевой ставки**



ЦБР балансирует ключевую ставку на приемлемом для данной ситуации уровне: повышение ставки заморозит кредитование и экономический рост, снижение приведет к росту просроченной задолженности бизнеса и в условиях низкого спроса также остановит экономический рост.

**Международные резервы** Российской Федерации на 27.07.2018 возросли до 459,5 млрд долл. США (+9,7% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года), что создает гарантии стабилизации в периоды возможных экономических кризисов.

**Государственные целевые программы.** На 01.12.2017 года в России реализуется 41 государственная программа по пяти основным направлениям: социального, экономического, государственного, регионального и оборонного развития по блокам: новое качество жизни – 6934,0 млрд. руб., инновационное развитие и модернизация экономики – 1879,0 млрд. руб., эффективное государство – 1522,8 млрд. руб., сбалансированное региональное развитие – 879 млрд. руб. Госпрограммы направлены на экономический рост и социальную стабильность.

#### **Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости**

Исторически сложившееся противостояние Запада и России еще более обострилось, начиная с 1996 года, после размещения военной инфраструктуры НАТО (авиации, ЗРК, бронетанковых частей, учебных центров) в Польше, а затем с 1999 года в Болгарии, Румынии, Словакии, Словении, Эстонии, Латвии, Литве. С момента окончания Второй мировой войны Европа является форпостом США для военной агрессии в Африке, на Ближнем Востоке и в азиатском регионе. Агрессивная захватническая сущность НАТО выражена словами Верховного главнокомандующего сил НАТО в Европе, заявившего, что торговый путь через Атлантический океан приносит США 4 триллиона долларов. Силы НАТО насчитывают 24 тысяч единиц боевой авиации, 800 океанских кораблей. НАТО «является мощным и действенным альянсом, который



поддерживает» Америку в ее миссиях в регионе и за его пределами, заявил адмирал. Результаты этих «миссий» мы видим во Вьетнаме, Корее, в Югославии, Ираке, Ливии, Сирии.

Поэтому происходившие в последние пятнадцать лет масштабное восстановление и усиление России, восстановление военного паритета с Западом препятствуют безраздельному господству в мире правящих кругов США. В результате возникло небывалое экономическое и политическое напряжение вокруг нашей страны. Это остро проявляется в разжигании национализма и радикализма, развязывании Западом гражданских войн на Украине и в Сирии, в провокациях и подлогах, в санкциях против неугодных, в многочисленных попытках Запада дискредитации и международной изоляции России через подконтрольные международные организации и СМИ. Цель – через хаос и разорение международных конкурентов - сохранение мирового политического и экономического лидерства, полный контроль и использование международных финансов и мировых сырьевых ресурсов (включая российские), привлечение и использование передового международного бизнеса и инвестиций, прогрессивных технологий, интеллектуальных ресурсов, получение и сохранение максимальных доходов правящей западной элиты, орудием которой является государственная военно-политическая машина США.

Вместе с тем, многие страны и деловые круги видят в России гаранта безопасности, соблюдения международных законов и большие экономические перспективы сотрудничества. Как результат, внешнеторговый оборот России (по данным Таможенной службы) вырос в 2017 по сравнению с 2016 годом на 24,8%, а январе-мае 2018 на 23%, при этом, высокое положительное сальдо торгового баланса обеспечивает успешное обслуживание внешнего государственного долга и выполнение госпрограмм структурного развития экономики страны. Напротив, в разрез интересам США на фоне обострения развязанных Западом конфликтов на Ближнем Востоке цены на нефть вновь начали стабильный рост. В итоге, экспорт российской нефти даже при снижении физического объёма значительно вырос, доходы "Газпрома" от экспорта газа в январе-марте 2018 года выросли на 29,3% по сравнению 1 кв. 2017 года и составили \$12,4 млрд.

Даже в условиях мощного внешнего противодействия в России полным ходом идёт развитие инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. С большим опережением планируемых сроков построен и введен в эксплуатацию крупнейший в Европе и России Крымский мост. Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран. Строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с севера на юг, развивается инфраструктура северного морского пути. Реализация этих проектов усиливает значение России в мире, что несомненно отразится и на экономике, и на доходах, и на рынке недвижимости.

На десятом саммите БРИКС, состоявшемся 25–27 июля 2018 г. в Йоханнесбурге руководители Бразилии, России, Индии, Китая и ЮАР приняли совместную декларацию по широкому кругу взаимодействия в области экономики, культуры, науки, экологии, глобального управления, где обязались поддерживать принципы многосторонности и центральной роли ООН в международных делах, поддерживать честный, справедливый и равноправный международный порядок на основе целей и принципов, закрепленных в Уставе ООН, соблюдения норм международного права, поощрения приверженности принципам демократии и верховенства права в международных отношениях, а также совместно противостоять общим вызовам безопасности. Стороны заявили о своей приверженности формированию более честного, справедливого и представительного многополярного мирового порядка в целях процветания всего человечества, при котором полностью соблюдается всеобщий запрет на применение силы и исключается использование односторонних принудительных мер.

Из данных Госкомстата, Минэкономразвития РФ и Банка России видим, что **ключевые экономические показатели России показывают динамику роста**: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется развитием дефицитных отраслей и производств. Тем самым, корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. Вместе с



тем, можно констатировать, что **восстановление потребительского спроса после падения 2015-2016гг. происходит непоправимо низкими темпами.** В результате рост экономики мизерный, особенно, учитывая низкую базу. Это обусловлено **низкой потребительской активностью в связи с низкими доходами населения, на фоне значительного расслоения общества по доходам, на фоне негативной информации о пенсионной реформе и увеличении налогов, которые неизменно отрицательно отразятся на большинстве (беднейших) слоёв общества и на доверии к власти.** Сильное государство и политическая система, основанные на доверии народа, на росте народного благосостояния и на общественном консенсусе, стабильная и взвешенная налоговая система, а также льготы и конкурентная среда для бизнеса и инвестиций станут благоприятной основой для укрепления и устойчивого развития российской экономики. Учитывая низкую загруженность производственных мощностей (от 30 до 70 %) и готовность к росту производства, гигантские энергетические, сырьевые и кадровые возможности России, вероятен годовой рост ВВП до 4-5% к 2020 году. Этому способствует и сложившийся тренд роста мировых цен на энергоресурсы и сырьё, а также - гарантирующие экономическую стабильность золотовалютные резервы страны.

В стабильных условиях экономического роста неизбежно будут расти доходы госбюджета, бизнеса и населения, а с ними - расти и развиваться рынок недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства стройматериалов, ипотечного кредитования, посреднических услуг).

Коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу его дальнейшего поступательного развития. Показательно увеличение объёмов жилищного кредитования, чему содействуют и государственные программы.

Источники

1. [http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2018/info/oper-06-2018.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/info/oper-06-2018.pdf),
2. <http://www.cbr.ru/>,
3. <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc/1804016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc>

*Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 03.08.2018 года.*

*Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.*

#### **Вывод:**

*Недвижимость – ценнейший капитальный актив длительного срока использования. Его значение и роль как для населения, так и для бизнеса, и в целом для экономики, ключевые.*

*Рыночная трансформация российской экономики повлекла за собой зарождение и активное развитие рынка недвижимости. Возникшие в этой связи недостатки требуют от государства, собственников и пользователей сооружений, зданий, земельных участков пристального внимания к повышению эффективности функционирования рынка недвижимости.*

*Повышение участия государства в экономической деятельности приведет к тому, что через шесть лет рынок недвижимости России будет значительно отличаться от сегодняшнего, прогнозируют аналитики.*

*Ставки аренды коммерческой недвижимости в России за следующие шесть лет могут вырасти на 15–20% от текущего уровня. В целом до 2024 года на рынке коммерческой недвижимости не будет значительного спекулятивного роста. Об этом говорится в исследовании международной консалтинговой компании Cushman & Wakefield (C&W), представленном во вторник журналистам.*

*Эксперты аналитических и риэлтерских компаний ожидают повышения роли государства и его влияния на рынок недвижимости России в новый шестилетний экономический курс правительства. «На рынок будут влиять несколько основных факторов — повышение налогов,*



усиление контроля государства за бизнесом, развитие российского производства, цифровая экономика, кредитование, развитие городов и другие».

В этот период также усилится тренд на старение и моральный износ офисов, торговых центров и индустриальной недвижимости для объектов, построенных недавно. По оценке экспертов, новое предложение офисов и ТЦ будет формироваться за счет реконструкции объектов, построенных в 1990-е годы, и в меньшей степени — за счет нового строительства.

«В шестилетний электоральный цикл целесообразность строительства того или иного объекта будет определяться не его экономической моделью, не устойчивостью и не рентабельностью, а ролью в более крупном масштабном проекте или госпрограмме. Основным узким местом станет доступ к кредитным ресурсам, и именно участие в госпроекте откроет доступ к этим ресурсам для девелоперских компаний. Коммерческий девелопмент будет носить эпизодический характер, занимая нишевые позиции».

Одним из главных факторов, которые повлияют на игроков и рынок коммерческой недвижимости, станет повышение налогового бремени, считают эксперты компании. «Это означает, что требования к рентабельности и маржинальности бизнеса начнет повышаться. Выживание низкомаржинального бизнеса и отрасли будет под вопросом», — пояснил Денис Соколов.

Усиление контроля государства и регулирование рынков и бизнеса аналитики компании также называют важным и ожидаемым фактором ближайших шести лет. «Рост бюрократического аппарата приведет к спросу на рабочие места, потребности в кадрах, отвечающих за взаимодействие с регулятором. В целом это создаст дополнительные вакансии. В то же время Денис Соколов видит в данной ситуации плюсы для рынка офисной недвижимости. «Дополнительные рабочие места вызывают потребности в дополнительных офисных помещениях, что хорошо брокерам, девелоперам и собственникам бизнес-центров», — сказал аналитик.

В следующие шесть лет аналитики ожидают, что государство продолжит опору на собственное производство. «Строительство производств, которые укладываются в госконцепцию, получит зеленую улицу и доступ к финансированию».

Проанализировав показатели социально-экономического положения Российской Федерации, Оценщик выделил следующие факторы влияния на рынок недвижимости:

Основной риск для индустрии коммерческой недвижимости — глобальный, а именно негативные экономические процессы, снижение цен на нефть и, как следствие, рост курса доллара. Здесь же стоит отметить, что одной из главных и наиболее глобальных рисков для рынка коммерческой недвижимости в 2018 году остаются внешнеполитические угрозы: в частности, неясность отношений с Западом;

Еще одна угроза, с которой сталкивается рынок в этом году, также вытекает из продолжающегося спада в экономике — это дефицит средств у потребителей, поскольку инфляция не покрывается индексацией зарплат.

С падением реальных доходов шкала приоритетов у покупателей сдвигается в сторону первичных потребностей, а экономическая нестабильность заставляет людей более осторожно тратить деньги. В результате люди экономят и совершают меньше покупок в торговых центрах, что сказывается на доходах ритейлеров и, как следствие, собственников объектов;

Возможное снижение уровня доходов населения является серьезным вызовом для сектора торговой недвижимости и ритейла, способным понизить ставки аренды и увеличить вакантность. Оба этих фактора риска усиливает рост налога на имущество организаций, который теперь исчисляется по кадастровой стоимости объекта. В конечном итоге это затрагивает всех участников рынка — не только собственников недвижимости, но и арендаторов. Дело в том, что владельцы объектов будут вынуждены частично перекладывать на них налоговую нагрузку.

Отсутствие государственной поддержки в сегменте коммерческой недвижимости. Во всех значимых отраслях в сложной экономической ситуации принимаются те или иные меры



поддержки. Например, в жилом сегменте это льготная ипотека, которая расширяет круг потребителей, в автомобильном секторе – программа утилизации и другие. При сохранении нынешних тенденций – низкой инвестиционной привлекательности проектов и повышении налогов, отсутствие программ поддержки игроков коммерческой недвижимости приведет не только к отсутствию новых проектов, но и к отказу собственников от уже существующих;

Избыточное законодательное регулирование;

Значительный рост налога на недвижимость в связи с резким повышением стоимости кадастровой оценки – это главная угроза 2018 года, которая при невозможности поднять арендные ставки приведет к разорению многих собственников коммерческой недвижимости. Более того если эта угроза будет реализована, все остальное не будет иметь смысла – рынок коммерческой недвижимости окажется на грани краха. Кадастровая стоимость объектов недвижимости и земельных участков зачастую оказывается выше реальной рыночной стоимости, и предприниматели оспаривают результаты оценки через суды. В кризисное время бизнес испытывает серьезную нагрузку, и если налоговое давление возрастет, то последствия будут весьма негативные. Пока работает процедура оспаривания результатов кадастровой оценки, с этим риском можно работать. Но последние инициативы города настораживают. Например, мэр Москвы предложил запретить представителям малого и среднего бизнеса оспаривать цену выкупа у города помещений.

Следующей по очереди угрозой для всех объектов коммерческой недвижимости, которая сохраняется с прошлого года – это сокращение маржинальности. В свою очередь эта тенденция обусловлена многими факторами. Во-первых, экономическими условиями. С началом кризиса ставки аренды во всех сегментах коммерческой недвижимости, как и следовало ожидать, упали, при этом расходы в ряде случаев только выросли. Во-вторых, определяющую роль в развитии объектов по-прежнему играют собственники. И во многом успех проекта обусловлен именно уровнем гибкости самого собственника;

Снижение стоимости объектов. Однако эта тенденция носит негативный характер для собственников и позитивный для инвесторов, которые получают возможность приобрести объекты по сниженным ставкам.

Банкротство девелоперов (снижение активности российских и иностранных инвесторов). Девелоперам сейчас трудно найти финансирование, внутренних источников и банковского кредитования недостаточно, особенно с учетом уровня ставок и избирательности финансовых структур. Сейчас девелоперы находятся в крайне нестабильном положении. К началу кризиса они уже были перекредитованы. Теперь, когда ситуация с продажами резко ухудшилась, квартиры стали плохо продаваться, ставки по кредитам для бизнеса сейчас очень высокие. Как итог, очень мало осталось девелоперов, у которых в принципе остались собственные оборотные средства (многие девелоперы фактически принадлежат банкам). В результате компания-девелопер перестает отвечать по своим обязательствам, утекают кадры, падает качество, девелопер становится неконкурентоспособным;

Ряд угроз для коммерческой недвижимости также исходит «извне», а именно из жилого сегмента. Девелоперы жилья расширяют свое присутствие в сегменте коммерческой недвижимости: возводя крупные жилые кварталы, они самостоятельно занимаются и развитием сопутствующей инфраструктуры (ТЦ, деловые центры, инфраструктурные объекты), то есть объектами коммерческой недвижимости. Таким образом, девелоперы жилья создают субрынки, которые влияют на текущее предложение и спрос в своей локации (становятся «центрами притяжения», или наоборот, резко увеличивают уровень вакансии в районе и роняют ставки). И эти локальные изменения приводят к изменению расстановки сил на рынке, к смене общей картины в городе;

Появление новых крупных игроков на российском рынке недвижимости. Банки и государственные структуры различными способами приобретают в свои портфели все больше объектов коммерческой недвижимости, что в дальнейшем приводит к созданию крупных



структур по управлению объектами, которые включают в себя *property, facility* и *asset management*.

### 7.1.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

**Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.**

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.

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

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

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.

## 7.2 АНАЛИЗ РЫНКА

### 7.2.1 Структура отечественного рынка недвижимости

Главная особенность этой отрасли российской экономики — чувствительность к кризисным явлениям. Анализ рынка коммерческой недвижимости по данным 2015 года показывал устойчивое снижение показателей. Катализаторами снижения деловой активности сегмента по старой традиции выступили санкции, поведение котировок нефти и девальвация национальной валюты. Итогом давления на рынок стал отток потребления со стороны арендаторов более чем на 8 процентов.

Для проведения анализа рынка коммерческой недвижимости на 2018 год и выявления степени его чувствительности к внешним факторам следует обратить внимание на структуру отрасли. Объекты, которые используются собственниками для сдачи в аренду, отличаются по функциональному назначению, региональным признакам, стоимости. Стоит отметить, что влияние на отрасль оказывает и сезонность.

Как распределились коммерческие объекты по нишам:

- Помещения под размещение складов
- Торговые территории
- Офисные помещения
- Производственные территории.

Структура отрасли в долях.





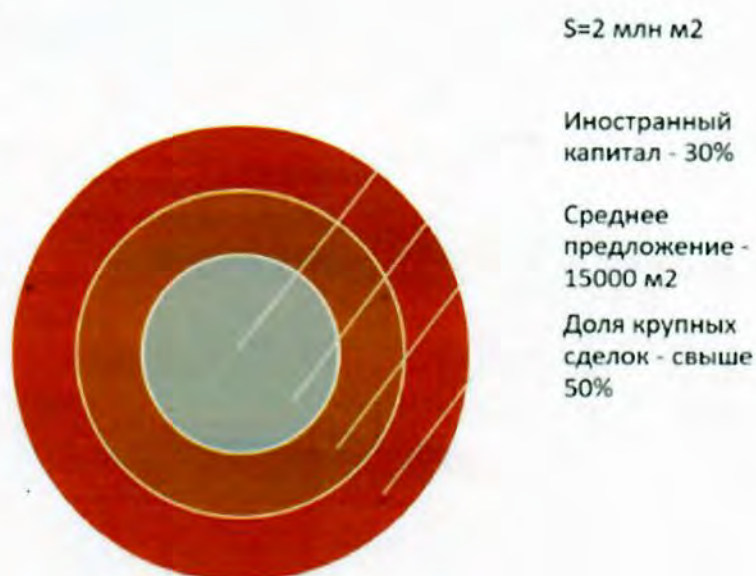
Источник: <https://alterainvest.ru/rus/blogi/analiz-rynka-kommercheskoy-vedvizhimosti-2018/>

При анализе рынка коммерческой недвижимости 2018 принято указывать продажи в метрах. Из графика видно, что в отрасли превалирует спрос на складские помещения. Это соответствует действительности, поскольку именно производства часто испытывают ненужную финансовую нагрузку на бизнес. Вместо загрузки своего склада свежими партиями под отправку, они нередко вынуждены размещать более ранние тиражи до момента отгрузки.

#### Складские площади

При поддержке свыше 30 процентов иностранного капитала столичный рынок складской недвижимости достиг свыше 1.3 миллиона площадей. Более половины сделок в сегменте относятся к крупным, - это контракты на размещение производственных запасов на 30 тысячах квадратных метрах. Фактическое состояние рынка коммерческой недвижимости в России 2018 оценивается как перспективное. Ежегодно отрасль насыщается потенциалом инвесторов, ориентированных на долгосрочную стратегию вложений. Актуальные цены в сегменте складских площадей сегодня установились на 4500 рублей за метр квадратный аренды. В регионах расценки более скромные, составляют 3800 рублей.

Сегмент в цифрах:



Источник: <https://alterainvest.ru/rus/blogi/analiz-rynka-kommercheskoy-vedvizhimosti-2018/>



### Помещения под торговые предприятия

За последние три года общий прирост арендуемых площадей в сегменте составил свыше 2 миллионов квадратных метров. Увеличение, главным образом, произошло благодаря высоким темпам строительства и модернизация под целевое назначение неиспользуемых ранее объектов. Потенциал отрасли добавляют инвесторы, которые ориентируются на возведение торговых центров.

По итогам 2017 года и 1 квартал 2018 года в сегменте происходит реструктуризация. Количество новых торговых центров снижается ввиду высоких требований безопасности промышленной эксплуатации. Вместе с этим исследование рынка коммерческой недвижимости показывает повышение спроса на небольшие площади. Активное участие в увеличении потребности показали региональные представители бизнеса, работающие по франшизе.

Средний чек договоров аренды в сегменте составляет порядка 1600 рублей за метр квадратный. Стоимость скорректирована с учетом ввода в эксплуатацию новых объектов и перевода некоторых участников сегмента в другие категории (под складские объекты). Дополнительным фактором ценообразования является предоставление скидок в целях продвижения площадей в своей нише рынка. Нередко предложения действующих собственников включают освобождение от арендной платы в перспективе ближайшего года. Аналогичная ситуация наблюдается в составе предложений, поступающих от владельцев торговых центров.

Сегмент в цифрах:



Источник: <https://alterainvest.ru/rus/blogi/analiz-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-2018/>

Согласно прогнозу рынка коммерческой недвижимости, до 2020 в предложении торговых площадей на рынке сохранится тренд к оптимизации ценообразования. Собственники все чаще идут на диалог с заинтересованными бизнесменами, вводят новые схемы расчета арендной платы. В числе последних предложений на рынке – введение переменной, зависящей от оборота компании арендатора.

### Офисные площади

Немалую долю рынка коммерческой недвижимости на 2018 занимают площади под размещение трудовых ресурсов. Не каждая компания может сегодня позволить себе приобрести собственные здания. К тому же дополнительная нагрузка в виде платы за содержание объекта и необходимости уплаты налогов неизбежно приводит корпоративы к владельцам помещений, обустроенных под офисы.



Стоит отметить, что отрасль характеризуется адаптивностью квадратных метров под целевое назначение. Выбор для эксплуатации не подходящих для этого площадей по оптимальным расценкам повышает финансовые риски. Это не только временное приостановление деятельности и штрафы, но и полное прекращение договорных отношений по инициативе собственника.

Несмотря на не самое лучшее состояние рынка коммерческой недвижимости, сегмент сегодня можно считать оправившимся от кризиса. Если на рубеже 2014-2018 годов объем ввода новых площадей сократился вдвое, то уже в 2018 году ранее брошенные объекты активно достраиваются и вводятся в действие. В ближайшей перспективе планируется включение в объем предложений не менее 650 тысяч квадратных метров ежегодно.

Вместе с тем анализ рынка коммерческой недвижимости на 2017 год показал рекордное количество пустующих метров, предназначенных под офисы. Бизнес все чаще размещает персонал ближе к производству или перебирается в бизнес-центры, работающие при государственной поддержке. Итог неутешительный – каждый шестой метр квадратный фактически пустует, повышая показатели недополученной прибыли. Средний чек в нише на сегодня составляет порядка 2500 рублей за метр площади.

Сегмент в цифрах:



Источник: <https://alterainvest.ru/rus/blogi/analiz-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-2018/>

### **Вывод:**

Подводя итоги анализа рынка аренды коммерческой недвижимости 2018 необходимо отметить общий спад отрасли. Основными факторами, довлеющими над нишей, являются экономический кризис и низкий уровень освоения неиспользуемых площадей. Как только бизнес ощутит нехватку в заброшенных территориях, он непременно начнет возвращаться к льготным условиям целевых объектов.



## 7.2.2 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Оценщиком проведен мониторинг предложений о продаже коммерческой и жилой недвижимости г. Москвы. Данные мониторинга представлены ниже.

Продажа квартиры

<https://realty.yandex.ru/offer/4290853562118489529/>

**Яндекс Недвижимость**

Продажа Аренда Новостройки Коммерческая ТЦК Агентствам ещё

Москва, Выховский проспект, 1к1

3-комнатная квартира, 75 м²

12,39 млн Р

185 200 Р за м², 18 этаж из 25

+7 916 144-04-60

Дабов Дмитрий Козыкин

75 м² 47 м² 12,4 м² 3 комнаты 18 этаж 2011

<https://realty.yandex.ru/offer/6598316765015513600/>

**Яндекс Недвижимость**

Продажа Аренда Новостройки Коммерческая ТЦК Агентствам ещё

Москва, Выховский проспект, 1к1

3-комнатная квартира, 74 м²

10,7 млн Р

144 595 Р за м², 22 этаж из 22

+7 916 352-14-75

Мадья

74 м² 42,7 м² 9 м² 3 комнаты 22 этаж 2009



<https://realty.yandex.ru/offer/7622773487915592860/>

Яндекс Недвижимость

Продажа Аренда Новостройки Коммерческая ПВК Агитация **еще**



Полный кабинет

3-комнатная квартира, 75,7 м<sup>2</sup>  
 Москва, Высокосильный проезд, 14/5  
 м. Алтуфьево м. Отрадное м. 3

В избранное

11,8 млн Р  
 155 678 Р за м<sup>2</sup>, 6 этаж из 22  
 +7 916 026-82-90

**4 ЭТАЖИ** Дарья Викторовна

36 мин Метро Алтуфьево

75,7 м<sup>2</sup> 42,7 м<sup>2</sup> 10,1 м<sup>2</sup> 3 комнаты 6 этаж 2009

РАССРОЧКА  
 0%  
 ФСК

<https://realty.yandex.ru/offer/7605804220818860780/>

Яндекс Недвижимость

Продажа Аренда Новостройки Коммерческая ПВК Агитация **еще**



Полный кабинет

3-комнатная квартира, 80 м<sup>2</sup>  
 Москва, Высокосильный проезд, 14/5  
 м. Отрадное м. Алтуфьево м. Бибирское м. 1

В избранное

11,45 млн Р  
 143 125 Р за м<sup>2</sup>, 6 этаж из 22  
 +7 985 052-10-20  
 +7 495 763-83-98

Сергей

23 мин Метро Отрадное

80 м<sup>2</sup> 43 м<sup>2</sup> 10 м<sup>2</sup> 3 комнаты 6 этаж 2009

РАССРОЧКА  
 400м до входа в ЛОСИНИЙ ОСТРОВ  
 ФСК



https://www.cian.ru/sale/flat/156046070/

https://www.cian.ru/sale/flat/156046070/

Продажи Недвижимость Поиск Яandex


цена: 10 200 000 ₽ • 2 753 просмотра • 4 на карте

### 3-комн. квартира, 78 м²

Москва СВАО р-н Отрадное Высоковольтный проезд 1х3 по карте

М Отрадное 13 мин. пешком М Бибиревское 27 мин. пешком

Выборы Поиск



18 фото

Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Год сдачи
78 м²	43 м²	11 м²	2 из 22	2009

Просторная квартира в новом доме, современная планировка. Для сан узла (ванная комната с ванной) и кухни, который рядом со спальней. Кухня 11,5 м2, комнаты 17/14/12, большая прихожая комната 10 м2. Есть место под габаритную технику (холодильник, стиральная машина). Ремонт от застройщика. Хорошие соседи. Уютная, современная подъезд, консьерж, а доме видео наблюдение, домофон. На первом этаже есть мини-маркет и

**ВТБ**

Ипотека от 60 678 ₽ в мес.

10 200 000 ₽

В ипотеку за 43 750 ₽ в мес.

С кредитом от застройщика

Альтернатива, рассрочка, ипотека

**+7 926 121-44-88**

Позвоните эксперту по недвижимости или свяжитесь с нами

1800

ID 14832

**5%**

КВАНТИРЫ ОТ 5%

ИЖ. Строительство новостройки. Новый корпус квартиры в Москве от 3 комнат до 10 комнат. Апартаменты. Студия 35 кв. м. 100% оплата. Тел. +7 495 336 15 45

**С ОТДЕЛКОЙ!**

Дом в Кубинке от ДСК ГРОС. Современная планировка, евро-отделка. Интернет. Потрясающая цена от застройщика. Тел. +7 495 156 25 86

https://www.cian.ru/sale/flat/191334472/

https://www.cian.ru/sale/flat/191334472/

Продажи Недвижимость Поиск Яandex


цена: 11 450 000 ₽ • 320 просмотра • 8 на карте

### 3-комн. квартира, 80 м²

Москва СВАО р-н Отрадное Высоковольтный проезд 1х4 по карте

М Отрадное 13 мин. пешком

Выборы Поиск



18 фото

Общая	Жилая	Кухня	Этаж
80 м²	43 м²	10 м²	6 из 22

2 взрослых собственника. ДКП более 3-х лет. Квартира расположена в новом доме. В квартире сделан ремонт под чистовую отделку. Выровнены полы и стены, установлена сантехника в ванной, заменена входная дверь, полностью смонтирована электрика, от стены сантехническая разводка RENAUL, заменены

**ВТБ**

Ипотека от 68 114 ₽ в мес.

11 450 000 ₽

В ипотеку за 49 117 ₽ в мес.

С кредитом от застройщика

Альтернатива

**+7 977 949-44-80**

**+7 495 255-11-20**

Позвоните эксперту по недвижимости или свяжитесь с нами

1800

ВЮ Групп Недвижимость

1800

**10,7 млн**

Старый домик в центре Москвы. Квартиры с отделкой от 10,7 млн. 10,7 млн. Тел. +7 495 243 10 13

**10,7 млн**

Квартира 3х1,5х1,5 м. Новое здание в центре Москвы от 4,4 млн до 10,7 млн. Тел. +7 495 153 12 00



https://www.cian.ru/sale/flat/194921791/

https://www.cian.ru/sale/flat/194921791/

### 3-комн. квартира, 75,7 м<sup>2</sup>

Москва СВАО р-н Отрадное Высоковольтный проезд 1к5

ж. Отрадное

Выборки Поделиться Добавить в избранное



9 фото



Общая Жилая Кухня Этаж  
75,7 м<sup>2</sup> 42,7 м<sup>2</sup> 10,1 м<sup>2</sup> 8 из 22

Продается просторная 3-х комнатная квартира, общая площадь - 75,7 кв.м., кухня - 10,1 кв.м., квартира расположена: 2 спальни, 2 санузла. Квартира без отделки, что позволит Вам сделать ремонт по своему вкусу. Дом расположен в районе с развитой инфраструктурой (магазины, аптеки, бани, детские сады, школы). В пешей доступности две станции метро "Отрадное" и "Бибирево". Свободная продажа! Консультации и помощь в одобрении ипотеки у ведущих банков, профессионал! Оперативный показ. Звоните, Компания

ВТБ

Ипотека от 20 116 ₽/мес

Сравнить цены

11 800 000 Р

Без комиссии до 50 000 ₽/мес

Следить за изменениями цены

Свободная продажа, ипотека от ВТБ

+7 926 993-02-40

Позвоните по телефону, чтобы узнать подробности или обратитесь по адресу: Отрадное, Высоковольтный проезд 1к5

Написать объявлению

РНО

Дарья Брейловская

Эксперт



ЖК «Милос Точка»  
Квартиры от 17 кв.м до 112 кв.м.  
Панорамные окна с видом на Парк  
Решение проблемы 20 кв.м. 20 кв.м. 20 кв.м.  
Ипотека от 50%

Позвоните по телефону, чтобы узнать подробности или обратитесь по адресу: Отрадное, Высоковольтный проезд 1к5



ЖК «MILOS»  
Рядом с Парком Победы, Парк Победы  
Ипотека от 50%  
Ипотека от 50%

Позвоните по телефону, чтобы узнать подробности или обратитесь по адресу: Отрадное, Высоковольтный проезд 1к5



## Продажа помещения Москва

<https://www.cian.ru/sale/commercial/191537101/>

Офис, 102 м<sup>2</sup>  
 Москва ЮЗАО р-н Битянский ул. Губкина 6К1 19 кв.м.  
 Университет 20 мин. поездом Академическая 15 мин. поездом  
 Воробьевы горы 20 мин. поездом

19 500 000 Р

Ирина Шенк  
 +7 909 916-97-96



9 фото

102 м<sup>2</sup> 1 из 27 Свободно

Предлагается нежилое помещение, свободного назначения, состоящее из 4-х помещений. Отдельный вход. Огороженная охраняемая территория. Свободная наземная парковка. Собственность физ. лица. Либе. обмене на квартиру в Москве.

Близкая станция метро Академическая. Вокзал на Битюкском шоссе 1000 кв. м. торговая площадь. Развитая инфраструктура. Хорошая парковка. Тел: 8000 263 78 68

Бизнес-центр  
 Старый город. Торговая площадь 1000 кв. м. торговая площадь 1000 кв. м. Тел: 8000 432 50 75

<https://www.cian.ru/sale/commercial/151943899/>

Офис (В), 478,4 м<sup>2</sup>  
 Москва ЮЗАО р-н Академический ул. Шверника 17К3 19 кв.м.  
 Академическая 15 мин. поездом Академическая 15 мин. поездом

71 980 000 Р

Павел Владимирович  
 +7 916 548-12-73



4 фото

478,4 м<sup>2</sup> 1 из 16 Занято до авг 2017 В

Предлагается к продаже встроено-приватизированное нежилое помещение, расположенное на 2-м этаже жилого дома. Помещение отремонтировано, имеет 4 входа (все коммуникации, водоснабжение, кондиционирование). Планировка помещения зал со стеклянными перегородками - 210 кв.м. и кабинеты. Можно использовать как офис.

Площадь арендного бизнеса. Ежемесячная прибыль - 500 тысяч рублей.

STREET на колесах у метро  
 Продажа торговых площадей и помещений в центре Москвы. Собственность физ. лица. Тел: 8000 440 52 07

Новый бизнес-центр в центре Москвы  
 Торговая площадь 4000 кв. м. торговая площадь 4000 кв. м. Тел: 8000 477 27 75

Бизнес-центр  
 Старый город. Торговая площадь 1000 кв. м. торговая площадь 1000 кв. м. Тел: 8000 432 50 75



<https://realty.yandex.ru/offer/7517866235088991257/>

Яндекс Недвижимость

Продажа Аренда Новостройки Коммерческая ГВС Агентство **кад** Личный кабинет

Офис, 412 м<sup>2</sup>  
Москва, улица Шверника, 17к3  
Кремлевский район Академический район Ленинский проспект

70 млн Р  
169 900 Р за м<sup>2</sup>, 1 этаж из 2

Посмотреть телефон

В избранное




14 мин Метро: Кунцевская

412 м<sup>2</sup> 1 этаж

**ПЕРВЫЙ МЕБЕЛЬНЫЙ**  
установки и покупки от нас  
**3 ЭТАЖ**  
**ТЦ ЩЕЛКОВО**  
**МЫ СОВСЕМ РЯДОМ**


<https://www.cian.ru/sale/commercial/193756933/>

Свободное назначение, 220 м<sup>2</sup>  
Москва, ЮЗАО д.п. Черемушки, Новопеределкинская ул., 44к2

34 600 000 Р

Пролетары Урсул

Посмотреть телефон



220 м<sup>2</sup> 1 из 18 Свободно

Назначение: торговый сектор, банк, салон красоты, гостиница, медицинский центр, школа, офис, магазин, клиентский офис, кредитный бизнес

Продажа помещений в ЦФО  
Помещение находится в здании 177к3  
ул. Новопеределкинская, владение 17  
17/04, Республика  
Тел.: +7(495) 528-85-31

СТРАИТ со вводом в метро  
Помещение находится в здании 177к3  
ул. Новопеределкинская, владение 17  
17/04, Республика  
Тел.: +7(495) 528-85-31



https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-180742273

→ ↻ 🏠 📍 https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-180742273

Приложения 📱 Входящие - Почта 📧 Яндекс 📄 Официальный курс

**40 850 000 РУБ.**

В ипотеку за 831 826 РУБ./мес.

**Офис на продажу**

ул. Каховка 16, Черёмушки, Москва

📍 Академическая 3,33 км



4 из 9



Связаться с владельцем

в 917 579-36-68

**Офис, 283.9 м<sup>2</sup>**

Нежилые помещения на первом этаже жилого дома. Вторая линия домов, удаленность от метро 2000 м (м. Каховская). Отдельный вход в помещение с торца жилого дома. Развитая инфраструктура района. Общая площадь 284 кв. м (9 офисных помещений), кабинетная планировка, высота потолков 3,15 м.

📌 Создать заметку 🖨️ Распечатать 📍 Получать похожие 🗨️ Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▾



## 7.2.3 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены на рынке сопоставимых объектов

### Отличие цены предложения от цены сделки

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию, поэтому чаще всего применяется метод Экспертных оценок специалистов рынка. Оценщик проанализировал различные источники, указывающие на величину скидки на торг для объектов, аналогичных рассматриваемым.

Согласно информации представленной на открытом рынке, величина уторговывания для земельных участков составляет от 3% до 9%. *Источник: (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1431-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2018-goda).*



Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2018 года

№	Объекты	Индекс цены	Величина скидки	Среднее значение
<b>А. При продаже объектов</b>				
1	Торговые помещения и склады - земельные участки	0,93	0,07	0,05
2	Офисные и деловые объекты (земельные участки и здания) и земельные участки	0,95	0,05	0,04
3	Складские помещения и здания - земельные участки	0,95	0,05	0,04
4	Производственные помещения и здания - земельные участки	0,93	0,07	0,05
5	Специализированные здания и строения на земельном участке (земельный участок) в зависимости от функционального назначения и назначения участка	0,87	0,13	0,09
6	Специализированные здания и строения на земельном участке (земельный участок) в зависимости от функционального назначения и назначения участка	0,92	0,08	0,05
7	Комплексные (складские, производственные) здания и строения и строения на земельном участке	0,93	0,07	0,05
<b>Б. При аренде объектов</b>				
8	Торговые помещения и склады - земельные участки	0,93	0,07	0,05
9	Офисные и деловые объекты (земельные участки и здания) и земельные участки	0,95	0,05	0,04
10	Складские помещения и здания - земельные участки	0,95	0,05	0,04
11	Производственные помещения и здания - земельные участки	0,93	0,07	0,05

\* Индекс цены - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки  
\*\* Величина скидки - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки

### Дата предложения

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

### Передаваемые права

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и стоимости. При прочих равных условиях стоимость продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности. То есть, когда при сделке купли-продажи, покупателю передаются права собственности в полном объеме: владения, пользования, распоряжения. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

### Местоположение

Фактор местоположения является одним из ключевых ценообразующих факторов.

### Функциональное назначение (вид разрешенного использования)

Имеет место в случае, если категория земли объекта оценки отличается от категории земли объектов-аналогов.

ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном



регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования. Подробно об основных и вспомогательных ВРИ – в Градостроительном кодексе РФ, Глава 4, статья 30, 37.

В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков:

- realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие;
- www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения;
- www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения;
- irr.ru – населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особоохраняемые,

водный, лесной фонд.

Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают.

Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п.

Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных ВРИ схожего функционального назначения часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра.

#### ***Площадь земельного участка***

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки.

#### ***Методика расчета рыночной стоимости земельного участка***

*Поскольку на момент оценки Оценщик не располагает достаточной и достоверной информацией по продажам земельных участков, сопоставимых с оцениваемым, следовательно, определение рыночной стоимости земельного участка с использованием метода сравнения продаж недостаточно корректно. Введение значительно количества корректировок приведет к некорректному значению рыночной стоимости земельного участка.*

В рамках данного отчета Оценщик счел целесообразным провести расчет рыночной стоимости земельного участка методом распределения рыночной стоимости имущественного комплекса.

Стоимость земельного участка в составе стоимости единого объекта недвижимости выделялась следующим образом. По данным исследования группы компания «Аверс» доля стоимости земли в стоимости единого объекта недвижимости (земельного участка с улучшениями) определяется по 2 формуле:

$$I = \frac{V_L}{V_L + V_{\text{восст}}}$$

где

$V_L$  - доля стоимости прав на участок в стоимости нового (только что построенного) объекта;

$V_L$  - стоимость прав на земельный участок;

$V_{\text{восст}}$  - стоимость строительства улучшений.



Базой для проведения исследования послужила база данных ГУП ГУИОН (аналитический отдел ГУП ГУИОН, 710-48-71). База данных составлена по материалам отчетов об оценке, выполненных аттестованными КУГИ оценщиками Санкт-Петербурга.

**7.2.4 Анализ ликвидности**

**Ликвидность** имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершения сделки.

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

Таблица 7.5

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

*Источник информации: Методические рекомендации АРБ «Оценка имущественных активов для целей залога» Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.), Москва 2011.*

Таблица 7.6

**Срок ликвидности**

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2018 года

Сводный отчет о рыночной стоимости коммерческой недвижимости

Таблица для рынка: сроки продажи (сроки ликвидности) коммерческой недвижимости

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объекта в открытой продаже при выборе по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации
- Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением различных типовых продаж (в регулярной продаже, при участии аукциониста)
- Нижняя граница выбора - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества
- Верхняя граница выбора - объекты большей площади и цены предложения, худшего качества
- Безнижняя граница выбора - средний надбавочный типичный срок продажи объектов

Исходные данные: 01.10.2018

№	Назначение, использование и описание (в соответствии с кадастром)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение, мес.
1	Объекты производственного назначения	3	10	5.5
2	Производственные здания и помещения	3	10	7
3	Складские здания и помещения (архитектурный)	3	11	7
4	Складские здания и помещения (инженерный)	3	9	6
5	Гаражи и объекты хранения, не являющиеся объектами недвижимости	2	3	2.5
6	Быстрооборотные здания и помещения (торговые центры, супермаркеты, магазины)	2	3	2.5
7	Жилые здания и помещения (квартиры, таунхаусы, коттеджи)	2	3	2.5
8	Автомобильные стоянки (открытые, АЗС)	4	13	5
9	Нефтебаза	10	27	18
10	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства продукции и оказания услуг (сельскохозяйственные здания для содержания сельскохозяйственных животных, птицеводство и переработки продукции, склады, ЧТП и другие, расположенные на земельном участке с/х назначения, земельный участок с/х назначения)	7	16	10
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного назначения) и производственные комплексы (здания и сооружения производственного назначения) на земельном участке, отведенном для размещения комплекса объектов производственного назначения	6	20	12
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельный участок, здания и сооружения производственного назначения) на земельном участке, отведенном для размещения комплекса объектов производственного назначения	9	22	15
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	6	6
14	Коммерческие здания и сооружения	3	11	8
15	Лабораторные и научно-исследовательские учреждения (здания и помещения административных зданий, не являющиеся объектами)	6	13	9
16	Торговые и розничные объекты (здания и помещения розничного назначения)	3	5	4
17	Общественные здания (здания и помещения общ. назначения)	3	7	5
18	Гостиничные объекты (гостиничные здания, в том числе объекты)	4	10	6
19	Здания, объекты, сооружения	3	7	5
20	Административные здания	4	11	7
21	Административные и инженерные здания и сооружения	4	8	6
22	Инженерные здания	3	8	5
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, объекты сооружения гражданских др. объекты (здания и сооружения)	по срокам сдачи объектов объектами		

*Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/1585-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhivosti-na-01-10-2018-goda>*



### 7.2.5 Основные выводы

- ✓ В связи с «очередной волной» кризиса и международными санкциями, вокруг российского рынка недвижимости сформировалось значительное количество факторов неопределенности – как глобальных, макроэкономических, так и внутрироссийских. Развитие ситуации в РФ в ту или иную сторону может привести как к скачку цен, так и к их серьезной просадке. В целом эксперты рынка не прогнозируют значительного роста цен.
- ✓ Рыночным условием при продаже во всех сегментах рынка по-прежнему является дисконт (скидки на уторгование при продаже).
- ✓ Согласно данным проведенного анализа, диапазон цены предложения 1 кв. м коммерческой недвижимости расположенной в ЮЗАО г. Москва, составляет от 140 000 до 200 000 рублей за 1 кв. м. Данный показатель может варьироваться в зависимости от локального местоположения объекта, передаваемой площади, качества прав, окружающей застройки и других ценообразующих параметров.
- ✓ Согласно данным проведенного анализа, диапазон цены предложения 1 кв. м жилой недвижимости расположенной в СВАО г. Москва, составляет от 130 000 до 170 000 рублей за 1 кв. м. Данный показатель может варьироваться в зависимости от локального местоположения объекта, передаваемой площади, качества прав, окружающей застройки и других ценообразующих параметров.



## 8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 8.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 14 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. №256, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения 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, в том числе:
    - a) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
    - b) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
    - c) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

### 8.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективным использованием объектов оценки является тот вариант использования, при котором достигается максимальный эффект, с экономической точки зрения. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования проводят по четырем основным направлениям (с учетом текущего состояния соответствующего сегмента рынка):

- ✓ физическая возможность – выбор лучшего и наиболее эффективного варианта использования объектов оценки из существующих физически возможных вариантов использования;
- ✓ законодательно разрешенное использование - выбор лучшего и наиболее эффективного варианта использования объектов оценки из существующих законодательно разрешенных вариантов использования;
- ✓ финансовая целесообразность - выбор лучшего и наиболее эффективного варианта использования объектов оценки с точки зрения финансовой целесообразности;
- ✓ максимальная продуктивность - выбор лучшего и наиболее эффективного варианта использования объектов оценки с точки зрения максимальной экономической продуктивности (выгоды).

На основании всех вариантов наиболее эффективного использования по направлениям выбирается агрегированный вариант наиболее эффективного использования объектов оценки, по которому производится дальнейший расчет соответствующего вида стоимости.

Графическое представление анализа лучшего и наиболее эффективного использования представлены на *рис. 8.1.*





Рисунок 8.1 - Графическое представление анализа наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки представлен в следующей таблице.

Таблица 8.1

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

№ п/п	Параметр	Характеристика
1	Физическая возможность	Как следует из характеристик объекта оценки, наилучшим, с точки зрения физической возможности использования, является использование объекта оценки по его целевому назначению – в качестве помещений коммерческого и жилого назначения.
2	Законодательно разрешенное использование	Предполагаемое использование объекта оценки (в качестве помещений коммерческого и жилого назначения полностью соответствует его разрешенному использованию).
3	Финансовая целесообразность	Предполагаемое использование объекта оценки (в качестве помещений коммерческого и жилого назначения должно обеспечить доход, превышающий затраты на его содержание).
4	Максимальная продуктивность	Рассматриваемые объект оценки обеспечивают максимальную продуктивность, с экономической точки зрения, в варианте использования по его целевому назначению – в качестве помещений коммерческого и жилого назначения.

**Вывод: наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями – использование: размещение помещений коммерческого и жилого назначения.**



### 8.3. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на п.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №257, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

#### 8.3.1. Затратный подход

**Затратный подход** (*cost approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- ✓ оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- ✓ оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- ✓ оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- ✓ оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- ✓ оценка величины накопленного износа;
- ✓ оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- ✓ оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений (п. 24а ФСО № 7). Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства (п. 24б ФСО № 7).



Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

В данном случае Оценщиком было принято решение отказаться от затратного подхода. Это решение связано с высоким уровнем неопределенности по ключевым параметрам расчета, обусловленной следующими существенными обстоятельствами.

Как известно, для оценки объекта недвижимости по затратному подходу, необходимо определить стоимость передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту оценки, а также рассчитать затраты на воспроизводство/замещение улучшений, существующих на рассматриваемом земельном участке.

При этом в рамках оценки стоимости прав на земельный участок:

1. аналогов по земельному участку (с учетом масштаба, местоположения и назначения) не выявлено; в данном случае Оценщику не удалось подобрать для оценки земельного участка достаточное количество прямых аналогов, - земельных участков, предназначенных под строительство зданий коммерческого назначения;
2. рынок земельных участков в Москве не достаточно развит; это выражается в небольшом, а точнее, в минимальном количестве предложений по участкам, свободным от застройки; в значительном разбросе цен на предлагаемые к продаже земельные участки, в отсутствии (в том числе и у представителей продавца) данных об основных ценообразующих факторах, усложнен доступ к информации об участках, предлагаемых к продаже;
3. существует неопределенность с параметрами оцениваемого земельного участка (отсутствие кадастровой справки), которая не позволяет определить максимально допустимую величину общей площади зданий, которые можно возвести на данном земельном участке, что не позволяет доказательно провести его оценку; более того, даже при наличии кадастровой справки невозможно говорить о законодательно установленных ограничениях по площади возводимых зданий (практика строительства в Москве показывает, что не являются редкостью факты строительства объектов, площадью большей, чем установлено документами кадастрового учета для данного местоположения);
4. расчетные модели косвенных методов оценки земельных участков обладают высоким уровнем чувствительности к исходным данным;
5. изложенные выше факторы приводят к тому, что погрешность результата оценки рыночной стоимости земельного участка составляет не менее 40%;

В рамках оценки стоимости улучшений:

6. отсутствие расчетной модели, позволяющей определить справедливый уровень прибыли предпринимателя для данного местоположения в рамках выбранного варианта НЭИ объекта недвижимости (в центре города прибыль предпринимателя существенно выше, чем на окраинах города);
7. значительная степень влияния выбранного варианта расчета всех видов износа, в том числе, функционального износа, на результат оценки;
8. перечисленные факторы приводят к величине погрешности результата оценки улучшений более 30%;

*Таким образом, в связи с высоким уровнем субъективности определения величин ключевых параметров расчетов по затратному подходу, оценщик принял решение отказаться от применения данного подхода для того, чтобы не исказить итоговый результат оценки промежуточными значениями, имеющими высокий уровень погрешности.*

### 8.3.2. Сравнительный подход

**Сравнительный подход** (*sales comparison approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.



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

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;

согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

*Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры коммерческой недвижимости. Учитывая, что коммерческий рынок в Москве достаточно хорошо развит, в том числе с точки зрения информационного обеспечения, Оценщик полагает, что сравнительный подход наиболее объективно отражает рыночную стоимость объектов оценки.*

*На основании выше изложенного, Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости нежилых помещений.*

*Поскольку на момент оценки Оценщик не располагает достаточной и достоверной информацией по продажам земельных участков, сопоставимых с оцениваемым, следовательно, определение рыночной стоимости земельного участка с использованием метода сравнения продаж недостаточно корректно. Введение значительно количества корректировок приведет к некорректному значению рыночной стоимости земельного участка.*

### 8.3.3. Доходный подход

**Доходный подход** (*income approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;



- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

*Для объектов недвижимости корректное применение доходного подхода возможно при наличии достаточно развитого рынка аренды. Имеющаяся у Оценщика информация не позволяет применить доходный подход при оценке рыночной стоимости объектов оценки.*

*Учитывая выше изложенное, Оценщик счел возможным отказаться от применения доходного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки.*

## **8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **8.4.1. Определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода**

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

*Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений.*

Метод рыночных сравнений - метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в



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

**Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений** может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi},$$

где:  $V_{PC}$ - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;  
 $K$ - количество аналогов  
 $V_{PCi}$ - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене  $i$ -го объекта-аналога;  
 $\alpha_i$ - вклад  $i$ -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_i^K \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом :

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где:  $P_i$ - цена  $i$ -го объекта-аналога;  
 $N$ - количество ценообразующих факторов;  
 $D_{Pij}$ - значение корректировки цены  $i$ -го объекта-аналога по  $j$ -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

Цена за единицу площади участка:

- квадратный метр – для участка под застройку в населенном пункте;
- «сотка» (сто кв.м) – для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;
- гектар – для сельскохозяйственных угодий.

Здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей площади).

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения

В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.



**Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен**

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество прав	Обременение договорами аренды
	Сервитуты и общественные обременения
	Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Качество окружения (рекреация и экология)
	Доступность объекта (транспортная, пешеходная)
Физические характеристики	Характеристики земельного участка
	Размеры и материалы строений
	Износ и потребность в ремонте строений
	Состояние окружающей застройки
Экономические характеристики	Возможности ресурсосбережения
	Соответствие объекта принципу НЭИ
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Наличие парковки или гаража
	Состояние системы безопасности
	Наличие оборудования для бизнеса
	Наличие отдельного входа
	Расположение в отдельно стоящих зданиях или в составе отдельно стоящих зданий

*Источник: данные анализа рыночной ситуации*

*Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:*

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.



**Расчет рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 21 кор.1**  
Таблица 8.2

**Описание объектов – аналогов**

Показатель	Объект-аналог № 1		Объект-аналог № 2		Объект-аналог № 3		Объект-аналог № 4		Объект-аналог № 5		
	актуально на дату оценки	собственность	актуально на дату оценки	собственность	актуально на дату оценки	собственность	актуально на дату оценки	собственность	актуально на дату оценки	собственность	
Дата предложения											
Вид права											
Площадь, кв.м.	102,0	478,4	412,0	220,0	220,0	283,9	220,0	283,9	283,9	283,9	
Стоимость продажи, руб.	19 500 000	71 980 000	70 000 000	34 600 000	34 600 000	40 850 000	34 600 000	40 850 000	40 850 000	40 850 000	
Стоимость продажи, руб./кв.м	191 176	150 460	169 903	157 273	157 273	143 889	157 273	143 889	143 889	143 889	
Местоположение	г. Москва, ул. Губкина, д. 6к3, пешеходная доступность до ст. м. Академическая	г. Москва, ул. Шверника, д. 17к3, пешеходная доступность до ст. м. Академическая	г. Москва, ул. Шверника, д. 17к3, пешеходная доступность до ст. м. Академическая	г. Москва, ул. Шверника, д. 17к3, пешеходная доступность до ст. м. Академическая	г. Москва, ул. Шверника, д. 17к3, пешеходная доступность до ст. м. Академическая	г. Москва, ул. Шверника, д. 17к3, пешеходная доступность до ст. м. Академическая	г. Москва, ул. Шверника, д. 17к3, пешеходная доступность до ст. м. Академическая	г. Москва, ул. Шверника, д. 17к3, пешеходная доступность до ст. м. Академическая	г. Москва, ул. Шверника, д. 17к3, пешеходная доступность до ст. м. Академическая	г. Москва, ул. Шверника, д. 17к3, пешеходная доступность до ст. м. Академическая	
Тип объекта	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	
Описание	Продается нежилое помещение, свободного назначения состоящее из 4-х помещений. Отдельный вход. Огороженная охраняемая территория. Свободная наземная парковка. Собственность физ. лица. Либо обменная на квартиру в Москве	Предлагается к продаже встроенно-присоединенное нежилое помещение, расположенное на 1 этаже жилого дома. Помещение отремонтировано, имеет 4 входа. Все коммуникации, видеонаблюдение, кондиционирование. Планировка помещения: зал со стеклянными перегородками - 210 кв.м. и кабинеты. Можно использовать блоками.	Продается пристройка к жилому дому, 1-й этаж, 3 отдельных входа, общая площадь 412 кв.м. Планировка кабинетная, состояние рабочее (требуется косметика). Цена 70 000 000 рублей. 70 квт.	Продается нежилое помещение на первом этаже в доме бизнес-класса ЖК Адмирал. Планировка: кухня- столовая, 7 комнат, два совмещенных сан-узла с душевыми кабинками, один санузел обычный, система климат контроля во всем помещении, теплые полы, система видеонаблюдения, противопожарная сигнализация установлена. Есть парковка наземная, но Есть возможность покупки м/м в подземном паркинге. Благоустроенная придомовая территория с детской площадкой и открытым внутренним двориком. Круглосуточная охрана. развитая инфраструктура района. В шаговой доступности станция метро Профсоюзная. Ранее в помещении располагался офис.	Продается нежилое помещение на первом этаже жилого дома. Вторая линия домов, удаленность от метро 2000 м (м. Каховская). Отдельный вход в помещение с торца жилого дома. Развитая инфраструктура района. Общая площадь 284 кв.м. (9 офисных помещений), кабинетная планировка, высота потолков 3,15 м.	Назначение: нотариальная контора, банк, салон красоты, гостиница, медицинский центр, школа, офис, магазин, клиентский офис, арендный бизнес Собственность. Продаем значительно ниже рынка! Свободное помещение на первом этаже в доме бизнес-класса ЖК Адмирал. Планировка: кухня- столовая, 7 комнат, два совмещенных сан-узла с душевыми кабинками, один санузел обычный, система климат контроля во всем помещении, теплые полы, система видеонаблюдения, противопожарная сигнализация установлена. Есть парковка наземная, но Есть возможность покупки м/м в подземном паркинге. Благоустроенная придомовая территория с детской площадкой и открытым внутренним двориком. Круглосуточная охрана. развитая инфраструктура района. В шаговой доступности станция метро Профсоюзная. Ранее в помещении располагался офис.	Назначение: нотариальная контора, банк, салон красоты, гостиница, медицинский центр, школа, офис, магазин, клиентский офис, арендный бизнес Собственность. Продаем значительно ниже рынка! Свободное помещение на первом этаже в доме бизнес-класса ЖК Адмирал. Планировка: кухня- столовая, 7 комнат, два совмещенных сан-узла с душевыми кабинками, один санузел обычный, система климат контроля во всем помещении, теплые полы, система видеонаблюдения, противопожарная сигнализация установлена. Есть парковка наземная, но Есть возможность покупки м/м в подземном паркинге. Благоустроенная придомовая территория с детской площадкой и открытым внутренним двориком. Круглосуточная охрана. развитая инфраструктура района. В шаговой доступности станция метро Профсоюзная. Ранее в помещении располагался офис.	Назначение: нотариальная контора, банк, салон красоты, гостиница, медицинский центр, школа, офис, магазин, клиентский офис, арендный бизнес Собственность. Продаем значительно ниже рынка! Свободное помещение на первом этаже в доме бизнес-класса ЖК Адмирал. Планировка: кухня- столовая, 7 комнат, два совмещенных сан-узла с душевыми кабинками, один санузел обычный, система климат контроля во всем помещении, теплые полы, система видеонаблюдения, противопожарная сигнализация установлена. Есть парковка наземная, но Есть возможность покупки м/м в подземном паркинге. Благоустроенная придомовая территория с детской площадкой и открытым внутренним двориком. Круглосуточная охрана. развитая инфраструктура района. В шаговой доступности станция метро Профсоюзная. Ранее в помещении располагался офис.	Назначение: нотариальная контора, банк, салон красоты, гостиница, медицинский центр, школа, офис, магазин, клиентский офис, арендный бизнес Собственность. Продаем значительно ниже рынка! Свободное помещение на первом этаже в доме бизнес-класса ЖК Адмирал. Планировка: кухня- столовая, 7 комнат, два совмещенных сан-узла с душевыми кабинками, один санузел обычный, система климат контроля во всем помещении, теплые полы, система видеонаблюдения, противопожарная сигнализация установлена. Есть парковка наземная, но Есть возможность покупки м/м в подземном паркинге. Благоустроенная придомовая территория с детской площадкой и открытым внутренним двориком. Круглосуточная охрана. развитая инфраструктура района. В шаговой доступности станция метро Профсоюзная. Ранее в помещении располагался офис.	Назначение: нотариальная контора, банк, салон красоты, гостиница, медицинский центр, школа, офис, магазин, клиентский офис, арендный бизнес Собственность. Продаем значительно ниже рынка! Свободное помещение на первом этаже в доме бизнес-класса ЖК Адмирал. Планировка: кухня- столовая, 7 комнат, два совмещенных сан-узла с душевыми кабинками, один санузел обычный, система климат контроля во всем помещении, теплые полы, система видеонаблюдения, противопожарная сигнализация установлена. Есть парковка наземная, но Есть возможность покупки м/м в подземном паркинге. Благоустроенная придомовая территория с детской площадкой и открытым внутренним двориком. Круглосуточная охрана. развитая инфраструктура района. В шаговой доступности станция метро Профсоюзная. Ранее в помещении располагался офис.	Назначение: нотариальная контора, банк, салон красоты, гостиница, медицинский центр, школа, офис, магазин, клиентский офис, арендный бизнес Собственность. Продаем значительно ниже рынка! Свободное помещение на первом этаже в доме бизнес-класса ЖК Адмирал. Планировка: кухня- столовая, 7 комнат, два совмещенных сан-узла с душевыми кабинками, один санузел обычный, система климат контроля во всем помещении, теплые полы, система видеонаблюдения, противопожарная сигнализация установлена. Есть парковка наземная, но Есть возможность покупки м/м в подземном паркинге. Благоустроенная придомовая территория с детской площадкой и открытым внутренним двориком. Круглосуточная охрана. развитая инфраструктура района. В шаговой доступности станция метро Профсоюзная. Ранее в помещении располагался офис.
Класс здания	В	В	В	В	В	В	В	В	В	В	
Отделка	без отделки	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая	
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	
Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/191537101/">https://www.cian.ru/sale/commercial/191537101/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/151943899/">https://www.cian.ru/sale/commercial/151943899/</a>	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/7517866235088991257/">https://realty.yandex.ru/offer/7517866235088991257/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/193756933/">https://www.cian.ru/sale/commercial/193756933/</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommerceheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-180742273">https://www.domofond.ru/kommerceheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-180742273</a>						

Источник: данные открытых источников



**Таблица 8.3**  
**Расчет рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 21 кор. 1, в рамках сравнительного подхода**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена продажи (предложения)	руб.	?	19 500 000	71 980 000	70 000 000	34 600 000	40 850 000
Общая площадь	кв.м	464,40	102,00	478,40	412,00	220,00	283,90
Цена для объектов-аналогов	руб./кв.м		191 176	150 460	169 903	157 273	143 889
<b>1. Качество прав</b>			обременения не зарегистрированы				
<i>1.1. Обременение</i>			0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, %	руб./кв.м		191 176	150 460	169 903	157 273	143 889
<b>Скорректированная цена</b>			собственник передает покупателю право собственности				
<i>1.2. Качество прав на земельный участок в составе объекта</i>			0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, %	руб./кв.м		191 176	150 460	169 903	157 273	143 889
<b>Скорректированная цена</b>			За счет собственных средств, безналичный платеж, без расрочки оплаты				
<i>2. Условия финансирования</i>			0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, %	руб./кв.м		191 176	150 460	169 903	157 273	143 889
<b>Скорректированная цена</b>			Особые условия продажи не зарегистрированы				
<i>3. Особые условия</i>			0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, %	руб./кв.м		191 176	150 460	169 903	157 273	143 889
<b>Скорректированная цена</b>			актуально на дату оценки				
<b>4. Условия рынка</b>			10 октября 2018 г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
<i>4.1. Изменение цен во времени</i>			0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, %	руб./кв.м		191 176	150 460	169 903	157 273	143 889
<b>Скорректированная цена</b>			актуально на дату оценки				
<i>4.2. Отличие цены предложения от цены сделки</i>			191 176	150 460	169 903	157 273	143 889
Корректировка, %	руб./кв.м		191 176	150 460	169 903	157 273	143 889
<b>Скорректированная цена на условия сделки</b>			-6%	-6%	-6%	-6%	-6%
<b>5. Местоположение</b>			179 705	141 432	159 709	147 837	135 256
<i>5.1. Престижность района</i>			Средняя. В состав зоны входят районы, прилегающие к основным транспортным магистралям				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
<i>5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения</i>			Удобное для размещения промышленных объектов. Вдоль улицы (дороги) местного значения.				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
<b>5.3. Доступность объекта (транспортная, пешеходная)</b>			Хорошая транспортная доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути. Пешеходная доступность от остановки наземного общественного транспорта.				
<i>Корректировка, %</i>			0%	0%	0%	0%	0%
<b>5.3. Качество окружения</b>			смешанная застройка				
<i>Корректировка, %</i>			0%	0%	0%	0%	0%
<b>6. Физические характеристики</b>			встроенные помещения				
<i>6.1. Тип объекта</i>			встроенные				



Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки помещения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	
<i>Корректировка, %</i>								
6.2. Техническое состояние здания		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	
<i>Корректировка, %</i>			0%	0%	0%	0%	0%	
6.5. Общая площадь здания, кв.м		464,4	102	478	412	220	284	
<i>Корректировка, %</i>			-29%	0%	-2%	-14%	-9%	
6.6. Класс отделки помещений		простая	без отделки	простая	простая	простая	простая	
<i>Корректировка, %</i>			12%	0%	0%	0%	0%	
6.7. Состояние отделки помещений		Отделка не требует ремонта	Отделка не требует ремонта	Отделка не требует ремонта	Отделка не требует ремонта	Отделка не требует ремонта	Отделка не требует ремонта	
<i>Корректировка, %</i>			0%	0%	0%	0%	0%	
<b>7. Экономические характеристики</b>								
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ		Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - ПСН, 1 этаж	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - ПСН, 1 этаж	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - ПСН, 1 этаж	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - ПСН, 1 этаж	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - ПСН, 1 этаж	Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование - ПСН, 1 этаж	
<i>Корректировка, %</i>			0%	0%	0%	0%	0%	
<b>8. Сервис и дополнительные характеристики</b>								
8.1. Обеспеченность коммунальными услугами		Центральное отопление, холодное и горячее водоснабжение от городских сетей.						
<i>Корректировка, %</i>			0%	0%	0%	0%	0%	
8.2. Наличие телекоммуникаций		оптико-волоконные телекоммуникации						
<i>Корректировка, %</i>			0%	0%	0%	0%	0%	
8.3. Наличие стоянки		стоянка вдоль здания	стоянка вдоль здания	стоянка вдоль здания	стоянка вдоль здания	стоянка вдоль здания	стоянка вдоль здания	
<i>Корректировка, %</i>			0%	0%	0%	0%	0%	
<b>Выводы</b>								
Общая чистая коррекция, %			-17%	0%	-2%	-14%	-9%	
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м		149 155	141 432	156 515	127 140	123 083	
Общая валовая коррекция, %			41%	0%	2%	14%	9%	
Коэффициент весомости			0,09	0,25	0,24	0,20	0,22	
Коэффициент вариации								
<b>Рыночная стоимость с учетом округления</b>	руб./кв.м	9,54%	Величина коэффициента вариации до 33%					
			138 852					
<b>Рыночная стоимость с учетом округления</b>	руб.		64 482 869					

Источник: расчеты Оценщика



## **Обоснование вносимых корректировок**

### **КАЧЕСТВО ПРАВ**

#### **Обременения:**

У объектов-аналогов и оцениваемых объектов обременения не выявлены, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

#### **Качество прав:**

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Права на оцениваемые объекты и отобранные объекты-аналоги имеют одинаковый состав – собственность, таким образом, корректировка по данному фактору равна нулю.

### **УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ**

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

### **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

### **УСЛОВИЯ РЫНКА**

#### **Изменения цен во времени:**

Поскольку в расчетах рыночной стоимости на 12.10.2018 г. используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

#### **Отличие цены предложения от цены сделки:**

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию, поэтому чаще всего применяется метод Экспертных оценок специалистов рынка. Оценщик проанализировал различные источники, указывающие на величину скидки на торг для объектов, аналогичных рассматриваемым.

Согласно информации представленной на открытом рынке, величина уторговывания для офисных помещений составляет от 3% до 9%. *Источник: (<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/1431-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arendе-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-04-2018-goda>).*



## Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2018 года

№	Объекты	Средняя ставка	Величина скидки	Средняя ставка
<b>А. Типы торговых объектов</b>				
1	Торговые помещения в зданиях и отдельных участках	0,07	0,07	0,00
2	Офисы и другие объекты торговли, торговли и аренды в отдельных участках	0,07	0,07	0,04
3	Складские помещения в зданиях и отдельных участках	0,06	0,06	0,01
4	Производственные помещения в зданиях и отдельных участках	0,07	0,07	0,01
5	Сельскохозяйственные здания и строения из камня, сельскохозяйственные объекты, в зависимости от приближенности к другим объектам (парк, для туризма, для отдыха и т.д.)	0,07	0,04	0,01
6	Складские помещения в зданиях и отдельных участках в бизнес-центрах и бизнес-парках	0,06	0,04	0,00
7	Складские помещения в зданиях и отдельных участках в бизнес-центрах и бизнес-парках	0,06	0,00	0,01
<b>Б. Типы торговых объектов</b>				
8	Торговые помещения в зданиях и отдельных участках	0,07	0,00	0,00
9	Офисы и другие объекты торговли, торговли и аренды в зданиях	0,07	0,00	0,00
10	Складские помещения в зданиях и отдельных участках	0,06	0,00	0,00
11	Производственные помещения в зданиях и отдельных участках	0,07	0,00	0,04

Таким образом, в рамках настоящего источника Оценщик принимает скидку на торг при расчете рыночной стоимости нежилых помещений на уровне среднего значения (-6%).

### МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Анализ рынка продаж коммерческих объектов показал, что на стоимость подобных объектов влияют следующие факторы местоположения:

- ✓ престижность района;
- ✓ доступность объекта (транспортная);

#### Престижность района

В данном случае объекты оценки и объекты-аналоги не имеют различия по данному ценообразующему фактору. Корректировка не вводилась.

#### Доступность объекта (транспортная, пешеходная) и качество окружения

Объекты-аналоги и объект оценки не имеют различия по фактору доступности (транспортной). В связи с этим Оценщик счел возможным не вводить корректировку по данному ценообразующему фактору.

### ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

#### Площадь объекта

Как правило, продажа кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Так как объекты-аналоги и оцениваемый объект имеют различия по площади, Оценщик принял решение корректировать на данный факт.

В рамках данного расчета Оценщик счел целесообразным учесть корректировку на площадь в итоговой стоимости каждой инвентарной единице.

Согласно информации представленной на открытом рынке, величина корректировки на масштаб принята согласно информации представленной на сайте «Статриэлт». Источник: (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1588-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>).



на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.10.2018 года

Корректировка средней рыночной стоимости коммерческого здания и помещения на Общую площадь, масштаб объекта

В результате применения данных рыночных цен объектов, аналогичных по параметрам (экономическим, юридическим, техническим, социальным) сопоставимой общей площади объекта

Исходящим рыночным ценам объектов, это величина средней рыночной стоимости объекта (р) общей площади выразится следующей формулой:

$$C_{об} = S \cdot r$$

С - цена рыночной (средней) стоимости 1 кв.м. объекта, руб./кв.м.  
 S - общая площадь объекта, кв.м.  
 r - коэффициент, отражающий влияние этих параметров рынка

В результате эффекта «разницы» между рыночной стоимостью объектов по мере увеличения общей площади

Полученная величина коррективы общей площади объектов (коэффициент корректировки)

показатели	в том числе	коэффициент детерминации
Объекты аналогичные объекту оценки	0,49%	0,731
Полностью различные объекты	0,21%	0,108

В итоге формула расчета корректировки общей площади объекта примет вид:

$$K_{з} = \frac{C_{об}}{C_{ср}}$$

01.10.2018

А - корректировка средней рыночной стоимости на общую площадь  
 B - общая площадь оцениваемого объекта, кв.  
 C - общая площадь аналогичных по остальным параметрам объектов, кв.  
 r - коэффициент корректировки

Источник: (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektyrovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1588-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektyrovki-na-01-10-2018-goda>).

Таким образом, величина корректировки на масштаб составит:

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Отношение	464,4	102,0	478,0	412,0	220,0	284,0
Величина корректировки		-29,39%	0,49%	-2,06%	-13,54%	-8,72%

Источник: расчеты Оценщика

### Техническое состояние зданий

Чем лучше техническое состояние объекта, тем выше его стоимость. За единицу сравнения принимается техническое состояние объекта оценки, согласно правилу оценки физического износа зданий — «Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404. Разница между техническим состоянием объектов определяется по критерию «неудовлетворительно - удовлетворительно - хорошо».

В данном случае объекты-аналоги находятся в удовлетворительном техническом состоянии, требующем проведения текущих ремонтных мероприятий, в целях поддержания технического состояния объектов.

Объекты оценки располагаются в здании, которое требует капитального ремонта и находится в неудовлетворительном состоянии.

Для определения величины корректировки на состояние, Оценщик проанализировал информацию, отраженную на сайте «СтатРиэлт».

Объекты-аналоги и объект оценки не имеют различия по данному фактору. В связи с этим Оценщик счел возможным не вводить корректировку по данному ценообразующему фактору.

### Тип объекта

По данным риэлтерских компаний и экспертов участников рынков, отдельно стоящие здания нежилого назначения до 10% дороже встроенных и встроенно-пристроенных помещений.

Проведя анализ рынка коммерческой недвижимости, оценщики пришли к выводу, что стоимость права собственности на объект коммерческой недвижимости, представляющий собой встроенные помещения, ниже, чем стоимость права собственности на объект, представляющий собой отдельно стоящее здание.



В рамках настоящего Отчета корректировка принята согласно информации представленной на сайте «Статриэлт». *Источник:* <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1434-vstroennoe-pristroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-04-2018-goda>



### Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – корректировки на 01.04.2018 года

Корректировка рыночной / кадастровой стоимости – здание и помещения

Корректировка на объектах недвижимости осуществляется на основе учета: отклонения рыночной цены от кадастровой стоимости при условии применения коэффициента корректировки, когда имеется отклонение от кадастровой и рыночной цены от кадастровой стоимости (отдельно стоящее здание, пристроенное помещение, встроенное помещение, отдельно стоящее здание, отдельно стоящее здание).

Источники данных: отчеты о рыночной информации на объектах недвижимости

Тип объекта	Отдельно стоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отклонению в ОСЗ			Встроенное помещение в здании по отклонению в ОСЗ		
		каждый объект	каждый объект	среднее значение	каждый объект	каждый объект	среднее значение
Отдельно стоящее и пристроенное здание и помещения	1,00	0,92	0,98	0,95	0,93	0,98	0,92
Отдельно стоящее и пристроенное здание и помещения	1,00	0,95	0,98	0,93	0,93	0,92	0,93

Объекты-аналоги и объект оценки не имеют различия по данному фактору – тип объекта. В связи с этим Оценщик счел возможным отказаться от введения корректировки по данному ценообразующему фактору. Величина корректировки составит 0%.

#### Класс отделки помещений/Состояние отделки помещений

*Техническое состояние:* чем лучше техническое состояние объекта, тем выше его стоимость. За единицу сравнения принимается техническое состояние объекта оценки. Разница между техническим состоянием объектов определяется по критерию «лучше-хуже».

Внутренняя отделка - качественная отделка помещений, подразумевается наличие и качество внутренней отделки. За единицу сравнения принимается качество отделки помещений, согласно СНиП 3.04.01. – 87 (Изоляционные и отделочные покрытия). Разница между качеством отделки определяется по критерию «простая – улучшенная – высококачественная».

Объекты-аналоги и объект оценки имеют различия по классу отделки. В связи с этим Оценщик счел возможным ввести корректировку по данному ценообразующему фактору.

В рамках настоящего Отчета принята согласно информации представленной на сайте «Статриэлт».

*Источник:* <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1444-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2018-goda>



### на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.04.2018 года

Корректировка рыночной / кадастровой стоимости – здание и помещения

Корректировка рыночной / кадастровой стоимости осуществляется на основе учета: отклонения рыночной цены от кадастровой стоимости при условии применения коэффициента корректировки, когда имеется отклонение от кадастровой и рыночной цены от кадастровой стоимости (отдельно стоящее здание, пристроенное помещение, встроенное помещение, отдельно стоящее здание, отдельно стоящее здание).

Источники данных: отчеты о рыночной информации на объектах недвижимости

Источники данных: отчеты о рыночной информации на объектах недвижимости

№	Тип объекта	Каждый объект	Каждый объект	Среднее значение
1	Отдельно стоящее и пристроенное здание и помещения	1,00	1,00	0,97
2	Отдельно стоящее и пристроенное здание и помещения	1,00	1,00	1,00
3	Отдельно стоящее и пристроенное здание и помещения	1,00	1,00	1,00
4	Отдельно стоящее и пристроенное здание и помещения	1,00	1,00	1,00
5	Отдельно стоящее и пристроенное здание и помещения	1,00	1,00	1,00

Объекты-аналоги и объект оценки имеют различия по фактору – класс отделки. В связи с



этим Оценщик счел возможным ввести корректировку по данному ценообразующему фактору. Величина корректировки составит:

Для объекта-аналога №1- 12% (без отделки).

Для объекта-аналога №2-5- 0% (простая отделка).

### СЕРВИС И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ

#### Обеспеченность коммунальными услугами

Объекты оценки и аналоги обладают сопоставимым набором коммуникаций. Введение корректировок не требуется.

#### Расчет весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где:}$$

- ♦ K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- ♦ S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;
- ♦ M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;
- ♦ N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости определялись, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Таким образом, рыночная стоимость представленного к оценке объекта нежилого назначения, составляет:

Таблица 8.4

#### **Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода**

Наименование	Местоположение	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 21 кор.1, общей площадью 464,4 кв.м. Кадастровый номер: 77:06:0004001:10639	г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 21 кор.1	464,4	64 482 869

Источник: расчеты Оценщика



**Расчет рыночной стоимости квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, Высоковольтный пр-зд, д. 1, кз**  
Таблица 8.5

**Описание объектов – аналогов**

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Дата предложения	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь, кв.м.	75,0	74,0	75,7	80,0	78,0
Кол-во комнат	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Стоимость продажи, руб.	12 390 000	10 700 000	11 800 000	11 450 000	10 200 000
Стоимость продажи, руб./кв.м	165 200	144 595	155 878	143 125	130 769
Местоположение	г. Москва, Высоковольтный проезд, д. 1кз, пешеходная доступность до ст. м. Алтуфьево	г. Москва, Высоковольтный проезд, д. 1к4, пешеходная доступность до ст. м. Алтуфьево	г. Москва, Высоковольтный проезд, д. 1к5, пешеходная доступность до ст. м. Алтуфьево	г. Москва, Высоковольтный проезд, д. 1к4, пешеходная доступность до ст. м. Алтуфьево	г. Москва, Высоковольтный проезд, д. 1кз, пешеходная доступность до ст. м. Алтуфьево
Тип объекта	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Этаж расположения	18	22	8	6	8
Описание	<p>Просторная трехкомнатная квартира, в пешей доступности от метро Отрадное. Дом панельный 2010 года постройки серии И-155 комфорт-класса. Квартира в хорошем состоянии, комнаты изолированные 17,5+14,5+14 кв.м., кухня 12,4 кв.м., с выходом на лоджию, раздельный санузел. Развитая инфраструктура района в пешей доступности. Удобный выезд на Алтуфьевское шоссе. Во дворе большая детская площадка и спортивный городок. Рядом новый гаражный комплекс, сетевые магазины, школа, детский сад, эксклюзивно от НДВ</p>	<p>Продается просторная светлая 3-х комнатная квартира. Все комнаты изолированные. Новый дом. В подъезде консьерж и видеонаблюдение. Квартира без перепланировок. Развитая инфраструктура. Торг возможен.</p>	<p>Продается просторная 3-х комнатная квартира, общая площадь - 75,7 кв.м., кухня - 10,1 кв.м., квартира распашонка, 2 лоджии, 2 санузла. Квартира без отделки, что позволит Вам сделать ремонт по своему вкусу. Дом расположен в районе с развитой инфраструктурой (магазины, аптеки, банки, детские сады, школы). Доп. описание: санузел раздельный, пластиковые окна, в доме есть: детская площадка, открытый двор, наземный паркинг, лифт пассажирский, черновая отделка, также имеются: телефон, интернет, кабельное телевидение, счетчики холодной и горячей воды, домофон, железная дверь, Компания Этажи гарантирует своим клиентам безопасность сделки</p>	<p>Возможен разумный ТОРГ. Стеклопакеты. Все окна выходят во двор. Два взрослых собственника. Ипотека возможна. Оказываем содействие в одобрении. Общая площадь квартиры 80 кв. м. Просторная кухня 10 кв. м. Раздельные комнаты 18 13 12 кв. м. Два совмещённых санузла. Полы в комнатах и коридоре - ламинат. В прихожей, ванной и кухне - плитка с подогревом. Нужна частичная чистовая отделка. Установлена добротная металлическая входная дверь. Чистый и ухоженный подъезд. Консьерж. Интеллигентные и доброжелательные соседи. Прекрасный район для проживания. Во дворе оборудованная детская площадка. Много мест для парковки. Пять школ. Семь детских садиков. Ледовый дворец "Синяя птица". Магазины: Дикси, Магнит, Перекресток и супермаркет ДА. 5 минут на транспорте до ТЦ "Золотой Вавилон Отрадное" с многочисленными магазинами и кинотеатром. 5 минут на транспорте до стадиона "Отрада", где можно поиграть в футбол, большой теннис и покататься на велосипедах вдоль реки по велодорожкам. 10 минут на транспорте до Главного Ботанического Сада</p>	<p>Просторная квартира в новом доме, современная планировка. Два сан узла.(один рядом с кухней, второй рядом со спальней)Кухня 11,5 м2,комнаты 17/14/12,большая прихожая комната 10 м2.Есть место под гардеробную(предусмотрена застройщиком). Ремонт от застройщика. Хорошие соседи . Ухоженный, современный подъезд, консьерж .в доме видео наблюдение, домофон. На первом этаже есть мини маркет и дом Быта. Дом 2009 года постройки. Во дворе большая детская площадка и спортивный городок. Рядом новый гаражный комплекс, сетевые магазины, школа, детский сад.Два взрослых собственника.Альтернатива на однокомнатную квартиру.</p>
Класс здания	жилое, новостройка	жилое, новостройка	жилое, новостройка	жилое, новостройка	жилое, новостройка
Отделка	без отделки	простая	без отделки	простая	простая
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Источник информации	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/4290853562118489529/">https://realty.yandex.ru/offer/4290853562118489529/</a>	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/6598316765015513600/">https://realty.yandex.ru/offer/6598316765015513600/</a>	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/7622773487915592860/">https://realty.yandex.ru/offer/7622773487915592860/</a>	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/7605804220818860780/">https://realty.yandex.ru/offer/7605804220818860780/</a>	<a href="https://www.sian.ru/sale/flat/156046070/">https://www.sian.ru/sale/flat/156046070/</a>

ООО «Столичное Агентство Оценки»



Таблица 8.6  
**Расчет рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, Высоковольтный пр-зд, д. 1, к3, в рамках сравнительного подхода**

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
<b>Цена предложения</b>	руб.	?	12 390 000,0	10 700 000,0	11 800 000,0	11 450 000,0	10 200 000,0
Общая площадь	кв.м.	76,20	75,00	74,00	75,70	80,00	78,00
Цена за единицу площади	руб./кв.м.	?	165 200	144 595	155 878	143 125	130 769
<b>1. Имущественные права</b>		собственность	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
<b>Скорректированная стоимость</b>	руб./кв.м.		165 200	144 595	155 878	143 125	130 769
с уотгорговыванием							
2. Разница между ценой предложения и ценой сделки							
<i>Корректировка</i>	%		-6	-6	-6	-6	-6
<b>Скорректированная стоимость</b>	руб./кв.м.		155 288	135 919	146 525	134 538	122 923
3. Дата предложения (дата проведения оценки)		12 октября 2018	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
<b>Скорректированная стоимость</b>	руб./кв.м.		155 288	135 919	146 525	134 538	122 923
<b>4. Местоположение</b>		г. Москва, Высоковольтный пр-зд, д. 1, к3	г. Москва, Высоковольтный пр-зд, д. 1к3, пешеходная доступность до ст. м. Алтуфьево	г. Москва, Высоковольтный пр-зд, д. 1к4, пешеходная доступность до ст. м. Алтуфьево	г. Москва, Высоковольтный пр-зд, д. 1к5, пешеходная доступность до ст. м. Алтуфьево	г. Москва, Высоковольтный пр-зд, д. 1к4, пешеходная доступность до ст. м. Алтуфьево	г. Москва, Высоковольтный пр-зд, д. 1к3, пешеходная доступность до ст. м. Алтуфьево
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
<b>5. Экологические характеристики</b>		уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
<b>6. Окружение</b>		жилое	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
<b>7. Физические характеристики</b>							
7.1. Общая площадь (масштабность объекта)	кв.м.	76,2	75,0	74,0	75,7	80,0	78,0
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0	0	0
<b>7.3. Материал конструкций</b>		монолит, индивидуальный проект	монолитно-кирпичный, индивидуальный проект	монолитно-кирпичный, индивидуальный проект	монолитно-кирпичный, индивидуальный проект	монолитно-кирпичный, индивидуальный проект	монолитный, индивидуальный проект



Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги				
			1	2	3	4	5
Корректировка	%		0	0	0	0	0
7.4. Внутренняя отделка	%	без отделки	0	простая	без отделки	простая	простая
Корректировка	%		0	-10	0	-10	-10
7.5. Наличие коммуникаций и сетей	%	Электричество, горячее водоснабжение, отопление, канализация, оптоволоконные сети, кабельное телевидение, телефонные линии, вентиляция	0	0	0	0	0
Корректировка	%		18	22	8	6	8
7.6. Этажность	%	6	3	3	0	0	0
8. Паркинг	%	подземный	0	подземный	подземный	подземный	подземный
Корректировка	%		0	0	0	0	0
9. Благоустройство территории комплекса	%	ландшафтный дизайн, детские площадки, огороженная и охраняемая территория, рядом лес, река, на территории комплекса детский сад, парикмахерская, фитнес-центр и др. объекты инфраструктуры	0	0	0	0	0
Корректировка	%		0	готово	готово	готово	готово
10. Степень готовности	%	готово	0	0	0	0	0
Корректировка	%		0	0	0	0	0
11. Инфраструктура, подъездные пути	%		0	0	0	0	0
<i>Для выводов</i>							
Общая чистая коррекция	%		3	-7	0	-10	-10
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		159947	126405	146525	121084	110631
Общая валовая коррекция	%		3	13	0	10	10
Весовой коэффициент	%		0,23	0,16	0,25	0,18	0,18
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	руб./кв.м.						
<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	<b>руб.</b>		<b>135 353</b>	<b>10 313 899</b>		<b>0,18</b>	<b>0,18</b>

Источник: расчеты Оценщика



### **Обоснование вносимых поправок**

#### **ВИД ПРАВА**

Право собственности на квартиру у дольщика может возникнуть только после того, как дом будет сдан госкомиссии и зарегистрирован как объект недвижимости. Заключив договор о долевом участии в строительстве, дольщик имеет субъективное право требовать предоставления ему конкретной квартиры в доме по окончании строительства этого дома. Как правило, оформленные в собственность квартиры продаются дороже, чем квартиры с правом требования, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Величина поправки определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и оформленным правом на объекты. Как правило, стоимость 1 кв.м. квартиры увеличивается около 5-10% при изменении права требования на право собственности на объект недвижимости. (<http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correctirovka-realty-moscow.html>, <http://www.omegaocenka.ru/metodiki/statia12.shtml>)

За объектом оценки закреплено право собственности, на объекты - аналоги оформлено право собственности, корректировка составит 0%.

#### **УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ**

Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами и оцениваемым объектом одинаковы, типичны для рынка объекта оценки, обременения не учитываются, согласно заданию на оценку, следовательно, величина поправки равна нулю.

#### **УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ**

Условия продажи объектов-аналогов и объекта оценки одинаковы (публичная оферта), следовательно, величина поправки равна нулю.

#### **РАЗНИЦА МЕЖДУ ЦЕНОЙ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕНОЙ СДЕЛКИ**

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию, поэтому чаще всего применяется метод Экспертных оценок специалистов рынка. Оценщик проанализировал различные источники, указывающие на величину скидки на торг для объектов, аналогичных рассматриваемым.

Согласно информации представленной на открытом рынке, величина уторговывания для квартир вторичного рынка площадью до 100 кв. м составляет от 3% до 8%. *Источник:* (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/157-korrektirovki-kvartir/1577-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2018-goda>).



СтатРиелт  
АНАЛИТИЧЕСКАЯ СЛУЖБА

Скидки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.10.2018 года

Коэффициент скидки от цены предложения предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициент скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (средняя цена) цены предложения/рыночная рыночная рыночная цена.

По состоянию на 01.10.2018 года.

№	При продаже объекта	Рыночная цена	Верхняя граница	Средняя цена
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,93	0,97	0,95
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,95	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100-140 кв.м.	0,89	0,93	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,89	0,93	0,91
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,90	0,97	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100-140 кв.м. и более.	0,89	0,93	0,91
7	Трансформация земли, индивидуальность	0,90	0,90	0,91

Примечание:  
- верхняя граница - значения, полученные от административного центра, поделочные.  
- средняя цена - значения, полученные от административного центра, в будущем планируется обновление.

Следовательно, величина поправки равна -6%.

#### ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Для рынка жилой недвижимости г. Москвы срок экспозиции (период времени, начиная с даты представления на открытый рынок и до даты совершения сделки) объектов, подобных оцениваемому, обычно составляет 1 - 6 месяцев. По истечении данного срока продавец, как правило, принимает решение о снижении продажной стоимости объекта.

В данном случае объекты-аналоги №1, №2, №3, №4, №5 актуальны на дату оценки, корректировка 0%.

#### МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Местоположение объекта оценки является основным параметром, определяющим его стоимость в условиях рынка. Для рынка квартир этот показатель складывается из расстояния до станции метро и престижности района.

Объект оценки и объекты-аналоги №1-5 расположены в аналогичной транспортной доступности от метро, корректировка 0%.

#### ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:

а) общая площадь: как правило, большие по площади квартиры продаются дешевле, чем квартиры меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Величина поправки определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и общей площадью объектов. По данным риэлтерских агентств «Миан», «Миэль», «Инком-недвижимость», «Бест-недвижимость», как правило, стоимость 1 кв.м. квартиры уменьшается/увеличивается около 1% при изменении площади объекта недвижимости на 10 кв.м.

Объект оценки и объекты-аналоги №1-5 находятся в одном диапазоне по площади, корректировка 0%.

б) материал стен: материал стен жилого дома, в котором расположен объект оценки, также оказывает влияние на стоимость квартиры. Чем более современен и экологичен материал стен дома, тем более привлекательной для покупателей является квартира в нем. Как правило, квартиры в панельных и блочных домах дешевле квартир в монолитных и монолитно-кирпичных домах около 5-10%, даже если они схожи по всем остальным характеристикам. (<http://www.estimatica.info/research/issledovaniya-na-osnove-oprosov-na-portale-estimatica/7-analiticheskaya-spravka-zhilaya-nedvizhimost->)

Объект оценки расположен в панельном доме, объекты-аналоги №1-5 расположены в панельном доме, корректировка составит 0%.



в) техническое состояние: чем лучше техническое состояние объекта, тем выше его стоимость. За единицу сравнения принимается техническое состояние объекта оценки. Разница между техническим состоянием объектов определяется по критерию «лучше-хуже».

Внутренняя отделка - качественная отделка помещений, подразумевается наличие и качество внутренней отделки. За единицу сравнения принимается качество отделки помещений, согласно СНиП 3.04.01. – 87 (Изоляционные и отделочные покрытия). Разница между качеством отделки определяется по критерию «простая – улучшенная – высококачественная».

Объекты-аналоги и объект оценки имеют различия по классу отделки. В связи с этим Оценщик счел возможным ввести корректировку по данному ценообразующему фактору.

В рамках настоящего Отчета принята согласно информации представленной на сайте «Статриэлт».

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/157-korrektirovki-kvartir/1561-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>.

на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры - корректировки на 01.10.2018 года

Корректировки значений рыночной стоимости на Класс качества отделки и инженерные коммуникации квартиры

К расчету приняты рыночные цены представленные по аналогичным по параметрам квартирам (индивидуальное, трансформационная доступность, нет, (владелец, собственник и юридическое лицо), этаж, лифт (подъезд) (есть/нет), общая площадь квартиры, площадь кухни, санузла, парковка(место), стандартный класс качества квартиры).

Итого данных: 37 объектов на основе рыночных данных

Класс качества	Краткое описание	Исходная стоимость	Исправленная стоимость	Среднее значение
Высокочастотная	Соборность помещений и с/п инженерных коммуникаций и отделочных работ. Отлично выполненная отделка помещений. Высококачественные отделочные материалы или дорогостоящие отделочные материалы. Присутствие системы кондиционирования или системы вентиляции или системы водоснабжения. Присутствие системы отопления. Присутствие системы водоснабжения. Присутствие системы канализации. Присутствие системы кондиционирования. Присутствие системы вентиляции. Присутствие системы водоснабжения. Присутствие системы канализации. Присутствие системы кондиционирования. Присутствие системы вентиляции. Присутствие системы водоснабжения. Присутствие системы канализации.	1,10	1,07	1,13
Улучшенная (повышенная)	Соборность помещений и с/п инженерных коммуникаций и отделочных работ. Отлично выполненная отделка помещений. Высококачественные отделочные материалы или дорогостоящие отделочные материалы. Присутствие системы кондиционирования или системы вентиляции или системы водоснабжения. Присутствие системы отопления. Присутствие системы водоснабжения. Присутствие системы канализации. Присутствие системы кондиционирования. Присутствие системы вентиляции. Присутствие системы водоснабжения. Присутствие системы канализации.	1,05	1,05	1,05
Плохая (нет)	Средняя отделка помещений и с/п инженерных коммуникаций и отделочных работ. Среднекачественные отделочные материалы. Присутствие системы кондиционирования или системы вентиляции или системы водоснабжения. Присутствие системы отопления. Присутствие системы водоснабжения. Присутствие системы канализации. Присутствие системы кондиционирования. Присутствие системы вентиляции. Присутствие системы водоснабжения. Присутствие системы канализации.			1,00
Без отделки	Без отделки помещений и с/п инженерных коммуникаций и отделочных работ. Присутствие системы кондиционирования или системы вентиляции или системы водоснабжения. Присутствие системы отопления. Присутствие системы водоснабжения. Присутствие системы канализации. Присутствие системы кондиционирования. Присутствие системы вентиляции. Присутствие системы водоснабжения. Присутствие системы канализации.	0,90	0,95	0,90

Объекты-аналоги и объект оценки имеют различия по фактору – класс отделки. В связи с этим Оценщик счел возможным ввести корректировку по данному ценообразующему фактору. Величина корректировки составит:

Для объекта-аналога №1, 3- 0% (без отделки).

Для объекта-аналога №2, 4, 5- (-10 %) (простая отделка).

г) инженерное оборудование: в данном случае в оцениваемом объекте имеются все необходимые инженерные коммуникации, так же как и в объектах-аналогах №1-5, поэтому величина поправки равна 0%.

д) наличие лифта

Дом, где располагается оцениваемая квартира, оборудован лифтами, дома, где располагаются объекты-аналоги №1-5, так же оборудованы лифтами, корректировка 0%.

е) этажность

По данным экспертов рынка недвижимости, в настоящее время на рынке жилой недвижимости сложилась ситуация, когда квартиры, расположенные на первых этажах жилых домов дешевле вышерасположенных. «Квартиры на верхних этажах у нас изначально стоят дороже, чем на нижних», — говорит Леонард Блинов (Urban Group). Самые недорогие квартиры на



первых этажах. Они, как правило, без балконов и дешевле квартир на вторых этажах на 5-7% (<http://moskvadeluxe.ru/samye-populyarnye-etazhi-v-novostrojках-moskvy-i-podmoskovya/>).

По данным сайта <http://domarastut.ru/journal/info/?ID=3510>, цены на квартиры, расположенные на первом этаже, ниже находящихся на вышележащих этажах в среднем на 7% при диапазоне величины данного снижения цены от 2,3% до 11,2%.

Согласно информации компании «Метриум Групп», неудобства, связанные с расположением квартир на первом этаже, компенсируются скидкой, которая обычно составляет 5-10%. (<http://svpressa.ru/realty/article/85040/>).

Для квартир на последнем этаже влияние этажа расположения на стоимость не столь однозначно и зависит от типа дома. Эксперты рынка недвижимости подчеркивают: в пятиэтажных домах последние этажи продолжают оставаться ярко выраженным недостатком, из-за которого стоимость квартиры однозначно снижается на 5-10% по сравнению со средними этажами (<http://www.info.yarnet.ru/art/index.php?id=179>).

(<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/157-korrektirovki-kvartir/1572-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-domakh-tipovoj-massovoj-zastrojki-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>).

на Этаж расположения квартиры в домах типовой (массовой)\* застройки - корректировки на 01.10.2018 года

Характеристики параметров

№	Характеристика параметра	коэффициент	коэффициент	Среднее значение
<b>на первом этаже</b>				
1	с 2 до 9 этажа (прим. исключены)			1,00
2	с 10 до 14 этажа (прим. исключены)	0,98	0,98	0,98
3	с 15 до 20 этажа (прим. исключены)	0,97	0,97	0,97
<b>на втором этаже</b>				
4	на 1 этаже, если нет доступа к наружной площадке и наружная или лоджия/балкон не имеют площадочки, или их площадь не позволяет сделать вынос на "Трамплин Лэнч" (стиды с выносом пешеходной зоны, автомобильных трафаретов)	0,90	0,97	0,93
5	на 1 этаже при наличии доступа к площадке и лоджии/балкон, и если квартира может сделать вынос на "Трамплин Лэнч" (стиды с выносом пешеходной зоны, автомобильных трафаретов - с парковочной площадкой в собственности)	1,00	1,00	1,00
6	на первом этаже на объектах с наличием чердачного этажа, лоджии	0,94	1,00	0,96
7	квартиры на первом в нежилые помещения при условии выполнения и соблюдения требований		0,25	0,25

01.10.2018

Оцениваемая квартира находится с 2 до 9 этажа – 6 этаж. Аналоги №1,2 расположены выше 14 этажа, корректировка 3%. Аналоги №3,4,5 расположены с 2 до 9 этажа, корректировка 0%.

ж) наличие балкона (лоджии)

Оцениваемый объект имеет летнее помещение, объекты-аналоги №1-5 имеют летние помещения, корректировка 0%.

**НАЛИЧИЕ СИСТЕМ БЕЗОПАСНОСТИ**

Все объекты-аналоги расположены на огороженной, охраняемой территории, как и объект оценки. Величина корректировки 0%.

Общая чистая коррекция рассчитана как сумма всех корректировок, вычисленных в относительном (процентном) выражении. К ним относятся: местоположение, экологические характеристики, наличие домофона/консьержа, использование, физические характеристики (общая



площадь, площадь кухни, материал стен, инженерное оборудование, наличие лифта, этаж расположения, наличие балкона (лоджии)).

Общая валовая коррекция рассчитана как сумма всех корректировок, вычисленных в относительном (процентном) выражении по модулю.

При этом корректировка на торг не учитывается в расчете общей коррекции в силу того, что не отражает различия объекта оценки от объектов аналогов.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения рыночной стоимости 1 кв.м объекта недвижимости определялись, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данные коэффициенты рассчитывались по формуле:

$$G = \frac{1 - N_i / \sum_i^1 N}{n - 1} ; \text{ где}$$

$N_i$  - общая валовая коррекция  $i$ -ого аналога;

$n$  - количество объектов-аналогов.

Таким образом, рыночная стоимость представленного к оценке объекта жилого назначения, составляет:

Таблица 8.7

**Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода**

Наименование	Местоположение	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.
Трехкомнатная квартира, общей площадью 76,2 кв. м, кад. №77:02:0007001:6423, расположенная по адресу: г. Москва, Высоковольтный пр-зд, д. 1, к3	г. Москва, Высоковольтный пр-зд, д. 1, к3	76,2	10 313 899

Источник: расчеты Оценщика



## 9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

### 9.1. ЗАДАЧА СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

**Согласование результата оценки** - получение итоговой оценки имущества на основании — результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Для определения рыночной стоимости объектов оценки – недвижимого имущества (здания и земля) были использованы следующие подходы и методы:

- ✓ затратный подход (метод сравнительной единицы);
- ✓ доходный подход (метод дисконтированных денежных потоков);
- ✓ сравнительный подход (метод сравнения продаж).

При согласовании результатов оценки, полученной тремя классическими подходами к оценке, в рамках которых были использованы методы их реализации, и расчете итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки были рассмотрены сильные и слабые стороны каждого из этих методов в конкретном случае их применения.

Согласно Федерального стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1).

«В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

### 9.2 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В данном случае для оценки объектов оценки применялся сравнительный подход. Применяемому подходу при согласовании присваивается значение веса в размере 1.

Согласование рыночной стоимости объектов оценки выполнено в следующих таблицах.

Таблица 9.1

**Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке с учетом округления, на дату оценки «10» октября 2018 года:**

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
<b>Вес подхода</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 21 кор.1, общей площадью 464,4 кв.м. Кадастровый номер: 77:06:0004001:10639	Не применялся. Обоснованный отказ	64 482 869	Не применялся. Обоснованный отказ



Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Трехкомнатная квартира, общей площадью 76,2 кв. м, кад. №77:02:0007001:6423, расположенная по адресу: г. Москва, Высоковольтный пр-зд, д. 1, к3	Не применялся. Обоснованный отказ	10 313 899	Не применялся. Обоснованный отказ

### 9.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость представленного к оценке недвижимого имущества, по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет:

Таблица 9.2

#### Итоговые значения рыночной стоимости объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Кадастровый №	Рыночная стоимость, руб.
1	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 21 кор.1, общей площадью 464,4 кв.м. Кадастровый номер: 77:06:0004001:10639	464,4	77:06:0004001:10639	64 482 869
2	Трехкомнатная квартира, общей площадью 76,2 кв. м, кад. №77:02:0007001:6423, расположенная по адресу: г. Москва, Высоковольтный пр-зд, д. 1, к3	76,2	77:02:0007001:6423	10 313 899



## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### 1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ с изменениями и дополнениями.
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298);
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299);
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611);
7. Международные стандарты оценки МСО (ISV) 2017 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
8. Европейские стандарты оценки ECO (ESV) 2016 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

### 2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ.
2. Internet–ресурсы.

### 3. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2006.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.



**ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЁТУ**

**Приложение 1**

**ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ**



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

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

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

**Затраты на воспроизводство объекта оценки** - затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

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

**Кадастровая стоимость объекта оценки** - определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

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

**Затраты на замещение объекта оценки** - затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

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

**Подход к оценке** - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

**Рыночная стоимость** – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.



Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки рыночной стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

Цель оценки рыночной стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Рыночная стоимость земельных участков, зданий и помещений в них, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов путем оценки, которая обычно производится профессиональным оценщиком.

Рыночная стоимость и Рыночная стоимость могут быть эквивалентными, когда Рыночная стоимость удовлетворяет всем требованиям определения Рыночной стоимости в Стандарте МСО 1.

Согласно МПО-1 (п.5.1) представленные к оценке активы, являются операционными активами, т.е. активами, необходимыми для деятельности предприятия. В свою очередь представленные к оценке объекты являются инвестиционным имуществом. Эти объекты имущества обычно используются для административных целей или для продажи в ходе обычного бизнеса.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за *аналогичный по качеству и полезности* объект.

В соответствии с МР-1 «Оценка стоимости недвижимого имущества» – «при наличии данных подход, основанный на сравнении продаж, является наиболее прямым и систематическим подходом к расчету стоимости» (МР-1.5.12.1).

Сравнительный подход дает наиболее объективную оценку для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому, при сравнительном подходе, необходимы достоверность и полнота информации.

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



**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**





Некоммерческое  
партнерство  
«Саморегулируемая  
организация оценщиков  
«Экспертный совет»

123022, г. Москва, Б. Трехпалатный пер., д. 2/1, стр. 2. Тел.: (495) 626-29-50, (916) 683-65-14  
www.expert.ru e-mail: mail@expert.ru

Выписка № К463-03/11  
из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация  
оценщиков «Экспертный совет»

“11” марта 2011 г.

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

Общества с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности»

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

**Климачева Любовь Михайловна**

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация  
оценщиков «Экспертный совет»

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и (не) включен(а) в реестр оценщиков “ 20 ” октября 2010 года за регистрационным № 0159  
(нужное подчеркнуть)

Президент



А.В. Каминский





Федеральная налоговая служба

Форма № 51003

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении  
юридического лица

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТОЛИЧНОЕ  
АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ"**

*полное наименование юридического лица*

внесена запись о создании юридического лица

"05" марта 2015 года  
*(число) (месяц прописью) (год)*

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

1	1	5	7	7	4	6	1	6	2	9	8	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

Свидетельство выдано налоговым органом

Межрайонная инспекция Федеральной  
налоговой службы № 46 по г. Москве

*наименование регистрирующего органа*

"05" марта 2015 года  
*(число) (месяц прописью) (год)*

Старший государственный  
налоговый инспектор



Мишкарёва Идея Мираловна

*Подпись, Фамилия, инициалы*

МП



серия 77 №016940360





Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

«28» февраля 2011 г. № 0159

### Климачева Любовь Михайловна

паспорт 70 09 047135, выдан ТП в ПГТ Скуратовский ОУФМС России по Тульской области в Центральном районе г. Тулы.  
Дата выдачи 11.10.2008 г. Код подразделения 710-003

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 20.10.2010 г. за № 0159.

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 18.08.2010 г.

Президент  А.В. Каминский

000159

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»







## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 004746-1

« 13 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Климачевой Любови Михайловне

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

от « 13 » марта 2018 г. № 53

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 13 » марта 2021 г.



## СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 180D0B40R0026

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС ВЫДАН СТРАХОВАТЕЛЮ НА ОСНОВАНИИ ЗАЯВЛЕНИЯ НА СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОТ «14» ДЕКАБРЯ 2017 Г. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1), И УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР СОАО «ВСК» ОТ «05» АВГУСТА 2014Г (ПРИЛОЖЕНИЕ № 2; ДАЛЕЕ ТАКЖЕ ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

<b>Страхователь: ОЦЕНЩИК – Климачева Любовь Михайловна</b>			
<b>Объект страхования:</b> имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.			
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)			
<b>Страховая сумма</b>	<b>Лимит ответственности по одному страховому случаю</b>	<b>Франшиза</b>	<b>Страховая премия</b>
30 000 000,00 (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	12 330,00 (Двадцать тысяч триста тридцать рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> (в % от страховой суммы)	0,0411 %		
<b>ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ ПОКРЫТИЯ</b>	Согласно разделу 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем: 1. деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств); 2. деятельности по определению кадастровой стоимости, осуществляемой в соответствии с Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b> <input checked="" type="checkbox"/> безналичным платежом			
<input checked="" type="checkbox"/> одновременно в срок до «31» декабря 2017 г.			
<b>Срок действия Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса:</b>	с «01» января 2018 г. по «31» декабря 2018 г. Договор страхования, заключенный в форме настоящего Страхового полиса, вступает в силу с 00 часов «01» января 2018 г. при условии поступления страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, указанные в Разделе «Порядок и сроки уплаты страховой премии» настоящего Страхового полиса. В случае неуплаты Страхователем страховой премии в размере и сроки, определенные в Разделе «Порядок и сроки уплаты страховой премии» настоящего Страхового полиса, Договор страхования, заключенный в форме настоящего Страхового полиса, считается не вступившим в силу и никакие выплаты по нему не производятся.		
Страховая премия поступила на расчетный счет Страховщика			



 <b>М.П.</b>
<p><b>Особые условия страхования:</b>          Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п. п. 10.5.2 - 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере не более <b>1 000 000 (Одного миллиона) рублей.</b>          Для признания случая страховым требованием Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) должны быть предъявлены к Страхователю в течение срока действия договора страхования и / или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.          Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).</p>

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

- 1) Заявление на страхование от «14» декабря 2017 г.
- 2) Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «05» августа 2014 г. СОАО «ВСК».

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество  
 «ВСК»  
 Место нахождения:  
 Российская Федерация, 121552,  
 г. Москва, ул. Островная, д.4.  
 Западное городское отделение:  
 121087, г. Москва, Багратионовский проезд, д.7, корп.  
 20В  
 ИНН 7710026574  
 КПП 997950001  
 Р/с 40701810600020001241  
 в ПАО Сбербанк г. Москва  
 К/с 30101810400000000225  
 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России  
 БИК 044525225  
 Тел./факс: (495) 988-59-10 / (495) 727-44-44

От имени Страховщика:

  
 /Д.Г. Старостин/  
 М.П.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Климачева Любовь Михайловна  
 Адрес места жительства (регистрации):  
 Российская Федерация, 141069,  
 Московская обл., г. Королев, ул. Фрунзе, д.1-Д,  
 корп. 2, кв. 242  
 Дата и место рождения: 23.09.1963 г.,  
 пос. Партизан гор. Узловая Тульской области  
 ИНН  
 Паспортные данные: серия 7009, № 047135  
 кем выдан: ТП В ПГТ СКУРАТОВСКОЙ ОУФМС  
 РОССИИ ПО ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ В  
 ЦЕНТРАЛЬНОМ Р-НЕ ГОРОДА ТУЛЫ  
 код подразделения: 710-003  
 когда выдан: 11.10.2008  
 Тел.: (495) 640-65-05  
 E-mail: klimacheva@cier.ru

От имени Страхователя:

  
 /Л.М. Климачева /

*Дата выдачи «25» декабря 2017 г.*



**КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА**



## Продажа квартиры

<https://realty.yandex.ru/offer/4290853562118489529/>



Яндекс Недвижимость

Продажа Аренда Новостройки Коммерческая ПИК Агентства еще

Москва, Высоковольтный проезд, 1к4  
м. Алтуфьево

12,39 млн Р

165 200 Р за м², 18 этаж из 25  
+7 916 144 04 60  
Дубинин Дмитрий Юрьевич

75 м²  
47 м²  
12,4 м²  
3 комнаты  
18 этаж  
2011

ТРЕШКА со складной ПЛАНОВОЙ от 9,9 кв.м.  
ФСК

<https://realty.yandex.ru/offer/6598316765015513600/>



Яндекс Недвижимость

Продажа Аренда Новостройки Коммерческая ПИК Агентства еще


Москва, Высоковольтный проезд, 1к4  
м. Отрадное м. Алтуфьево м. Бибирское

10,7 млн Р

144 195 Р за м², 22 этаж из 22  
+7 916 352 14 75  
Марино

74 м²  
42,7 м²  
9 м²  
3 комнаты  
22 этаж  
2009



Прекрасно освещенный "Триplex" с видом  
Просторная гостиная на уровне 3-го этажа

<https://realty.yandex.ru/offer/7622773487915592860/>



Яндекс Недвижимость

Продажи Аренда Новостройки Коммерческая ГИС Агентства **еще**

Личный кабинет

### 3-комнатная квартира, 75,7 м<sup>2</sup>


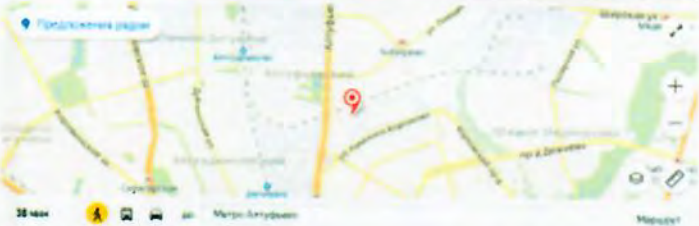
Москва, Высоковольтный проезд, 5А5  
м. Алтуфьево м. Отрадное

Выборы

11,8 млн Р

150 870 Р за м<sup>2</sup>, 6 этаж из 22  
+7 916 026 82 90

**4 ЭТАЖИ** Дарья Викторовна

30 мин

75,7 м<sup>2</sup> 42,7 м<sup>2</sup> 10,1 м<sup>2</sup> 3 комнаты 6 этаж 2009

0% РАССРОЧКА

ФСК

<https://realty.yandex.ru/offer/7605804220818860780/>

Яндекс Недвижимость

Продажи Аренда Новостройки Коммерческая ГИС Агентства **еще**

Личный кабинет

### 3-комнатная квартира, 80 м<sup>2</sup>



Москва, Высоковольтный проезд, 5А4  
м. Отрадное м. Алтуфьево м. Бибирево

Выборы

11,45 млн Р

143 125 Р за м<sup>2</sup>, 6 этаж из 22  
+7 985 052 59 20  
+7 495 763 83 90

Сергей

22 мин

80 м<sup>2</sup> 43 м<sup>2</sup> 10 м<sup>2</sup> 3 комнаты 6 этаж 2009

400м до входа в ЛОСИНЫЙ ОСТРОВ

ФСК



<https://www.cian.ru/sale/flat/156046070/>

https://www.cian.ru/sale/flat/156046070/


вчера, 14:00 • 2 753 просмотров, 4 в избранном

### 3-комн. квартира, 78 м<sup>2</sup>

Москва СВАО р-н Отрадное, Высоковольтный проезд, 1а/3 **По карте**

М. Отрадное 27 мин. пешком М. Бибирево 22 мин. пешком


В избранном



18 фото

Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Построено
78 м <sup>2</sup>	43 м <sup>2</sup>	11 м <sup>2</sup>	2 из 22	2009

Просторная квартира в новом доме, современная планировка. Два сан узла (один рядом с кухней, второй рядом со спальней). Кухня 11,5 м<sup>2</sup>, комнаты 17/14/12, большая прихожая, комната 10 м<sup>2</sup>. Есть место под кондиционер/холодильник/защитная пленка. Ремонт от застройщика. Хорошие соседи. Уютнейший, современный подъезд, консьерж, в доме видео наблюдение, домофон. На первом этаже есть мини-маркет и



**Ипотека**  
от 60 678 ₽ в мес.

[Оформить заявку](#)

**10 200 000 Р** 144 320 ₽/м<sup>2</sup>

**В ипотеку до 43 750 ₽ в мес.**

[Связаться со специалистом](#)

Альтернатива: возмещение ипотеки

**+7 926 121-44-88**

Позвоните, чтобы узнать подробности об объекте и задать вопросы. Мы работаем с 9:00 до 21:00 по московскому времени.

**ИПО**  
ID 14832

**ИЖС «Открытие»** ИЖС

Новые готовые квартиры в Москве от 7 млн руб. 10 мин. до метро. Выезд: Складки 35 лет (100% окупаемость). Тел: +995 306-13-45

**С ОТДЕЛКОЙ!** Дом

Дом «Сибиряк» от ДОНСТРОЙ. Уютнейшая коллекция квартир от одной компании! Планировка от метро. Тел: +995 334-23-46

<https://www.cian.ru/sale/flat/191334472/>

https://www.cian.ru/sale/flat/191334472/

вчера, 13:05 • 1 026 просмотров, 8 в избранном

### 3-комн. квартира, 80 м<sup>2</sup>

Москва СВАО р-н Отрадное, Высоковольтный проезд, 1а/4 **По карте**

М. Отрадное 31 мин. пешком

В избранном



18 фото

Общая	Жилая	Кухня	Этаж
80 м <sup>2</sup>	43 м <sup>2</sup>	10 м <sup>2</sup>	6 из 22

2 взрослых собственника. ДКП более 3-х лет. Квартира расположена в новом доме. В квартире сделан ремонт под чистовую отделку. Выровнены полы и стены, установлена сантехника в ванной, заменена входная дверь. Полностью смонтирована электрика, от стояка сантехническая разводка RENOVA, заменены стеклопакеты, подогрев пола, застекленные 2 балкона, просторная кухня, 2 санузла. Приличные соседи



**Ипотека**  
от 60 114 ₽ в мес.

[Оформить заявку](#)

**11 450 000 Р** 143 250 ₽/м<sup>2</sup>

**В ипотеку до 49 133 ₽ в мес.**

[Связаться со специалистом](#)

Альтернатива

**+7 977 949-44-80**  
**+7 495 255-11-20**

Позвоните, чтобы узнать подробности об объекте и задать вопросы. Мы работаем с 9:00 до 21:00 по московскому времени.

**ИПО**  
**ВЮ Групп Недвижимость**  
ИПО По недвижимости от  
88 объявлений

**ИЖС** ИЖС

Старт продаж отличных квартир! Квартиры от 10,7 млн. 15 минут до метро. В 10 мин. от метро. Складки 35 лет. Тел: +995 343-33-33

**ИЖС** ИЖС

Новые ЖК, ЖК от «Метротранс»! Тел: +995 333-33-00



https://www.cian.ru/sale/flat/194921791/

https://www.cian.ru/sale/flat/194921791/

### 3-комн. квартира, 75,7 м<sup>2</sup>

Москва СВАО р-н Отрадное Высоковольтный проезд, 1к5 16-этаж  
м. Отрадное 7 мин на транспорте

Выбранное



9 фото



Общая 75,7 м<sup>2</sup> Жилая 42,7 м<sup>2</sup> Кухня 10,1 м<sup>2</sup> Этаж 8 из 22

Предлагается просторная 3-х комнатная квартира, общая площадь - 75,7 кв.м., кухня - 10,1 кв.м., квартира расположена на 8 этаже 16-этажного здания. Квартира без отделки, что позволит Вам сделать ремонт по своему вкусу. Дом расположен в районе с развитой инфраструктурой (магазины, аптеки, банки, детские сады, школы). В пешей доступности две станции метро "Отрадное" и "Вибирево". Свободная продажа! Консультация и помощь в одобрении ипотеки у ведущих банков, профессионалы. Оперативный показ. Звоните. Компания

ВТБ

Ипотека от 70 116 ₽/мес.

Оставить заявку

11 800 000 Р

В ипотеку от 50 679 ₽/мес.

Следить за стоимостью объекта

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 926 993-02-40

Позвоните, получите консультацию, обратившись по телефону: +7 926 993 02 40

Позвонить специалисту

100%

Дарья Брайловская  
Агент



МК «Вилла Тахта»  
Квартиры от 1,5 до 2,5 кв.м.  
Панорамные виды с Андалусии на Москву!  
Ипотека от 1,5% на 20 лет. 100% ипотека до 100%.  
Тел. +7920 123 40 42

Квартиры для покупки на сайте: [www.villa-takhta.ru/](https://www.villa-takhta.ru/) Фотографии: [www.villa-takhta.ru/](https://www.villa-takhta.ru/)



Кварт. «MIA VIKTOROVA»  
Рядом с Пискаревской. Панорамные виды. Свой детский сад. Школа ДК. Девятиэтаж. Парковка. Ипотека от 1,5%.  
Тел. +7920 123 40 42

Позвоните специалисту по телефону: +7 926 993 02 40. Фотографии: [www.villa-takhta.ru/](https://www.villa-takhta.ru/)



Продажа помещения Москва  
<https://www.cian.ru/sale/commercial/191537101/>

Офис, 102 м<sup>2</sup>  
 Москва ЮЗАО р-н Галаринский ул. Губкина 6К1  
 Университет 20 мин. пешком Академическая 15 мин. пешком  
 Воробьевы горы 24 мин. пешком

**19 500 000 Р**

Ирина Николаевна  
 +7 909 916-97-96



9 фото

Площадь: 102 м<sup>2</sup> Этаж: 1 из 27 Планировка: Свободно

Предлагается нежилое помещение, свободного назначения, состоящее из 4-х помещений. Отдельный вход. Отгороженная охраняемая территория. Свободная парковка. Собственность физ. лица. Любо-любие на квартиру в Москве.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/151943899/>

Офис (В), 478,4 м<sup>2</sup>  
 Москва ЮЗАО р-н Академический ул. Шверника 5БС3  
 Академическая 15 мин. пешком Академская 11 мин. пешком

**71 980 000 Р**

Павел Владимирович  
 +7 916 548-12-73



4 фото

Площадь: 478,4 м<sup>2</sup> Этаж: 1 из 16 Планировка: Занято до авг 2017 Класс: В

Предлагается к продаже современное просторное нежилое помещение, расположенное на 1 этаже жилого дома. Помещение оборудовано всем необходимым для комфортной работы: кондиционирование, планировка помещений, зал со стеклянными перегородками - 250 кв.м и кабинеты. Можно использовать как офис.

Отличный арендный бизнес. Ежемесячная прибыль - 500 тысяч рублей.



<https://realty.yandex.ru/offer/7517866235088991257/>

Яндекс Недвижимость

Продажа Аренда Новостройки Коммерческая ПУК Агентствам и др.

70 млн Р

169 900 Р за м<sup>2</sup>, 1 этаж из 2

Показать телефон

**ПЕРВЫЙ МЕБЕЛЬНЫЙ**  
кабинет в р.участке 2020

**3 ЭТАЖ**  
**ТЦ ЩЕЛКОВО**  
**МЫ СОВСЕМ РАДОМ**

Офис, 412 м<sup>2</sup>  
Москва, улица Шверника, 17х3

Кремская | Академическая | Ленинский проспект

В избранное

14 мин

412 м<sup>2</sup>

1 этаж

<https://www.cian.ru/sale/commercial/193756933/>

Свободное назначение, 220 м<sup>2</sup>  
Москва, ЮЗАО, д.п. Черемушки, Новочеремушкинская ул., 48К2

Профсоюзная | Академическая | Москва-Черемушки

34 600 000 Р

Проекты Урсул

Показать телефон

Показать описание

15 фото

220 м<sup>2</sup> 1 из 18 Свободно

Назначение: торговый центр, банк, салон красоты, гостиница, медицинский центр, школа, офис, магазин, клубный офис, арендный бизнес

Планировка помещений в ЦНТ:  
Свободно назначение, свободный ЦНТ/ОТЦ, этаж №18, просторный холл/коридор, 20-30 кв. м/помещение, Т/кв. 4000-120-95-20

СТРЕИТ со входом у метро:  
Свободно назначение, свободный ЦНТ/ОТЦ, этаж №18, просторный холл/коридор, 20-30 кв. м/помещение, Т/кв. 4000-120-95-20



https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-180742273

→ ↻ 🏠 📍 https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-180742273

Приложения 📱 Вводные - Поиск 🗂 Яндекс 📄 Официальные курсы 📈

**40 850 000 РУБ.**

Ипотеку за 331 826 РУБ./мес.

**Офис на продажу**

ул Казовка 18, Черёмушки, Москва

📍 Академическая 3,33 км



4 из 9



Связаться с владельцем

8 917 579-36-68

**Офис, 283.9 м<sup>2</sup>**

нежилая помещения на первом этаже жилого дома. Вторая линия домов, удаленность от метро 2000 м (м. Казовская). Отдельный вход в помещение с торца жилого дома. Развитая инфраструктура района. Общая площадь 284 кв. м. (9 офисных помещений), кабинетная планировка, высота потолков 3.15 м.

📌 Создать заметку 🖨 Распечатать 📍 Получать похожие 🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▾



**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ**



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ**

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 10.02.2016№ 90-14813555

На основании запроса №90-14813555 от 10.02.2016, поступившего на рассмотрение 10.02.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:06:0004001:10639	
	наименование объекта:	Помещения	
	назначение объекта:	Нежилое	
	площадь объекта:	464,4 Квадратный метр	
	инвентарный номер, литер:	2653/24, 24	
	этажность (этаж):	1	
	номера на поэтажном плане:		
	адрес (местоположение) объекта:	г.Москва, ул.Новочерёмушкинская, д.21, корп.1	
состав:			
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Акционерное общество "Строительное управление № 155" ИНН:7736003162 ОГРН:1027739218154 КПП:773601001
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность 77-01/30-036/2002-5805 19.04.2002
4.	Ограничение (обременение) права:		
	4.1.1.	вид:	Арест
		дата государственной регистрации:	24.09.2014
		номер государственной регистрации:	77-77-15/024/2014-060
		срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	
		основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя 36775/13/11/77/СД от 2014-08-27 МО по ОИП УФССП России по Москве, судебный пристав-исполнитель Калинина Н.П.
	4.1.2.	вид:	Арест



	дата государственной регистрации:	01.07.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-15/017/2014-399
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	
	основание государственной регистрации:	Постановление о наложении ареста и/п 36775/13/11/77/СД от 2014-04-09 МОСП по ОИП УФССП России по Москве, судебный пристав-исполнитель Н.П.Калинина
4.1.3.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	16.04.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-06/003/2014-888
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Коммерческий банк "Межрегионбанк" (Общество с ограниченной ответственностью) ИНН:2112001380 ОГРН:1027739435668 КПП:775001001
	основание государственной регистрации:	Договор залога 5/ДЗ/2014 от 2014-03-20 ; Кредитный договор 5/Ю/2014 от 2014-03-20
4.1.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом
	дата государственной регистрации:	10.06.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-15/017/2014-150
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете 6437/14/39/77 от 2014-03-11 МО по ОИПНХ УФССП России по Москве, судебный пристав-исполнитель Е.М.Барабанова
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	
6.	Правопритязания:	
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	
8.	Дата изменения:	

mhtml:file://C:\Documents and Settings\Marushkina.AL\Local Settings\Temporary In... 19.02.2016



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 10.02.2016№ 90-14803688

На основании запроса №90-14803688 от 10.02.2016, поступившего на рассмотрение 10.02.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:02:0007001:6423
	наименование объекта:	3-комнатная квартира
	назначение объекта:	Жилое
	площадь объекта:	76.2 Квадратный метр
	инвентарный номер, литер:	
	этажность (этаж):	6
	номера на поэтажном плане:	
	адрес (местоположение) объекта:	г.Москва, пр.Высоковольный, д.1, корп.3, кв.188
	состав:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Акционерное общество "Строительное управление № 155" ИНН:7736003162 ОГРН:1027739218154 КПП:773601001
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность 77-77-24/021/2010-102 09.06.2010
4.	Ограничение (обременение) права:	
	4.1.1. вид:	Арест
	дата государственной регистрации:	25.09.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-15/023/2014-720
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя 36775/13/11/77/СД от 2014-08-27 МО по ОИП УФССП России по Москве, судебный пристав-исполнитель Калинина Н.П.
	4.1.2. вид:	Ипотека

1. C:\Program Files\ESRI\ArcCatalog\Local Settings\Temporary In... 19.02.2016



	дата государственной регистрации:	08.04.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-06/022/2014-975
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 20.03.2014 по 03.03.2015
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Коммерческий банк "Межрегионбанк" (Общество с ограниченной ответственностью) ИНН:2112001380 ОГРН:1027739435668 КПП:775001001
	основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества 5/ДЗ/2014-1 от 2014-03-20
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	
6.	Правопритязания:	
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	
8.	Дата изменения:	

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор  
(полномочия удостоверенного должностного лица органа осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, МП)

Федеральный информационный ресурс  
(фамилия, инициалы)

mhtml:file://C:\Documents and Settings\Marushkina.AL\Local Settings\Temporary In... 19.02.2016