



INEX.COMPANY
Тел: 8 (499) 322-45-94
e-mail: info@inex.company

ООО «ИНЕКС»; Юр. Адрес: 117105, г. Москва, ш. Варшавское, д. 1, стр. 1-2, эт. 6, комн. 46;
Факт. Адрес: 117105, г. Москва, Варшавское ш., д. 1, стр. 2, оф. А-608; ОГРН 1167746466458 от
16.05.2016 г.; ИНН: 9710011846; КПП: 772601001; Банк: ОАО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва; р/с:
40702810101600004083; к/с 30101810200000000593; БИК: 044525593

ОТЧЕТ

№ 19И-03/203

**Об определении рыночной и ликвидационной стоимости
квартиры, общая площадь без учета лоджий и балконов
40,9 кв. м., адрес: Московская область, городской округ
Звенигород, г. Звенигород, квартал Введенское, д. 1Б,
кв. 153**

Дата оценки:

19 марта 2019 г.

Дата составления:

19 марта 2019 г.

Заказчик:

Лукошков Виктор Геннадьевич

Исполнитель:

ООО «ИНЕКС»

Москва, 2019 г.



INEX.COMPANY
Тел: 8 (499) 322-45-94
e-mail: info@inex.company

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Объект оценки:	Квартира, общая площадь 40,9 кв. м.
Адрес объекта оценки:	Московская область, городской округ Звенигород, г. Звенигород, квартал Введенское, д. 1Б, кв. 153
Заказчик оценки:	Лукошков Виктор Геннадьевич
Имущественные права на объект оценки:	Собственность
Порядковый номер отчета:	19И-03/203
Дата оценки:	19 марта 2019 г.
Дата составления отчета:	19 марта 2019 г.
Основание для проведения оценки:	Договор на оказание услуг № 19И-03/203 от 19.03.2019 г.
Цель оценки:	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки для предоставления отчета в Банк
Предполагаемое использование результатов оценки:	Предоставление отчета об оценке в Банк
Вид определяемой стоимости:	Рыночная и ликвидационная

Отчёт содержит описание квартиры и ее местоположения, собранную оценщиками фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, Отчёт содержит выводы Оценщиков об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета об оценке. Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3 и ФСО №7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299 и от 25.09.2014 г. №611 (соответственно).

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что стоимость квартиры с учетом округлений на дату оценки составила:

Итоговая величина рыночной и ликвидационной стоимости квартиры, общей площадью 40,9 кв. м, расположенной по адресу: Московская область, городской округ Звенигород, г. Звенигород, квартал Введенское, д. 1Б, кв. 153, по состоянию на дату оценки:	
Рыночная стоимость квартиры, руб. (округленно)	2 799 000 (Два миллиона семьсот девяносто девять тысяч) рублей
Ликвидационная стоимость квартиры, руб. (округленно)	2 298 000 (Два миллиона двести девяносто восемь тысяч) рублей
Генеральный директор ООО «ИНЕКС» Борзов Г.А.	

Содержание

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ ЗАКОНЫ И СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	6
3. ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
4. СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ	9
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	9
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	10
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	12
7.2. Описание района объекта оценки	12
7.3. Общая характеристика здания	13
7.4. Определение физического износа здания	13
7.5. Характеристика Объекта оценки	14
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	15
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	16
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	22
10.1. Термины и определения	22
10.2. Определение стоимости Объекта оценки с помощью затратного подхода	22
10.3. Определение стоимости Объекта оценки с помощью доходного подхода	23
10.4. Определение стоимости Объекта оценки с помощью сравнительного подхода	23
10.5. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналогичного объекта от оцениваемых объектов недвижимости, расчет корректировок	25
11. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ	30
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	38
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	39
13.1. Подпись Оценщика	39
14. ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ	40
15. ЛИТЕРАТУРА, ПУБЛИЦИСТИКА, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	40
16. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ	41
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 Местоположение Объекта оценки на карте	42
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 Фотографии Объекта оценки	43
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 Аналоги, использованные в Отчете	43
ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 Документы оценщика и организации	48
ПРИЛОЖЕНИЕ № 5 Документы на Объект оценки	53

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1.1

Объект оценки:	Квартира, общая площадь 40,9 кв. м.
Адрес объекта оценки:	Московская область, городской округ Звенигород, г. Звенигород, квартал Введенское, д. 15, кв. 153
Оцениваемые имущественные права:	Собственность
Собственник(и):	Лукошков Виктор Геннадьевич
Заказчик:	Лукошков Виктор Геннадьевич
Цель оценки:	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки для предоставления отчета в Банк
Предполагаемое использование результатов оценки:	Предоставление отчета об оценке в Банк
Вид стоимости:	Рыночная и ликвидационная
Дата оценки:	19 марта 2019 г.
Дата составления отчета:	19 марта 2019 г.
Дата осмотра:	19 марта 2019 г.
Допущения, на которых основывается оценка	Допущения и ограничения отражены в разделе 3 «Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки»
Информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	• Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями. • Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297. • Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298. • Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299. • Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611. • Стандарты и правила соответствующей Саморегулируемой Организации Оценщиков, в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ ЗАКОНЫ И СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Информация о федеральных стандартах оценки

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. №508;
- Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. №328.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 07.11.2011 г. №628.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №326;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО №11)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22 июня 2015 г. №385

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Дополнительная Нормативная база, для проведения оценки: Гражданский кодекс РФ.

3. ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Настоящая оценка выполнена при следующих предположениях и ограничениях.

1. Оценщики основывались на информации, представленной Заказчиком, имеющейся в архивах оценщиков, а также полученной в результате исследования рынка и Объекта оценки. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщики исходили из того, что предоставленные данные являются точными и правдивыми. Перед Оценщиками не ставилась задача по специальной проверке представленной информации и данных.

2. Оценщик принимает как достоверную всю информацию, полученную от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, а также информацию, предоставленную заказчиком, не подписанную уполномоченным на то лицом и незаверенную в установленном порядке и не вступающую в противоречие с профессиональным опытом Оценщика Исполнителя.

3. От Оценщиков не требовалось, и они не принимают на себя ответственность за описание правового состояния Объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

4. При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы.

5. Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, право подтверждающие (право устанавливающие) документы на имущество, оценка которого будет проводиться при определении стоимости Объекта оценки, и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте.

6. Объект оценки рассматривается свободным от каких-либо обременений правами иных лиц, если иное не оговорено специально в Отчете.

7. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке.

8. Оценщик имеет право при проведении оценки использовать другие допущения и ограничения, не описанные выше, необходимость в которых обусловлена информацией об Объекте оценки, получаемой Оценщиком при проведении оценки, при условии, что эти допущения и ограничения не будут противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.

9. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами Объекта оценки, если таковое имеется в Отчете, применяется только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объекта оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.

10. При проведении оценки стоимости предполагалось разумное владение и компетентное управление Объектом оценки. Оценщики не гарантируют и не несут ответственность за убытки и потери Заказчика и третьих лиц, которые явились следствием мошенничества, халатности или неправомерных действий в отношении Объекта оценки. От оценщиков не требуется, и он не принимает на себя ответственность за результаты хозяйственной деятельности, за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления Объектом оценки.

11. В процессе оценки оценщик оставляет за собой право проводить округления полученных результатов в соответствии с правилами округления, не оказывающие существенного влияния на итоговый результат стоимости объекта оценки.

12. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или Объекта оценки и/или его составляющих, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

13. Отчет содержит профессиональное мнение оценщиков относительно итоговой величины стоимости Объекта оценки для указанных целей и задач и по состоянию на Дату проведения оценки.

14. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиками обобщения (согласования) результатов расчетов стоимости Объекта оценки различными подходами и методами оценки, не является гарантией того, что Объект оценки будет отчужден на открытом рынке по этой цене.

15. Оценщики не несут ответственности за возможный ущерб Заказчика или собственника Объекта оценки в случае несанкционированного использования, распространения или обнародования Отчета или любой его части третьими лицами.

16. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

17. Оценщики не принимают на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

18. Данные, отсутствующие в документах, были взяты со слов Заказчика.

4. СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ

Таблица 4.1

Сведения о заказчике оценки		
Вид субъекта гражданских прав		Физическое лицо
Наименование		Лукошков Виктор Геннадьевич
Паспортные данные		
Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора		
Исполнитель – специалист-оценщик	Фамилия, Имя, Отчество	Кузин Илья Александрович
	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, местонахождение саморегулируемой организации	Член некоммерческого партнерства «Общества профессиональных экспертов и оценщиков, регистрационный номер №1414.51 от 19.01.2016
	Вид, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение знаний в области оценочной деятельности	Федеральное Государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Государственный университет по землеустройству», Диплом КО 47962 от 13 июня 2013 года. (Квалификация: Инженер по специальности «Земельный кадастр», Регистрационный номер 10962 от 28 июня 2013 г., Диплом о профессиональной переподготовке ПП-000029, регистрационный номер 00018 от 26 ноября 2013 года. (Программа «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»
	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис № 022-073-002943/18 страхования ответственности оценщика. Срок действия договора страхования с 13 декабря 2018г. по 12 декабря 2019 г. Страховая сумма: 3 000 000 (три миллиона) рублей.
	Стаж работы в оценочной деятельности, лет	с 01.07.2014 года
	Контактный телефон:	Телефон: 8-499-322-45-94
	Эл. почта:	e-mail: info@inex.company
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор		
Исполнитель – контрактор	Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "ИНЕКС"
	Место нахождения юридического лица	Юридический адрес: 117105, г. Москва, ш. Варшавское, д. 1, стр. 1-2, эт. 6, комн. 46 Почтовый адрес: 117105, г. Москва, Варшавское ш., д. 1, стр. 2, оф. 608
	Банковские реквизиты:	
	ОГРН	1167746466458
	Дата присвоения ОГРН	от 16.05.2016 г.
	ИНН / КПП	9710011846/772601001
	Банковские реквизиты	р/счет 40702810101600004083 в ОАО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва; Кор/счет 30101810200000000593,
	БИК	044525593
	Сведения о страховании гражданской ответственности	Договор страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки №022-073-001838/18 от 23.06.2018 г. по 22 июня 2019 г., страховая сумма – 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей
	Сведения о независимости юридического лица	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» №360-ФЗ от 03 июля 2016 года (в действующей на дату составления отчета редакции) – требование о независимости выполнено.

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались специалисты, не указанные в данном отчете.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 6.1

Описание объекта оценки	Тип помещения:		Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь, кв. м.	Жилая площадь, кв. м.
	Квартира		1	4	40,9	Н/д
	Наличие неутвержденной перепланировки		Кадастровый (или условный) номер	Наличие обременений	Характер обременений	
	Н/д		50:49:0010201:1897	Не зарегистрировано	-	
Описание здания	Тип/серия дома		Этажность	Год ввода в эксплуатацию	Год капитального ремонта	Физический износ здания, %
	Кирпично-монолитный		11	2018	Н/д	0,8
Адрес объекта оценки	Московская область, городской округ Звенигород, г. Звенигород, квартал Введенское, д. 1Б, кв. 153					
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки для предоставления отчета в Банк					
Заказчик оценки	Лукошков Виктор Геннадьевич					
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг № 19И-03/203 от 19.03.2019 г.					
Исполнитель оценки	Форма	Наименование / Ф.И.О. (для ИП)		Место нахождения, контактная информация		ОГРН, дата присвоения ОГРН
	Общество с ограниченной ответственностью	ООО "ИНЕКС"		Юридический адрес: 117105, г. Москва, ш. Варшавское, д. 1, стр. 1-2, эт. 6, комн. 46 Почтовый адрес: 117105, г. Москва, Варшавское ш., д. 1, стр. 2, оф. 608 Банковские реквизиты: р/счет 40702810101600004083 в ОАО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва; ИНН/КПП 9710011846/772601001, БИК 044525593, Кор/счет 30101810200000000593, ОГРН 1167746466458 от 16.05.2016 г. Телефон: 8-499-322-45-94 e-mail: info@inex.company		ОГРН 1167746466458 от 16.05.2016 г.
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (лет)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика:		
				о членстве в СРОО	полис обязательного страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний

Кузин Илья Александрович	Стаж работы в области оценочной деятельности с 01.07.2014 года	Номер оценщика в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков № 01414	ОПЭО	Член некоммерческого партнерства «Общества профессиональных экспертов и оценщиков, регистрационный номер №1414.51 от 19.01.2016	Полис № 022-073-002943/18 страхования ответственности оценщика. Срок действия договора страхования с 13 декабря 2018г. по 12 декабря 2019 г. Страховая сумма: 3 000 000 (три миллиона) рублей.	Федеральное Государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Государственный университет по землеустройству», Диплом КО 47962 от 13 июня 2013 года. (Квалификация: Инженер по специальности «Земельный кадастр», Регистрационный номер 10962 от 28 июня 2013 г., Диплом о профессиональной переподготовке ПП-000029, регистрационный номер 00018 от 26 ноября 2013 года. (Программа «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)».
Даты	Осмотра объекта			Оценки	Составления отчета	
	19 марта 2019 г.			19 марта 2019 г.	19 марта 2019 г.	
Результаты расчета рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)			Доходного подхода (в рублях)	Затратного подхода (в рублях)	
Рыночная стоимость Объекта оценки	2 799 000 (Два миллиона семьсот девяносто девять тысяч) рублей			Не применялся	Не применялся	
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)				Ликвидационная стоимость (в рублях)	
Рыночная стоимость квартиры, округл.	2 799 000 (Два миллиона семьсот девяносто девять тысяч) рублей				2 298 000 (Два миллиона двести девяносто восемь тысяч) рублей	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости						
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости				Результаты, полученные при оценке имущества, не могут применяться для иных действий с объектом оценки и могут быть рекомендованы с учетом принятых допущений. См. п. 3.		

Оценку выполнил и подготовил Отчет оценщик

(Кузин Илья Александрович)

Отчет утвердил Генеральный директор

ООО «ИНЕКС»

(Борзов Григорий Александрович)

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

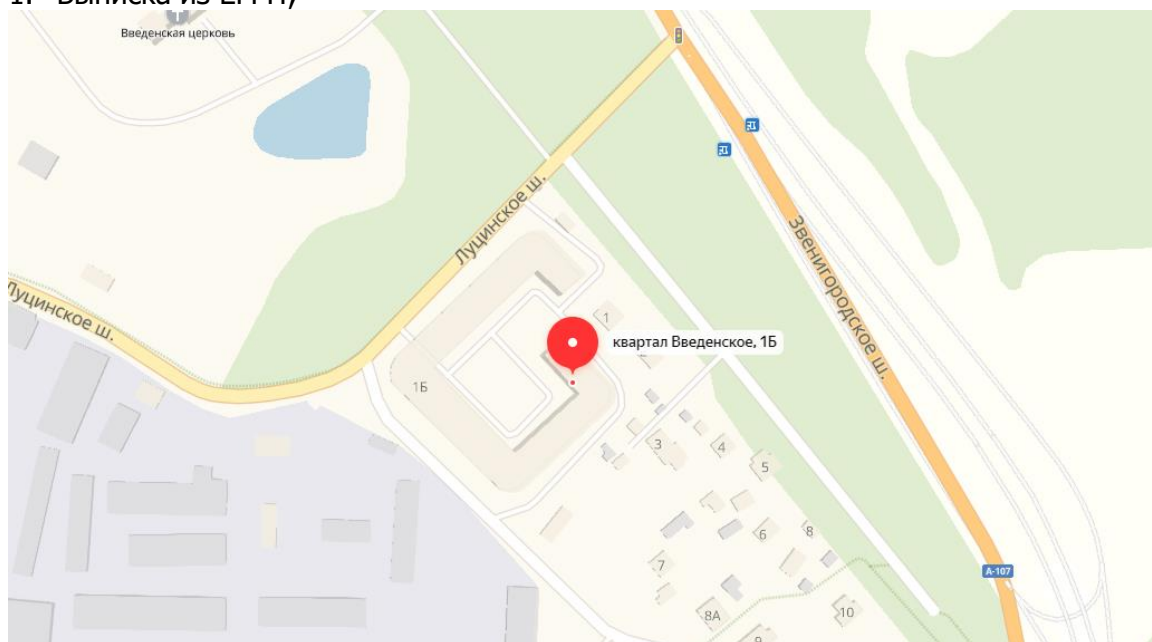
7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта недвижимости, для которого необходимо определить рыночную стоимость, 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:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- 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;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом недвижимости, для которого необходимо определить рыночную стоимость, информацию о физических свойствах объекта недвижимости, 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.¹

Перечень документов, используемых оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

1. Выписка из ЕГРН;



7.2. Описание района объекта оценки

Таблица 7.2.1

Показатель	Описание или характеристика показателя
Район:	Московская область, Одинцовский городской округ, Звенигород, Введенское квартал
Преобладающая застройка микрорайона:	Район жилой застройки
Транспортная доступность:	Хорошая

¹ П. 18 Федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1).

Показатель	Описание или характеристика показателя
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка):	Хорошая
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км):	Магазины, предприятия службы быта, аптека, школа, поликлиника и т.п.
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка):	Хорошая
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона:	Не обнаружено
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона:	Автобусные маршруты
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка):	Хорошее
Экологическая обстановка района:	Относительно благоприятная
Дополнительная существенная информация:	-

7.3. Общая характеристика здания

Таблица 7.3.1

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания:	11-этажный кирпично-монолитный дом
Год постройки здания:	2018
Год последнего капитального ремонта:	н/д
Материал наружных стен:	Кирпично-монолитный
Серия:	н/д
Полы:	н/д
Перегородки:	н/д
Перекрытия:	н/д
Состояние здания (субъективная оценка):	Среднее
Техническое обеспечение здания:	Водоснабжение, электроснабжение, канализация, горячее водоснабжение, отопление
Организованная стоянка личного а/т или подземный гараж:	Во дворе
Количество этажей в здании:	11
Состояние подъезда (субъективная оценка):	Хорошее
Аварийность:	Дом не является ветхим и не находится в аварийном состоянии
Снос здания:	Здание не стоит на учете по постановке на кап. ремонт, снос или реконструкцию с отселением.
Дополнительная существенная информация:	-

7.4. Определение физического износа здания

Определение физического износа

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как устранимым, так и неустрашимым. Устранимый физический износ (т.е. износ который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации. Выделяют следующие методы расчёта неустрашимого физического износа зданий:

1. нормативный;
2. стоимостной;
3. метод рыночной выборки;
4. метод срока жизни.

В настоящем Отчете при определении величины физического износа Оценщик применял нормативный метод. Нормативный метод базируется на Правилах определения физического износа конструкций и элементов зданий (ВСН 53-86р), Положение о проведении планово-предупредительного ремонта зданий и сооружений (утвержденное Постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. № 279).

Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом²

Таблица 7.4.1

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Согласно данному методу и визуальному осмотру здания Оценщик принимает износ здания в размере 0,8%.

7.5. Характеристика Объекта оценки

Таблица 7.5.1

Показатель	Описание или характеристика показателя
Этаж расположения Объекта оценки:	4
Площадь (общая/жилая):	40,9 / Н/д
Кол-во комнат:	1
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м.:	Н/д
Высота потолка, м:	Н/д
Санузел:	Совмещенный
Расположение окон квартиры:	Двор
Дополнительные системы безопасности:	Кодовый замок
Состояние Объекта оценки (субъективная оценка):	Капитальный ремонт (Хорошее)
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану БТИ	Н/д
Дополнительная информация:	-

² Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Оценка объектов собственности производится исходя из их наиболее эффективного использования. Наиболее эффективное использование (НЭИ) определяется как разумное и возможное использование, которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на Дату проведения оценки. В общем случае, анализ наиболее эффективного использования состоит из двух этапов:

- определение НЭИ отнесенного к объекту оценки как условно свободного от улучшений (зданий, сооружений и т.п.);
- определение НЭИ объекта с учетом возможности сноса (переустройства) улучшений и использования в соответствии с НЭИ, определенном на предыдущем этапе.

Юридическая допустимость подразумевает соответствие возможного варианта использования требованиям законодательства в области:

- земле- и недропользования; санитарии и эпидемиологии; пожарной безопасности; охраны окружающей среды; использования памятников истории и культуры, особо охраняемых природных территорий; градостроения, строительства и зонирования территорий; с учетом наличия и характера публичных и частно - правовых сервитутов, а также иных обременений в отношении объекта.

Под физической возможностью понимается соответствие возможного варианта использования физическим свойствам объекта, к числу которых, в частности, относятся:

- местоположение, размеры, геометрическая форма и пространственная ориентация земельного участка и сооружений; рельеф поверхности; характер почв и подпочвенного слоя, несущие свойства грунта; наличие или отсутствие растительности, водоемов, затопляемых зон, скальных пород и т.д.; доступность объекта для нового строительства или реконструкции; наличие и доступность инженерных коммуникаций, возможность их прокладки.

Под экономической осуществимостью понимается возможность реализации потенциального варианта использования в течение разумного времени с получением достаточной отдачи на инвестиции.

Из всех физически возможных, юридически допустимых и экономически осуществимых возможных вариантов использования объекта оценки наилучшим признается тот, который обеспечивает максимальную продуктивность (то есть максимальную доходность при минимальных рисках).

К оценке представлена квартира, находящаяся в 11-этажном кирпично-монолитном жилом доме.

Юридическая допустимость

В соответствии с предоставленными документами помещение, расположенное по адресу: Московская область, городской округ Звенигород, г. Звенигород, квартал Введенское, д. 1Б, кв. 153, общая площадь 40,9 кв. м, является квартирой.

Физическая возможность

Представленная к оценке квартира по адресу: Московская область, городской округ Звенигород, г. Звенигород, квартал Введенское, д. 1Б, кв. 153, общая площадь 40,9 кв. м, возможно использовать для целей проживания.

Экономическая осуществимость

Оценщик считает, что наилучшим является текущее использование объектов – в качестве жилых помещений. Для переоборудования и изменения планировочных решений помещений, а также перевода в нежилой фонд, требуются значительные затраты, что в настоящее время экономически нецелесообразно.

Вывод

Учитывая результаты анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости – жилых помещений, юридической допустимости, физической возможности, экономической целесообразности, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого помещения является его использование по текущему назначению – в качестве жилой недвижимости.

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Картина экономики по итогам 9 месяцев 2018 года³

По итогам 9 месяцев 2018 года промышленное производство в РФ выросло на 3,0%. По сравнению с аналогичным периодом предыдущего года, темпы роста снизились на 0,3 процентных пункта. Позитивное влияние на общую динамику промышленного производства за 9 месяцев 2018 года оказал рост в сфере добычи полезных ископаемых (+2,9%), в обрабатывающих производствах (+3,3%) и в сфере обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха (+1,6%). В сфере «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» производство осталось на прежнем уровне.

Одновременно со снижением темпа роста промышленного производства по стране в целом, за 9 месяцев 2018 года сократилось число регионов с позитивной динамикой промпроизводства. По итогам января-сентября 2018 года промышленное производство выросло в 62 субъектах РФ, что на 9 регионов меньше, чем за аналогичный период прошлого года.

Лидером по росту промышленного производства за 9 месяцев 2018 года стала Астраханская область (+19,8%). Такой результат в основном был обеспечен за счет роста производства в сфере добычи полезных ископаемых. В частности, по добыче сырой нефти и природного газа рост объемов производства на 25,7% достигнут за счет увеличения объема добычи нефти на месторождении им. В. Филановского. Кроме того, продолжается реализация проекта освоения месторождения им. Корчагина, двух инвестиционных проектов по подключению дополнительных скважин к существующим мощностям и реконструкции промысловых объектов на ООО «Газпром добыча Астрахань».

Второе место по темпам роста промышленного производства заняла Республика Алтай. По итогам 9 месяцев 2018 года промышленное производство здесь выросло на 17,4%. В регионе существенный рост произошел в сфере добычи полезных ископаемых (+26,4%), а также в сфере обеспечения электрической энергией, газом и паром (+17,6%).

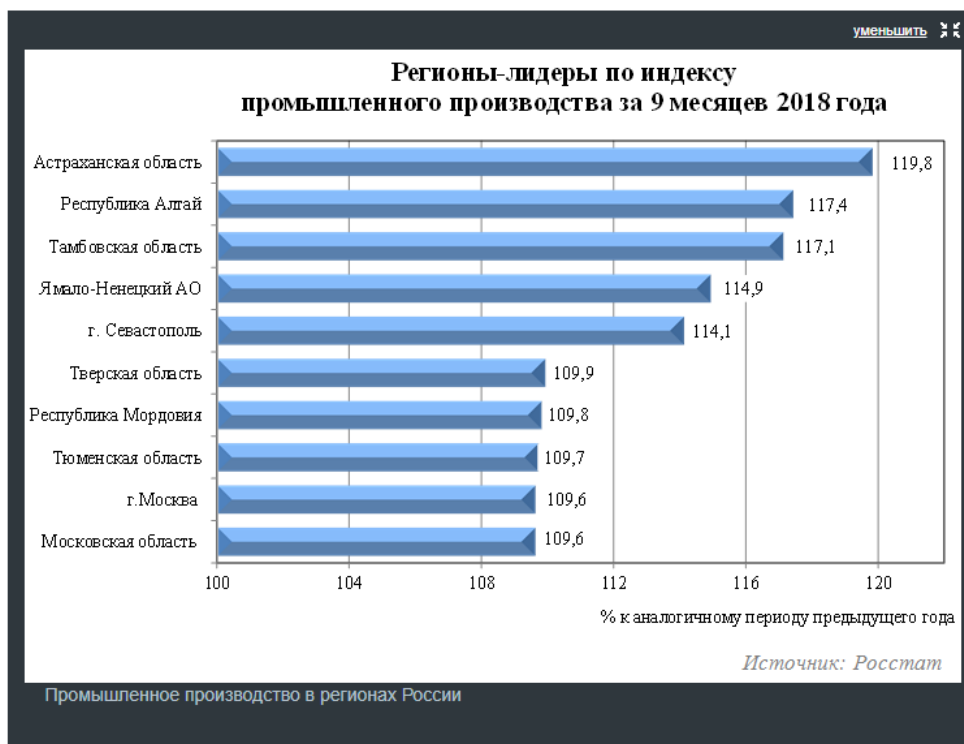
Третью позицию по росту промышленного производства занимает Тамбовская область (+17,1%). Такой рост был обеспечен в основном за счет увеличения производства в обрабатывающей сфере. В частности, высокий темп роста отмечается в металлургическом производстве, производстве пищевых продуктов, в производстве прочих транспортных средств и оборудования.

Снизилось промышленное производство за январь-сентябрь 2018 года в 22 субъектах РФ, однако в большинстве из них темпы падения были относительно невысокими. Более чем на 5% индекс промышленного производства снизился только у двух регионов.

Наиболее существенный спад произошел в Карачаево-Черкесской Республике. Промышленное производство здесь сократилось на 6,7%. Существенное влияние на это оказал спад в обрабатывающем секторе республики (-14,1%). В частности, значительно сократилось производство пищевых продуктов, резиновых и пластмассовых изделий, а также производство машин и оборудования.

Далее по темпам снижения промышленного производства идут Республика Северная Осетия-Алания (-6,3%) и Ненецкий автономный округ (-5,0%). В остальных регионах падение промышленного производства по итогам 9 месяцев 2018 года было менее 5%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в РФ по итогам 9 месяцев 2018 года составил 103,3%, что на 0,6 процентных пункта меньше, чем в январе-сентябре предыдущего года. Среди двадцати четырех основных видов обрабатывающих производств по итогам 9 месяцев 2018 года рост произошел в двадцати двух.



Производство в обрабатывающей сфере за 9 месяцев 2018 года выросло в 59 регионах. При этом за аналогичный период прошлого года рост в данной сфере отмечался в 67 субъектах РФ.

Лидером с существенным отрывом стала Республика Ингушетия. Здесь производство в обрабатывающей сфере за 9 месяцев 2018 года увеличилось на 66,7%. В частности, существенное увеличение зафиксировано в производстве неметаллической минеральной продукции, производстве резиновых и пластмассовых изделий, производстве химических веществ и химических продуктов.

В тройку лидеров по росту производства в сфере обработки также вошли Тамбовская область и Магаданская область, где увеличение производства составило более 18%.

Строительная отрасль в целом по стране не может выйти на положительные значения, однако почти в половине регионов был рост объема строительных работ

По итогам января-сентября 2018 года объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в РФ сократился на 0,7%. Однако темпы падения по сравнению с аналогичным периодом прошлого года снизились: за 9 месяцев 2017 года спад в строительстве был на уровне 2,0%.

Среди регионов РФ лидерами по темпам роста строительных работ по итогам 9 месяцев 2018 года стали Чеченская Республика и г. Севастополь, где объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», вырос более чем в три раза. Существенный рост, более чем в два раза, также зафиксирован в Республике Крым, Республике Калмыкия и в Республике Северная Осетия-Алания. Всего же позитивная динамика строительной отрасли отмечается в 40 субъектах РФ. Это на 3 региона больше, чем за 9 месяцев прошлого года.

Оборот розничной торговли вырос практически во всех регионах, падение отмечается лишь в 4 субъектах РФ

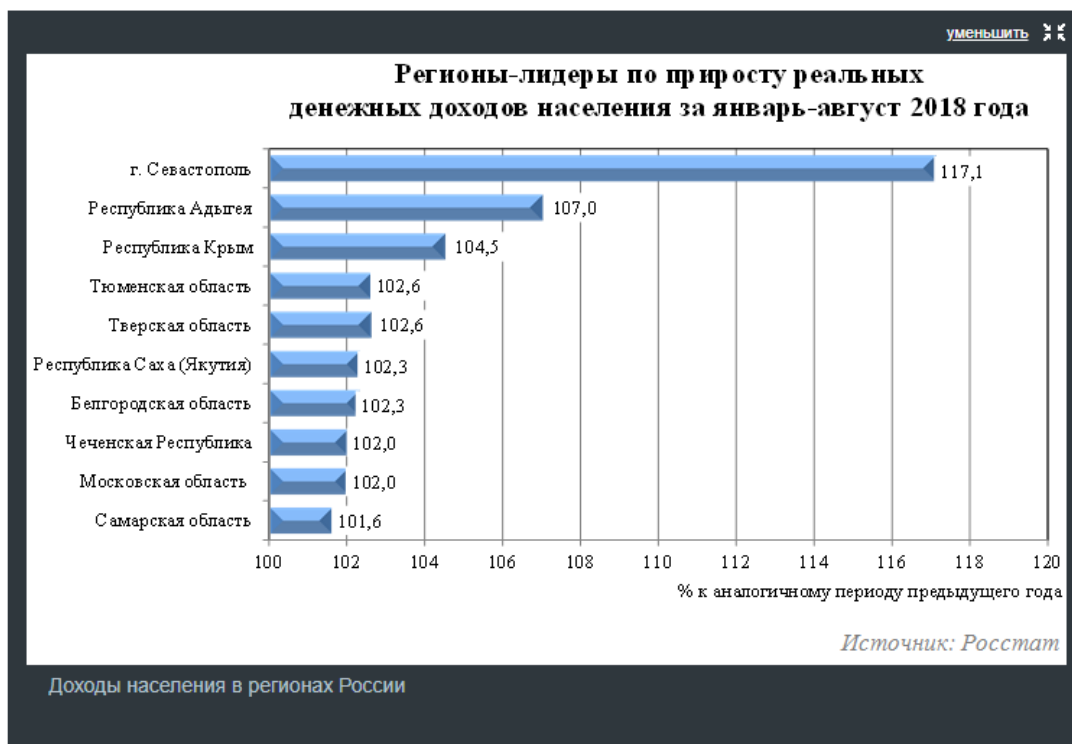
В сфере розничной торговли сохранилась положительная динамика. Все девять месяцев 2018 года в данной сфере был рост, и в результате по итогам января-сентября текущего года оборот розничной торговли в РФ увеличился на 2,6%. Следует отметить, что за аналогичный период прошлого года оборот розничной торговли увеличился лишь на 0,5%.

Оборот розничной торговли за 9 месяцев 2018 года увеличился в 81 субъекте РФ, из них наиболее существенно – в Республике Адыгея, Республике Крым и в Московской области. Снижение показателя произошло только в 4 регионах.

Во всех регионах выросли средние заработные платы, наиболее существенно – в Кемеровской области

По итогам января-августа 2018 года реальные денежные доходы населения в РФ увеличились на 2,1% (с учетом единовременной выплаты, назначенной пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей). При этом за аналогичный период прошлого года отмечалось падение реальных денежных доходов на 1,6%.

По данным Росстата, реальные денежные доходы населения за январь-август 2018 года выросли в 22 субъектах РФ. Из них наиболее существенный рост зафиксирован в г. Севастополь (+17,1%).



Реальные денежные доходы населения уменьшились в 61 регионе. Наиболее существенно этот показатель снизился в Костромской области и в Магаданской области. Здесь сокращение доходов составило 9,4% и 9,0% соответственно. В Республике Татарстан и в Новосибирской области реальные денежные доходы населения остались на прежнем уровне.

Реальные денежные доходы населения увеличились на фоне роста номинальных заработных плат. По итогам января-августа 2018 года номинальная заработная плата в РФ выросла на 11,0%. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года темп роста заработной платы ускорился (за январь-август 2017 года номинальная заработная плата в целом по РФ увеличилась на 6,8%).

Номинальная заработная плата выросла во всех федеральных округах и во всех субъектах РФ. Лидером стала Кемеровская область, где номинальная заработная плата за январь-август 2018 года выросла на 14,8%.

Отношение денежных доходов населения к стоимости фиксированного набора потребительских товаров и услуг по итогам января-августа 2018 года по РФ составило 2,06, что выше, чем за аналогичный период прошлого года (2,02). Соотношение денежных доходов и стоимости набора потребительских товаров и услуг за январь-август 2018 года выросло в 18 регионах, в 67 субъектах РФ этот показатель снизился.

Лидерами по отношению денежных доходов к стоимости фиксированного набора товаров и услуг стали Ямало-Ненецкий автономный округ, Ненецкий автономный округ, г. Москва и Сахалинская область, где данный показатель превышает значение 2,5. По итогам января-августа 2018 года денежные доходы превышают стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг более чем в два раза в 18 регионах. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года их число не изменилось.

В 60 регионах произошло сокращение уровня безработицы

Уровень безработицы в РФ в июле-сентябре 2018 года снизился. За рассматриваемый период он составил 4,6%, в то время как за июль-сентябрь 2017 года уровень безработицы был 5,0%.

За июль-сентябрь 2018 года уровень безработицы снизился в 60 регионах, в 5 субъектах РФ показатель не изменился, и в 20 регионах уровень безработицы вырос.

Наиболее существенно безработица снизилась в Еврейской автономной области – на 4,0 процентных пункта до 5,5%, в Республике Марий Эл – на 3,5 процентных пункта до 3,5%, а также в Республике Тыва – на 3,1 процентных пункта до 15,7%. В остальных субъектах РФ снижение безработицы было менее трех процентных пункта.

Самый существенный рост безработицы за июль-сентябрь 2018 года отмечается в Томской области (+1,5 процентных пункта). В остальных регионах рост безработицы был ниже, и не превысил 1,5 процентных пункта.

Рост ключевых показателей произошел в четырнадцати субъектах РФ

Проведенный экспертами РИА Рейтинг анализ позволил выделить регионы, имеющие отрицательную и положительную динамику по основным показателям по итогам 9 месяцев 2018 года. Во внимание принимался индекс промышленного производства, динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», динамика оборота розничной торговли, динамика реальных денежных доходов населения.

По всем перечисленным показателям рост произошел в четырнадцати регионах: в Белгородской области, Воронежской области, Курской области, Московской области, Рязанской области, Калининградской области, г. Санкт-Петербург, Республике Адыгея, Республике Крым, Краснодарском крае, г. Севастополь, Тюменской области, Челябинской области и в Республике Саха (Якутия).

Падение по всем ключевым показателям отмечается лишь в одном субъекте РФ – это Ивановская область.

Число регионов, исполнивших бюджет с профицитом, увеличилось

Согласно данным Федерального казначейства, за январь-август 2018 года суммарные доходы консолидированных бюджетов всех регионов РФ выросли по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 12,4% (+850,1 млрд рублей). Доходы консолидированных бюджетов увеличились в 83 субъектах РФ. Лидерами являются г. Севастополь и Республика Хакасия. В данных регионах доходы выросли более чем на 45%. Сокращение совокупных доходов бюджетов произошло лишь в двух субъектах РФ – это Республика Марий Эл и Республика Мордовия.

Основное влияние на рост суммарных доходов консолидированных бюджетов оказало увеличение налоговых и неналоговых доходов. За январь-август 2018 года налоговые и неналоговые доходы консолидированных бюджетов всех субъектов РФ выросли на 12,5%, или на 729,0 млрд руб. Налоговые и неналоговые доходы увеличились в 83 субъектах РФ. Лидером по темпу роста является Республика Хакасия (+49,0%). Также более чем на 30% налоговые и неналоговые доходы выросли в Республике Башкортостан, Ханты-Мансийском автономном округе и в Тюменской области. Снизились налоговые и неналоговые доходы лишь в двух субъектах РФ – в Республике Марий Эл и в Республике Крым.

Суммарный профицит консолидированных бюджетов всех субъектов РФ по итогам января-августа 2018 года составил 860,0 млрд рублей. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года рост профицита составил 37,0%. Одновременное увеличилось число субъектов РФ, чьи бюджеты были исполнены с профицитом. Таких регионов стало 76, что на 19 больше, чем за январь-август 2017 года.

Анализ результатов девяти месяцев 2018 года в региональном разрезе показал, что в российской экономике ситуация не однозначная, но в целом сохраняются позитивные тенденции.

По итогам года следует ожидать роста промышленного производства, увеличения оборота розничной торговли, роста реальных денежных доходов населения, низкого уровня безработицы. Соответственно, должно увеличиться число регионов с позитивной динамикой социально-экономических показателей.

Общая характеристика местоположения

Звенигород — город (с 1781) в России, в Московской области. Население — 21 921 чел. (2019). Входит в Одинцовский городской округ. Бывший город областного подчинения, который до января—февраля 2019 года образовывал одноимённое муниципальное образование городской округ Звенигород как единственный населённый пункт в его составе.

Носит почётное звание «Населённый пункт воинской доблести».

Город расположен на берегах реки Москвы, в 30 км к западу от Москвы, на Клинско-Дмитровской гряде Смоленско-Московской возвышенности.

В настоящее время Звенигород и его окрестности стали популярным курортно-пансионатным регионом среднерусской полосы.

По территории города протекает река Москва и её притоки. Также в Звенигороде расположен природный заказник «Долина реки Сторожки». Живописные окрестности Звенигорода получили прозвище «Русской Швейцарии».

В город проходит однокорейная железнодорожная ветка от станции Голицыно — ответвление Смоленского (Белорусского) направления Московской железной дороги. Железнодорожная станция Звенигород является конечной. Она расположена на южной окраине города, в 3,5 км от исторического центра, на другом берегу Москвы-реки. Станция связана с центром города автобусным маршрутом по проходящему рядом Московскому малому кольцу А107. Работают прямые поезда с Белорусского вокзала, время в пути — около 1 часа 20 минут. Также на западной окраине города проходит Большое кольцо МЖД, три остановочных пункта на границе города — пл. 192 км (мкр. Шихово), пл. 190 км (Саввинская Слобода) и пл. Дюдьково (мкр. Дюдьково). Работают 3 пары электропоездов в сутки по Большому кольцу — в сторону Манихина/Поварова на север, в сторону Кубинки/Бекасова на юг. Звенигород расположен примерно на равном расстоянии от федеральных автомобильных трасс М1 и М9. Через город проходит Московское малое кольцо А107, связывающее город с этими трассами у города Голицыно и деревни Петровское, соответственно. 10 ноября 2017 года открыто движение по участку ЦКАД А113 в обход Звенигорода, который выведет транзитные потоки из города, а также поспособствует улучшению экологического состояния города и сохранению его обширного культурного наследия.

Численность населения						
1761	1790	1793	1802	1837	1856 ^[19]	1859 ^[19]
13 514	↘12 567	↘1903	↗2364	↗9337	↘2400	↘1700
1871	1897 ^[19]	1926 ^[19]	1931 ^[19]	1939 ^[20]	1959 ^[21]	1965
↗11 993	↘2400	↗3100	↗3700	↗6272	↗8842	↗25 791
1970 ^[22]	1979 ^[23]	1989 ^[24]	1992 ^[19]	1996 ^[19]	1998 ^[19]	2000 ^[19]
↘10 553	↗12 303	↗15 805	↘15 500	↘15 000	↘14 500	↘14 000
2001 ^[19]	2002 ^[25]	2003 ^[19]	2005 ^[19]	2006 ^[19]	2007 ^[19]	2008 ^[19]
↘13 700	↘12 155	↗12 200	↗13 700	↘13 400	↘13 100	↘12 900
2009 ^[26]	2010 ^[27]	2011 ^[19]	2012 ^[28]	2013 ^[29]	2014 ^[30]	2015 ^[31]
↘12 731	↗16 395	↗16 400	↗16 850	↗17 270	↗18 183	↗19 384
2016 ^[32]	2017 ^[33]	2018 ^[34]	2019 ^[1]			
↗20 802	↗21 948	↗22 513	↘21 921			

Прогноз рынка недвижимости Москвы и Подмосковья на 2018

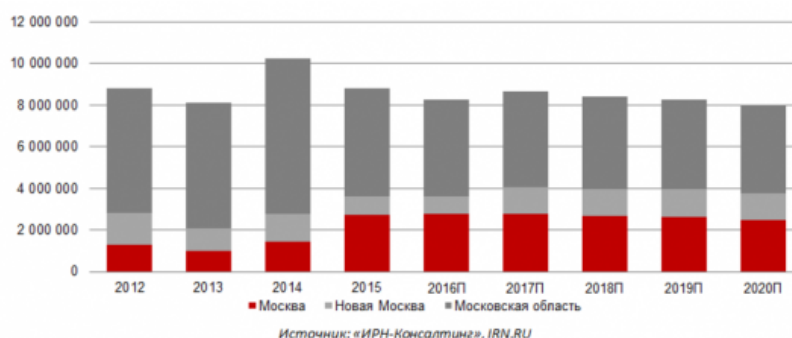
Рынок недвижимости Москвы и Московской области

Рынок недвижимости московского региона страдает от затоваривания, однако грядущие изменения правил игры в строительной отрасли, скорее всего, пока не позволят застройщикам снизить обороты. Сколько бы ни стоило проектное финансирование после отмены «долевки», очевидно, что оно будет дороже бесплатных денег дольщиков. Поэтому

девелоперы постараются вывести на рынок максимум проектов до часа X. А значит, предложение в ближайшие годы останется избыточным, а цены будут по-прежнему ползти вниз.

Предпосылок для снижения объемов предложения пока не наблюдается. В конце прошлого года компания «ИРН-Консалтинг» собрала информацию по всем объектам, которые должны выйти на рынок до 2020 г. включительно. Если все анонсированное появится в продаже в запланированные сроки, то предложение нового жилья в московском регионе вырастет, даже несмотря на сокращение объемов строительства в Подмоскowie.

Динамика объемов новых проектов в Москве и Подмоскowie



И пока эти прогнозы полностью оправдываются. За последний год (с ноября 2016 г. по ноябрь 2017 г.) предложение новостроек между Третьим транспортным кольцом и МКАД выросло на 36% по числу корпусов и на 31% - по количеству квартир и метров. Строительный бум последних лет – результат оттепели в отрасли в 2012-2013 гг., когда после окончания ревизии инвестконтрактов девелоперы почти одновременно занялись освоением множества площадок, в том числе очень крупных, на территории промзон. В кризис многие и рады были бы снизить темпы выхода новых объектов, но специфика работы на столичном рынке не позволила - до 20-30% от стоимости проекта в Москве инвестируется еще до получения разрешения на строительство. Поэтому практически всегда выгоднее продолжить реализацию проекта и попытаться хотя бы отбить вложенное, чем ждать лучших времен, которые неизвестно когда наступят. Конечно, к настоящему времени значительная часть запасов 2012-2013 гг. уже исчерпана. И если бы не законодательные новации, в ближайшие годы число новых проектов, скорее всего, сократилось бы весьма существенно, так как соотношение спроса и предложения жилья в столичном регионе не может внушать девелоперам оптимизма. Однако поэтапное ужесточение правил игры в отрасли заставляет застройщиков торопиться с освоением все новых площадок – компании стремятся запустить максимум проектов по «старым» правилам. В конце 2016 г. очередной всплеск активности был связан с вступлением силу в 2017 г. целого ряда серьезных поправок к 214-ФЗ - см. «Реформа 214-ФЗ: строить жилье станет дороже». В этом году ситуация повторяется – в 2018 г. начнет действовать 218-ФЗ, который еще более осложнит жизнь строительным компаниям. Ясно, что анонсированное властями в конце октября «замещение в течение трёх лет средств граждан, привлекаемых для

пока действует долевое строительство, этого не произойдет. И даже после отмены «долевки», когда, вполне возможно, коммерческие застройщики на какое-то время снизят активность до минимума, на ликвидацию избыточного предложения потребуется года два. Или даже больше, учитывая, что к этому времени на рынок начнут выходить квартиры, построенные городом в рамках программы реновации.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

10.1. Термины и определения⁴.

Рыночная стоимость Объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчуждён 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.

Подходы к оценке:

➤ **затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения Объекта оценки, с учетом его износа;

➤ **сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

➤ **доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от Объекта оценки.

Ликвидационная стоимость Объекта оценки – стоимость Объекта оценки в случае, если Объект оценки должен быть отчуждён в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

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

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость Объекта оценки.

Метод оценки – способ расчета стоимости Объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за Объект оценки или его аналог.

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

Итоговая величина стоимости Объекта оценки – величина стоимости Объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости Объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

10.2. Определение стоимости Объекта оценки с помощью затратного подхода

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик⁵ пришел к выводу, что использование двух из трёх существующих подходов (затратного и доходного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать только один – сравнительный. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, квартиры в многоквартирном доме. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, СНиПам и т.п. с учётом всех реальных

⁴ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»

⁵ <http://old.appraiser.ru/discuss/>

дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади квартиры приведёт к большой погрешности при вычислениях. Кроме того, Оценщику абсолютно не известны случаи подобного «изодрённого» приобретения жилья, когда покупатель-частное лицо приобретал в собственность одну квартиру в многоквартирном доме посредством его строительства.

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчёта.

10.3. Определение стоимости Объекта оценки с помощью доходного подхода

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

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Оценщика также имелось несколько аргументов. Прежде всего – это информация, полученная от Заказчика, что данная квартира будет использоваться исключительно для целей проживания, т.е. будущий собственник не планирует сдавать её в аренду с целью извлечения дохода.

Во-вторых, несмотря на существующий в московском регионе развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «чёрным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным. *Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.*

10.4. Определение стоимости Объекта оценки с помощью сравнительного подхода

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость Объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с Объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. Анализ и сравнение каждого аналога с Объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и Объектом оценки;
5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости Объекта оценки.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие

свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных офферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных офферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчетную таблицу, которая приведена в приложениях к Отчёту.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и Объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит Объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости Объекта оценки. Оценщик учёл следующие виды корректировок:

- Торг
- Вид собственности
- Материал стен
- Этажность дома
- Состояние дома
- Этаж расположения
- Общая площадь без учета лоджий и балконов и количество комнат
- Наличие автомагистрали, как источника шума
- Состояние и уровень отделки
- Наличие домофона/ кодового замка
- Удаленность от ст. метро

10.5. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналогичного объекта от оцениваемых объектов недвижимости, расчет корректировок

Корректировка на торг

Корректировка применяется в тех случаях, когда ожидается снижение первоначальной цены предложения по итогам переговоров между покупателем и продавцом.

Таблица 10.5.1

Границы расширенного интервала значений скидки на торг¹⁷

Таблица 198

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,3%	3,8%	8,7%
2. Массовое жилье советской постройки	5,5%	3,3%	7,6%
3. Массовое современное жилье	4,5%	2,5%	6,6%
4. Жилье повышенной комфортности	5,7%	3,2%	8,2%

Корректировка вводилась в размере -4,5%.

Корректировка на вид собственности.

На основании интервьюирования юридических фирм г. Москвы было выявлено, что существует разница в стоимости между приватизированной и неприватизированной недвижимостью. В следствие этого при определении рыночной стоимости объекта недвижимости в случае, если объект оценки и объекты аналоги имеют различный правовой статус (приватизированная/неприватизированная), вводится абсолютная корректировка на основании данных представленных в таблице.⁶

Сроки оформления (рабочие дни) и стоимость:

Таблица 10.5.2

Наименование	Срок сбора документов	Срок государственной регистрации	Стоимость работ	Оплата квитанций (примерно)
Стандартная приватизация	5-10 дней	15 дней	20.000 руб.	7.000 руб.
Срочная приватизация	2-3 дня	15 дней	50.000 руб.	7.000 руб.

Корректировка не вводилась.

Корректировка на материал стен

Корректировка приведена в таблице ниже и получена по сведениям Справочника оценщика недвижимости, Квартиры, 2018г.

Таблица 81

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жильё повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	1,00	0,98	1,02
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными/блочными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,96	0,95	0,97

Корректировка не вводилась.

Корректировка на дату оценки.

Оценка производилась по состоянию на 19 марта 2019 г. Аналоги актуальны на дату оценки, типичный срок экспозиции подобных объектов составляет до 6-ти месяцев, следовательно, корректировка не вводилась.

⁶ <http://www.zaregistriuem.ru/>

Тип санузла.

На стоимость квартир оказывает существенное влияние тип санузла (совмещенный/раздельный). Расчёт корректировки приведён в таблице 10.5.4.

Таблица 10.5.4

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жильё повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры с несколькими санузлами к удельной цене такой же квартиры с совмещённым санузлом	1,01	0,98	1,04
Отношение удельной цены квартиры с раздельным санузлом к удельной цене такой же квартиры с совмещённым санузлом	0,98	0,97	1,00

Корректировка не вводилась.

Корректировка на общую площадь и количество комнат

По данным интервьюирования риэлтерских агентств г. Москвы (АН «Миэль», <http://www.miel.ru/>; АН «МИАН»; АН «Московские Огни», <http://www.ogni.ru/>; АН «ИНКОМ», <http://www.incom.ru/>), было выявлено, что корректировка на площадь составляет 5-10% при сопоставлении квартир маленькой площади и квартир больших площадей. Известно, что чем больше площадь объекта, тем меньше стоимость 1 кв. м. (действует принцип «оптом-дешевле»). Корректировка не вводилась для всех объектов аналогов.

Корректировка на состояние и уровень отделки

Величина корректировки основывается на интервьюировании строительных организаций. Результаты представлены в таблице ниже.

Определение корректировки на состояние

Таблица 10.5.6

Наименование ремонта (Состояние объекта оценки)	Стоимость работ за 1 м2	Стоимость отделочных материалов за 1м2	Итого величина корректировки:
Экономный ремонт (Среднее)	1500~2000 руб.	1 000 руб.	3 000 руб.
Косметический ремонт (Среднее)	2000~3000 руб.	2 500 руб.	4 500 руб.
Капитальный ремонт (с санузлом), без перепланировки (Хорошее)	3000 ~ 4000 руб.	3 500 руб.	6 500 руб.
Капитальный ремонт с частичной перепланировкой (Хорошее)	4000~5 000 руб.	5 000 руб.	9 000 руб.
Эксклюзивный ремонт (Отличное, евроремонт)	6000~15000 руб.	10 000 руб.	20 000 руб.

Данные предоставлены группой строительных компаний «СтройСервис» <http://www.s-sm.ru/index/0-11>

Корректировка вводилась для всех объектов аналогов.

Корректировка на наличие балкона/лоджии.

Наличие или отсутствие балкона в квартире влияет на стоимость квартиры. Корректировка приведена в таблице 10.5.7 и получена по сведениям Справочника корректировок для оценки стоимости объектов жилой недвижимости в г. Москва, Часть 1, 2014г., табл. 27-29 стр. 16.

Таблица 10.5.7-Расчёт поправки на балкон

1-комнатные квартиры				
Наименование	Минимальное значение поправки	Максимальное значение поправки	Среднее значение поправки	Медианное значение поправки
Надбавка за наличие балкона	1,50%	8,90%	6,00%	6,40%
Скидка за отсутствие балкона	-1,40%	-8,10%	-5,70%	-6,00%
2-комнатные квартиры				
Надбавка за наличие балкона	0,80%	7,40%	4,40%	4,70%
Скидка за отсутствие балкона	-0,80%	-6,90%	-4,20%	-4,50%
3-комнатные квартиры				
Надбавка за наличие балкона	1,60%	10,30%	5,60%	4,90%
Скидка за отсутствие балкона	-1,60%	-9,40%	-5,20%	-4,70%

Корректировка не вводилась.

Корректировка на этаж расположения.

Как правило, расположение квартиры на первом и последнем этажах снижает ее стоимость. Корректировка приведена в таблице ниже и получена по сведениям Справочника оценщика недвижимости, Квартиры, 2018г.

Таблица 10.5.8

Таблица 119

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье 4.Жильё повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,93	0,95
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,96	0,95	0,97

Корректировка не вводилась для всех объектов аналогов.

Корректировка на наличие домофона/кодового замка.

Наличие систем безопасности и парковки является одним из важных ценообразующих факторов на рынке аренды и продажи жилой недвижимости. Исследования рынка жилых помещений в г. Москве и Московской области показали, что наличие дополнительных систем безопасности, таких как: консьержа в подъезде, огороженной территории, КПП и шлагбаума у дома, повышает стоимость квартиры в среднем на 1-3%.

Таблица 10.5.9-Расчёт поправки на наличие домофона/кодового замка

Объект оценки	Объект аналог	
Наличие домофона	Отсутствует	В наличии
Отсутствует	0%	-2%
В наличии	2%	0%

Корректировка не вводилась.

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

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

$$K=(S-M)/((N-1)*S),$$

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.

Расчет рыночной стоимости квартиры

Таблица 10.5.10

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Источник получения информации			https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/200330747/	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/197019150/	https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/202850411/
Цена предложения	руб.		2 750 000	2 350 000	2 380 000
Общая площадь	кв.м.	40,90	37,0	41,2	39,5
Стоимость за 1 метр квадратный	руб./кв.м.		74 324	57 039	60 253
1. Форма собственности		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		74 324	57 039	60 253
2. Статус		выставлена на продажу с правом на торг	выставлена на продажу с правом на торг	выставлена на продажу с правом на торг	выставлена на продажу с правом на торг
Корректировка	%		-4,5	-4,5	-4,5
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		70 980	54 472	57 542
3. Дата предложения (дата проведения оценки)		18.03.2019	Март 2019 г.	Март 2019 г.	Март 2019 г.
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		70 980	54 472	57 542
4. Местоположение		Московская область, г. Звенигород, квартал Веденское, д. 1Б, кв. 153	Московская область, Одинцовский городской округ, Звенигород, Веденское квартал, 1Б	Московская область, Одинцовский городской округ, Звенигород, Веденское квартал, 1Б	Московская область, Одинцовский городской округ, Звенигород, Веденское квартал, 1Б
Корректировка	%		0	0	0
5. Экологические характеристики		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
Корректировка	%		0	0	0
6. Физические характеристики					
6.1.1 Общая площадь квартиры	кв.м.	40,9	37,0	41,2	39,5
Корректировка	%		0	0	0
6.2. Тип наружных стен		Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный	Кирпично-монолитный
Корректировка	%		0	0	0
6.3. Тип санузла		Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Корректировка	%		0	0	0
6.4. Внутреннее состояние отделки		Капитальный ремонт (Хорошее)	Без отделки	Без отделки	Без отделки

Корректировка	руб./кв. м		6500	6500	6500
6.6. Этажность		4/11	10/11	6/11	5/11
Корректировка	%		0	0	0
Для выводов					
Общая чистая коррекция	%		0	0	0
Общая чистая коррекция	руб./кв.м.		6500	6500	6500
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		77 480	60 972	64 042
Общая валовая коррекция	%		0	0	0
Весовой коэффициент			0,39	0,28	0,33
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	руб./кв.м.	68 423	77480 * 0,39 + 60972 * 0,28 + 64042 * 0,33 = 68423		
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	2 798 501			
Рыночная стоимость объекта оценки, округленно	руб.	2 799 000			

Полученным после внесения корректировок стоимостям-индикаторам объектов-аналогов экспертным путём были присвоены весовые доли, в зависимости от количества введенных корректировок, после чего Оценщик определил стоимость одного квадратного метра общей площади Объекта оценки (см. расчётную таблицу в приложениях). Таким образом, стоимость Объекта оценки в целом, определённая по сравнительному подходу составила округленно 2 799 000 (Два миллиона семьсот девяносто девять тысяч) рублей.

11. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

В случае реализации объекта залога, определение ликвидационной стоимости необходимо для обоснования нижней границы кредита, обеспечением которого является заложенное имущество, и речь не идет о реальном факте реализации объекта. Однако для предоставления ссуды кредитору необходимо знать, по какой цене будет возможно реализовать предмет залога в сжатые сроки при невозврате выданного кредита.

Согласно п. 9 Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298: «При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих «рыночным».

Основным вопросом, возникающим при расчете ликвидационной стоимости, остается вопрос перехода от стоимости имущества к ликвидационной.

В общем случае ликвидационная стоимость может быть рассчитана двумя методами:

- прямой метод основывается исключительно на сравнительном подходе. Применение данного метода реализуется либо путем прямого сравнения с аналогами, либо через статистическое моделирование (корреляционно-регрессионный анализ). Однако информация о ценах сделок в условиях вынужденной продажи труднодоступна, что обуславливает крайнюю ограниченность возможности применения данного метода. Хотя в случае наличия необходимой информации он обладает высокой степенью объективности.

- косвенный метод основывается на расчете ликвидационной стоимости объекта, исходя из величины его стоимости. Расчет ликвидационной стоимости объекта имущества при использовании косвенного метода выглядит следующим образом: рыночная стоимость объекта, за минусом скидки на факт вынужденности продажи. Таким образом, основной методологической проблемой в данном случае является определение скидки на факт вынужденности продажи (поправки, отражающей условия продажи).

Для того чтобы перейти от стоимости объекта оценки к ликвидационной стоимости, необходимо учесть два фактора:

1. Фактор стоимости денег во времени;
2. Фактор эластичности спроса по цене.

Учет фактора стоимости денег во времени.

Учет фактора стоимости денег во времени базируется на принципе безубыточности реализации объекта по цене, которая ниже его стоимости. Суть принципа заключается в следующем: убытки, возникающие при реализации объекта по цене, которая ниже его стоимости, должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации этого объекта в меньшем объеме, но ранее.

Доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта, рассчитывается по следующей формуле:

$$Д = С_y * ((1 + R)^t - 1), \text{ где}$$

Д – доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта;

С_y – денежная сумма, полученная в результате ускоренной реализации;

R – требуемая доходность инвестирования в объект оценки;

t – период времени, равный разнице между сроком реализации объекта по и по ликвидационной стоимости.

Поскольку доход равен разнице между денежной суммой, полученной от реализации объекта в течение среднерыночного периода экспозиции, и денежной суммой, полученной в результате ускоренной реализации объекта, то денежная сумма, полученная от реализации объекта в течение среднерыночного периода экспозиции (C_p) равна:

$$C_p = C_y + D = C_y + C_y * ((1 + R)^t - 1) = C_y * (1 + R)^t$$

Из этой формулы мы можем вычислить коэффициент, учитывающий фактор стоимости денег во времени, как отношение денежной суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта, к денежной сумме, полученной от реализации объекта в течение среднерыночного периода экспозиции:

$$K_{сдв} = 1 / (1 + R)^t, \text{ где:}$$

$$t = t_P - t_L$$

t_P – срок реализации объекта по стоимости, который равен среднему периоду экспозиции объектов, схожих с объектом оценки на сегодняшний день;

t_L – срок реализации объекта по ликвидационной стоимости.

Требуемая доходность инвестирования в объект оценки.

Ставка дисконтирования – требуемая инвесторами ставка дохода на инвестиции в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования.

Для расчета ставки дисконтирования был использован метод кумулятивного построения. Данный метод предусматривает построение ставки дисконтирования с использованием безрисковой ставки в качестве базовой.

Ставка дисконтирования рассчитывается путем добавления к безрисковой ставке поправок на риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка, на низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент. Под риском понимается степень оправданности ожиданий получения будущих доходов.

Наиболее распространенным и адекватным выбором безрисковой ставки, является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Государственные ценные бумаги являются высоколиквидными, с наиболее низким уровнем риска инвестирования. Однако наличие целого ряда государственных ценных бумаг ставит Оценщика перед выбором среди этих бумаг, поскольку государственные ценные бумаги имеют различные сроки погашения, а также различные текущие значения доходности к погашению.

При выборе безрисковой ставки, Оценщик исходит из следующих аргументов:

- При прочих равных условиях, чем более длительный срок погашения имеет ценная бумага, тем ниже волатильность ее доходности.
- Для обеспечения постоянной величины ставки дисконтирования на протяжении всего горизонта прогноза преимущество имеет выбор той ценной бумаги, срок погашения которой совпадает или дольше горизонта прогноза.
- Ценная бумага должна быть номинирована в рублях.

По мнению Оценщика, наиболее безрисковым вложением денежных средств является их вложение на депозитные счета банков. Поэтому безрисковая ставка принята равной средне процентной ставке по среднесрочным облигациям федерального займа. Однако с 10.08.2016 в качестве безрисковой ставки принимается среднемесячная доходность индекса 3–5 летних государственных облигаций (RUGBITR5Y). Безрисковая ставка принимается в значение 7,75 %.

Среднемесячная доходность индекса 3–5 летних государственных облигаций (RUGBITR5Y)

Дата	Показатель, %
Май 2017 г.	7,75
Апрель 2017 г.	8
Март 2017 г.	8,03
Февраль 2017 г.	8,17
Январь 2017 г.	8,21
Декабрь 2016 г.	8,22
Ноябрь 2016 г.	8,31
Октябрь 2016 г.	8,4
Сентябрь 2016 г.	8,41
Август 2016 г.	8,38
Июль 2016 г.	8,38
Июнь 2016 г.	8,4
Май 2016 г.	8,43

<https://www.conomy.ru/stavki-gko>

Риски вложения в объект недвижимого имущества подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

Систематический риск связывают с появлением излишнего числа конкурирующих объектов, изменением законодательства в худшую для инвестора сторону и т.п.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и не зависящий от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. К примеру, ухудшение физического состояния здания, неуплата арендных платежей, криминогенные факторы и т.п.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховую компанию. Размер поправки за статичный риск определяется как размер страховых отчислений за полный пакет страховки недвижимости.

Динамический риск может быть определен как прибыль или потеря определенных выгод вследствие конкуренции.

В следующей таблице представлен расчет премии за риск вложений в объект оценки.

Таблица 12.1

Вид и наименование риска	Категория риска	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный							1				
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный						1					
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный							1				
Несистематический риск												
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный		1									
Ускоренный износ объекта оценки	статичный	1										
Неполучение арендных платежей	динамичный	1										
Неэффективный менеджмент	динамичный				1							
Криминогенные факторы	динамичный				1							
Финансовые проверки	динамичный		1									
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный		1									

Количество наблюдений		2	3	0	2	0	1	2	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	3	0	6	0	5	12	0	0	0	0
Сумма	26											
Количество факторов	10											
Поправка на риск вложений в объект недвижимости	2,6											

Премия за низкую ликвидность

В качестве показателей ликвидности для недвижимого имущества используют среднее время экспозиции в конкретном населенном пункте для объектов того же сегмента рынка, что и рассматриваемый объект, и схожих по основным характеристикам. Такие сведения можно получить у риэлтерских агентств и из публикуемых аналитических обзоров.

Таблица 12.2 Градация степени ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	Около 3	Около 6	До года и выше

Источник: «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации», М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербатова, А.И. Мышанов, Москва, «Финансы и статистика», 2008 г., стр. 271

Компенсация за низкую ликвидность определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов-аналогов. При расчете компенсации на низкую ликвидность Оценщик использовал данные, предоставленные агентствами недвижимости. В соответствии с предоставленной информацией, типичный срок экспозиции объекта в Москве и Московской области по площади сопоставимого с объектом оценки, составляет около 3-х месяцев (по данным агентств недвижимости Миан, Мизь, Инком Недвижимость, ССР Недвижимость). Для расчетов оценщик использовал значение – 4 месяца.

Премия за инвестиционный менеджмент. Величина данной премии в подавляющем большинстве отчетов рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение – 1 %;
- значение ниже среднего – 2 %;
- среднее значение – 3 %;
- значение выше среднего – 4 %;
- высокое значение – 5 %.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное перепрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости.

Рассмотрим мотивацию величины применяемых к недвижимости премий, используемых практикующими оценщиками.

Таблица 12.3

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Низкое значение (1 %)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например,	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
перспективами (класс A++, класс AAA, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством «Эксперт-Ра»)	стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс A, A+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством «Эксперт-Ра»)	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс B, B+, B++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством («Эксперт- Ра»)	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного кадрового потенциала в данной сфере
Значение выше среднего (4%)		

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление
Высокое значение (5%)		
Риски не застрахованы	Объект относится к специализированной недвижимости, недвижимости специального назначения или специальной конструкции, которая имеет крайне ограниченный рынок или вообще такового не имеет (мосты, путепроводы, специализированные производства)	Объект используется для своих нужд, сдача в аренду не предусмотрена

Проанализировав исходную информацию об объекте оценки, величина премии за риск инвестиционного менеджмента принята Оценщиком равной низкой, что составляет 1%.

Далее представлен подробный расчет ставки дисконтирования.

Таблица 12.4

Наименование показателя	Значения 4 мес.
Безрисковая ставка, %	7,75%
Компенсация за риск вложений в недвижимость, %	2,60%
Дополнительный риск вложения в оцениваемый объект недвижимости по сравнению с государственными облигациями.	
Компенсация за низкую ликвидность, %	2,58%
Определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому, который составляет в среднем 6 месяцев (по данным агентств недвижимости «МИАН», «Миэль-недвижимость», «Инком-недвижимость»).	
Инвестиционный менеджмент при инвестициях в недвижимость требует немало усилий, составляющую прием равной.	1,00%
Ставка дисконтирования (стр.1+стр.2+стр.3+стр.4)	13,93%

Учет фактора эластичности спроса по цене.

Для учета влияния на ликвидационную стоимость объекта оценки фактора эластичности спроса по цене, целесообразно рассмотреть реализацию объекта как процесс:

1. Продавец снижает цену реализуемого объекта. При этом необходимо, чтобы потенциальные покупатели были проинформированы о снижении цены объекта.

2. Под воздействием снижения цены реализуемого объекта, как правило, происходит повышение величины спроса на этот объект.

3. Повышение величины спроса, при прочих равных условиях, сокращает период экспозиции объекта на рынке.

Тесноту взаимосвязи экономических параметров «цена» - «спрос» можно оценивать при помощи коэффициента эластичности спроса по цене. Причем, чем выше значение показателя

эластичность, тем выше теснота связи показателей, и тем незначительнее величина ликвидационной стоимости будет отличаться от стоимости.

В этой связи представляется целесообразным учесть влияние фактора эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость путем введения в формулу для ее расчета поправочного коэффициента, учитывающего эластичность спроса по цене K_{ε} :

С учетом характера влияния эластичности спроса по цене на величину ликвидационной стоимости объекта, представляется возможным аналитически задать зависимость значения поправочного коэффициента K_{ε} от величины коэффициента эластичности спроса по цене E следующим выражением:

$$K_{\varepsilon} = \frac{e^{|E|} - e^{-|E|}}{e^{|E|} + e^{-|E|}}, \text{ где } e = 2,71828 (\text{const}).$$

Рассчитаем ликвидационную стоимость объекта оценки, используя вышеприведенные формулы.

Основные факторы, влияющие на эластичность спроса по цене: количество потенциальных покупателей объекта и степень специализации объекта оценки. Чем большее число потенциальных покупателей, тем выше потенциальная реакция на изменение цены данного объекта, и тем выше эластичность спроса по цене. Чем выше степень специализации объекта, тем сложнее его перепрофилировать, и тем ниже эластичность спроса по цене. Зависимость типа спроса от перечисленных факторов показана в следующей таблице.

Таблица 12.5

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный
Значительное	Средняя	Сильно-эластичный
Значительное	Значительная	Средне-эластичный
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный
Среднее	Средняя	С единичной эластичностью
Среднее	Значительная	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный
Незначительное	Средняя	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительная	Абсолютно неэластичный

Применительно к объекту оценки, исходные параметры для расчета скидки на ликвидность можно определить следующим образом:

Таблица 12.6

	Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта
Значительное	-	-
Среднее	-	+
Незначительное	+	-

Далее приведены зависимости коэффициента эластичности спроса по цене, а также поправочного коэффициента, учитывающего эластичность.

Таблица 12.7

Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
Абсолютно эластичный	бесконечность	1
Сильно-эластичный	3	1
Средне-эластичный	1,75	0,94
Слабо-эластичный	1,25	0,85
С единичной эластичностью	1	0,76
Слабо-неэластичный	0,83	0,68
Средне-неэластичный	0,5	0,46
Сильно-неэластичный	0,16	0,16
Абсолютно неэластичный	0	0

Расчет ликвидационной стоимости

Ликвидационная стоимость объекта оценки рассчитывается по формуле:

$L = P \times K_{сдв} \times K_{э}$, где:

L – ликвидационная стоимость объекта оценки;

P – рыночная стоимость объекта оценки;

K_{сдв} – коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени;

K_э – коэффициент, учитывающий эластичность.

Ниже приведен расчет ликвидационной стоимости объекта оценки.

Таблица 12.8

Показатель	Обозначение	Значения
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	P	2 799 000 (Два миллиона семьсот девяносто девять тысяч) рублей
Требуемая доходность инвестирования в объект оценки в годовом исчислении, %		13,93%
Требуемая доходность инвестирования в объект оценки в месячном исчислении, %	R	1,16%
Срок реализации объекта оценки по ликвидационной стоимости, мес.	t л	1
Срок реализации объекта оценки по рыночной стоимости, мес.	t p	4
Коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени	K сдв	0,97
Эластичность спроса по цене (по модулю)	E	1,25
Коэффициент, учитывающий эластичность	K э	0,94
Ликвидационная стоимость объекта оценки, округленно, руб.	L	2 298 000 (Два миллиона двести девяносто восемь тысяч) рублей

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что ликвидационная стоимость объекта оценки по состоянию на 19 марта 2019 г., округлённо, составляет:

2 298 000 (Два миллиона двести девяносто восемь тысяч) рублей

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке (затратный и доходный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

На основании информации, изложенной в Отчёте, принимая во внимание стабильный потребительский спрос на жильё, Оценщик сделал вывод, что при сохранении существующей динамики развития рынка недвижимости в московском регионе Объект оценки останется ликвидным, а его стоимость будет иметь тенденцию к увеличению.

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием существующих методик оценки жилой недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки, которая после округления составила:

Рыночная стоимость объекта оценки:

2 799 000 (Два миллиона семьсот девяносто девять тысяч) рублей

Примечание: В соответствии с требованием п. 30 ФСО №7 «Оценка недвижимости» возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, по мнению Оценщика от 2 379 000 руб. до 3 219 000 руб. (на основании данных объектов аналогов, приведённых в сравнительном подходе).

Ликвидационная стоимость объекта оценки:

2 298 000 (Два миллиона двести девяносто восемь тысяч) рублей

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таким образом, результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки с учетом округлений на дату оценки составила:

Итоговая величина рыночной и ликвидационной стоимости квартиры, общей площадью 40,9 кв. м, расположенной по адресу: Московская область, городской округ Звенигород, г. Звенигород, квартал Введенское, д. 1Б, кв. 153, по состоянию на дату оценки:	
Рыночная стоимость квартиры, руб. (округленно)	2 799 000 (Два миллиона семьсот девяносто девять тысяч) рублей
Ликвидационная стоимость, руб. (округленно)	2 298 000 (Два миллиона двести девяносто восемь тысяч) рублей

13.1. Подпись Оценщика

В соответствие с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года Отчёт собственноручно подписывается Оценщиком и заверяется его печатью. Поскольку Оценщик является сотрудником ООО «ИНЕКС» его подпись заверяется печатью данной организации.



Кузин И.А.

Член некоммерческого партнерства «Общества профессиональных экспертов и оценщиков, регистрационный номер №1414.51 от 19.01.2016г.»

14. ИСТОЧНИК ИНФОРМАЦИИ

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

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

15. ЛИТЕРАТУРА, ПУБЛИЦИСТИКА, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 года № 256.
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 года № 255.
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 года № 254.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 25 сентября 2014 года № 611.
6. Стандарты СРО.
7. Грязнова А.Г., Федотова М.А., Артеменков И.Л. и др. Оценка недвижимости, Москва, Финансы и статистика, 2002 г.
8. П.Р. Грабовой, Экономика и управление недвижимостью, Москва, Издательство Ассоциации строительных вузов, 1999 г.
9. Холдинг «МИЭЛЬ» (www.miel.ru).
10. Центральное информационное агентство недвижимости (www.cian.ru).
11. Агентство недвижимости «ИНКОМ» (www.incom-realty.ru).
12. Данные журнала «RWAY».
13. Интернет-портал «Индикаторы рынка недвижимости» (www.irn.ru).
14. Компания «Colliers International» (www.colliers.ru).
15. Информационный портал «РентАгент.ру» (www.rentagent.ru).

16. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 Местоположение Объекта оценки на карте

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 Фотографии Объекта оценки

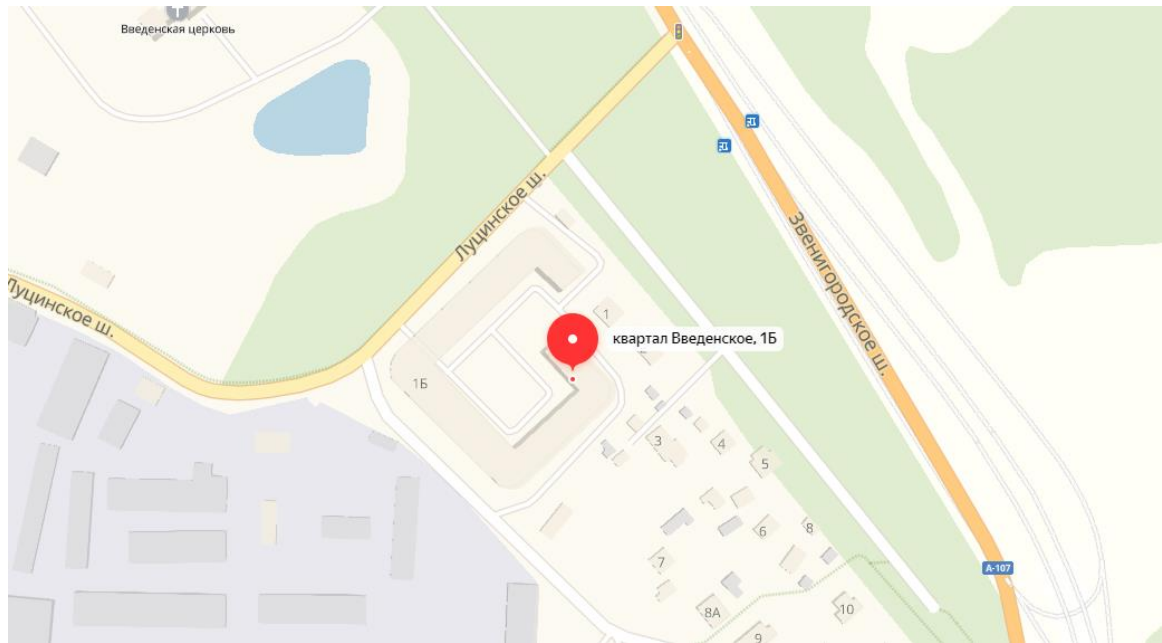
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 Аналоги, использованные в отчете

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 Документы оценщика

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5 Документы на Объект оценки

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 Местоположение Объекта оценки на карте

Рис.1. Местоположение объекта оценки на карте



ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 Фотографии Объекта оценки







ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 Аналоги, использованные в Отчете

Письмо «Сделка ЗАБРА в 16» x 5 - Входящие — Яндекс.Почта x InexInfo - Google Таблицы x Карта Москвы: улицы, дома, о... x Продам однокомнатную квар... x Продается однокомнатная квар... x Продано однокомнатную квар... x + -

← → ↻ https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/200330747/ ☆

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы риэлтору **Вход и регистрация**

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК + Добавить объявление

Недвижимость в Звенигороде > Продажа > Продажа 1-комнатных квартир в Звенигороде > Введенское кр-л
вчера, 16:38 302 просмотра, 8 за сегодня

1-комн. квартира, 37,2 м²
Московская область, Одинцовский городской округ, Звенигород, Введенское квартал 15 На карте
В избранное Поделиться Пожаловаться

17 фото

Общая 37,2 м² Жилая 14,3 м² Кухня 10,3 м² Этаж 10 из 11 Построен 2018

2 750 000 ₽ 73 925 ₽/м²
Покупаете в ипотеку? Следить за изменением цены Свободная продажа, возможна ипотека
+7 916 810-76-72
SMS доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

PRO ID 563481
Еще 5 объектов

Attachments_prod...zip Показать все

Письмо «Сделка ЗАБРА в 16» x 5 - Входящие — Яндекс.Почта x InexInfo - Google Таблицы x Карта Москвы: улицы, дома, о... x Продам однокомнатную квар... x Продается однокомнатная квар... x Продано однокомнатную квар... x + -

← → ↻ https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/197019150/ ☆

Недвижимость в Звенигороде > Продажа > Продажа 1-комнатных квартир в Звенигороде > Введенское кр-л > Новорижское шоссе
сегодня, 12:09 472 просмотра, 6 за сегодня

1-комн. квартира, 41,2 м²
Московская область, Одинцовский городской округ, Звенигород, Введенское квартал 15 На карте
Новорижское шоссе, 38 км от МКАД
В избранное Поделиться Пожаловаться

2 фото

Общая 41,2 м² Жилая 15,7 м² Кухня 13 м² Этаж 6 из 10

2 350 000 ₽ 57 039 ₽/м²
Покупаете в ипотеку? Следить за изменением цены Свободная продажа
+7 910 002-17-27
SMS доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

PRO ЖилСтройСервис
Агентство недвижимости
На рынке с 2011 года
Еще 1273 объекта

Сергей Баринев
Нет отзывов

Однокомнатная квартира.
В городе Звенигород, квартал Введенское, дом 11 Б, на 6-ом этаже, 10-ти этажного монолитно кирпичного дома. Общая площадь 41,2 м², жилая 15,7 м², кухня 13 м², С/У раздельный, лоджия 6 м².
Квартира без отделки. Новые стеклопакеты, входная дверь- металлическая. Подъезд в чистом состоянии. Есть газовый и пассажирский лифт.

Письмо «Сделка ЗАВТРА в 16:00» | 5 · Входные — Яндекс.Почта | InetInfo - Google Таблицы | Карта Москвы: улицы, дома, с/д | Продам однокомнатную квар... | Продается однокомнатная квар... | Продаю однокомнатную квар... | +

← → ↻ https://zvenigorod.cian.ru/sale/flat/202850411/ ☆

В избранное | Показать



8 фото

Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Построен
39,5 м²	16 м²	13 м²	5 из 11	2018

Квартира находится в монолитно-кирпичном комплексе с подземным паркингом. Большая комната и кухня-гостиная с балконом. Входная дверь заменена на металлическую. Есть отопление, очень тепло. Закрытый двор с современной детской площадкой. До станции Звенигород 7 мин. пешком. Лесной массив и Москва-река в шаговой доступности. Развитая инфраструктура и прекрасная транспортная доступность до Москвы и центра Звенигорода. Содействие в получении специальных условий и преференций по ипотеке. Номер лота: вт-0363299

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

На карте | Панорама | Похожее рядом

2 380 000 ₽ 60 253 ₽/м²

[Покупайте в ипотеку?](#)

[Следить за изменением цены](#)
Свободная продажа, возможна ипотека

+7 985 232-48-81

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

ИНКОМ-Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1991 года
Еще 2298 объектов

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 Документы оценщика и организации





Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 26 +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-002943/18

страхования ответственности оценщика

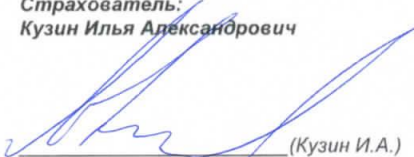
Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-002943/18 от 11.12.2018г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Кузин Илья Александрович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	192236, г. Санкт-Петербург, ул. Софийская, д. 40, корп. 2, лит. А, кв. 131
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	3 000 000 (Три миллиона) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	3 000 000 (Три миллиона) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 200 (Четыре тысячи двести) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «13» декабря 2018 г. по «12» декабря 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.


(Потапова Е.Ю.)
«11» декабря 2018г.

Страхователь:
Кузин Илья Александрович


(Кузин И.А.)
«11» декабря 2018г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 011430-1

« 28 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Кузину Илье Александровичу

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

от « 28 » апреля 20 18 г. № 62

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » апреля 20 21 г.





Форма № 51003

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении
юридического лица

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНЕКС"

полное наименование юридического лица

внесена запись о создании юридического лица

"16" мая 2016 года
(число) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

1	1	6	7	7	4	6	4	6	6	4	5	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

"16" мая 2016 года
(число) (месяц прописью) (год)

Главный государственный
налоговый инспектор



Мочалкина Любовь Николаевна

Подпись, Фамилия, инициалы



серия 77 №017810297



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-18 ИНН 7728178835
Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-001838/18

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-001838/18 от 20.06.2018 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ИНЕКС»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	125009, г. Москва, ул. Тверская, д.14/1, стр.1, пом.1, офис 2
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	20 000 (Двадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «23» июня 2018 г. по «22» июня 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.



(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
ООО «ИНЕКС»
Генеральный директор на основании Устава



(Борзов Г.А.)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5 Документы на Объект оценки

Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
16.11.2018				
Кадастровый номер:	50:49:0010201:1897			
Номер кадастрового квартала:	50:49:0010201			
Дата присвоения кадастрового номера:	10.10.2018			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Звенигород, г. Звенигород, квартал Введенское, д. 1Б, кв. 153			
Площадь, м²:	40.9			
Наименование:	Жилое помещение			
Назначение:	Жилое помещение			
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 4			
Вид жилого помещения:	Квартира			
Кадастровая стоимость (руб.):	3383982.16			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:49:0010201:1744			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилому помещению частного дома социального использования или частного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:	данные отсутствуют			
Получатель выписки:	Лукоцкий Виктор Геннадьевич			
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Сабитова Э. Н. ЕРМАКОВА А. В.			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:
16.11.2018		
Кадастровый номер:	50:49:0010201:1897	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	
3. Документы-основания:	3.1.	
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Сабитова Э. Н. ЕРМАКОВА А. В.	

