



ВЕГА НЕЗАВИСИМАЯ
ЭКСПЕРТНАЯ
ОЦЕНКА

ОТЧЕТ

№ 27.04.017-4

**Об определении рыночной стоимости квартиры № 102,
общая площадь 30,3 кв. м, Адрес: г. МОСКВА,
ОНЕЖСКАЯ УЛИЦА, ДОМ 25**

Дата оценки: 27 апреля 2017 г.

Дата составления: 27 апреля 2017 г.

Заказчик: Гуреев Александр Борисович

Исполнитель: ООО «Независимая экспертная оценка Вега»

Москва, 2017 год



ВЕГА НЕЗАВИСИМАЯ
ЭКСПЕРТНАЯ
ОЦЕНКА

125315, г. Москва, Асеева,
дом 8, офис 74.
тел. (495) 761-26-32
www.Neo-Wega.com
e-mail: NeoWega@bk.ru

Сопроводительное письмо к отчету № 27.04.017-4 от 27 апреля 2017 г.

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № 27.04.017-4 от 27 апреля 2017 г., заключенным между ООО «Независимая экспертная оценка Вега» и Гуреевым Александром Борисовичем, оценщики произвели оценку рыночной стоимости квартиры № 102, общая площадь 30,3 кв. м, адрес: г. МОСКВА, ОНЕЖСКАЯ УЛИЦА, ДОМ 25.

Оценка рыночной стоимости квартиры была произведена по состоянию 27 апреля 2017 г.

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.

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

Рыночная стоимость составила, округленно:

3 965 000

(Три миллиона девятьсот шестьдесят пять тысяч) рублей

Ликвидационная стоимость составила, округленно:

3 252 000

(Три миллиона двести пятьдесят две тысячи) рублей

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).

С уважением, Генеральный директор

ООО «Независимая экспертная оценка Вега»

Назаров К.С.

27.04.2017 г.

Содержание

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ ЗАКОНЫ И СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	5
3. ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	6
4. СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ.....	8
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКЕ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	8
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	9
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	14
9. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ	15
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	16
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	21
12. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ.....	31
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	38
14. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА	39
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 Местоположение Объекта оценки на карте	42
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 Фотографии Объекта оценки.....	43
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 Аналоги, использованные в Отчете	47
ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 Документы оценщика.....	49
ПРИЛОЖЕНИЕ № 5 Документы на Объект оценки	53

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1.1

Объект оценки	Квартира № 102, общая площадь 30,3 кв. м.
Адрес объекта оценки:	г. Москва, ул. Онежская, д. 25, кв. 102
Оцениваемые имущественные права:	Собственность
Собственник(и):	Гуреев Александр Борисович
Заказчик:	Гуреев Александр Борисович
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки необходимо для предоставления Отчета в Банк
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для предоставления Отчета в Банк
Вид стоимости:	Рыночная и ликвидационная
Дата оценки:	27 апреля 2017 г.
Дата составления отчета:	27 апреля 2017 г.
Дата осмотра	Без осмотра
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	<ul style="list-style-type: none"> • 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;
- Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации МСНО-НП «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ», утвержденные протоколом № 28/08 от 04.07.2008 г.: СТ/4-ССПОД. ОПЭО «Общие положения о порядке проведения оценки», СТ/1-ССПОД. ОПЭО «Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности», СТ/2-ССПОД. ОПЭО «Кодекс профессиональной этики». Данные стандарты и правила являются обязательными к использованию (в соответствии с положениями ст. 15 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ.

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.

19. Фотографии, представленные в Отчете, были предоставлены Заказчиком.

4. СВЕДЕНИЕ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНИЩИКАХ

Таблица 4.1

Сведения о заказчике оценки, физическом лице	
Вид субъекта гражданских прав	Физическое лицо
Наименование	Гуреев Александр Борисович
Паспортные данные	Паспорт серии: 45 00 № 917745 Выдан: ОВД «ГОЛОВИНСКИЙ» ГОРОДА МОСКВЫ от 02.04.2001 к/п 772-086
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 (место нахождения: г. Москва, ул. Усиевича, дом 29 к. 1, офис 1)
	Вид, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение знаний в области оценочной деятельности
Исполнитель – специалист-оценщик	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
	Страховой полис: № 922/1151851374 СПАО «РЕСО-Гарантия». Срок действия договора страхования – с 13 декабря 2016 г. по 12 декабря 2017 г. Страховая сумма: 3 000 000 (три миллиона) рублей
Исполнитель – специалист-оценщик	Стаж работы в оценочной деятельности, лет
	с 01.07.2014 года
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Исполнитель – контрактор	Организационно-правовая форма и полное наименование
	Общество с ограниченной ответственностью «Независимая экспертная оценка Вега»
	Место нахождения юридического лица
	125315, г. Москва, ул. Асеева, д. 8, офис 74
	Банковские реквизиты:
	ОГРН
	1147746893326
Исполнитель – контрактор	Дата присвоения ОГРН
	06.08.2014г.
	ИНН / КПП
	7718992770/771401001
	Банковские реквизиты
	р/счет 40702810802750001879 в ОАО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва; Кор/счет 30101810200000000593
	БИК
	044525593
Исполнитель – контрактор	Сведения о страховании гражданской ответственности
	Полис № 922/1111736417 страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки. Срок действия договора страхования: с 00 часов 00 минут 08.09.2016г. по 24 часа 00 минут 07.08.2017 года. Страховая сумма: 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКЕ 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		1	30,3	17,0
	Наличие неутвержденной перепланировки	Кадастровый (или условный) номер		Наличие обременений	Характер обременений	
	Н/д	2-1880507		НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО	-	
Описание здания	Тип/серия дома	Этажность		Год ввода в эксплуатацию	Год капитального ремонта	Физический износ здания, %
	Панельный	5		1966	Н/д	40,8
Адрес объекта оценки	Субъект РФ	Округ/район		Населенный пункт	Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв.	
	г. Москва	Головинский		г. Москва	ул. Онежская, д. 25, кв. 102	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки необходимо для предоставления Отчета в Банк					
Заказчик оценки	Гуреев Александр Борисович					
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг № 27.04.017-4 от 27 апреля 2017 г.					
Исполнитель оценки	Форма	Наименование / Ф.И.О. (для ИП)		Место нахождения, контактная информация		ОГРН, дата присвоения ОГРН
	Общество с ограниченной ответственностью	«Независимая экспертная оценка Вега»		Юридический адрес: 125315, г. Москва, ул. Асеева, д. 8, офис 74 Банковские реквизиты: р/счет 40702810802750001879 в ОАО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва; ИНН/КПП 7718992770/771401001, БИК 044525593, Кор/счет 30101810200000000593, ОГРН 1147746893326 от 06.08.2014г.		ОГРН 1147746893326 от 06.08.2014 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	Номер оценщика в реестре членов саморегулируемой	МСНО-НП «ОПЭО»	Свидетельство № 1414.51 от 19.01.2016	Страховой полис: № 922/1151851374 СПАО «РЕСО-	Диплом Государственного университета по

Отчет № 27.04.017-4 от 27.04.2017 ООО «Независимая экспертная оценка Вега» ИНН 7718992770

Паспорт 47 11 350652, выдан ТП в гор. Кировске межрайонного отдела УФМС России по Мурманской обл. в гор. Апатиты	деятельности от 01.07.2014 г.	организации оценщиков 1414.51			Гарантия». Срок действия договора страхования – с 13 декабря 2016 г. по 12 декабря 2017 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей	землеустройству ПП-000029 от 26 ноября 2013 г., по программе: «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)».
Даты	Осмотра объекта		Оценки		Составления отчета	
	Без осмотра		27 апреля 2017 г.		27 апреля 2017 г.	
Результаты расчета рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)	
Рыночная стоимость Объекта оценки	3 965 000 (Три миллиона девятьсот шестьдесят пять тысяч)		Не применялся		Не применялся	
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)				Ликвидационная стоимость (в рублях)	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округл.	3 965 000 (Три миллиона девятьсот шестьдесят пять тысяч)				3 252 000 (Три миллиона двести пятьдесят две тысячи)	
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 «Независимая экспертная оценка Вега» _____ (Назаров Кирилл Сергеевич)

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

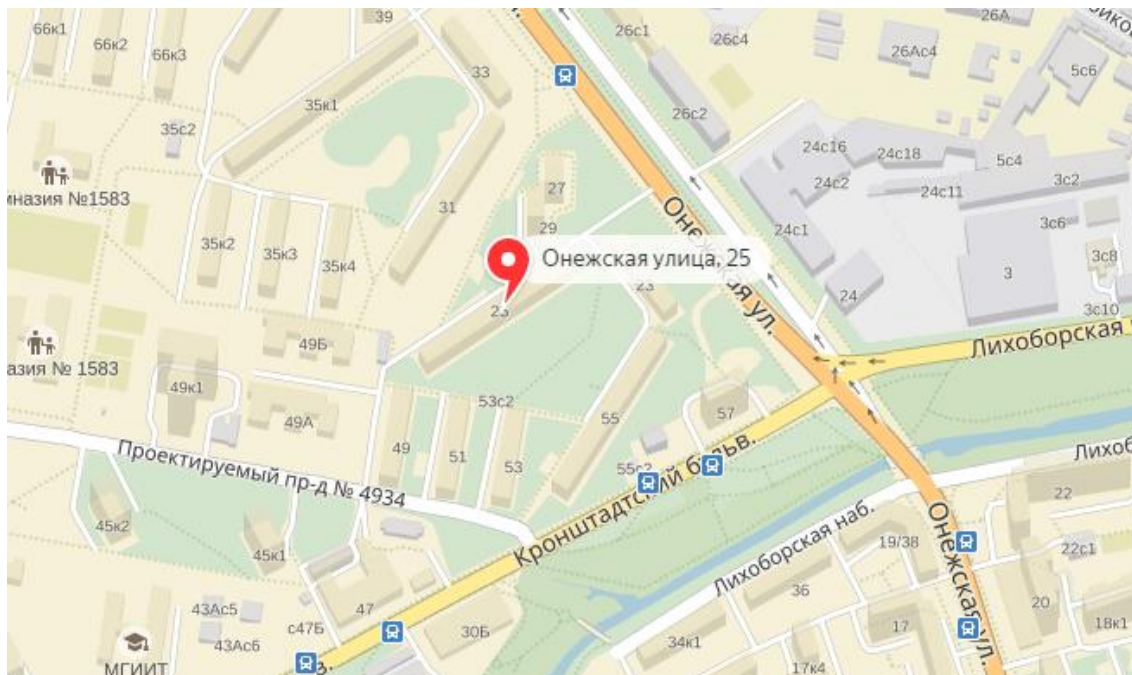
7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

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. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77АЖ 855608 от 28 ноября 2008 г.
2. Договор № 134-ВаС/05 купли- продажи жилого помещения с рассрочкой платежа от 14 февраля 2005 г.
3. Свидетельство о праве на наследство по завещанию от 29 октября 2008 г.



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

7.2. Описание района объекта оценки

Таблица 7.2.1

Показатель	Описание или характеристика показателя
Район:	г. Москва, район Головинский
Преобладающая застройка микрорайона:	Район жилой застройки
Транспортная доступность:	Есть выезд на улицу Онежская
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, Замоскворецкая линия метро
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:	5-этажный панельный дом
Серия дома:	1-515
Год постройки здания:	1966
Год последнего капитального ремонта:	н/д
Материал наружных стен:	Панели
Перекрытия:	н/д
Перегородки:	н/д
Фундамент:	н/д
Состояние здания (субъективная оценка):	Хорошее состояние
Техническое обеспечение здания:	Водоснабжение, электроснабжение, канализация, горячее водоснабжение, отопление
Организованная стоянка личного а/т или подземный гараж:	Во дворе
Количество этажей в здании:	5
Состояние подъезда (субъективная оценка):	Хорошее
Аварийность:	Дом не является ветхим и не находится в аварийном состоянии
Снос здания:	Дом попадает в предварительный список программы сноса пятиэтажек от 21 февраля 2017 года. Вероятность попадания в окончательный список сноса: Очень высокая (по уточнению от 24 марта)
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 неустранимым. 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 неустраняемого 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 40,8 %.

7.5. Характеристика Объекта оценки

Таблица 7.5.1

Показатель	Описание или характеристика показателя
Этаж расположения Объекта оценки:	1
Площадь (общая/жилая):	30,3 / 17,0
Кол-во комнат:	1
Вспомогательные и подсобные помещения:	Нет данных
Высота потолка, м:	Нет данных
Лоджия/балкон:	Нет
Санузел:	Раздельный
Расположение окон квартиры:	Двор
Дополнительные системы безопасности:	Кодовый замок
Состояние Объекта оценки (субъективная оценка):	Капитальный ремонт (с санузлом), без перепланировки
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану БТИ	Нет данных
Кадастровый (или условный) номер	2-1880507
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 земельного участка как условно свободного от улучшений (зданий, сооружений и т.п.);

- определение НЭИ объекта (отнесенного к объекту земельного участка с имеющимися улучшениями (зданиями, сооружениями и т.п.)) 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 5-этажном панельном жилом доме.

Юридическая допустимость

В соответствии с предоставленными документами помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Лавочкина, д. 16, корп. 1, кв. 23, общая площадь 30,3 кв. м, является квартирой.

Физическая возможность

Представленная к оценке квартира по адресу: г. Москва, ул. Лавочкина, д. 16, корп. 1, кв. 23, общая площадь 30,3 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 ЛИКВИДНОСТИ

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершения сделки.

Таблица 9.1

Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации³

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество. Так, например, торговая недвижимость, расположенная на оживленных магистралях, всегда востребована на рынке и может быть продана в ограниченный период времени по стоимости, близкой к рыночной.

Объект оценки является квартира в 5-этажном панельном жилом доме, общей площадью 30,3 кв. м. Дом оснащен системами водоснабжения, канализации, отопления (центральное – от ТЭЦ), электричества, газоснабжения. Общее техническое состояние объекта на дату оценки по результатам визуального осмотра можно охарактеризовать как хорошее.

Объект оценки расположен внутри жилого массива в г. Москва, ул. Лавочкина, д. 16, корп. 1, кв. 23, в ближайшем соседстве с жилыми зданиями и административными учреждениями. Инфраструктура района достаточно развита.

Согласно данным Анализа рынка (раздел 10 настоящего отчета) в настоящее время рынок квартир в Москве и Московской области очень активен.

Таким образом, принимая во внимание вышеизложенное, можно сделать вывод, что срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому может составить от 2 до 4 месяцев. Следовательно, ликвидность данного имущества характеризуется как средняя.

³ Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» подготовленные Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации Российских Банков, Москва 2008г.

**10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ
ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ
ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**
**ОБ ИТОГАХ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ В 2016 ГОДУ**

Мировая конъюнктура

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года.

В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах–импортерах биржевых товаров.

Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

Инвестиционная активность и строительство

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно). Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м). Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году). По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

Инфляция

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно). Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось. В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По

состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

Рынок труда

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения. В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

Доходы населения и потребительский рынок

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента. В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента. В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента. Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

ВВП

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления. Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г). Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие. В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться. Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц - отрицательную. За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет

За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично скомпенсировано ростом ненефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества.

Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов

федерального бюджета. Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб. Нефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение нефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

Государственный долг

Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. - на начало 2016 года (13,1 % ВВП).

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

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

*С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России

2) Ноябрь, декабрь – в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды»

4) Данные за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчётов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. – предварительные данные.

5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю

6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчётный период

7) Оценка

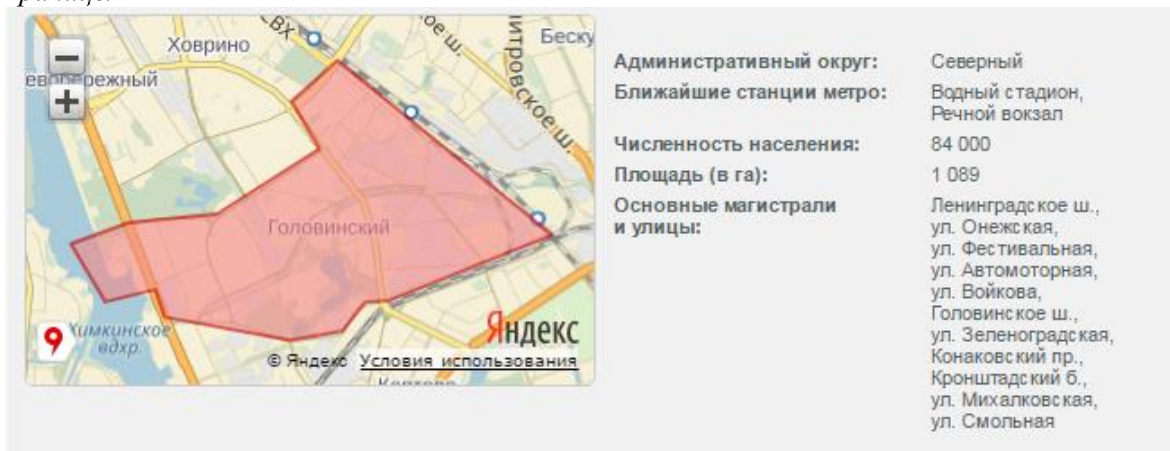
8) По методологии платёжного баланса

9) Оценка Банка России

Общая характеристика местоположения

Головинский район — район, расположенный в Северном административном округе Москвы. Району соответствует внутригородское муниципальное образование Головинское.

Границы



Граница Головинского района проходит: по оси Ленинградского ш., далее по северной границе домовладения № 45 по Ленинградскому ш., оси Химкинского водохранилища, осям: безымянного проезда у южной границы парка Речного вокзала, Ленинградского ш., Флотской, Онежской, Фестивальной улиц, осям: Октябрьской ЖД и Малого кольца МЖД, осям: Михалковского путепровода, Михалковской ул., Головинского ш. до Ленинградского ш.

Население

Численность населения						
2002	2010	2012	2013	2014	2015	2016
102 160	↓100 886	↑102 031	↑102 079	↑102 984	↑102 997	↑103 157

Инфраструктура

Территория района — 1089 га. На территории района находится станция метрополитена «Водный стадион», развита сеть наземного общественного транспорта. В районе функционируют 50 промышленных, строительных и транспортных предприятий (фабрика им. Петра Алексеева, ювелирный завод «Кристалл», заводы «Технолог», «Моссельмаш» и др.), несколько вузов (в т. ч. Московский государственный технический университет гражданской авиации) и НИИ (исследовательский центр им. М. В. Келдыша, автомоторный институт — НАМИ и др.) В районе 9 общеобразовательных школ, 13 детских дошкольных учреждений, школа-интернат, 4 колледжа, 1 детская музыкальная школа, 5 библиотек, Дом культуры «Онежский», современный центр культуры и искусства. Население района обслуживают 4 поликлиники, детская больница, 101 предприятие торговли, 26 — общественного питания, 30 предприятий службы быта, 3 продовольственных рынка.

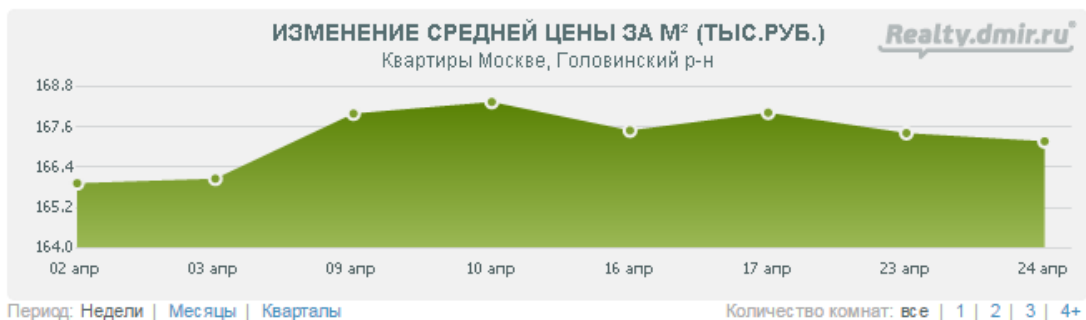
Цены на квартиры в районе Головинский⁴

Цены на квартиры в Головинском районе

РЕГИОН	ТИП НЕДВИЖИМОСТИ	РАЙОН	ПОКАЗАТЬ
Москва	Квартиры	Головинский (593)	
Раменки (5286) Хамовники (4288) Пресненский (3950) Тверской (2456) Басманный (1663) Обручевский (1601)			

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА ОБЪЕКТ 9 640 295 РУБ.
ЗА НЕДЕЛЮ 16 466 РУБ. (▲ 0.17 %)

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА М² 167 147 РУБ.
ЗА НЕДЕЛЮ 241 РУБ. (▼ 0.14 %)



Средние цены на Квартиры

Москва, район Головинский, изменение за неделю

1 комн. квартира.	6 076 325 руб.	(▼ 0.04%)
2 комн. квартира.	8 150 904 руб.	(▲ 0.30%)
3 комн. квартира.	13 608 838 руб.	(▼ 0.76%)
4+ комн. квартира.	28 816 609 руб.	(0.00%)

Средние цены за м²

Москва, район Головинский, изменение за неделю

1 комн. квартира.	170 848 руб.	(▲ 0.03%)
2 комн. квартира.	162 437 руб.	(▼ 0.09%)
3 комн. квартира.	162 753 руб.	(▼ 0.65%)
4+ комн. квартира.	209 515 руб.	(0.00%)

Обзор цен за прошедшую неделю

Москва, район Головинский

По состоянию на 24 апреля 2017, средняя цена за квадратный метр квартиры на вторичном рынке в районе Головинский составляет 167 147 руб., за прошедшую неделю цена снизилась на 0.14% (▼ 241 руб.).

Средняя цена на Квартиры в районе Головинский — 9 640 295 руб., что ниже среднерыночной стоимости квартир на вторичном рынке в Москве на -48.23% (▼ -4 649 626 руб.).

Средняя цена за квадратный метр 1 комнатной квартиры — 170 848 руб., что выше данных за прошлую неделю на 0.03% (▲ 57 руб.), а также ниже среднерыночной стоимости квадратного метра в Москве на -0.79% (▼ -1 345 руб.).

Средняя цена за квадратный метр 2 комнатной квартиры — 162 437 руб., что ниже данных за прошлую неделю на 0.09% (▼ 151 руб.), а также ниже среднерыночной стоимости квадратного метра в Москве на -9.19% (▼ -14 920 руб.).

Средняя цена за квадратный метр 3 комнатной квартиры — 162 753 руб., что ниже данных за прошлую неделю на 0.65% (▼ 1 062 руб.), а также ниже среднерыночной стоимости квадратного метра в Москве на -24.59% (▼ -40 015 руб.).

Средняя цена за квадратный метр 4 комнатной квартиры — 209 515 руб., что соответствует данным за прошлую неделю, а также ниже среднерыночной стоимости квадратного метра в Москве на -38.97% (▼ -81 645 руб.).

⁴<http://realty.dmir.ru/msk/prices/ceny-na-kvartiry-golovinskiy-raion/>

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

11.1. Термины и определения⁵.

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.

11.2. Определение стоимости Объекта оценки с помощью затратного подхода

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик⁶ 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 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 «изошрённого» приобретения жилья, когда покупатель-частное лицо приобретал в собственность одну квартиру в многоквартирном доме посредством его строительства.

⁵ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»

⁶ <http://old.appraiser.ru/discuss/>

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

11.3. 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.*

11.4. 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 подтверждённая 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 оферт) 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 ofert 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 расчётов 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 расчётную 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 и количество комнат
- Наличие автомагистралей, как источника шума
- Состояние и уровень отделки
- Наличие домофона/ кодового замка
- Удаленность от ст. метро

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

Корректировка на торг

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ									
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
	Крупные города								
Воронеж	-	10-14 (12)	9-12 (10,5)	14-18 (16)	-	10-17 (13,5)	-	13-18 (15,5)	-
Екатеринбург	8-10 (9)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-17 (14,5)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	-	13-17 (15)	13-15 (14)
Краснодар	9-11 (10)	12-16 (15)	10-14 (12)	10-18 (14)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-14 (11)	13-20 (16,5)	-
Москва	6-12 (9)	10-13 (11,5)	10-17 (13,5)	14-19 (16,5)	9-13 (11)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-16 (13)
Ростов-на-Дону	9-11 (10)	11-17 (14)	9-11 (10)	12-16 (14)	-	12-17 (14,5)	-	12-18 (15)	11-15 (13)
С.- Петербург	5-10 (7,5)	5-12* (8,5)	8-11 (9,5)	12-18 (15)	10-13 (11,5)	13-20 (16,5)	12-14 (13)	12-19 (15,5)	10-15 (12,5)
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.	9,1	12,1	10,8	15,0	10,5	14,2	12,3	15,5	13,1
Среднее по крупным городам в марте 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
	Средние города								
Владивосток	7-10 (8,5)	10-14 (12)	-	12-17 (14,5)	9-11 (10)	12-15 (13,5)	8-12 (10)	12-17 (14,5)	-
Новосибирск	-	8-11 (9,5)	9-13 (11)	10-17 (13,5)	-	9-16 (12,5)	9-13 (11)	11-17 (14)	12-19 (15,5)
Омск	7-9 (8)	10-12 (11)	8-12 (10)	12-15 (13,5)	8-11 (9,5)	12-16 (14)	-	14-18 (16)	-
Севастополь	8-12 (10)	13-17 (15)	-	14-19 (16,5)	-	13-17 (15)	-	12-18 (15)	13-19 (16)
Ставрополь	6-10 (8)	10-16 (13)	9-14 (11,5)	11-18 (14,5)	10-14 (12)	12-18 (15)	9-15 (12)	12-20 (16)	14-18 (16)
Тамбов	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	-	13-16 (14,5)	-	10-18 (14)	-	12-17 (14,5)	12-16 (14)
Тверь	6-9 (7,5)	9-13 (11)	8-10 (9)	13-16 (14,5)	9-12 (10,5)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	14-17 (15,5)	13-16 (14,5)
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	8,2	12,0	10,4	14,5	10,5	13,9	10,8	15,1	15,2
Среднее по средним городам в марте 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2
	Небольшие города и населенные пункты								
Московская область в мае 2016 г.	8-11 (9,5)	11-17 (14)	9-12 (10,5)	12-17 (14,5)	10-14 (12)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-16 (14,5)
Московская область в марте 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Московская область в ноябре 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)

*В Санкт-Петербурге скидки на эконом класс квартир 5-8%, на коммерческий класс 7-10%, на элитное жилье 9-12%

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Согласно данной таблице, вводилась корректировка в -11,5 % по каждому из аналогов.

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 аналогии имеют различный правовой статус (приватизированная/неприватизированная), вводится абсолютная корректировка на основании данных представленных в таблице.⁷

⁷ <http://www.zaregistri.ru/>

Сроки оформления (рабочие дни) и стоимость:

Таблица 10.5.1

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

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 материал стен составляет до 10% при сопоставлении панельных, кирпичных и монолитных домов.

Корректировка вводилась для 1-го и 2-го объектов аналогов в размере -5 %.

Корректировка на дату оценки

Оценка производилась по состоянию на 27 апреля 2017 г. Аналоги выставлены в марте, апреле 2017 г., типичный срок экспозиции подобных объектов составляет до 6-ти месяцев, следовательно, 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, Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, изд. 3-е, 2014 г. табл. 12.1.3. стр. 210.

Таблица 10.5.2

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

Корректировка вводилась для 2-го и 3-го объектов аналогов в размере -1 %.

Тип санузла.

На стоимость квартир оказывает существенное влияние тип санузла (совмещенный/раздельный). Расчёт корректировки приведён в таблице 10.5.3.

Таблица 10.5.3

Величина корректировки на тип санузла		
Характеристики	Аналог 1	Аналог 2
Адрес	Москва, м. Улица Скобелевская, ул. Изюмская, 53К1	Москва, м. Улица Скобелевская, ул. Изюмская, 43К1
Площадь, кв.м.	39	38
Состояние отделки	Простая отделка	Простая отделка
Удаленность от метро	10 мин.пеш.	10 мин.пеш.
Этажность	6 этаж из 8	6 этаж из 14
Площадь кухни, кв.м.	9	9
Тип санузла	Совмещенный	Раздельный
Стоимость квадратного метра	153 590	157 895
Величина корректировки, %	3%	

Корректировка вводилась для 1-го и 2-го объектов аналогов в размере +3 %.

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 3-5% 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»).

Объект оценки имеют общую площадь равную 30,3 кв. м. Корректировка не вводилась.

Корректировка на состояние и уровень отделки.

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

Определение корректировки на состояние

Таблица 10.5.4

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>

Объект оценки и 2-го и 3-го объектов аналогов находятся в состоянии «Капитальный ремонт (с санузлом), без перепланировки». Корректировка не вводилась.

Первый объект аналог находится в состоянии «Без отделки». Следовательно, корректировка вводилась в размере +6 500 руб./кв. м.

Корректировка на наличие балкона/лоджии.

Наличие или отсутствие балкона в квартире влияет на стоимость квартиры. Корректировка приведена в таблице 10.5.5 и получена по сведениям Справочника корректировок для оценки стоимости объектов жилой недвижимости в г. Москва, Часть 1, 2014г., табл. 27-29 стр. 16.

Таблица 10.5.5-Расчёт поправки на балкон

1-комнатные квартиры				
	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 вводилась для 3-го объекта аналога в размере -6,00 %.

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%.

Объект оценки и аналоги имеют домофон/кодовый замок.

Корректировка не требуется.

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 10.5.6

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Источник получения информации			https://www.cian.ru/sale/flat/152793462/	https://www.cian.ru/sale/flat/153975702/	https://www.cian.ru/sale/flat/36303905/
Цена предложения	руб.	-	4 500 000	3 900 000	5 090 000
Общая площадь	кв.м.	30,3	34,0	24,0	32,0
Стоимость за 1 метр квадратный	руб./кв.м.	-	132 353	162 500	159 063
1.Форма собственности		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		132 353	162 500	159 063
2.Статус			выставлена на продажу с правом на торг	выставлена на продажу с правом на торг	выставлена на продажу с правом на торг
Корректировка	%		-11,5	-11,5	-11,5
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		117 132	143 813	140 770
3.Дата предложения (дата проведения оценки)		27.04.2017	Апрель, 2017	Апрель, 2017	Март, 2017
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.		117 132	143 813	140 770
4. Местоположение		Москва, район Головинский, Онежская ул., д. 25, кв. 102	Москва, район Головинский, Онежская ул., 41	Москва, район Головинский, Флотская ул., 72А	Москва, район Головинский, Флотская ул., 54
4.1. Удаленность от метро		2,9 км	2,6 км	2,6 км	2,7 км
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

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
6.Физические характеристики					
6.1. Общая площадь квартиры	кв.м.	30,3	34,0	24,0	32,0
Корректировка	%		0	0	0
6.2. Тип наружных стен		Панельный	Кирпичный	Кирпичный	Панельный
Корректировка	%		-5	-5	0
6.3. Тип санузла		Раздельный	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный
Корректировка	%		3	3	0
6.3. Внутреннее состояние отделки		Капитальный ремонт (с санузлом), без перепланировки	Без отделки	Капитальный ремонт (с санузлом), без перепланировки	Капитальный ремонт (с санузлом), без перепланировки
Корректировка	руб./кв . м		6500	0	0
6.4. Наличие лифта		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0	0	0
6.5. Этажность		1/5	1/5	5/5	5/5
Корректировка	%		0	-1	-1
6.7. Наличие балкона (лоджии)		Нет	Нет	Нет	Есть
Корректировка	%		0	0	-6
Для выводов					
Общая чистая коррекция	%		-2	-3	-7
Скорректированная стоимость	руб./кв .м.		121 290	139 498	130 916
Общая валовая коррекция	%		8	9	7
Весовой коэффициент			0,38	0,42	0,20
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	руб./кв .м.	130 863	121290 * 0,38 + 139498 * 0,42 + 130916 * 0,2 = 130863		
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	3 965 149			

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 3 965 149 рублей.

11.6. 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 стоимости Объекта оценки, которая после округления составила:

3 965 000 (Три миллиона девятьсот шестьдесят пять тысяч) рублей
справочно, 1 кв. м. – 130 863 рубля

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 3 370 000 руб. до 4 560 000 руб. (на основании данных объектов аналогов, приведённых в сравнительном подходе).

12. 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:

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

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

C_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:

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

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:

$$Kсдв = 1 / (1+R)^t, где:$$

$$t = t_P - t_L$$

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 8,08%.

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

Дата	Показатель, %
Январь 2017 г.	8,08
Декабрь 2016 г.	8,51
Ноябрь 2016 г.	8,8
Октябрь 2016 г.	8,64
Сентябрь 2016 г.	8,44
Август 2016 г.	8,63
Июль 2016 г.	8,72
Июнь 2016 г.	8,8
Май 2016 г.	9,18
Апрель 2016 г.	9,32
Март 2016 г.	9,37
Февраль 2016 г.	10,22
Январь 2016 г.	10,45

<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, криминальные 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 страховок 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							
Криминальные 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. Ростов, 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 перспективами (класс А++, класс ААА, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством «Эксперт-Ра»)	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы 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 А, А+, 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%)		

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс В, В+, В++, 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%)		
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, %	8,08%
Компенсация за риск вложений в недвижимость, %	2,60%
Дополнительный риск вложения в оцениваемый объект недвижимости по сравнению с государственными облигациями.	
Компенсация за низкую ликвидность, %	2,69%
Определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому, который составляет в среднем 2-4 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)	14,37%

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:

$$K_{\varepsilon} = \frac{e^{1/E} - e^{-1/E}}{e^{1/E} + e^{-1/E}}, \text{ где } e = 2,71828 \text{ (const).}$$

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	3 965 000
Требуемая доходность инвестирования в объект оценки в годовом исчислении, %		14,37%
Требуемая доходность инвестирования в объект оценки в месячном исчислении, %	R	1,20%
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	0,96
Эластичность спроса по цене (по модулю)	E	1,25
Коэффициент, учитывающий эластичность	K э	0,85
Ликвидационная стоимость объекта оценки, руб.	L	3 251 990

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что ликвидационная стоимость объекта оценки по состоянию на 27 апреля 2017 г., округлённо, составляет:

3 252 000

(Три миллиона двести пятьдесят две тысячи) 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:

3 965 000
(Три миллиона девятьсот шестьдесят пять тысяч) рублей

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

3 252 000
(Три миллиона двести пятьдесят две тысячи) рублей

14. 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 «Независимая экспертная оценка Вега» его подпись заверяется печатью данной организации.

Кузин Илья Александрович

Регистрационный №1414.51

в реестре МСНО-НП «ОПЭО»

15. 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.

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

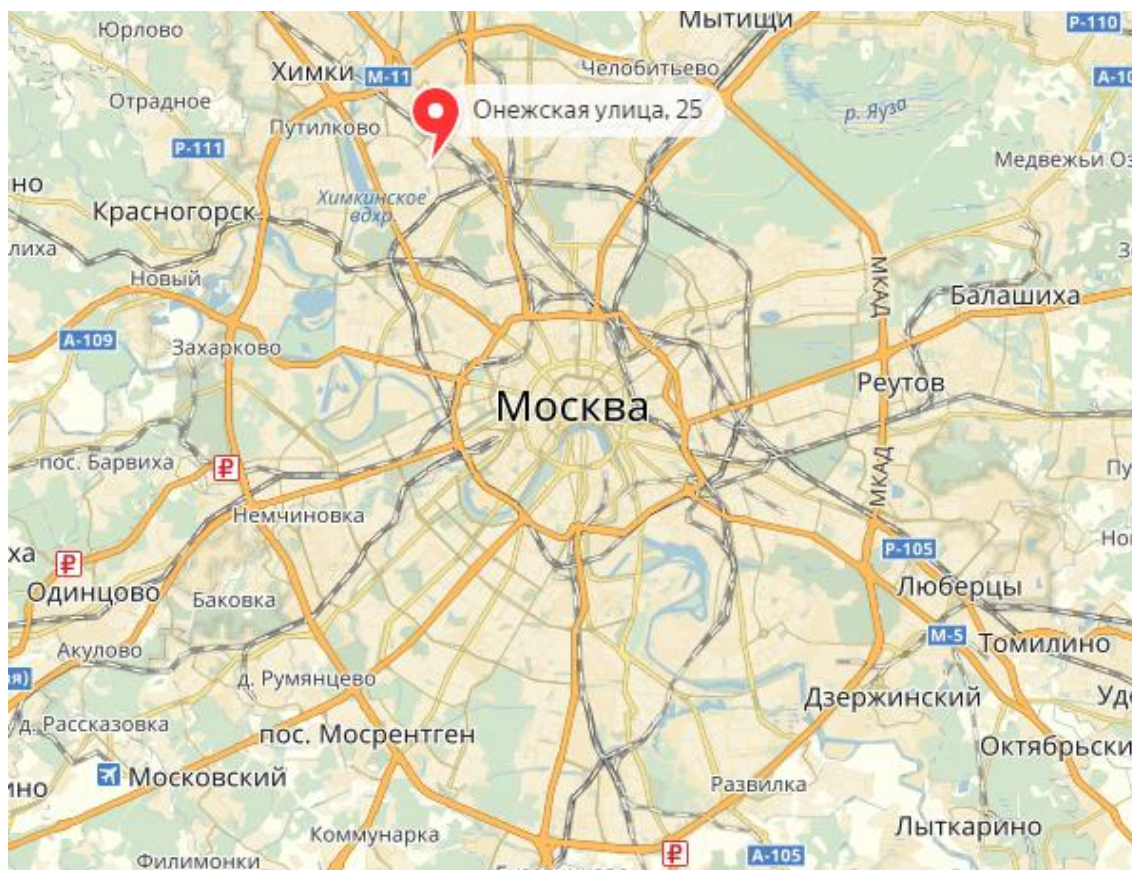
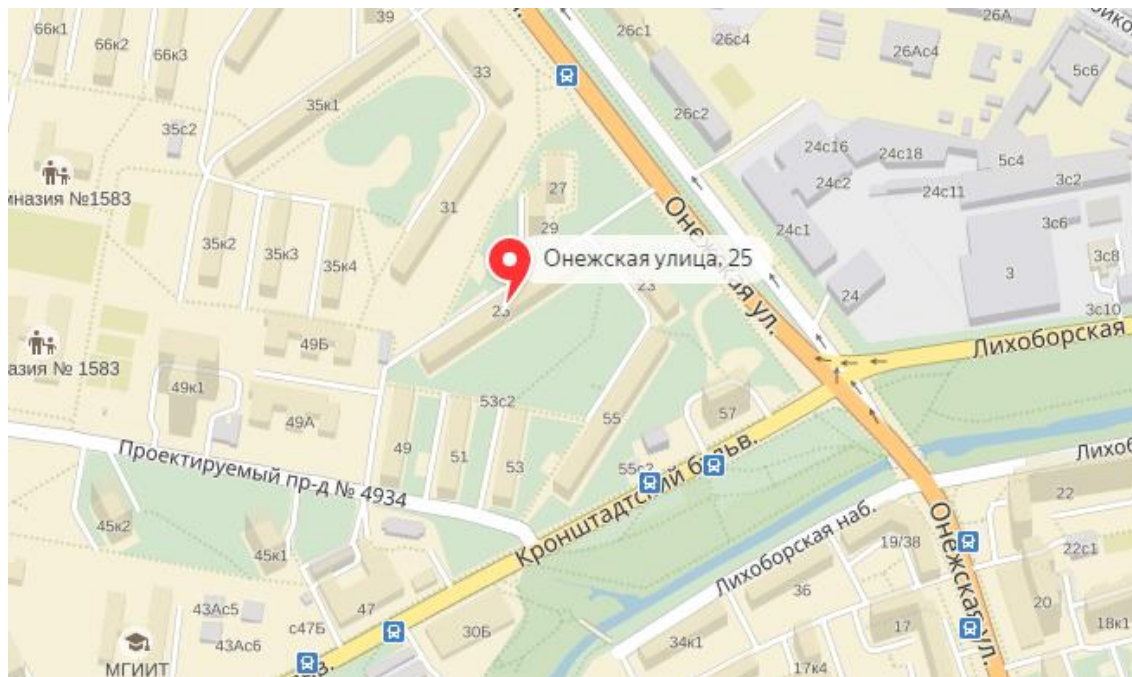
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 Аналоги, использованные в отчете

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 Документы оценщика

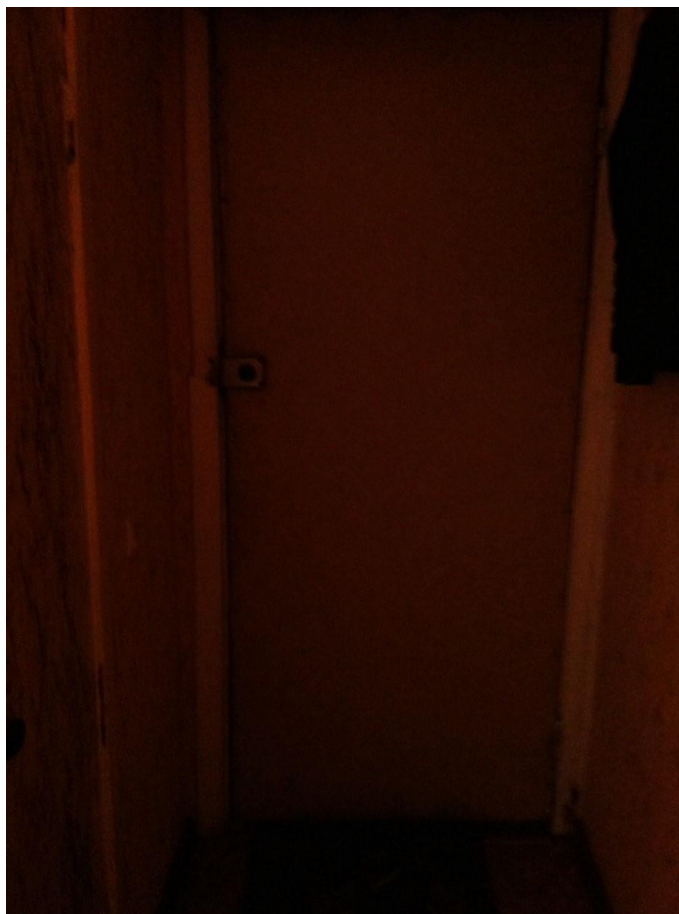
ПРИЛОЖЕНИЕ № 5 Документы на Объект оценки

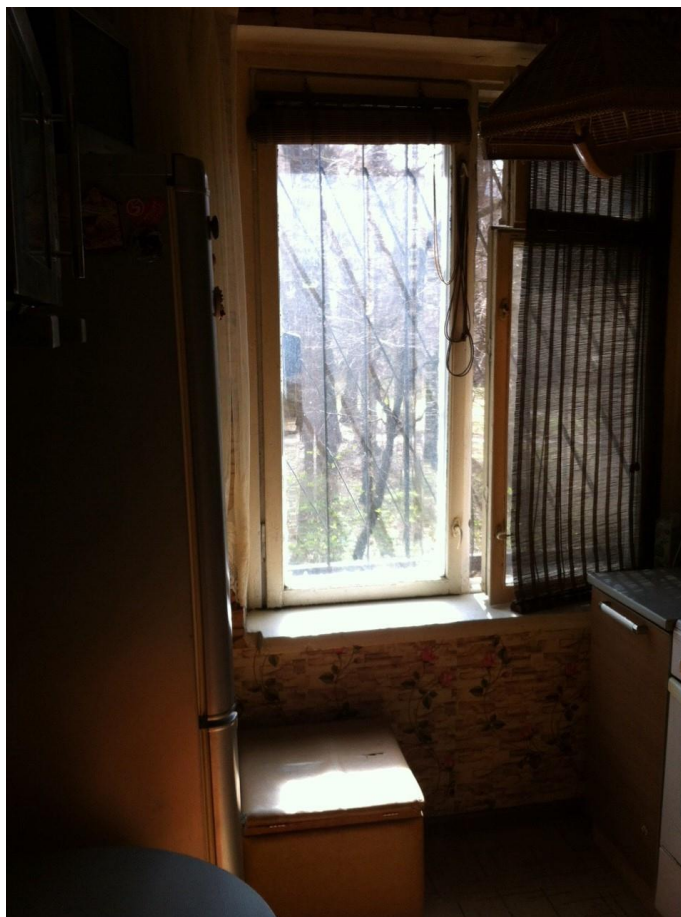
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 Местоположение Объекта оценки на карте

Рис.1. Местоположение объекта оценки на карте



ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 Фотографии Объекта оценки









ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 Аналоги, использованные в Отчете

1-комн. кв.

Москва, район Головинский, Онежская ул., 41

Показать на карте

Водный стадион, 15 мин. пешком

Коптево, 28 мин. пешком

Речной вокзал, 15 мин. пешком

4 500 000 руб.

132 353 руб за м²

Следить за изменением цены

Показать телефон

Общая информация:

Этаж: 1 / 5

Тип дома: вторичка

Год постройки: 1979

Высота потолков: 2,90 м

Тип продажи: свободная

Общая площадь: 34 м²

Площадь комнат: 18 м²

Жилая площадь: 18 м²

Площадь кухни: 7 м²

Совмещенных санузлов: 1

Балкон: -

Лифт: -

Парковка: наземная

Телефон: да

Вид из окна: двор

Ремонт: косметический

Продаю уютную однокомнатную квартиру в теплом, добротном кирпичном доме. Высокий первый этаж. В квартире выполнена перепланировка, за счет которой увеличена ванная и кухня. Сделаны все черновые работы:

открытие

БАНК

Ежемесячный платеж от 39 884 Р

Предварительный расчет


Заполните заявку на ипотеку сейчас!


Просмотров: всего 814, за сегодня 4

Выделение

Платное

25 апр, 15:16





РЕКЛАМА

ЖК Видный город

Квартиры нового поколения! Всего от 2 млн руб. 10 мин от м.Аминь.

Тел.: (495) 255-56-14

Проектная декларация на рекламируемом сайте

РЕКЛАМА

ЖК «Мой адрес На Базовской»

На с отделкой от 6,2 млн руб.1 "Петровско-Разумовская" рядом. Ипотека от 10,35%

Тел.: (495) 255-56-14

Проектная декларация на рекламируемом сайте

<https://www.cian.ru/sale/flat/152793462/>

1-комн. кв.

Москва, район Головинский, Флотская ул., 72А

Показать на карте

Водный стадион, 10 мин. на машине

Коптево, 29 мин. пешком

3 900 000 руб.

162 500 руб за м²

Следить за изменением цены

Показать телефон

Общая информация:

Этаж: 5 / 5

Тип дома: вторичка

Высота потолков: 2,60 м

Тип продажи: свободная

Общая площадь: 24 м²

Площадь комнат: 15,2 м²

Жилая площадь: 15,2 м²

Площадь кухни: 3,5 м²

Совмещенных санузлов: 1

Балкон: -

Лифт: -

Вид из окна: двор

Ремонт: косметический

Малогабаритная однокомнатная квартира, уютная, кухня отдельная с окном, полноценная ванная комната, комната большая, светлая. Чистый подъезд, хорошие соседи. Свободная продажа, более 10 лет в собственности, развитая инфраструктура района, все в шаговой доступности: школы, дет.сады, магазины

открытие

БАНК

Ежемесячный платеж от 34 567 Р


Предварительный расчет


Заполните заявку на ипотеку сейчас!

Просмотров: всего 806, за сегодня 4

Платное

24 мар, 19:00





РЕКЛАМА

ЖК Две столицы!

Продажа квартир в Химках. От 2,4 млн руб. Ипотека, ДДУ. Первый взнос от 95 000 р.

Тел.: (495) 241-81-57

Проектная декларация на рекламируемом сайте

<https://www.cian.ru/sale/flat/153975702/>

47

1-комн. кв.

Москва, район Головинский, Флотская ул., 54

[Показать на карте](#)

Речной вокзал, 26 мин. на машине

5 090 000 руб.

159 062 руб за м²

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

Общая информация:

Этаж: 5 / 5
Тип дома: вторичка, панельный дом
Тип продажи: свободная
Общая площадь: 32 м²
Площадь комнат: 17,6 м²
Жилая площадь: 17,6 м²
Площадь кухни: 6 м²
Раздельных санузлов: 1
Балкон: 1 балк.
Лифт: нет
Телефон: да
Вид из окна: двор и улица
Ремонт: косметический

Продается уютная однокомнатная квартира! Рядом парк с лесом и прудом, множество магазинов, три школы, детский сад, детская и городская поликлиники. (М)Водный стадион и (М)Речной вокзал в двух километрах от дома. В пешей доступности транспортное сообщение.

открытие
БАНК

Ежемесячный
платеж
от 45 114 Р

* Предварительный расчет
Заполните заявку на
ипотеку сейчас!

Просмотров: всего 2282, за сегодня 1 [Премиум](#) сегодня, 01:50



ЖК Лесобережный 10 мин до Москвы
Премьерная архитектура, потрясающий вид из окон на лес и набережную.
Тел.: (495) 162-61-23

РЕКЛАМА

<https://www.cian.ru/sale/flat/36303905/>

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 Документы оценщика

Форма № Р51003

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении
юридического лица
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НЕЗАВИСИМАЯ
ЭКСПЕРТНАЯ ОЦЕНКА ВЕГА"**
полное наименование юридического лица

внесена запись о создании юридического лица

"06" августа 2014 года
(число) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

1	1	4	7	7	4	6	8	9	3	3	2	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

"07" августа 2014 года
(число) (месяц прописью) (год)

Государственный налоговый
инспектор Межрайонной
ИФНС России №46 по
г.Москве


М. С. Кириллов
Подпись: Фамилия, инициалы

МП

серия 77 №017396643

ООО «Полиграф-защита СПб», Москва, 2013, уровень «В»

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, 6, Москва, 117105
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
т. (495) 730-3000, fax (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1111736417
страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса « 07 » сентября 2016г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации : НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТНАЯ ОЦЕНКА ВЕГА.ООО Юридический адрес: 125319 г.Москва, ул.Асеева, д.8. ОГРН. 1147746893326 ИНН: 7718992770 Е – mail neowega@bk.ru тел. 7(905)589-61-45 р/с 40702810802750001879 банк ОАО «АЛЬФА-БАНК» БИК 044525593
1. Срок действия полиса:	с 00 часов 00 минут 08.09.2016г. по 24 часа 00 минут 07.08.2017г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (включая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 08.09.2016года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	22.650 (Двадцать две тысячи шестьсот пятьдесят) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременно. До 08.09.2016 года .
8. Прилагаемые документы:	– Приложение 1: Заявление на страхование – Полис страхования гражданской ответственности №922/1111736417 -- Правила страхования.
Представитель страховщика:	Грибкова Марина Михайловна
	Код 70253

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)

Страховщик

М.П.

(подпись)

Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
27 декабря 2007 года за № 0007

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 01414

Выдано 19.01.2016 г.

КУЗИН
Илья Александрович

*Паспорт 47 11 350652, выдан 22.12.2011 г.
ТП в гор. Кировске межрайонного отдела УФС России
по Мурманской обл. в гор. Апатиты*

является членом
Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации-
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»
и включен(а) в реестр оценщиков **19.01.2016**
за регистрационным № **1414.51**

Президент МСНО-НП «ОПЭО»

Е. Л. Палочкин

Настоящее свидетельство подлежит возврату при прекращении членства в МСНО-НП «ОПЭО»

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д. 6, Москва, 117105
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, fax (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1151851374
страхования ответственности оценщика

СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125047, г. Москва, ул. Гашека д. 12 стр. 1, ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г. Москва, БИК: 44525593, корр. счет 30101810200000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования») и на основании Заявления на страхование, являющегося неотъемлемой частью договора страхования, заключило настоящий договор страхования (Полис)

Дата оформления полиса «12» декабря 2016 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Ф.И.О. Кузин Илья Александрович, Дата рождения: 15/09/1991 Адрес по месту регистрации: 192236, г. Санкт-Петербург, ул. Софийская, д. 40, корп. 2, стр. А, кв. 131 Паспорт: №4711 350362, выдан: 22.12.2011 ТП в ГОР. КИРОВСКЕ, МЕЖРАЙОННОГО ОТДЕЛА УФМС РОССИИ ПО МУРМАНСКОЙ ОБЛ. В ГОР. АПАТИТЫ Член СРО оценщиков: Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация — «Некоммерческое партнерство профессиональных экспертов и оценщиков» E-mail: neowega@bk.ru тел. 8-916-678-76-69
Представитель страховщика:	Грибкова Марина Михайловна Код 70253

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 13.12.2016г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 12.12.2017г.
2. Объект страхования:	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 12 декабря 2016 года
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	3.000.000 (три миллиона) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	4.900 (четыре тысячи девятьсот) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 13.12.2016г. включительно

Страхователь

Страховщик

- 1 -

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5 Документы на Объект оценки


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

Дата выдачи: **28 НОЯ 2008**

Документы-основания: СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПРАВЕ НА НАСЛЕДСТВО ПО ЗАВЕЩАНИЮ от 29.10.2008 № реестра 1Н-1426, удостоверен: НОТАРИУС ЯСТРЕБОВ АЛЕКСАНДР ВАЛЕНТИНОВИЧ, ЗАМЕЩАЕТ И.О. НОТАРИУСА САРКИСЯН АРМЕНУИ АВЕТИСОВНА

Субъект (субъекты) права: **ГУРЕЕВ АЛЕКСАНДР БОРИСОВИЧ**
дата и место рождения: 19.09.1973, ГОРОД МОСКВА;
гражданство: Российская Федерация;
пол: мужской;
российский паспорт: 45 00 917745, выдан: 02.04.2001 ОВД "ГОЛОВИНСКИЙ" ГОРОДА МОСКВЫ;
адрес постоянного места жительства: Г. МОСКВА, УЛИЦА ЛАВОЧКИНА, ДОМ 16, КОР. 1, КВ. 23

Вид права: **собственность**

Объект права: **квартира № 102**
Адрес: г. МОСКВА, ОНЕЖСКАЯ УЛИЦА, ДОМ 25
общая площадь 30.3 кв. м

Кадастровый (или условный) номер: **2-1880507**

Существующие ограничения (обременения) права: **НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО**

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним **28 НОЯ 2008** года
сделана запись регистрации № **77-77-09/058/2008-34**

Регистратор 

КУЗОВЛЕВА Е.С.

77АЖ 855608



ДОГОВОР № 134-ВаС/05
купли-продажи жилого помещения
с рассрочкой платежа

КОПИЯ

Город Москва

Четырнадцатое февраля две тысячи пятого года

Город Москва в лице Государственного унитарного предприятия города Москвы "Московский городской Центр арендного жилья" осуществляющего деятельность в соответствии с постановлениями Правительства Москвы от 24.02.98 г. № 136 и от 02.03.99 г. № 149, в лице директора **Спирина Павла Васильевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны, и **гражданка Гуреева Тамара Петровна**, зарегистрированная по адресу: 125413, город Москва, улица Онежская, дом 25, квартира 102, именуемая в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется на основании распоряжения о передаче жилой площади Управления в Северном административном округе Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы № 05.59.00023 от 27 января 2005 года передать жилое помещение, находящееся в собственности г. Москвы и расположенное по адресу: г. Москва, улица Онежская, дом 25, квартира 102, в виде отдельной **однокомнатной** квартиры общей площадью с летними помещениями **30,3 кв. м**, общей площадью без летних помещений **30,3 кв. м**, жилой площадью **17,0 кв. м** (далее по тексту «**жилое помещение**»), а Покупатель обязуется принять его в индивидуальную собственность, после оплаты выкупной стоимости и исполнения всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и обеспечить в соответствии со ст. 558 ГК РФ право пользования жилым помещением **гражданину Гурееву Борису Алексеевичу, 01 января 1933 года рождения**, паспорт 45 06 758966 выдан ОВД Головинского района города Москвы 24.11.2003, код подразделения 772-086, зарегистрированному по адресу: город Москва, улица Онежская, дом 25, квартира 102.

1.2. На условиях и в порядке, предусмотренном настоящим договором. Продавец оказывает Покупателю услуги, связанные с заключением, оформлением и сопровождением договора купли-продажи с рассрочкой платежа (п. 1.1.) сроком на 5 лет, а Покупатель обязуется оплатить стоимость этих услуг, которая составляет ежегодный процент от невисенной стоимости жилого помещения и рассчитывается согласно Графику № 2.

1.3. Выкупная стоимость жилого помещения определяется **5442 у.е. (Пять тысяч четыреста сорок две у.е.)** по установленному ЦБ РФ официальному курсу доллара США на дату подписания настоящего Договора согласно справки МосгорБТИ от «28» апреля 2004 года № 309, установленной в размере **152746 рублей 90 копеек (Сто пятьдесят две тысячи семьсот сорок шесть рублей 90 копеек)**. Окончательная выкупная стоимость жилого помещения не может быть ниже стоимости жилого помещения согласно справки МосгорБТИ от «28» апреля 2004 года № 309, установленной в размере **152746 рублей 90 копеек (Сто пятьдесят две тысячи семьсот сорок шесть рублей 90 копеек)**.

В случае, если размер денежных средств в рублях Российской Федерации, внесенных Покупателем в счет выкупа жилого помещения на момент истечения срока действия договора, либо досрочного выкупа жилого помещения будет ниже стоимости жилого помещения согласно справки МосгорБТИ от «28» апреля 2004 года № 309, установленной в размере **152746 рублей 90 копеек (Сто пятьдесят две тысячи семьсот сорок шесть рублей 90 копеек)**, то окончательная выкупная стоимость принимается равной стоимости жилого помещения на момент заключения договора согласно справки МосгорБТИ от «28»

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПРАВЕ НА НАСЛЕДСТВО ПО ЗАВЕЩАНИЮ

**город Москва, двадцать девятого октября
две тысячи восьмого года**

Я, Саркисян Арменуи Аветисовна, исполняющая обязанности ЯСТРЕБОВА АЛЕКСАНДРА ВАЛЕНТИНОВИЧА, нотариуса города Москвы, удостоверяю, что на основании завещания, удостоверенного нотариусом г. Москвы Бизякиным А.В. 14.03.2008 г. и зарегистрированного в реестре за № 3-988, наследником указанного в завещании имущества гр. ГУРЕЕВОЙ ТАМАРЫ ПЕТРОВНЫ, умершей 23 марта 2008 года, является:

сын – гр. РФ ГУРЕЕВ АЛЕКСАНДР БОРИСОВИЧ, 19.09.1973 года рождения, место рождения г. Москва, пол муж., паспорт 45 00 917745 выдан ОВД "Головинский" г. Москвы 02.04.2001 г., к/п 772-086, зарегистрированный по адресу: город Москва, ул. Лавочкина, д. 16, корп. 1, кв. 23.

Наследство, на которое выдано настоящее свидетельство, состоит из:

квартиры, расположенной по адресу: город Москва, ул. Онежская, д. 25, кв. 102, принадлежащей наследодателю на основании Договора № 134-ВaC/05 купли-продажи жилого помещения с рассрочкой платежа от 14.02.2005 г., Свидетельства о государственной регистрации права, выданного Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Москве 09.06.2005 г. на бланке 77 АВ 772975, запись регистрации в ЕГРП № 77-77-11/139/2005-34 от 09.06.2005 г.

Квартира состоит из одной жилой комнаты общей площадью 30,3 (тридцать целых и три десятых) кв.м., жилой площадью 17,0 (семнадцать целых и ноль десятых) кв.м. Стоимость квартиры на день смерти наследодателя составляет 122230 руб. 68 коп. (сто двадцать две тысячи двести тридцать рублей 68 коп.), что подтверждается Справкой Северного Территориального БТИ № 2 города Москвы от 29.05.2008 г. за № 15906.

Право по настоящему свидетельству подлежит регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Москве.

Настоящее свидетельство подтверждает возникновение права собственности на вышеуказанное наследство.

Наследственное дело N 76/08 267026

Зарегистрировано в реестре за N 1Н-1426
Взыскано по тарифу 366 руб. 69 коп.
И. нотариуса



