

Отчет об оценке №1880/О-19

Квартиры, назначение: жилое помещение, общая площадь 266,7 кв.м., этаж 9,10, адрес объекта: г. Москва, р-н Хамовники, пер. Ружейный, д. 3, кв. 21

Дата оценки: 19.11.2019

Дата составления отчета: 19.11.2019

Заказчик: Росляк Мария Юрьевна, именуемая в дальнейшем «Заказчик», в лице Финансового управляющего Семченко Евгения Владимировича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 14 августа 2017 г. (дата объявления резолютивной части) по делу № А40-47389/2017-184-21

Исполнитель:
ООО «Р-Консалтинг», г. Пермь,
ул. Монастырская, 12а, оф.315;
тел.: (342)211 06 71;



г. Пермь, 2019

Госпоже Росляк М.Ю.

Сопроводительное письмо

Уважаемая Мария Юрьевна!

Согласно Договору №1880/О-19 от 25.10.2019, ООО «Р-Консалтинг» произвело оценку объекта оценки: квартиры, назначение: жилое помещение, общая площадь 266,7 кв.м., этаж 9,10, адрес объекта: г. Москва, р-н Хамовники, пер. Ружейный, д. 3, кв. 21.

Оценка произведена по состоянию на 19 ноября 2019 года, и выполнена в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9, ФСО №12 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297, №298, №299, от 25.09.2014 г. №611, от 1 июня 2015 г. № 327, от 17.11.2016 г. № 721.

Характеристики оцениваемого объекта, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость объекта оценки: Квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 266,7 кв.м., этаж 9,10, адрес объекта: г. Москва, р-н Хамовники, пер. Ружейный, д. 3, кв. 21, определенная в рамках сравнительного подхода на дату оценки 19.11.2019, составляет:

178 069 189 (Сто семьдесят восемь миллионов шестьдесят девять тысяч сто восемьдесят девять) рублей.

С уважением,
исполнительный директор
ООО «Р-Консалтинг»



О.В. Козырева

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.1.	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	5
1.2.	СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ЕГО ЧАСТЕЙ (ПРИ НАЛИЧИИ)	5
1.3.	ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	5
1.4.	ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	5
1.5.	ОГРАНИЧЕНИЕ (ОБРЕМЕНЕНИЕ) ПРАВ, УЧИТЫВАЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
1.6.	ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	5
1.7.	ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	5
1.8.	ВИД СТОИМОСТИ	5
1.9.	ДАТА ОЦЕНКИ	5
1.10.	СРОК ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТА	5
1.11.	ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА	5
1.12.	ИНФОРМАЦИЯ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
2.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	5
2.1.	ИНФОРМАЦИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ	5
2.2.	ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	6
2.3.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	6
3.	ДОПУЩЕНИЯ ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
4.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ФИЗИЧЕСКОМ ЛИЦЕ	8
4.1.1.	ФАМИЛИЯ, ИМЯ, ОТЧЕСТВО	8
4.1.2.	ДОКУМЕНТ, УДОСТОВЕРЯЮЩИЙ ЛИЧНОСТЬ	8
4.1.3.	АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ	8
4.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	8
4.2.2.	СВЕДЕНИЯ О СТРАХОВАНИИ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА	8
4.2.3.	СТАЖ РАБОТЫ ОЦЕНЩИКА В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	8
5.	СВЕДЕНИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ СПЕЦИАЛИСТАХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ	9
6.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	9
6.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
6.2.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	9
6.3.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	9
6.4.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
6.5.	ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	10
6.6.	ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА	10
7.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
7.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
7.2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
7.3.	ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, СУЩЕСТВЕННАЯ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
7.4.	АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
8.	АНАЛИЗ РЫНКА	15
8.1	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	15
8.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	17
8.2.2	ИНФОРМАЦИЯ О СПРОСЕ И ПРЕДЛОЖЕНИЯХ НА РЫНКЕ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	17

8.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ.....	32
8.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....	33
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	33
9.1. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ КОЦЕКЕ	33
9.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ	34
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	42
10.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ	42
10.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ, ПРИСВАЕВАЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТАМ, ПОЛУЧЕННЫМ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА	42
11. ОЦЕНОЧНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	42
12. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ	43
12.1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	43
12.2. КОПИИ ЭЛЕКТРОННЫХ ЛИСТОВ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ (В РАМКАХ СРВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА)	45
12.3 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	54

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Росляк Мария Юрьевна, именуемая в дальнейшем «Заказчик», в лице Финансового управляющего Семченко Евгения Владимировича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 14 августа 2017 г. (дата объявления резолютивной части) по делу № А40-47389/2017-184-21.

1.2. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ЕГО ЧАСТЕЙ (ПРИ НАЛИЧИИ)

Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей

1.3. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Таблица №1

Вид сведений	Источники информации
Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки	1. Выписка из ЕГРН от 02.04.2019.

1.4. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Право собственности принадлежит:

Росляк Марии Юрьевне и Машкову Виталию Владимировичу согласно выписке из ЕГРН от 02.04.2019.

1.5. ОГРАНИЧЕНИЕ (ОБРЕМЕНЕНИЕ) ПРАВ, УЧИТЫВАЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ограничения (обременения) права на объекты оценки: ипотека в силу закона.

1.6. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объекта оценки.

1.7. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Результаты оценки могут быть использованы при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

1.8. ВИД СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость.

1.9. ДАТА ОЦЕНКИ

19.11.2019.

1.10. СРОК ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТА

Срок экспозиции составляет от 3 до 6 месяцев.

1.11. ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА

В рамках законодательства РФ.

1.12. ИНФОРМАЦИЯ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Указание интервала не требуется.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ

В настоящее время утверждены Приказами Минэкономразвития России и действуют следующие федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20мая 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 20мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 №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 №328.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 №326;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 №327;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 №328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО №11)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.06.2015 г. №385;
- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 №721;
- Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО №13)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 №722.

2.2. ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Вид стоимости объектов оценки, определяемой в данном отчете - рыночная.

При определении рыночной стоимости объектов оценки используются следующие стандарты оценки: Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20мая 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 25.09.2014 №611.

Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 №327;

Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 №721;

2.3. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

Федеральными стандартами оценки, применяемыми для определения рыночной стоимости объекта оценки, являются ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7, ФСО-9, ФСО-12

ФСО-1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности;

ФСО-2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки, а также определения рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной.

ФСО-3, устанавливающий требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.

ФСО-7, устанавливающий общие требования к проведению оценки, порядок составления задания на оценку, порядок проведения анализа рынка для определения стоимости объекта, содержит положения, касающиеся анализа наиболее эффективного использования объекта, подходов к оценке и согласования результатов оценки.

ФСО-9, определяющий требования к проведению оценки объекта, являющегося предметом залога или планируемого к передаче в качестве обеспечения в виде залога по предполагаемым или существующим денежным обязательствам.

ФСО-12, определяющий требования к проведению оценки при определении ликвидационной стоимости.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «МСО» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами Ассоциации СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков»), утвержденные Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол №19 от 11.07.2016.

3. ДОПУЩЕНИЯ ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в момент осмотра.

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

8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.

9. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

10. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности

или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

11. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

12. Рыночную стоимость следует понимать как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без любых связанных со сделкой налогов. “Без учета любых связанных со сделкой налогов” - сформулированное в оценочной деятельности определение рыночной стоимости не включает в себя величину НДС, как отдельного элемента. Рыночная стоимость является величиной, формируемой рынком и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки. В случае, если собственник или покупатель является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на объект оценки.

13. Осмотр квартиры не был произведен. Вся информация о состоянии отделки и соответствии данным БТИ была принята со слов Заказчика.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ФИЗИЧЕСКОМ ЛИЦЕ

4.1.1. ФАМИЛИЯ, ИМЯ, ОТЧЕСТВО

Росляк Мария Юрьевна

4.1.2. ДОКУМЕНТ, УДОСТОВЕРЯЮЩИЙ ЛИЧНОСТЬ

Паспорт: сер. 45 06 №858591, выдан 11.11.2003, ОВД района Арбат Москвы, к.п.:772-111.

4.1.3. АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ

121099, г. Москва, Проточный пер., д.11, кв.83

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Козырева Ольга Владимировна

Осуществляет оценочную деятельность на основании трудового договора, заключенного с ООО «Р-Консалтинг», являющаяся членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (далее Ассоциация «МСО»), включена в реестр оценщиков 15 ноября 2012 года, Свидетельство № 1020. Местоположение Ассоциации «МСО»: 344022, г.Ростов-на-Дону, ул.М.Горького,245/26, оф.606; тел. (863) 299-42-30; e-mail: sro-mso@mail.ru.

4.2.1. КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКА

Имеет соответствующее образование в области оценки, что подтверждается следующими документами:

- государственный диплом ПГТУ инженер по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью»
- институт о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП-1 № 433338, выдан 26 мая 2010 года
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №005118-1 от 15.03.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости»

4.2.2. СВЕДЕНИЯ О СТРАХОВАНИИ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Полис страхования гражданской ответственности оценщика №922/1424775497 от 28 августа 2018 года. Выдан СПАО «РЕСО-Гарантия». Срок действия полиса с 03 сентября 2018 года по 02 сентября 2019 года. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

4.2.3. СТАЖ РАБОТЫ ОЦЕНЩИКА В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Стаж исчисляется с 2005 года.

4.2.4. СВЕДЕНИЯ О МЕСТОНАХОЖДЕНИИ ОЦЕНЩИКА

ООО «Р-Консалтинг». Адрес объекта: 614045, г. Пермь, ул. Монастырская, 12а (315 оф.)

4.2.5. КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ ОЦЕНЩИКА

Контактный телефон: 8-965-579-00-33

Почтовый адрес: 614039, г. Пермь, проспект Комсомольский, 72, кв. 42
 Электронная почта: info@rc-prm.ru

4.2.6. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Общество с ограниченной ответственностью «Р-Консалтинг»
 ИНН 5904256799; КПП 590401001; ОГРН 1115904015853, дата присвоения 06.10.2011г.; БИК 045744830;
 ОКПО 37003358

Юридический адрес объекта:
 614045, г. Пермь, ул. Монастырская, 12а (315 оф.)
 Тел.: (342) 214 99 55
 Email: info@rc-prm.ru
 Сайт: www.rc-prm.ru

Согласно требованию ст. 15.1 Федерального Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года, с изменениями и дополнениями, в штате ООО «Р-Консалтинг» по трудовому договору работают 2 оценщика.

Полис страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры проведения оценки №922/1424748128 от 28 августа 2018 года. Выдан СПАО «РЕСО-Гарантия». Срок действия полиса с 03 сентября 2018 года по 07 сентября 2019 года. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

4.2.7. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ

Оценщик и Исполнитель, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Исполнитель не является аффилированным лицом Заказчика.

В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора, не является участником (членом) или кредитором Заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Заказчик либо иные заинтересованные лица не имеют права вмешиваться в деятельность Оценщика и Исполнителя, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничивать круг вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

5. СВЕДЕНИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ СПЕЦИАЛИСТАХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ

Не привлекались

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Договор №1880/От 25.10.2019.

6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица №2

Объект оценки	Квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 266,7 кв.м., этаж 9,10, адрес объекта: г. Москва, р-н Хамовники, пер. Ружейный, д. 3, кв. 21
Заказчик	Росляк Мария Юрьевна
Собственник	Право собственности принадлежит: Росляк Марии Юрьевне и Машкову Виталию Владимировичу согласно выписке из ЕГРН от 02.04.2019
Основания для проведения оценки объекта оценки	Договор №1880/О от 25.10.2019
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Рыночная стоимость
Дата определения стоимости	19.11.2019

6.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица №3

Объект оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
---------------	------------------	----------------------	-----------------

Квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 266,7 кв.м., этаж 9,10, адрес объекта: г. Москва, р-н Хамовники, пер. Ружейный, д. 3, кв. 21	Не применялся	178 069 189(Сто семьдесят восемь миллионов шестьдесят девять тысяч сто восемьдесят девять) рублей.	Не применялся
---	---------------	--	---------------

6.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица №4

Объект оценки	Рыночная стоимость
Квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 266,7 кв.м., этаж 9,10, адрес объекта: г. Москва, р-н Хамовники, пер. Ружейный, д. 3, кв. 21	178 069 189(Сто семьдесят восемь миллионов шестьдесят девять тысяч сто восемьдесят девять) рублей.

6.5. ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА 1880/О-19

6.6. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 19.11.2019

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Выписка из ЕГРН от 02.04.2019.

Примечание:

Копии вышеуказанных документов, предоставленных заказчиком оценки, представлены в Приложениях к настоящему отчету.

7.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.2.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

7.2.1.1. НАИМЕНОВАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА

Право собственности.

7.2.1.2. ДАННЫЕ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЕ(ЯХ)

Право собственности принадлежит:

Росляк Марии Юрьевне и Машкову Виталию Владимировичу согласно выписке из ЕГРН от 02.04.2019.

Росляк Мария Юрьевна

Паспорт: сер. 45 06 №858591, выдан 11.11.2003, ОВД района Арбат Москвы, к.п.:772-111.

Адрес регистрации: 121099, г. Москва, Проточный пер., д.11, кв.83

Согласно Ст. 209 Гражданского Кодекса РФ:

- Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
- Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
- Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Источник: http://www.consultant.ru/popular/gkrf1/5_33.html

© КонсультантПлюс, 1992-2014

7.2.1.3. БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ПРИ НАЛИЧИИ СВЕДЕНИЙ)

Правообладатель - физическое лицо, балансовая стоимость отсутствует.

7.2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

Ограничения (обременения) права на объекты оценки: не зарегистрировано.

7.2.3. СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание физических характеристик объекта оценки приведены в Таблицах № 5-6.

7.2.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание технических характеристик объекта оценки приведены в Таблицах № 5-6.

7.2.5. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание технических характеристик объекта оценки приведены в Таблицах № 5-6.

7.2.6. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Используется по своему прямому назначению - в качестве квартиры для проживания.

7.2.7. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Не обнаружены.

7.3. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, СУЩЕСТВЕННАЯ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица №5

Описание прилегающей территории	
Показатель	Описание или характеристика показателя
Населенный пункт	г. Москва
Район	Р-н Хамовники
Преобладающая застройка микрорайона	Средне-, многоэтажные жилые - дома, новогонда
Интенсивность движения транспорта мимо дома	Средняя.
Транспортная доступность	Хорошая. В пределах 200 м, расположен остановочный пункт «Ружейный пер.». Автобус: 64. В пределах 900м станция метро «Смоленская»
Качество обустройства двора	Хорошее.
Экологическая обстановка	ПДК вредных веществ в пределах нормы
Зонирование района (преобладающий тип застройки)	Жилая
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Не обнаружено
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры	Развитая инфраструктура
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	Магазины, аптеки, детские сады, школы.

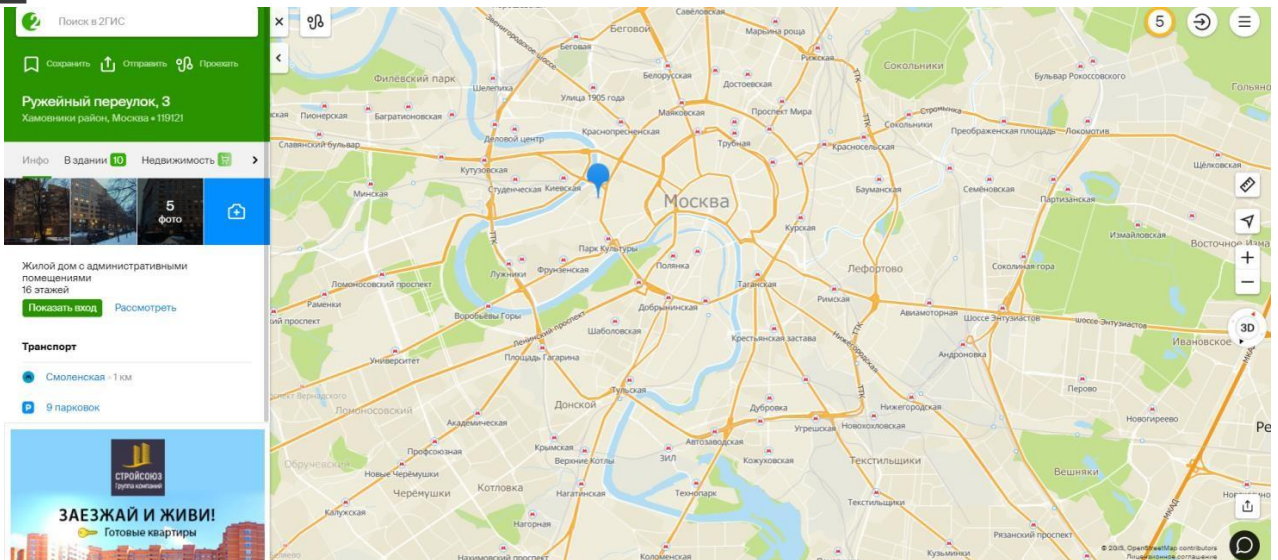


Рисунок №1 Объект оценки на карте г. Москва

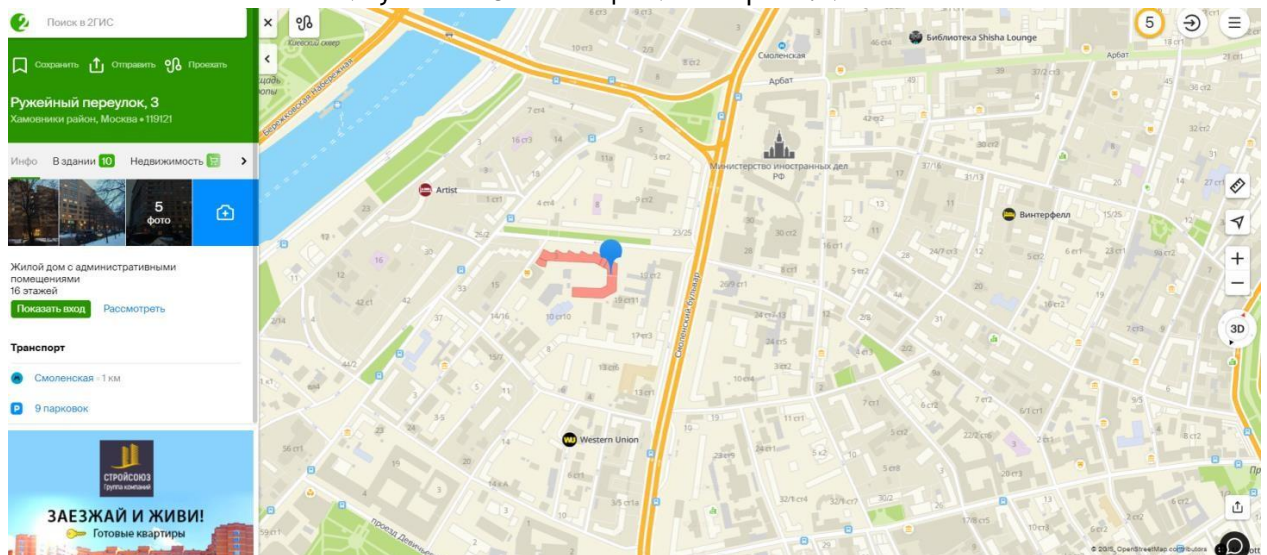


Рисунок №2 Объект оценки на карте Первомайского района

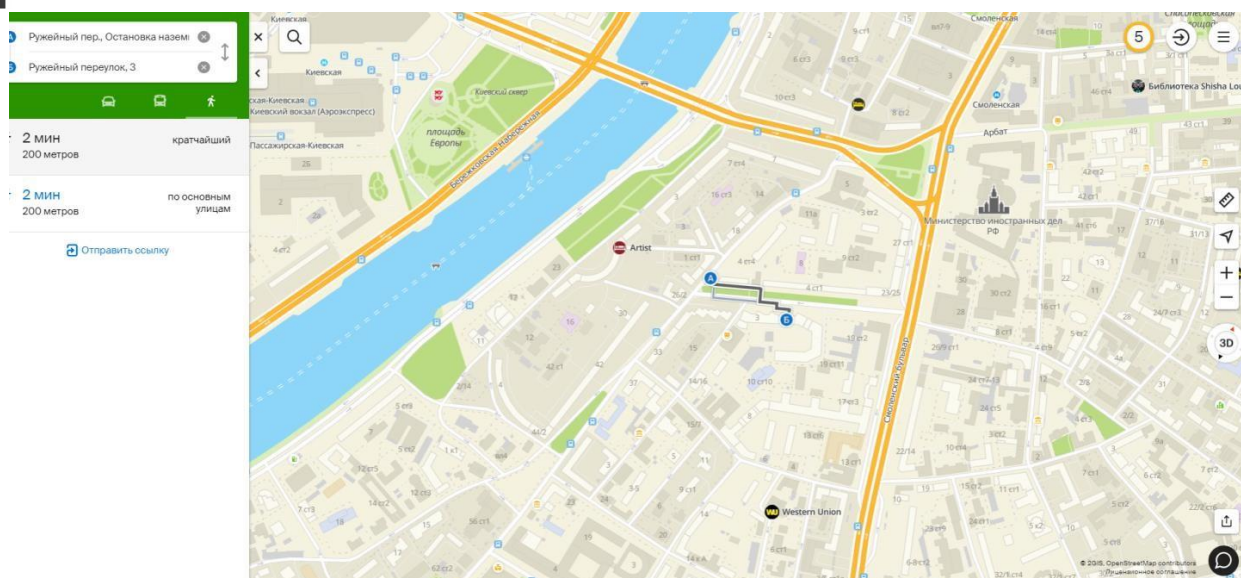


Рисунок №3 Ближайшая остановка у Объекта оценки

Источник информации: <https://2gis.ru/moscow>

Таблица №6

Характеристика жилого дома и квартиры	
Показатель	Описание или характеристика показателя
Материал наружных стен	Монолит-кирпич
Перекрытия	Монолитные
Фундамент	Свайный
Физический износ здания	7%*
Техническое обеспечение здания	Холодное, горячее водоснабжение (центральное), электроснабжение (проводка скрытая), канализация (центральная), отопление (центральное)
Дополнительная существенная информация	Снос или реконструкция дома с отселением не предполагается
Количество квартир на этаже	2
Состояние здания (субъективная оценка)	Хорошее
Внешний вид фасада дома	Кирпич
Организованная стоянка личного авто или подземные гаражи	Имеется наземнаянеорганизованная парковка
Справка о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Снос или реконструкция дома с отселением не предполагается
Справка об аварийном состоянии дома	Информация не предоставлена
Социальный состав жильцов	Смешанный
Наличие/ отсутствие дополнительных услуг для жильцов	Нет
Наличие/ отсутствие встроено-пристроенных помещений нежилого назначения	Нет
Качество обустройства двора	Наличие зеленых насаждений
Техническая таблица осмотра здания	
Существенные дефекты конструктивных элементов	Не выявлено
Существенные дефекты инженерного оборудования	Не выявлено
Проведение капитального ремонта с отселением жильцов	Не предполагается
Характеристика квартиры	
Этаж расположения/ количество этажей	9,10/10
Площадь, кв. м: общая	266,7
Сан.узел	Несколько
Балкон (лоджия), кв.м	Есть
Остекление квартиры	Стеклопакеты
Год постройки	2008
Внутренняя отделка	Отделка: простая, в отличном состоянии
Данные о перепланировке	Нет**
Описание перепланировки	-
Соответствие плану БТИ	Соответствует
Инвентаризационная стоимость, руб.	-
Назначение и текущее использование	Жилое, квартира
Необходимые ремонтные работы	Отсутствуют

Объект подключен к системам электроснабжения, холодному и горячему водоснабжению, канализации, центральному отоплению	Подключен (все системы находятся в исправном состоянии)
Состояние квартиры (субъективная оценка)	Хорошее
Физический износ, %	7%*

** - Данная информация принята со слов Заказчика.

* - Метод срока жизни (экономического возраста) определяет величину накопленного износа по формуле:

Ифиз = (ЭВ/ОЭЖ), где:

ЭВ - эффективный возраст, показываемый состоянием и полезностью сооружения, может быть меньше или больше, чем его реальный возраст;

ОЭЖ - общая экономическая жизнь - период времени, в течение которого улучшения в недвижимость дают вклад в стоимость собственности, в любой момент времени экономическая жизнь собственности не может превышать ее физическую жизнь;

Кирпичный дом 2008 года постройки со сроком службы 150 лет**.

Эффективный возраст здания: 2019 - 2008 = 11.

Так физический износ равен $11/150 = 7\%$

**Источник: <http://da-rielt.tomsk.ru/news/8>

Примечание: Данные об общей характеристике здания, в котором расположен объект оценки, получены оценщиком при использовании информации из кадастрового паспорта № 5900/201/15-410183 от 13.05.2015, оценки стоимости жилья, передаваемого в собственность граждан на 15.07.2003 со слов заказчика.

7.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) объекта оценки является основополагающей предпосылкой определения его стоимости.

Согласно ФСО при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Возможными вариантами использования оцениваемого объекта являются - жилая квартира, помещение под коммерческое использование.

Далее проанализируем выше приведенные варианты использования на соответствие установленным критериям:

Законодательно разрешенное использование

В силу того, что выписка выдана на жилой объект недвижимости (квартиру), законодательная разрешенность не позволяет использовать объект в качестве коммерческого объекта.

Вывод:

Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемого помещения признается его использование в качестве жилой квартиры.

8. АНАЛИЗ РЫНКА

8.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

8.1.1. ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (РФ)

Картина экономики. Июль 2019 года.

Динамика показателей экономической активности в 1кв19 ожидаемо ухудшилась. Темп роста ВВП, Рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,8 % г/г во 2кв19 и 0,7 % г/г в целом за 1П19. В отраслевом разрезе во 2кв19, как и в 1кв19, основной вклад в экономический рост внесло промышленное производство. Динамика в других базовых отраслях - строительстве, торговле, транспортно-логистическом комплексе - оставалась слабой. Некоторое ускорение экономического роста во 2кв19 связано главным образом с сокращением отрицательного вклада оптовой торговли. Во 2кв19 наблюдалось дальнейшее замедление потребительского спроса в условиях сохранения слабой динамики доходов населения. Рост оборота розничной торговли во 2кв19 продолжил замедление в годовом выражении, главным образом за счет непродовольственных товаров. Ухудшение годовой динамики наблюдалось также в сфере общественного питания и платных услуг населению. Реальные располагаемые доходы во 2кв19 сократились на 0,2 % г/г (-2,5 % г/г кварталом ранее) на фоне опережающего роста процентных платежей по кредитам. По оценке Минэкономразвития России, негативный вклад опережающего роста процентных платежей составил -0,7 п.п. Рост реальных располагаемых доходов без учета процентов по кредитам в апреле-июне оценивается на уровне 0,5 % г/г. При этом динамика компонентов реальных доходов населения остается разнонаправленной. Оплата труда наемных работников и социальные трансферты с учётом инфляции демонстрируют положительную динамику. В то же время такие компоненты доходов, как доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы, в реальном выражении продолжают сокращаться. Уровень безработицы сохраняется на историческом минимуме (4,6 % SA), что главным образом связано с ограничениями со стороны предложения трудовых ресурсов. Во 2кв19 продолжилось снижение численности рабочей силы как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов. Отрицательную динамику продемонстрировала численность и занятого, и безработного населения. О формировании негативной тенденции спроса на трудовые ресурсы свидетельствуют данные портала HeadHunter: в мае и июне количество вакансий, размещенных на портале, сокращалось в годовом выражении. По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал во 2кв19 демонстрировали околонулевую динамику, что в том числе связано с сокращением инвестиционных расходов федерального бюджета по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года (на -11,9 % г/г в январе-мае). Отрицательный вклад данного фактора в годовые темпы роста инвестиций в основной капитал за период с начала года оценивается на уровне -0,9 п.п. Во 2кв19 индикаторы инвестиционного спроса демонстрировали слабую динамику: в апреле-июне выпуск отечественного оборудования и строительных материалов по-прежнему рос умеренными темпами, продолжилось падение инвестиционного импорта машин и оборудования, годовые темпы роста объема строительных работ с начала текущего года сохраняются

вблизи нулевой отметки. Внешний спрос также оказывал негативное воздействие на уровень экономической активности. Экспорт товаров и услуг во 2кв19 сократился в годовом выражении впервые с сентября 2016 года. В апреле-июне нефтегазовый экспорт снизился на 8,1 % г/г, ненефтегазовый - на 5,0 % г/г, что было связано как с динамикой цен, так и с сокращением физических объемов экспорта по большинству товарных групп

Источник : http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08/190806_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=bfd8a471-8106-4e61-9ee2-56045ec5fa08

8.1.2. ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (г. Москва)

Основные итоги социально-экономического развития г. Москва за январь-сентябрь 2019 года
О социально-экономическом положении в г. Москве на 1 сентября 2019 года. Оценка численности постоянного населения на 1 августа 2019 года составила 12643,4 тыс. человек и увеличилась за январь-июль 2019 на 28,1 тыс. человек. Численность родившихся в январе-июле 2019 года составила 80 088 человек. (Справочно: январь - июль 2018 года - 75 515 человек) Миграционный прирост в январе-июле 2019 года - 18 987 человек. (Справочно: январь-июль 2018 года миграционный прирост - 50 354 человек) Численность рабочей силы в июне-августе 2019 года по итогам обследования рабочей силы составила 7264,4 тыс. человек, в их числе 7170,7 тыс. человек, или 98,7% экономически активного населения были заняты в экономике и 93,8 тыс. чел. (1,3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). В течение августа 2019 года признано безработными 4,9 тыс. человек (их численность увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года не изменилась). Численность трудоустроенных безработных в июле 2019 года увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,9 тыс. и составила 3,2 тыс. человек. К концу августа 2019 года в органах государственной службы занятости состояло на учете 38,2 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 27,4 тыс. человек имели статус безработного. На конец августа 2019 года уровень регистрируемой безработицы составил 0,4% от численности рабочей силы. Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в августе 2019 года составил 108,0 % к августу 2018 года. Индекс промышленного производства в августе 2019 г. к июлю 2019 г. составил 112,2%. Индекс потребительских цен в августе 2019 года составил - 99,8%. На продукты питания индекс составил - 99,2%, на непродовольственные товары - 100,1%, на услуги - 100,1%. Индекс потребительских цен: август 2019 г. к декабрю 2018 г. - 102,7% (Справочно: август 2018г. к декабрю 2017 г. - 102,7%). В июле 2019 г. прожиточный минимум, рассчитанный в соответствии с Решением Московской трехсторонней комиссии по регулированию социально-трудовых отношений от 18.02.99 г., на основе одобренной сторонами потребительской корзины, составил у трудоспособного населения - 23230 руб. 90коп. Величина прожиточного минимума в расчёте на душу населения за 1-й квартал 2019 года, установленная постановлением Правительства Москвы от 11 июня 2019 г. № 672-ПП, составила - 16 957 рублей, для трудоспособного населения - 19 351 рублей. В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2019-2021 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 июля 2019 г. - 19 351 рублей. Среднемесячная начисленная заработная плата, начисленная за июль 2019 года в крупных, средних и малых организациях (с учетом досчета до полного круга организаций) составила 91607 рублей и увеличилась по сравнению с июлем 2018 года на 9,3%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июле 2019 года составила 104,6% к уровню июля 2018 года. За январь-июнь 2019 года количество убыточных организаций составило 1 630 или 28,9% к общему числу организаций. Сумма убытка составила 352540,9 млн. рублей. Кредиторская задолженность на 1 июля 2019 года составила 19081,2 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1454,3 млрд. рублей или 7,6% (на 1 июля 2018 года - 7,7%, на 1 июня 2019 года - 8,9%). Задолженность организаций по полученным

кредитам и займам на конец июня 2019 года составила 25870,7 млрд. рублей, в том числе просроченная задолженность - 18,2 млрд. рублей или 0,1% от объема задолженности по полученным кредитам и займам (на 1 июля 2018 года - 0,1%. на 1 июня 2019 года - 0,1%). Дебиторская задолженность на 1 июля 2019 года составила 18150,2 млрд. рублей, из неё просроченная - 950,5 млрд. рублей или 5,2% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 июля 2018 года - 5,5%. на 1 июня 2019 года - 5,4%). На 1 сентября 2019 года число учтенных в Статистическом регистре предприятий, организаций, их филиалов и других обособленных подразделений, индивидуальных предпринимателей (хозяйствующих субъектов) (Статрегистр Росстата) в городе Москве составило 1107095 единиц. В нём учтены как действующие, так и не действующие хозяйствующие субъекты. Наибольшее число юридических лиц, учтенных в Статрегистре Росстата на 1 сентября 2019 года по г. Москве, сосредоточено в оптовой и розничной торговле, ремонте автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования; операциях с недвижимым имуществом, аренде и предоставлении услуг; обрабатывающих производствах; строительстве; предоставлении прочих коммунальных, социальных и персональных услуг. По данным организаций, сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 сентября 2019 года, суммарная задолженность составила 252,6 млн. рублей и увеличилась по сравнению с 1 сентября 2018 года на 11 %, по сравнению с 1 августа 2019 года задолженность уменьшилась на 16 %. По данным Мосгорстата 2-17/124 от 27.09.2019 г.

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

8.2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Объект оценки - квартира, сегмент рынка, к которому принадлежит объект оценки - жилые квартиры.

8.2.2 ИНФОРМАЦИЯ О СПРОСЕ И ПРЕДЛОЖЕНИЯХ НА РЫНКЕ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Анализ политической и социально-экономической ситуации в г. Москве

Основные экономические и социальные показатели. Август 2019.

Таблица №7

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-август 2018 в % к январю-августу 2017
	август 2019	январь-август 2019	август 2019	январь-август 2019	
Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды»			108.0 ¹⁾	106.5 ¹⁾	111.3 ¹⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «хозяйственным» видам деятельности: 2)					
добыча полезных ископаемых	13003.7	79426.6	228.4	215.8	126.7

обрабатывающие производства	564692.4	4577033.0	88.4	95.9	136.9
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	47826.7	488419.1	103.3	100.1	106.5
в том числе:					
производство, передача и распределение электроэнергии	43010.1	385570.4	103.6	100.4	105.5
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	3867.0	93118.5	103.8	98.0	110.3
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	11795.3	91697.9	116.5	117.3	107.5
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности:2)					
добыча полезных ископаемых	163136.5	1392323.0	83.5	102.1	150.6
обрабатывающие производства	449347.5	3538728.8	87.8	91.9	133.7
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	44451.6	464801.6	102.4	98.7	107.4
в том числе:					
производство, передача и распределение электроэнергии	38593.0	324005.3	101.0	98.3	107.0
производство, передача и	5094.4	131694.7	110.4	98.3	108.4

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-август 2018 в % к январю- августу 2017
	август 2019	январь- август 2019	август 2019	январь- август 2019	
распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха					
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	11005.3	88110.3	100.0	105.3	109.3
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн. рублей	79983.1	556753.0	92.7 ¹⁾	105.3 ¹⁾	96.1 ¹⁾
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	591.5/ 593.6 ^{#)}	3330.0/ 3332.1 ^{##)}	в 5.5 р. ^{##)}	в 2.4 р. ^{##)}	111.6
Объем услуг предприятий транспорта ³⁾	226857.1	1671646.4	99.1 ¹⁾	108.0 ¹⁾	115.8 ¹⁾
Объем услуг связи ³⁾	61397.3	494813.0	100.7 ¹⁾	96.7 ¹⁾	108.5 ¹⁾
Оборот розничной торговли, млн. рублей	414807.7	3191677.0	100.8 ¹⁾	100.8 ¹⁾	102.4 ¹⁾
Оборот общественного питания, млн. рублей	17332.1	127248.7	103.6 ¹⁾	106.3 ¹⁾	108.9 ¹⁾
Объем платных услуг населению, млн. руб. ^{###)}	176155.4	1260488.5	99.6 ¹⁾	98.2 ¹⁾	102.4 ¹⁾
Индекс потребительских цен, %	х	102.7 ⁴⁾	104.3	104.9	103.3
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек ⁵⁾	27.4	29.0	111.6	106.2	86.1 ⁶⁾
Реальные денежные доходы населения ⁷⁾	х	х	х	102.2 ^{####)}	102.9 ^{#####)}
Начисленная средняя заработная плата одного работника ⁸⁾					
номинальная, рублей	91607.1	91450.7	109.3	108.7	113.2 ^{#####)}
реальная	х	х	104.6	103.6	109.6 ^{#####)}
Удельный вес численности населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума, %		7.2 ⁹⁾		...	-

1) В сопоставимой оценке.
 2) В фактических отпускных ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей.
 3) По крупным и средним предприятиям, в действующих ценах. 4) Август 2019г. к декабрю 2018г.
 5) Наконец периода.
 6) Июль 2018г. к июлю 2017г.
 7) Рассчитываются как темп роста денежных доходов, скорректированный на индекс потребительских цен. Данные рассчитаны в соответствии с Методологическим положением по расчету показателей денежных расходов населения, утвержденными приказом Росстата от 02.07. 2014г. № 465 с изменениями, внесенными 20.11.2018г. приказом Росстата № 680.
 8) По крупным, средним и малым предприятиям за январь-июль 2019г. 9) Утвержденная предварительная оценка за 2018г.
 #) С учётом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-август 2018 в % к январю-августу 2017
	август 2019	январь-август 2019	август 2019	январь-август 2019	
садоводства.					
###) Без учёта жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства.					
####) Оперативные данные за 2018г. и январь-апрель 2019г. уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.					
#####) Январь-июнь 2018г. к январю-июню 2017г.					
#####) Январь-июль 2018г. к январю-июлю 2017г.					

¹ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обработка производств», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). С 1 января 2014 года в качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности за 2010 базисный год

² Темп роста в фактических ценах

Индекс производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в январе-августе 2019 года по сравнению с январем-августом 2018 года составил 106.5%.

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» в январе-августе 2019 года составил 556753.0 млн. рублей, или 105,1 % к январю-августу 2018 года.

В январе-сентябре 2019 года оборот розничной торговли составил 100,9%, и на 101,3% сформировался торгующими организациями.

Объем перевозок грузов крупными и средними организациями автотранспорта в январе-августе 2019 года по предварительным данным составил 5.8 млн. тонн, грузооборот - 2033.2 млн. т-км.

Индекс потребительских цен в сентябре 2019г. по отношению к предыдущему месяцу составил 99,8%, в том числе на продовольственные товары - 99,5%, непродовольственные товары - 100,2%, услуги - 100,1%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в среднем по Москве в конце сентября 2019 года составила 5041.74 рубля в расчете на месяц, и уменьшилась по сравнению с августом 2019 года на 2.2%.

В III квартале 2019 года цена 1 квадратного метра общей площади квартир на рынке жилья составила: на первичном рынке - 198,2 тыс. рублей, на вторичном рынке - 189,0 тыс. рублей.

Индекс цен производителей промышленных товаров в сентябре 2019г. относительно предыдущего месяца составил 100.7%, из него в обрабатывающих производствах - 100.8%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха - 99.8%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100.0%.

В сентябре 2019 года при общем повышении цен производителей промышленных товаров - на 0.7%, наблюдалось повышение цен в обрабатывающих производствах - на 0.8%. Наблюдалось снижение цен в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха - на 0.3%. В водоснабжении, водоотведении изменений не произошло.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в сентябре 2019 года составил 100.0%.

Индекс выпуска продукции и услуг по базовым видам экономической деятельности за II квартал 2019 года составил к соответствующему периоду 2018 года 105.4% (II квартал 2018 года к II кварталу 2017 года - 109.9%).

Отдельные показатели, характеризующие динамику социально-экономического развития Москвы, за январь-апрель 2019 года (в % к январю-апрелю 2018 года)

Таблица №8

Наименование показателя	Москва
Индекс промышленного производства	106.5
август 2019 г. к июлю 2019 г.	112.2
Ввод в эксплуатацию жилых домов за счет всех источников финансирования#)	в 2.4 р.
Оборот розничной торговли, полученный через все каналы реализации товаров в (сопоставимых ценах), млрд. руб.	100.8
Объем платных услуг населению через все каналы реализации (в сопоставимых ценах)	98.2 ##)
Сводный индекс потребительских цен на товары и услуги	
август 2019 г. к декабрю 2018 г.	102.7
август 2019 г. к июлю 2019 г.	99.8
Индекс цен производителей промышленных товаров	
август 2019 г. к декабрю 2018 г.	98.2
август 2019 г. к июлю 2019 г.	99.4
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	
август 2019 г. к декабрю 2018 г.	105.1
август 2019 г. к июлю 2019 г.	101.8
в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию	
август 2019 г. к декабрю 2018 г.	103.1
август 2019 г. к июлю 2019 г.	101.8
Среднемесячная заработная плата (январь-июль 2019 г. к январю-июлю 2018 г.)	108.7
Численность безработных (по данным органов труда и занятости) на конец августа 2019 г. к концу июля 2019 г.	99.5
Уровень зарегистрированных безработных в общей численности экономически активного населения в августе 2019 г.	0.4

Источник информации: <http://moscow.gks.ru>

Принцип ценообразования Стоимость объектов недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые можно разделить на несколько групп

Объективные факторы. Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно разделить на:

макроэкономические - факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.);

микроэкономические - факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

Физические факторы:

местонахождение - удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения (особенно - близость метро) напрямую влияет на стоимость недвижимости;

архитектурно-конструктивные решения - в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшаться;

состояние объекта недвижимости;

наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);

экологические и сейсмические факторы (для жилой недвижимости данные санитарно-экологической экспертизы могут значительно снизить стоимость жилья, а наличие лесопарковой зоны, водоемов, парков и пр. может увеличить стоимость квартир).

Факторы, влияющие на цену и скорость продажи квартир:

количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно на этот тип квартир именно в этой части города;

объективные недостатки объекта (крайние этажи, окна на улицу, плохая планировка, износ и т.п.)

престижность района;

экологическая обстановка в районе;

транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района;

социальная однородность дома;

характер сделки («прямая» или «альтернативная» продажа);

юридическая «чистота» объекта.

При определении стоимости объектов недвижимости сейчас в обязательном порядке учитываются скидки на торг. Среднерыночные показатели дисконтов по тому или иному сегменту определяются на основе анализа информации, полученной в риэлторских агентствах. Эта информация сравнивается с ценами предложения, и на основе этого выявляется рыночная стоимость с поправкой на торг. В период кризиса резко выросли скидки на торг, их значение могло достигать 25-35%. Основной причиной роста скидок в условиях кризиса можно считать неуверенность участников рынка в будущем. Цены на недвижимость, обменные курсы - по всем этим показателям на рынке отсутствует «согласованное» мнение. При этом многие участники рынка оценивали риск дальнейшего снижения цен на недвижимость как высокий. Кроме того, существенную роль сыграла и недоступность заемных средств, и значительное количество предложений, не подкрепленных платежеспособным спросом, ввиду увеличившейся стоимости заемных средств. В посткризисный период, при постепенном восстановлении экономики, в том числе рынка недвижимости, началось снижение скидок, и на данный момент их значение установилось в диапазоне от 1% до 15%.

Одним из факторов ценообразования можно отнести открывающийся вид из окон. Наибольшими предпочтением пользуется вид на парк, на реку или же на панораму города. Соответственно вид на мусорные контейнеры, гаражи, пустырь, промышленную зону, железнодорожные ветки, шумные магистрали или трубы электростанции, понижают привлекательность района и данной квартиры. Однако покупатели жилья в экономклассе не всегда готовы платить за вид из окон. В бизнес-классе ситуация иная. Объект с хорошим видом из окон может стоить на 20-30% дороже. Однако самый большой отрыв приходится в элитном сегменте: не редкость, когда цена на квартиру, из окон которой открывается красивая панорама, возрастает в 1,5-2 раза.

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Вторичный рынок жилья Москвы

Курс Центробанка на снижение ключевой ставки сыграл с рынком недвижимости злую шутку - покупатели не выходят на сделки, потому что ждут, когда ипотека подешевеет еще больше. Из-за ситуации с ипотекой и ажиотажа в начале года в связи с реформой долевого строительства спрос на столичном рынке в годовом выражении падает четвертый месяц подряд.

Предложение

По данным агентства недвижимости «Азбука Жилья», по состоянию на конец августа в «старой» Москве продавалось 17,6 тыс. квартир суммарной площадью 1 414 000 кв. м. По сравнению с июлем 2019 г. количество квартир сократилось на 2%, их площадь - на 2,2%, а с августом 2018 г. - на 19% и 14% соответственно.

«ИНКОМ-Недвижимость» значимых колебаний объема предложения по сравнению с предыдущим месяцем не наблюдает. По информации компании, с июля этот показатель вырос на символические 0,2%. При этом «Инком», так же как и «Азбука», отмечает снижение объемов предложения по сравнению с прошлым годом. Относительно августа 2018-го количество выставленных на продажу объектов уменьшилось на 10,6%.

Спрос

Небольшое оживление рынка в июле, простимулированное снижением ипотечных ставок, вновь сменилось падением спроса. В августе Росреестр зарегистрировал в Москве 10 683 перехода прав на недвижимость в рамках сделок купли-продажи жилья - на 15% меньше, чем месяцем ранее.

В годовом выражении спрос падает с мая, и август не стал исключением - в прошлом месяце рынок недосчитался 16% сделок.

В целом за январь-август 2019 г. на вторичном рынке Москвы было зарегистрировано 95 312 переходов прав на недвижимость, что лишь на 1,2% больше, чем за аналогичный период 2018 г. То есть падение рынка в последние четыре месяца к настоящему времени почти полностью нивелировало рост в начале года, обеспеченный всплеском ипотечного спроса в конце 2018 г.

Потенциальный (количество обращений) и реальный (число авансов) спрос падает и в агентствах недвижимости. Глубина разная: например, в «Азбуке Жилья» количество авансов сократилось на 1% и в месячном, и в годовом разрезе, а в «Инкоме» - на 10% и 12% соответственно.

Главной причиной стагнации на вторичном рынке, как ни парадоксально, стал курс Центробанка на уменьшение ключевой ставки, который внушает потенциальным покупателям надежду на дальнейшее и более существенное удешевление ипотеки. Если первый этап снижения ставок воспринимался покупателями с некоторым энтузиазмом («надо покупать, пока ипотека вновь не подорожала»), которого, впрочем, все равно не хватило даже для ликвидации отставания от прошлого года, то после второго снижения ключевой ставки стало ясно, что это новый тренд, и люди теперь ждут от ипотеки новых рекордов. Как следствие, количество ипотечных договоров, зарегистрированных Росреестром на первичном и вторичном рынке Москвы, в августе упало на 12,6% относительно июля и на 15,2% по сравнению с августом 2018 г.

Тем не менее, по данным «Инкома», доля сделок с ипотекой на вторичном рынке Москвы в августе увеличилась до 41,2% с 38,2% в июле. После января (42,3%) это один из самых высоких результатов для текущего года. Для сравнения: в августе 2018-го доля ипотечных сделок на вторичном рынке жилья была равна 39,1%.

Как бы там ни было, сроки экспозиции квартир в столице растут. По данным «Инкома», в августе данный показатель составил в среднем 71 день - это максимум для 2019 г. По отношению к июлю (55 дней) срок экспозиции увеличился на 29,1%.

Тормозит спрос и поведение продавцов. Обнадеженные сокращением ставок и ростом цен на первичном рынке, вызванным ажиотажем в связи с реформой 214-ФЗ, владельцы жилья становятся менее сговорчивыми, что, опять же, отпугивает покупателей.

В августе квадратный метр на вторичном рынке недвижимости подорожал в среднем на полпроцента, до 176 200 руб.. А средний бюджет покупки квартиры вырос относительно июля на 1,5% - до 25,1 млн руб.

Как и в июне, главным драйвером рынка в августе была дорогая недвижимость - наилучшую ценовую динамику по итогам месяца показали высокобюджетные сегменты.

Дорогая недвижимость вышла в лидеры на фоне ослабления рубля - владельцы такого жилья привыкли мыслить в долларах. При этом надо отметить, что речь идет в большей степени о ценах предложения, а не реальных сделок, и, как правило, через некоторое время стоимость внезапно подорожавших лотов возвращается в рыночное русло.

Тем более что этой осенью риелторы не ждут резкой активизации спроса. Скорее наоборот. По сравнению с августом некоторый рост покупательской активности, конечно, имеет место быть - как всегда с началом делового сезона. Спрос на конкретные объекты в первой половине сентября оказался выше, чем в первой половине августа 2019 г., на 7%.

Цены

Август

После двух месяцев стагнации вторичный рынок Москвы по итогам августа вышел в плюс. Ростом спроса и, соответственно, средних цен «вторичка» обязана прежде всего Центробанку, снизившему ключевую ставку два раза за полтора месяца, и макроэкономической нестабильности, от которой страдает рубль. Впрочем, рынок «взбодрился» пока очень неравномерно.

В августе квадратный метр на вторичном рынке недвижимости в среднем стоил около 176 200 руб., то есть на 0,5% больше, чем в июле.

Как и в июне, главным драйвером рынка в августе была дорогая недвижимость - наилучшую ценовую динамику по итогам месяца показали высокобюджетные сегменты. «Трешки» прибавили 0,9%, многокомнатные квартиры - 1,1%, Центральный округ - 2%, сталинки - 0,8%. В целом индекс стоимости дорогого жилья (20% самых дорогих квартир) вырос на 1%.

Однако далеко не весь дорогой сегмент дорожает опережающими темпами. Например, Юго-Западный округ, самый престижный после ЦАО, в августе выступил на уровне рынка, а занимающий третье место по уровню цен ЗАО продемонстрировал нулевую динамику. Самый дорогой, но мозаичный тип жилья - монолит-кирпич (в последние 10 лет много таких домов было построено в спальнях районах Москвы и даже за МКАД) - подешевел на 0,6%. То есть цены растут не просто на дорогое, а прежде всего на очень дорогое и эксклюзивное жилье, расположенное в историческом центре. Для периодов ослабления рубля это обычная ситуация - хозяева такой недвижимости привыкли мыслить в долларах. При этом надо отметить, что речь идет в большей степени о ценах предложения, а не реальных сделок, и, как правило, через некоторое время стоимость внезапно подорожавших лотов возвращается в рыночное русло.

Недорогое жилье, перегретое ажиотажем в предыдущие месяцы, в августе, наоборот, в большинстве своем чувствовало себя хуже рынка. Однокомнатные квартиры подорожали на символические 0,1%, цены на

«двушки» продемонстрировали нулевую динамику, районы «старой» Москвы за МКАД вообще ушли в минус на 0,4%. На те же 0,4% просел индекс дешевого жилья.

Однако и здесь ценовая динамика была достаточно хаотичной. От сокращения покупательской активности пострадало главным образом «замкадье». Благодаря снижению ипотечных ставок часть покупателей, которые ранее рассматривали варианты только за МКАД, переориентировались на более удобные, но и более дорогие локации. На этом фоне стоимость метра в панельных домах выросла на 0,6- 1,2%, причем больше всего подорожала не современная панель, а дешевые старые советские 9- и 14- этажные дома.

Таблица 8– Средняя стоимость 1 кв.м. вторичной недвижимости г. Москвы по типам домов

Цены на квартиры по типам домов	Авг. 2019	Изменение к июлю 2019
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	152 263	0,60%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	156 231	1,20%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	165 169	0,80%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	163 980	0,00%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)	187 215	0,80%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел.пл-дей)	193 843	-0,60%
Все панельные и блочные дома	157 888	0,90%
Все монолитные и кирпичные дома	181 679	0,10%

Таблица 9– Средняя стоимость 1 кв.м. вторичной недвижимости г. Москвы по комнатности

Цены на квартиры по типам домов	Авг. 2019	Изменение к июлю 2019
Однокомнатныеквартиры	175 390	0,10%
Двухкомнатныеквартиры	171 986	0,00%
Трехкомнатныеквартиры	168 227	0,90%

Многокомнатныеквартиры	181 606	1,10%
------------------------	---------	-------

Таблица10 – Средняя стоимость 1 кв.м. вторичной недвижимости г. Москвы по округам

Цены на квартиры по округам	Авг. 2019	Изменение к июлю 2019
Центральныйокруг	312 134	1,90%
Северныйокруг	172 907	1,10%
Цены на квартиры по округам	Авг. 2019	Изменение к июлю 2019
Северо-Восточныйокруг	157 193	0,30%
Восточныйокруг	162 029	0,80%
Юго-Восточныйокруг	144 810	0,20%
Южныйокруг	153 568	0,90%
Юго-Западныйокруг	202 783	0,50%
Западныйокруг	187 018	0,00%
Северо-Западныйокруг	180 452	1,20%
Всерайониза МКАД	133 832	-0,40%

Сентябрь

Удешевление ипотеки положительно повлияло на столичный рынок вторичной недвижимости - на фоне снижения ставок в середине лета активизировались покупатели, что обеспечило небольшой рост цен в августе. Но ненадолго: уже в конце лета спрос пошел на спад, а темпы роста цен в сентябре снизились до уровня статистической погрешности.

В сентябре квадратный метр на вторичном рынке жилья Москвы подорожал в среднем на 0,2% до 176 500 руб. Для сравнения: по итогам августа 2019 г. цены увеличились на 0,5%.

Ростом рублевых цен в августе-сентябре рынок в основном обязан смягчению монетарной политики: благодаря уменьшению ключевой ставки Центробанка с 7,75% до 7% в июне-сентябре ипотека подешевела на 0,5-1 п.п., что привело к оживлению спроса на жилье в середине лета. Однако удешевления ипотеки хватило ненадолго. В августе покупательская активность, по данным Росреестра, просела сразу на 15% относительно июня. Естественно, это отразилось и на ценовой динамике: в сентябре темпы роста цен упали с 0,5 до 0,2%.

Примечательно, что самые дешевые сегменты рынка - однокомнатные квартиры и панельные пятиэтажки, цены на которые росли опережающими темпами в предыдущие месяцы, в сентябре подешевели на 0,2%. А в лидеры по итогам сентября вышла середина рынка - современная панель, сталинки, другие кирпичные дома.

В разрезе географии примерно такая же ситуация: недорогие локации - районы за МКАД и Северо-Восточный округ - ушли в минус, большинство дорогих переместились в середину рейтинга.

Все это говорит о том, что едва наметившийся рост цен уже «захлёбывается». Самые дешевые сегменты одновременно являются и самыми мобильными в плане цен, потому что покупателей там много и они очень чувствительны к бюджетам. Соответственно, когда рынок начинает расти по ценам, в первую очередь дорожает недорогое жилье. А в сентябре цены на такие лоты не только не выросли - они упали.

Таблица11 – Средняя стоимость 1 кв.м. вторичной недвижимости г. Москвы по типам домов

Цены на квартиры по типам домов	Сент. 2019	Изменение к авг. 2019
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	151 967	-0,20%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	156 267	0,00%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	166 036	0,50%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	165 107	0,70%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)	188 661	0,80%

Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел.пл-дей)	194 242	0,20%
Все панельные и блочные дома	158 090	0,10%
Все монолитные и кирпичные дома	182 670	0,50%

Таблица 12– Средняя стоимость 1 кв.м. вторичной недвижимости г. Москвы по комнатности

Цены на квартиры по типам домов	Сент. 2019	Изменение к авг. 2019
Однокомнатныеквартиры	175 017	-0,20%
Двухкомнатныеквартиры	172 687	0,40%
Трехкомнатныеквартиры	169 264	0,60%
Многокомнатныеквартиры	182 444	0,50%

Таблица 13– Средняя стоимость 1 кв.м. вторичной недвижимости г. Москвы по округам

Цены на квартиры по округам	Сент. 2019	Изменение к авг. 2019
Центральныйокруг	313 435	0,40%
Северныйокруг	173 670	0,40%
Северо-Восточныйокруг	156 832	-0,20%
Восточныйокруг	163 081	0,60%
Юго-Восточныйокруг	145 289	0,30%
Южныйокруг	153 745	0,10%
Юго-Западныйокруг	204 128	0,70%
Западныйокруг	187 818	0,40%
Северо-Западныйокруг	181 209	0,40%
Всерайониза МКАД	133 452	-0,30%

Сентябрь показал, что снижение ипотечных ставок - это, конечно, хорошо, но недостаточно для устойчивого роста цен на жилье. Фактически, спрос на подешевевшие кредиты оказался исчерпан примерно за месяц, в июле, а уже в августе, по данным Росреестра, резко упал и спрос на ипотеку, и покупательская активность на рынке жилья в целом. Теперь покупатели ждут еще более дешевой ипотеки. Однако даже если снижение ставок продолжится, вряд ли стоит ожидать ажиотажа: ипотека не панацея и заменить рост доходов населения не может, что в очередной раз доказало это лето. Но если рынок лишится ипотечной поддержки - то есть снижение ставок прекратится - к концу года не исключена стагнация и даже коррекция цен вниз. Но, скорее всего, скрытая - за счет увеличения скидок и торга.

Таблица 14 – Рейтинги районов и округов Москвы по уровню цен на жильё в июне 2019 года

№	Районы	Метро	Сент. 2019	Изменение к авг. 2019
1	Остоженка	Китай-город, Кузнецкий мост, Лубянка, Охотный ряд, Площадь Революции, Театральная	370 582	1,00%
2	Китай-город	Кропоткинская, Парккультуры	360 695	-0,10%
3	Тверской	Маяковская, Пушкинская, Тверская, Чеховская	356 048	1,30%
4	Арбат	Александровский сад, Арбатская, Библиотека имени Ленина, Боровицкая, Смоленская	353 564	-0,20%
5	Якиманка	Новокузнецкая, Полянка, Третьяковская	343 071	0,00%
6	Хамовники	Спортивная, Фрунзенская	305 544	0,30%

7	Красносельский	Комсомольская, Красные ворота, Сретенский бульвар, Тургеневская, Чистые пруды	291 873	0,60%
8	Пресненский	Баррикадная, Выставочная, Деловой центр, Краснопресненская, Международная, Улица 1905 года	283 606	0,90%
9	Мещанский	Достоевская, Проспект Мира, Сухаревская, Трубная, Цветнойбульвар	279 598	0,20%
10	Таганский	Курская, Марксистская, Таганская, Чкаловская	272 353	0,10%
11	Замоскворечье	Добрынинская, Декабрьская, Павелецкая, Серпуховская	265 165	-0,30%
12	Дорогомилово	Киевская, Кутузовская, Парк Победы, Студенческая	248 204	1,60%
13	Донской	Ленинскийпроспект, Шаболовская	245 856	-0,30%
14	Гагаринский, Ломоносовский, Раменки	Воробьевы горы, Ломоносовский проспект, Раменки, Университет	238 149	1,40%
15	Беговой	Белорусская	230 160	0,30%
16	ПроспектВернадского	ПроспектВернадского	215 297	0,30%
№	Районы	Метро	Сент. 2019	Изменение к авг. 2019
17	Басманный	Бауманская	213 763	1,20%
18	Хорошевский	Беговая, Полежаевская, Хорошёвская, ЦСКА	205 312	-0,20%
19	-	Динамо, Петровскийпарк	202 058	-0,40%
20	Аэропорт, Сокол	Аэропорт, Сокол	201 094	0,50%
21	Черемушки	НовыеЧеремушки, Профсоюзная	200 155	1,30%
22	Академический	Академическая	196 692	0,90%
23	Хорошево-Мневники	Декабрьскоеполе	196 622	-0,50%
24	Сокольники	Красносельская, Сокольники	193 158	0,90%
25	Алексеевский	Алексеевская, Рижская	192 578	0,30%
26	Марьино, Савеловский	Марьино роцца, Менделеевская, Новослободская, Савеловская	191 810	-0,40%
27	Крылатское	Крылатское	191 664	-0,50%
28	Коньково, Обручевский	Беляево, Калужская, Коньково	190 365	0,80%
29	Филевскийпарк	Багратионовская, Минская, Пионерская, Славянский бульвар, Филевский парк, Фили, Шелепиха	190 005	0,30%
30	Преображенское	Преображенскаяплощадь	188 815	0,40%
31	Нижегородский	Волгоградский проспект, Крестьянская застава, Площадь Ильича, Пролетарская, Римская	188 208	0,20%
32	Останкинский, Ростокино	ВДНХ	187 550	-0,30%
33	Можайский, Фили-Давыдково	Кунцевская	186 411	0,80%
34	Даниловский, Котловка	Нагатинская, Нагорная, Тульская	180 005	0,10%
35	Кунцево	Молодежная	179 415	0,60%
36	Войковский, Коптево	Войковская	178 647	0,80%
37	Зюзино, Нагорный	Варшавская, Каховская, Нахимовский проспект, Севастопольская	175 252	0,70%

38	Бутырский, Тимирязевский	Бутырская, Дмитровская, Тимирязевская, Фонвизинская	174 362	0,90%
39	Соколинаягора	Измайловский парк, Партизанская, Семеновская, Электrozаводская	173 802	1,30%
40	Покровское- Стрешнево, Щукино	Спартак, Тушинская, Щукинская	171 395	0,90%
41	Тропарево-Никулино	Тропарево, Юго-Западная	169 796	0,10%
42	Восточное Измайлово, Измайлово	Измайловская, Первомайская	168 511	-0,60%
43	Южнопортовый	Автозаводская, Дубровка, Кожуховская, Технопарк	168 100	0,20%
44	Свиблово	Ботаническийсад, Свиблово	165 942	0,20%
45	Строгино	Строгино	165 057	0,30%
46	Нагатино-Садовники, НагатинскийЗатон	Коломенская	164 432	0,40%
47	Очаково-Матвеевское		163 725	1,00%
48	ЧертановоСеверное, ЧертановоЦентральное	Чертановская, Южная	160 179	0,30%
49	Куркино, Молжаниновский		159 987	-0,10%
№	Районы	Метро	Сент. 2019	Изменение к авг. 2019
50	Кузьминки, Текстильщики	Кузьминки, Текстильщики	156 488	-0,30%
51	Левобережный, Ховрино	Речнойвокзал, Ховрино	154 981	-0,60%
52	Северное Тушино, ЮжноеТушино	Планерная, Сходненская	154 467	-0,30%
53	Лефортово	Авиамоторная, ШоссеЭнтузиастов	153 884	-0,40%
54	Богородское, Метрогородок	Бульвар Рокоссовского, Улица Подбельского, Черкизовская	153 364	-0,20%
55	Бабушкинский, ЮжноеМедведково	Бабушкинская	151 913	0,90%
56	СеверноеМедведково	Медведково	150 319	1,00%
57	Головинский	Водныйстадион	150 264	0,20%
58	Отрадное	Отрадное	149 761	-0,60%
59	Марфино	Владыкино, Окружная, Петровско- Разумовская	149 552	0,40%
60	Ясенево	Битцевскийпарк, Новоясеневская, Ясенево	148 041	0,80%
61	Митино	Волоколамская, Митино, Мякинино, Пятницкое шоссе	147 621	0,40%
62	Алтуфьевский, Бибирево	Бибирево	146 773	-0,60%
63	Перово	Перово	146 462	0,10%
64	Москворечье- Сабурово, Царицыно	Кантемировская, Каширская, Царицыно	146 348	-0,10%
65	ЧертановоЮжное	Аннино, Пражская, Улица академика Янгеля	145 413	1,00%
66	Бескудниковский, ВосточноеДегунино, Дмитровский, Западное Дегунино, Северный	ВерхниеЛихоборы, Селигерская	144 355	1,40%

67	Капотня, Марьино	Братиславская, Марьино	143 720	-0,40%
68	Гольяново, СеверноеИзмайлово	Щелковская	143 152	1,30%
69	Лианозово	Алтуфьево	142 923	-0,50%
70	Люблино	Волжская, Люблино	142 684	0,60%
71	Печатники	Печатники	142 307	-0,50%
72	Ивановское, Новогиреево	Новогиреево	141 859	1,20%
73	Братеево, Зябликово	Алма-Атинская, Борисово, Зябликово, Красногвардейская, Шипиловская	140 691	-0,30%
74	Рязанский	Рязанскийпроспект	140 467	0,20%
75	Орехово-Борисово Северное, Орехово- БорисовоЮжное	Домодедовская, Орехово	139 974	1,40%
76	ТеплыйСтан	ТеплыйСтан	138 264	0,00%
77	Солнцево	Румянцево	137 954	-0,10%
78	Восточный, Кожухово, Косино-Ухтомский, Новокосино	Новокосино	137 667	0,20%
79	Жулебино, Некрасовка	Жулебино, Котельники, Лермонтовскийпроспект	135 834	0,00%
№	Районы	Метро	Сент. 2019	Изменение к авг. 2019
80	Лосиноостровский, Ярославский		135 718	1,00%
81	СеверноеБутово	Бульвар Дмитрия Донского, Лесопарковая, Улица Старокачаловская	134 588	0,90%
82	Вешняки, Выхино- Жулебино	Выхино	132 587	-0,30%
83	Внуково, Ново-Переделкино	Саларьево	132 123	-0,30%
84	ЮжноеБутово	Бульвар адмирала Ушакова, Бунинская аллея, Улица Горчакова, УлицаСкобелевская	128 528	-0,40%
85	Бирюлево Восточное, БирюлевоЗападное		123 895	0,20%
86	Крюково, Матушкино, Савёлки, Силино, Старое Крюково		112 690	0,10%

Источник информации: <http://irn.ru/>

Вывод:

По данным агентства недвижимости «Азбука Жилья», по состоянию на конец августа в «старой» Москве продавалось 17,6 тыс. квартир суммарной площадью 1 414 000 кв. м. По сравнению с июлем 2019 г. количество квартир сократилось на 2%, их площадь - на 2,2%, а с августом 2018 г. - на 19% и 14% соответственно.

«ИНКОМ-Недвижимость» значимых колебаний объема предложения по сравнению с предыдущим месяцем не наблюдает. По информации компании, с июля этот показатель вырос на символические 0,2%. При этом «Икном», так же как и «Азбука», отмечает снижение объемов предложения по сравнению с прошлым годом. Относительно августа 2018-го количество выставленных на продажу объектов уменьшилось на 10,6%.

Небольшое оживление рынка в июле, простимулированное снижением ипотечных ставок, вновь сменилось падением спроса. В августе Росреестр зарегистрировал в Москве 10 683 перехода прав на недвижимость в рамках сделок купли-продажи жилья - на 15% меньше, чем месяцем ранее.

В годовом выражении спрос падает с мая, и август не стал исключением - в прошлом месяце рынок недосчитался 16% сделок.

В целом за январь-август 2019 г. на вторичном рынке Москвы было зарегистрировано 95 312 переходов прав на недвижимость, что лишь на 1,2% больше, чем за аналогичный период 2018 г. То есть падение рынка в последние четыре месяца к настоящему времени почти полностью нивелировало рост в начале года, обеспеченный всплеском ипотечного спроса в конце 2018 г.

Потенциальный (количество обращений) и реальный (число авансов) спрос падает и в агентствах недвижимости. Глубина разная: например, в «Азбуке Жилья» количество авансов сократилось на 1% и в месячном, и в годовом разрезе, а в «Инкоме» - на 10% и 12% соответственно.

В августе рынок вошел в состояние турбулентности. Результатом смешения сразу нескольких тенденций стала разнонаправленная и нередко хаотичная ценовая динамика. С одной стороны, искусственный ажиотаж предыдущих месяцев привел к вымыванию платежеспособного спроса и наиболее привлекательного предложения. С другой - начавшееся после корректировки ключевой ставки ЦБ удешевление ипотеки стимулирует потребительскую активность. Изменение правил долевого строительства также поддерживает спрос на вторичном рынке, привлекая с первичного покупателей, которые не хотят разбираться в сути реформы 214-ФЗ. И все это происходит на фоне ослабления рубля, на которое владельцы дорогой недвижимости по привычке реагируют повышением цен. Если макроэкономика и геополитика не преподнесут каких-нибудь особенно неприятных сюрпризов и снижение ипотечных ставок продолжится.

В августе квадратный метр на вторичном рынке недвижимости в среднем стоил около 176 200 руб., то есть на 0,5% больше, чем в июле.

В сентябре квадратный метр на вторичном рынке жилья Москвы подорожал в среднем на 0,2% до 176 500 руб. Для сравнения: по итогам августа 2019 г. цены увеличились на 0,5%.

Сентябрь показал, что снижение ипотечных ставок - это, конечно, хорошо, но недостаточно для устойчивого роста цен на жилье. Фактически, спрос на подешевевшие кредиты оказался исчерпан примерно за месяц, в июле, а уже в августе, по данным Росреестра, резко упал и спрос на ипотеку, и покупательская активность на рынке жилья в целом. Теперь покупатели ждут еще более дешевой ипотеки. Однако даже если снижение ставок продолжится, вряд ли стоит ожидать ажиотажа: ипотека не панацея и заменить рост доходов населения не может, что в очередной раз доказало это лето. Но если рынок лишится ипотечной поддержки - то есть снижение ставок прекратится - к концу года не исключена стагнация и даже коррекция цен вниз. Но, скорее всего, скрытая - за счет увеличения скидок и торга.

8.2.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

Анализ данных о ценах предложений по продаже в г. Москва

Таблица №15

№ п/п	Адрес	Контактные данные	Источник информации	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м. ¹
1	г. Москва, пер. Ружейный, д. 3	89166281491	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/5-k_kvartira_270_m_1111_et._1252635498	270	215 000 000	796 296
2	г. Москва, 1-й Неопалимовский переулок, 8	84958016595	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/4-k_kvartira_241_m_213_et._1810710660	241,0	185 000 000	767 635
3	г. Москва, набережная Тараса Шевченко, д. 1	84952215141	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/5-k_kvartira_240_m_1212_et._1598924783	240,0	170 000 000	708 333
4	г. Москва, улица Новый Арбат, д. 29	84996536724	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/5-k_kvartira_298.6_m_1317_et._1661949385	298,6	209 656 083	702 130
5	г. Москва, 1-й Неопалимовский переулок, 8	84951387198	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/4-k_kvartira_273_m_213_et._1041303372	273	150 000 000	549 451

Таблица №16

Подсегмент рынка	Тип здания	Материал стен	Количество предложений	Минимальная цена, тыс. руб./кв. м.	Максимальная цена, тыс. руб./кв. м.	Источники информации
Квартира	ИП	Монолит	5	549 451	796 296	http://www.avito.ru/

Вывод:

Средняя цена на квартиры в домах типа «ИП» расположенных в г. Москване находится на уровне 705 477 руб. за кв.м. Однако, в зависимости от расположения и отделки квартиры, цены могут значительно отличаться от средней цены. Дом по адресу: г.Москва, пер. Ружейный, д. 3. Цены, установившиеся на подобные объекты, находятся в диапазоне от 700 до 800тыс.руб. за кв.м, с учетом предполагаемой скидки на торг.

8.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

8.3.1. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВСЕМ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, ИСПОЛЬЗОВАВШИМСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Факторы, влияющие на спрос, предложение:

1. Местоположение;
2. Площадь квартиры;
3. Тип дома;
4. Конструктивные элементы дома.

8.3.2. ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Анализ факторов, влияющих на спрос и предложение, подразумевает анализ конкретного объекта недвижимости в сопоставлении с аналогами по основным критериям на рынке в сложившейся ситуации. Ценообразующими факторами, которые непосредственно могут влиять на стоимость объектов оценки, являются количественные и ценовые показатели на конкретных сегментах рынка в разрезе местоположения, класса качества объекта недвижимости, состояния объектов оценки и пр.

Таблица №17Ценообразующие факторы

Группа факторов	Диапазон значений корректировки	Источник
1. Передаваемые	0%	Как правило не влияет, поскольку права на объекты-аналоги совпадают с правами на

¹Цена предложения с учетом скидки на торг.

права		объекты оценки
2. Условия финансирования	0%	Как правило не влияет, поскольку цена объектов-аналогов имеет денежное выражение.
3. Время продажи	0%	Как правило не влияет, поскольку объекты-аналоги подобраны на дату оценки.
4. Условия продажи (торг)	от 5,3 до 6,3%	«Справочник оценщика недвижимости - 2019. Квартиры» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2019 г.
5. Местоположение	0%	Как правило не влияет, поскольку объекты-аналоги подобраны в 6 зоне престижности жилой недвижимости
6. Площадь	от -24% до 31%	«Справочник оценщика недвижимости - 2019. Квартиры» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2019 г.
7. Физическое состояние и состояние отделки	от -15% до 10%	Данные строительных магазинов г. Москва

8.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

8.4.1. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Влияние экологических факторов на стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки Оценщиком не выявлено.

8.4.2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЧИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Влияние прочих факторов на стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки Оценщиком не выявлено.

8.4.3. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Ликвидность любого объекта недвижимости определяется соотношением спроса и предложения на аналогичные оцениваемому объекту недвижимости на локальном рынке. Величину ликвидности удобно характеризовать величиной срока экспозиции, то есть длительностью необходимого маркетингового периода, адекватного оцениваемым объектам. Предполагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Таблица №18

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

Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта. Это обусловлено тем, что у более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество.

В текущих условиях рынка недвижимости, учитывая местоположение объекта оценки, площадь и категорию, срок экспозиции составит 3 до 6 месяцев, степень ликвидности - средняя.

8.4.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Анализ рынка жилой недвижимости - квартир - показал, что объем рыночной информации, отвечающий требованиям полноты и репрезентативности, на территории г. Москва достаточен. На рынке купли-продажи квартир, расположенных на территории г. Москвы, часто встречаются предложения о продажах квартир большой площади. Стоит отметить, что спрос на объекты средний, следовательно, срок экспозиции может составлять до 6 месяцев. Оценщиком выявлены объекты аналоги, имеющие сходные характеристики с объектами оценки.

Анализ рынка представлен исходя из принципа достаточности.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ КОЦЕКЕ

В соответствии с Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) для оценки объекта оценки применяются три подхода: доходный, сравнительный, затратный.

Физические лица не являются плательщиками НДС. В соответствии с законодательством РФ налог на добавленную стоимость не применяется в сделках дарения квартир с физическими лицами.

9.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ

9.2.1. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

9.2.1.1. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. (Глава 3, ст. 13 ФСО-1). На доходном подходе основаны методы капитализации дохода, остатка и предполагаемого использования.

9.2.1.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ 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. Данная квартира будет использоваться исключительно для целей проживания, т.е. будущий собственник не планирует сдавать её в аренду с целью извлечения дохода.

Несмотря на существующий 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.

9.2.1.3. РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ ИЛИ ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход в данном случае не применяется.

9.2.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

9.2.2.1. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. (Глава 3, ст. 15 ФСО-1).

9.2.2.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

При определении рыночной стоимости объекта оценки существуют ограничения, препятствующие применению затратного подхода, так как для определения стоимости затрат на воспроизводство (замещение) отдельно взятой квартиры необходимо сначала рассчитать стоимость затрат на воспроизводство (замещение) всего жилого здания. Для этого необходимо иметь проектно-сметную документацию или объемно-планировочное решение и техническое описание конструктивных элементов всего жилого здания, в котором расположен объект оценки (Свод правил СП-81-01-94, «Положение о составе затрат и порядке их отнесения на сметную стоимость жилищного строительства»). Заказчик и оценщик данной информацией не обладают.

Таким образом, в рамках данной работы оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода.

9.2.2.3. РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ ИЛИ ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход в данном случае не применяется.

9.2.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

9.2.3.1. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. (Глава 3, ст. 14 ФСО-1).

Сравнительный, или рыночный подход – это принцип определения стоимости, заключающийся в анализе цен недавно произведенных сделок и цен предложения объектов, аналогичных оцениваемому объекту. При этом исходят из правила замещения, согласно которому рациональный

инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цены, заплаченные за аналогичные объекты, служат исходной информацией для расчета стоимости данного объекта. На сравнительном подходе основаны методы сравнения продаж, выделения и распределения.

9.2.3.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Оценщик не выявил факторов, препятствующих определению рыночной стоимости объекта оценки при использовании сравнительного подхода. В рамках сравнительного подхода используется метод прямого сравнения продаж (цен предложений).

9.2.3.3 РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ ИЛИ ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. В качестве сравниваемых объектов приняты аналогичные по назначению и расположению жилые квартиры.

Сравнение и сопоставление оцениваемого объекта с объектами аналогами производится по двум компонентам:

- единицам сравнения;
- элементам сравнения.

Базой для проведения сравнения принята цена 1м² жилой площади помещения объекта, поскольку в средствах массовой информации при продаже жилых квартир основным критерием является жилая площадь помещения. Сведения о площади вспомогательных помещений носят информативный характер. После определения элементов сравнения по ним применяются корректировки для нахождения рыночной стоимости оцениваемого объекта. Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики. К количественным методикам относятся: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ и др.

Оценка поправок по элементам и расчет скорректированной стоимости

Поправками называются корректировки, вводимые в цену продажи объекта-аналога при приведении его ценообразующих характеристик к характеристикам оцениваемого объекта.

Объектами корректировки является цена продажи сопоставимого объекта недвижимости. Если элемент сопоставимой продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка, если же уступает, то вносится плюсовая поправка.

Отбор аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом

При подборе сопоставимых объектов-аналогов был проанализирован рынок вторичного жилья г.

Москвы по следующим источникам: <http://www.avito.ru/>

Критерии, используемые в выборе объектов - аналогов:

- Месторасположение объекта;
- Тип здания;
- Материал стен;
- Количество комнат;
- Площадь.

В результате проведенного исследования рынка был выделен для сравнительного анализа ряд объектов. Информация о данных объектах-аналогах получена на основании Интернет-сайтов о недвижимости (копии представлены в Приложении к настоящему отчету). В результате отбора наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом, после проверки достоверности информации, Оценщиком приняты 4 объекта-аналога. В данном отчете объекты-аналоги условно обозначены под номерами № 1, 2, 3, 4.

В качестве аналогов были взяты квартиры, назначение: жилое, так как при анализе НЭИ было выявлено наиболее выгодное использование под жилую квартиру.

Объекты-аналоги для расчета рыночной стоимости по сравнительному подходу.

Таблица №19

Сравниваемые объекты:	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Источник информации	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/5-k_kvartira_270_m_11	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/4-k_kvartira_241_m_213	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/5-k_kvartira_240_m_1212_e	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/5-k_kvartira_298.6_m_1317_

	11_et._1252635498	_et._1810710660	t._1598924783	et._1661949385
Контактная информация	89166281491	84958016595	84952215141	84996536724
Адрес	г. Москва, пер. Ружейный, д. 3	г. Москва, 1-й Неопалимовский переулок, 8	г. Москва, набережная Тараса Шевченко, д. 1	г. Москва, улица Новый Арбат, д. 29
Площадь общая:	270	241	240	298,6
Цена предложения:	215 000 000	185 000 000	170 000 000	209 656 083
Цена предложения:	796 296	767 635	708 333	702 130
Совершенная сделка или предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Переданные имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Дата предложения	нояб.19	нояб.19	нояб.19	нояб.19
Объемно-планировочное решение	ИП	ИП	ИП	ИП
Этаж/этажность	11/11	2/13	12/12	13/17
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть
Состояние объекта (отделка)	Евро, в отличном состоянии	Евро, в отличном состоянии	Евро, в отличном состоянии	Евро, в отличном состоянии

Обоснование проведения корректировок

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делались от объекта сравнения к объекту оценки. Поправки введены как процентные, так и стоимостные корректировки, выбраны экспертным путем и основаны на анализе рынка недвижимости, данных аналитических служб строительных организаций и предприятий, крупнейших риэлтерских компаний г. Москвы, публикаций на оценочных Интернет-ресурсах, информации саморегулируемых организаций оценщиков. Поправки в стоимость объекта сравнения вносятся со знаком «+» в том случае, если оцениваемый объект по своим свойствам превосходит аналог, и со знаком «-», если оцениваемый объект по своим свойствам уступает аналогу.

Для приведения объектов сравнения в сопоставимый вид с объектом оценки, потребовались следующие корректировки.

Первая группа

Корректировка на вид права (право собственности) - необходима в том случае, если при продаже объектов право собственности отлично от объектов аналогов. Кроме того, данная корректировка учитывает возможные ограничения прав нового владельца вследствие каких-либо причин (претензий третьих лиц, прав проживания (для жилых помещений) третьих лиц, и др.) Данные ограничения или обременения могут вести к снижению стоимости объекта до 80 % и определяются в зависимости от характера претензий, ограничений, сервитутов, условий и сроков действия таковых). На объект оценки обременения не выявлены. Принимаем корректировку равную 0%.

Корректировка на условия продажи и финансирования учитывает возможность оплаты приобретаемого имущества зачетом, векселями, в рассрочку, за безналичный расчет, возможность перехода права собственности с отсрочкой даты освобождения помещения старыми владельцами, и другими условиями сделки или другие дополнительные условия обычно ведут к увеличению стоимости объекта до 25 %). В настоящем отчете Оценщик применяет методические материалы по работе «Практические методы и примеры проведения сравнительных корректировок при оценке недвижимости (купля-продажа и аренда). Прибыль предпринимателя и внешний износ. Оценка инфраструктурных объектов» автор к.т.н. Яскевич Е.Е. г. Москва. 2007г.

Приобретение квартиры подразумевает единовременный платеж всей денежной суммы правообладателем данной квартиры.

Принимаем корректировку равную 0%.

Корректировка на дату продажи - применяется в случаях, когда объекты сравнения имеют отличие по дате продажи от объекта оценки и за данный промежуток времени изменились цены на рынке недвижимости (в среднем за год наблюдается рост цен на объекты недвижимости в пределах 15-20%). В нашем случае расчет производится только по объектам сравнения, которые были представлены на дату оценки.

Принимаем корректировку равную 0%.

К элементам сравнения первой группы применяются относительные процентные последовательные корректировки. Это означает применение каждой последующей корректировки к предыдущему результату. В настоящей оценке выбор аналогов производится таким образом, чтобы все объекты

аналоги имели одинаковые с объектом оценки элементы сравнения, соответствующие первой группе. Таким образом, в силу идентичности объекта оценки и объектов-аналогов по элементам сравнения первой группы, в настоящей оценке корректировка по данным элементам не производится.

Вторая группа

Корректировка на уторговывание. Объекты-аналоги выставлены на продажу по цене предложения. Фактическая цена сделки дарения может быть скорректирована продавцом в ходе предварительных переговоров между Покупателем и Продавцом. «Справочник оценщика недвижимости - 2019. Квартиры» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2019 г.

Проведена корректировка по объектам сравнения №1,2,3,4 «-5,8%» для жилья повышенной комфортности.

Таблица №20

Таблица 142

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,8%	6,4%	7,2%
2. Массовое жилье советской постройки	5,6%	5,2%	5,9%
3. Массовое современное жилье	4,8%	4,4%	5,2%
4. Жилье повышенной комфортности	5,8%	5,3%	6,3%

Корректировка на местоположение. Необходима в том случае, если расположение сравниваемых объектов существенно отличается, т.е. объект оценки и объекты-аналоги расположены вблизи друг от друга. Корректировка не проводится.

Корректировка на тип здания (состояние). Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в многоквартирных домах типа «ИП». Корректировка не требуется.

Корректировка на планировочные отличия (этаж расположения) - необходима в том случае, если расположение в доме (этаж) сравниваемых объектов существенно отличается. Размер корректировки принят согласно источнику: «Справочник оценщика недвижимости - 2019. Квартиры» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2019 г.

Таблица №21

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд; 2. Массовое жилье советской постройки; 3. Массовое современное жилье	аналог				
	средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
средний этаж	1,00	1,08	1,05	1,10	1,18
первый этаж	0,93	1,00	0,98	1,02	1,09
последний этаж	0,95	1,02	1,00	1,04	1,12
мансардный этаж	0,91	0,98	0,96	1,00	1,07
цокольный этаж	0,85	0,91	0,89	0,93	1,00

Объект оценки и объекты-аналоги 1,3 расположены на последних этажах, корректировка не требуется. Аналоги 2,4 на средних, проведена корректировка -5%.

Корректировка на площадь - данная корректировка необходима, если площадь объекта оценки значительно отклоняется от площади аналога. Размер квартиры влияет на стоимость квадратного метра: чем больше площадь квартиры, тем меньше стоимость квадратного метра.

Таблица №22

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки

Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,07	1,11	1,16	1,18
	30-40	0,97	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	40-50	0,93	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	50-65	0,90	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	65-80	0,86	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	≥80	0,85	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности

Таблица 72

Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,13	1,20	1,28	1,31
	30-50	0,95	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,12	1,15
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

Объект оценки и все объекты-аналоги принадлежат диапазону по площади более 120 кв.м., корректировка не требуется.

Корректировка на наличие балкона / лоджии- необходима в том случае, если у объекта оценки и объектов сравнения имеются существенные отличия по площади балкона (лоджии), их наличию, состоянию. Размер корректировки принят согласно источнику: «Справочник оценщика недвижимости - 2019. Квартиры» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2019 г.

Таблица №23

Наличие балкона/лоджии		Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,08
	нет	0,93	1,00

Объект оценки и аналоги имеют балкон/лоджию/террасу, корректировка не требуется.

Корректировка на состояние квартиры(в т. ч. наличие евро-отделки) учитывает техническое состояние конструктивных элементов здания, инженерных коммуникаций и наличие, и состояние имеющейся отделки (наличие высококачественной отделки способно существенно повысить стоимость объекта).

Корректировки к стоимости в зависимости от качества отделки, выполненной в помещении

Таблица №24

Отделка в оцениваемых помещениях			Величина корректировки в зависимости отделки, выполненной в помещении-аналоге (%)						
			отсутств.	Простая			Евро		
№	тип	состояние		удовлетв.	хорошее	отличное	удовлетв.	хорошее	Отличное
1	Евро	отличное	+ (20÷25)	+ (15÷20)	+ (10÷15)	+ (5÷10)	+ (5÷10)	+ (0÷5)	0
2		хорошее	+ (15÷20)	+ (10÷15)	+ (5÷10)	+ (0÷5)	+ (0÷5)	0	- (0÷5)
3		удовлетв.	+ (10÷15)	+ (5÷10)	+ (0÷5)	0	0	- (0÷5)	- (5÷15)
4	Простая	отличное	+ (10÷15)	+ (5÷10)	+ (0÷5)	0	0	- (0÷5)	- (5÷10)
5		хорошее	+ (5÷10)	+ (0÷5)	0	- (0÷5)	- (0÷5)	- (5÷10)	- (10÷15)
6		удовлетв.	+ (0÷5)	0	- (0÷5)	- (5÷10)	- (5÷10)	- (10÷15)	- (15÷20)
7	Отсутств.	неудовл.	0	- (0÷5)	- (5÷10)	- (10÷15)	- (10÷15)	- (15÷20)	- (20÷25)

У объекта оценки - Евро, в хорошем состоянии. У объектов-аналогов № 1,2,3,4 - Евро, в отличном состоянии, корректировка -2,5%.

Таблица №25

Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом							
Сравниваемые объекты:		Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	
Источник информации		Данные Заказчика	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/5-k_kvartira_270_m_1111_et._1252_635498	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/4-k_kvartira_241_m_213_et._1810_710660	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/5-k_kvartira_240_m_1212_et._159_8924783	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/5-k_kvartira_298.6_m_1317_et._1661949385	
Контактная информация			89166281491	84958016595	84952215141	84996536724	
Адрес объекта		г. Москва, пер. Ружейный, д. 3	г. Москва, пер. Ружейный, д. 3	г. Москва, 1-й Неопалимовский переулок, 8	г. Москва, набережная Тараса Шевченко, д. 1	г. Москва, улица Новый Арбат, д. 29	
	м2	266,7	270	241	240	298,6	
Цена предложения:	руб	?	215 000 000	185 000 000	170 000 000	209 656 083	
	-		796 296	767 635	708 333	702 130	
1	Переданные права собственности:	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	
	корректировка:		0,0	0,0	0,0	0,0	
			0	0	0	0	
2	Условия финансирования:	Единый денежный платёж	Единый денежный платёж	Единый денежный платёж	Единый денежный платёж	Единый денежный платёж	
	корректировка:		0,0	0,0	0,0	0,0	
			0	0	0	0	
3	Уторговывание:	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
	корректировка:		-5,8	-5,8	-5,8	-5,8	
			-46 185	-44 523	-41 083	-40 724	
4	Дата предложения:	нояб.19	нояб.19	нояб.19	нояб.19	нояб.19	
	корректировка:		0,0	0,0	0,0	0,0	
			0	0	0	0	
	Скорректированная цена:	руб/м2	?	750 111	723 112	667 250	661 406
5	Объемно-планировочное решение:	ИП	ИП	ИП	ИП	ИП	
	корректировка:		0,0	0,0	0,0	0,0	
			0	0	0	0	
6	Техническое состояние дома:	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	
	корректировка:		0,0	0,0	0,0	0,0	
			0	0	0	0	
7	Коммуникации:	Все	Все	Все	Все	Все	
	корректировка:		0,0	0,0	0,0	0,0	
			0	0	0	0	

8	Отделка:		Евро, в хорошем состоянии	Евро, в отличном состоянии	Евро, в отличном состоянии	Евро, в отличном состоянии	Евро, в отличном состоянии
	корректировка:	%		-2,5	-2,5	-2,5	-2,5
		руб		-18 753	-18 078	-16 681	-16 535
9	Площадь:		266,7	270,0	241,0	240	298,6
	корректировка:	%		0,0	0,0	0,0	0,0
		руб		0	0	0	0
10	Материал стен:		Монолит	Монолит	Монолит	Монолит	Монолит
	корректировка:	%		0,0	0,0	0,0	0,0
		руб		0	0	0	0
11	Местоположение:		г. Москва, пер. Ружейный, д. 3	г. Москва, пер. Ружейный, д. 3	г. Москва, 1-й Неопалимовский переулок, 8	г. Москва, набережная Тараса Шевченко, д. 1	г. Москва, улица Новый Арбат, д. 29
	корректировка:	%		0,0	0,0	0,0	0,0
		руб		0	0	0	0
12	Балкон (лоджия):		есть	есть	есть	есть	есть
	корректировка:	%		0,0	0,0	0,0	0,0
		руб		0	0	0	0
13	Этаж/этажность:		10/10	11/11	2/13	12/12	13/17
	корректировка:	%		0,0	-5,0	0,0	-5,0
		руб		0	-36 156	0	-33 070
Сумма абсолютных отклонений				8,30	13,30	8,30	13,30
Скорректированная цена:		руб/м2	?	731 358	668 878	650 569	611 801
				-64938	-98757	-57764	-90329
удельный вес достоверности результата:				0,2700000	0,2300000	0,2700000	0,2300000
Скорректированная цена:		руб/м2	667 676				
		руб.	178 069 189				

Рыночная стоимость объекта оценки: Квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 266,7 кв.м., этаж 9,10, адрес объекта: г. Москва, р-н Хамовники, пер. Ружейный, д. 3, кв. 21, определенная в рамках сравнительного подхода на дату оценки 19.11.2019, составляет:

178 069 189 (Сто семьдесят восемь миллионов шестьдесят девять тысяч сто восемьдесят девять) рублей.

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

10.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

Этап согласования результатов призван рассчитать согласованную рыночную стоимость объекта оценки, с учетом достоинств и недостатков примененных подходов. Для расчета рыночной стоимости объекта использовался один подход - сравнительный.

10.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ, ПРИСВАЕВАЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТАМ, ПОЛУЧЕННЫМ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА

В связи с тем, что для оценки стоимости объектов оценки применялся один подход (сравнительный), согласование результатов не требуется, а результату, полученному в рамках данного подхода, присваивается вес равный 1.

Полученное значение рыночной стоимости объекта оценки соответствует диапазону цен, полученному в п.8.2.3

11. ОЦЕНОЧНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенные анализ и расчеты позволяют сделать следующие выводы:

Рыночная стоимость объекта оценки: Квартира, назначение: жилое помещение, общая площадь 266,7 кв.м., этаж 9,10, адрес объекта: г. Москва, р-н Хамовники, пер. Ружейный, д. 3, кв. 21, определенная в рамках сравнительного подхода на дату оценки 19.11.2019, составляет:

178 069 189(Сто семьдесят восемь миллионов шестьдесят девять тысяч сто восемьдесят девять) рублей.

Оценщик



О.В. Козырева

12. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

12.1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(полное наименование органа регистрации прав)

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

Раздел 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение <small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
02.04.2019				
Кадастровый номер:		77:01:0005002:2845		
Номер кадастрового квартала:		77:01:0005002		
Дата присвоения кадастрового номера:		22.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 21		
Адрес:		119121 Москва, р-н Хамовники, пер Ружейный, д 3, кв 21		
Площадь, м²:		266.7		
Наименование:		Жилое помещение		
Назначение:		Жилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 10, Этаж № 9		
Вид жилого помещения:		Квартира		
Кадастровая стоимость (руб.):		126696064.36		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:01:0005002:1038		
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утетенные"		
Особые отметки:		данные отсутствуют		
Получатель выписки:		Росляк Мария Юрьевна		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>		М.П.		Гур'О. А. <small>(инициалы, фамилия)</small>

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение <small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
02.04.2019				
Кадастровый номер:		77:01:0005002:2845		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Росляк Мария Юрьевна, дата рождения: 26.01.1979, место рождения: город Москва, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 041-326-803 17, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 06 № 858591, выдан 11.11.2003 Отделом внутренних дел района Арбат города Москвы, код подразделения 772-111		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 77:01:0005002:2845-77/011/2019-4 от 02.04.2019, доля в праве 1/2		
3. Документы-основания:	3.1.	Решение суда от 22.01.2019, выдавший орган: Хамовнический районный суд г. Москвы, дата вступления в законную силу: 05.03.2019		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
4.	вид:	Ипотека, г.Москва, пер.Ружейный, д.3, кв.21, кал.№ 77:01:0005002:2845, квартира из 6 комнат, назначение: жилое, общая площадь 266, 7 кв. м, этаж 9, 10		
	дата государственной регистрации:	23.12.2014		
	номер государственной регистрации:	77-77-05/046/2014-639		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 27.10.2014 по 26.10.2017		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	"Соверен Банк" (закрытое акционерное общество), ИНН: 1653017403		
основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение к договору о залоге недвижимого имущества (договор об ипотеке) №2429/1-И от 24.11.2014г. от 22.12.2014 №1; Договор о залоге недвижимого имущества (договор об ипотеке) № 2429/1-И от 24.11.2014			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2.	Машков Виталий Владимирович		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют			
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют			
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>		М.П.		Гур'О. А. <small>(инициалы, фамилия)</small>

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение <small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>02.04.2019</u>	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		77:01:0005002:2845	
Номер этажа (этажей): Этаж № 10			
Масштаб 1:	данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>		Тур О. А. <small>(инициалы, фамилия)</small>	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)


Помещение <small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>02.04.2019</u>	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		77:01:0005002:2845	
Номер этажа (этажей): Этаж № 9			
Масштаб 1:	данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>		Тур О. А. <small>(инициалы, фамилия)</small>	

12.2. КОПИИ ЭЛЕКТРОННЫХ ЛИСТОВ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ (В РАМКАХ СРВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА)

Аналог 1

5-к квартира, 270 м², 11/11 эт. 2 150 000 000 руб.

21 октября в 12:28



Этаж: 11
Этажей в доме: 11
Тип дома: **монолитный**

Москва, Рунинский переулок, 3
 ■ Смоленская, 700 м ■ Киевская, 800 м
 ■ Парк культуры, 1,2 км [Показать карту](#)

Двухуровневый пентхаус с 58-метровой открытой террасой расположен на 10-11 этажах элитного жилого комплекса «Смоленская застава». Популярная панорама города: Москва-Сити, МИД, Дом правительства, МГУ, окрестности Псково-Смольного, фантастические закаты. Одна квартира на этаже, перед входом собственный холл 18 м². Две террасы 58 и 7,5 м² в собственности, в пользовании – более 300 м² – возможность увеличить площадь ещё до 100 м² за счёт строительства третьего уровня. На первом этаже кухня-гостиная, 2 санузла, 2 спальни, гардеробная, кладовка. На втором этаже 2 спальни, между ними библиотека, санузел. И полное ощущение загородного дома в центре Москвы на 30-метровой высоте! Сделан ремонт, оформлена перепланировка, в собственности более 5 лет, полная сумма в договоре, безналичный расчёт, ипотека не рассматривается. Машинное место в подземном паркинге (отдельная продажа) + парковка в закрытом охраняемом дворе. Двор, уютный, очень ухоженный, с детской площадкой, красивыми цветочными клумбами и небольшими японским садом!

8 916 628-14-91

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Александр Богданов
 Частное лицо
 На Avito с мая 2016
 Завершено 78 объявлений

№ 1252635498 (0) 20200 (+17)

Губная помада Nourishing Lip...
Купить за 2 350 руб.

[bobibrown.ru](#)

Брюки Karl Lagerfeld
Брюки Karl Lagerfeld Denim... Купить за 18 900 руб. Скидка 15%

https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/5-k_kvartira_270_m_1111_et._1252635498

Аналог 2


Все объявления в Перми / Недвижимость / Квартиры / Купить / 4-комнатные / Вторичка

В каталог Следующее

4-к квартира, 241 м², 2/13 эт.

185 000 000 ₪

24 октября в 14:02



8 495 801-65-95

Написать сообщение
Отвечает в течение дня


Vesco Realty
Агентство

Контактное лицо
Дежурный эксперт

№ 1810710660, ☎ 288 (+12)

Vesco Realty

Агентство недвижимости Vesco Realty работает на рынке Московского региона с 2004 года и сегодня представлено в трех основных сегментах:



212 объявлений агентства

Этаж: 2

Этажей в доме: 13


Тип дома: кирпичный

Количество комнат: 4-комнатные


Общая площадь: 241 м²

1-й Неопалимовский переулок, 8 [Показать карту](#)

Лот №70094 Четырехкомнатная квартира с отделкой в классическом стиле площадью 241 кв. м. Расположена на 2 этаже ЖК Венский Дом. Пространство спланировано как: кухня с выходом в зимний сад, столовая-гостиная с камином, две спальни, кабинет, три ванные комнаты, гардеробная. Панорамные окна, высокие потолки. Есть машино-место на подземном паркинге.



dyson humidifier




Увлажнитель воздуха
Dyson AM10.
Создайте комфортный микроклимат в доме.

Подробнее

ООО "Текнодр-Центр", 111024, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 65, с 1. ОГРН 107746045807

Жидкая помада для губ
Cashmere




https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/4-k_kvartira_241_m_213_et._1810710660

Аналог 3

5-к квартира, 240 м², 12/12 эт. 170 000 000 ₽

[Добавить в избранное](#)
[Добавить заметку](#)
31 октября в 19:30



8 495 221-51-41

Единая Городская Служба Недвижимости
 Агентство
 На Авито с апреля 2012

Контактное лицо
 Семенова Елена Юрьевна

№ 1598924783 9349 (+13)

Единая Городская Служба Недвижимости
 Крупнейшее столичное агентство: продажа, покупка, выкуп и оформление различных видов недвижимости

Этаж: 12
 Этажей в доме: 12
 Тип дома: кирпичный
 Количество комнат: 5-комнатные

Общая площадь: 240 м²
 Жилая площадь: 144 м²
 Площадь кухни: 26 м²

Дом 110 м² на участке 14 сот. 3 000 000 ₽

4-к квартира, 140 м², 2/8 эт. 54 000 000 ₽

3-к квартира, 70 м², 3/8 эт. 18 000 000 ₽

1170 объявлений агентства

Россия, Москва г., набережная Тараса Шевченко, 1
 ● Смоленская, 700 м ● Киевская, 300 м
 ● Краснопресненская, 1,6 км Показать карту

Продается 2-х уровневая квартира на набережной, просторная гостиная с панорамными окнами, с двумя спальнями, кабинетом, тренажерным залом, две большие террасы, два сан. узла с окнами. Выполнен высококачественный ремонт в классическом стиле. Парадный подъезд, видео наблюдение, консьерж.


[В](#)
[O](#)
[f](#)
[t](#)
[@](#)
[✉](#)
Пожаловаться

https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/5-k_kvartira_240_m_1212_et._1598924783

Аналог 4

5-к квартира, 298.6 м², 13/17 эт. 209 656 083 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 8 ноября в 17:38




8 499 653-67-24

Написать сообщение

АН "На Петровке"
Агентство
На Авито с февраля 2014

Контактное лицо
Осипов Николай Сергеевич

№ 1661949385, 13870 (+25)




Этаж: 13
Этажей в доме: 17
Тип дома: кирпичный
Количество комнат: 5-комнатные

Общая площадь: 298.6 м²
Жилая площадь: 180.6 м²
Площадь кухни: 22.5 м²


Россия, Москва, Москва, Смоленская, Арбат, улица Новый Арбат, 29
 ■ Баррикадная, 1,1 км ■ Смоленская, 400 м
 ■ Краснопресненская, 1 км [Показать карту](#)

Номер лота: 2023304, Перед Вами эксклюзивное предложение, 5-ти комнатная квартира площадью 298,6 кв.м. находящаяся в элитном ЖК «Грубер-Хаус», расположенным в непосредственной близости от: Старого Арбата, Смоленской набережной, Гостиницы Украина, Правительства Москвы, Белого Дома и тд... Жилой комплекс находится на второй линии от Нового Арбата и Смоленской набережной, с верхних этажей открывается отличная панорама на достопримечательности города. В окружении развитая инфраструктура, удобная транспортная доступность, 2 километра до Красной Площади и 10 километров до Рублевского шоссе. У жилого комплекса огороженная территория, с несколькими уровнями круглосуточной охраны и видео наблюдением, подземный паркинг и возможность парковки внутри двора. В квартире был выполнен дизайнерский ремонт, с использованием изысканных материалов и элементов декора, ванные комнаты оборудованы качественной сантехникой, а вся мебель в квартире

Чудо Десерт




ВКУС ЧИЗКЕЙКА
МАНГО-ПЕРСИК ПОД
ХРУСТЯЩЕЙ ГЛАЗУРЬЮ



Губная помада Givenchy Le Rouge

Невесомая текстура. Бархатистая текстура. дли... Купить за 2 930 руб.

[ildeboutte.ru](#)



2-х комнатная квартира в центре

91,8 м² с отделкой white box в центре Перми от 7 млн.р. Закреплено парковочное место.

[dom-na-voznemenskoi.ru](#)

https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/5-k_kvartira_298.6_m_1317_et._1661949385

Копии страниц аналогов для анализа рынка

4-к квартира, 273 м², 2/13 эт.

150 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 11 ноября в 20:18



Этаж: 2
 Этажей в доме: 13
 Тип дома: монолитный
 Количество комнат: 4-комнатные

Общая площадь: 273 м²
 Жилая площадь: 125 м²
 Площадь кухни: 35.7 м²

пер. Неопалимовский 1-й, 8
 Смоленская, 900 м Киевская, 900 м
 Парк культуры, 1,1 км

[Показать карту](#)

Лот: 56536 Вашему вниманию предлагается изысканная квартира для истинных ценителей комфорта. Шикарная 4-х комнатная квартира в клубном доме ВЕНСКИЙ ДОМ с изысканным ремонтом в дворцовом стиле с использованием дорогостоящих материалов и мебели. Всего в нескольких минутах ходьбы от станции метро Смоленская, Киевская и Парка Культуры. Квартира общей площадью 273 кв.м., находится на 2 этаже монолитно-кирпичного дома 2003 года постройки. Продуманная планировка: большой зал, 3 спальни, 3 су, кухня, плавно перетекающая в огромную террасу (60 кв.м.). Высокие потолки 3.1. м. и большие окна делают квартиру еще более просторной и светлой. Эффектный фасад здания отделан с помощью высококачественной штукатурки и натурального камня. Архитектурные детали, использованные при строительстве этого здания, придают ему очень презентабельный, аристократический вид. Здесь и богатая входная группа, и витражи, и ажурные, характерные для венского стиля колонны, богатая

8 495 138-71-98

Написать сообщение

БЕСТ-Недвижимость на Баррикадной
 Агентство

Контактное лицо
 Ионова Фатима

№ 1041303372, 2935 (+12)

dyson humidifier

Увлажнитель воздуха
 Dyson AM10.
 Создайте комфортный
 микроклимат в доме.

[Подробнее](#)

ООО "Текноаре - Центр", 111024, г. Москва, ул. Авиационная, д. 65, с.1. ОГРН 1077746045407

**Фитнес от 2500 р/м в центре
 Перми!**

Фитнес-клуб бизнес-класса с бассейном
 от 2500р/м! X-FIT Жемчужина в центре
 Перми

[zhemchuzhina.xfit.ru >](#)

Брюки Karl Lagerfeld

Брюки Karl Lagerfeld Denim. Купить
 за 18 900 руб. Скидка 15%!

[lsmods.ru >](#)

https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/4-k_kvartira_273_m_213_et._1041303372

Копии страниц справочников



Оглавление

1. ВВЕДЕНИЕ	15
2. ИСТОЧНИКИ ИСХОДНОЙ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ РАСЧЕТЕ КОРРЕКТИРУЮЩИХ КОЭФФИЦИЕНТОВ И ДРУГИХ ХАРАКТЕРИСТИК РЫНКА	19
2.1. Общие сведения об источниках информации	19
2.2. Коллективные экспертные оценки корректирующих коэффициентов. Общие сведения об экспертах	22
2.3. Статистические оценки корректирующих коэффициентов и характеристики рынка. Общие сведения о рыночной информации	27
3. ПРЕДСТАВЛЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ СТАТИСТИЧЕСКОЙ ОБРАБОТКИ И ИХ ИНТЕРПРЕТАЦИЯ	33
3.1. Точечная оценка и доверительный интервал	34
3.2. Матрицы коэффициентов	35
3.3. Расширенный интервал	37
3.4. Гистограммы	39
3.5. Графики зависимостей	40
3.6. Представление информации по категориям городов, Табличные данные: средние значения и интервалы	41
4. СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА КВАРТИР	44
4.1. Сегментация по типам (классам) квартир	44
4.2. Сегментация рынка квартир по месторасположению. Типовые территориальные зоны	53
4.2.1. Территориальные зоны в пределах района	54
4.2.2. Территориальные зоны в пределах города	58
4.3. Сегментация рынка по уровню активности покупателей. Характеристики признаков активных и пассивных рынков. Классификация признаков и индикаторы, указывающие на принадлежность объекта продаж к активному/пассивному рынку	60
5. ТРЕБОВАНИЯ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ К ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ, И ИХ УЧЕТ В СПРАВОЧНИКЕ	67
6. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ПРАВИЛА РАСЧЕТА И ВНЕСЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	72
7. АНАЛИЗ ЦЕЛООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ И РАНЖИРОВАНИЕ ПО СТЕПЕНИ ИХ ВЛИЯНИЯ НА ЦЕНЫ КВАРТИР	80
8. ХАРАКТЕРИСТИКИ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА, В КОТОРОМ НАХОДИТСЯ ОБЪЕКТ	85

Оглавление

1. ВВЕДЕНИЕ 15

2. ИСТОЧНИКИ ИСХОДНОЙ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ РАСЧЕТЕ КОРРЕКТИРУЮЩИХ КОЭФФИЦИЕНТОВ И ДРУГИХ ХАРАКТЕРИСТИК РЫНКА 19

2.1. Общие сведения об источниках информации 19

2.2. Качественные и экспертные оценки корректирующих коэффициентов. Общие сведения об экспертах 22

2.3. Статистически-обработанные корректирующие коэффициенты и характеристики рынка. Общие сведения о рыночной информации 27

3. ПРЕДСТАВЛЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ СТАТИСТИЧЕСКОЙ ОБРАБОТКИ И ИХ ИНТЕРПРЕТАЦИИ 33

3.1. Торговая оценка и доверительный интервал 34

3.2. Матрица коэффициентов 35

3.3. Расширенный интервал 37

3.4. Гистограммы 39

3.5. Границы зависимости 40

3.6. Представление информации по категориям городов. Табличные данные: средние значения и интервалы 41

4. СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА КВАРТИР 44

4.1. Сегментация по типам (классам) квартир 44

4.2. Сегментация рынка квартир по месторасположению. Типовые территориальные зоны 43

4.2.1. Территориальные зоны и пробные районы 54

4.2.2. Территориальные зоны и пробные районы 56

4.3. Сегментация рынка по уровню активности покупателей. Характеристики пассивных и активных рынков 60

Классификация признаков и индикаторов, позволяющих определить активность покупателя в отношении конкретного рынка 67

5. ТРЕБОВАНИЯ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ К ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ, И ИХ УЧЕТ В СПРАВОЧНИКЕ 67

6. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ПРАВИЛА РАСЧЕТА И ВНЕСЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ 72

7. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ И РАЙСЕРИРОВАНИЕ ПО СТЕПЕНИ ИХ ВЛИЯНИЯ НА ЦЕНЫ КВАРТИР ИИ 78

8. ХАРАКТЕРИСТИКИ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА, В КОТОРОМ НАХОДИТСЯ ОБЪЕКТ 85

12

Предварительные замечания 85

8.1. Элемент сравнения – СТАТУС НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА 89

8.2. ЗАВИСИМОСТЬ СТОИМОСТИ КВАРТИР ОТ ЧИСЛЕННОСТИ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА 102

8.3. ЗАВИСИМОСТЬ СТОИМОСТИ КВАРТИР ОТ СРЕДНЕЙ ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ В НАСЕЛЕННОМ ПУНКТЕ 107

9. ЛОКАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА 112

Предварительные замечания 112

9.1. Элемент сравнения – МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ В ПРЕДЕЛАХ ГОРОДА 113

9.2. Элемент сравнения – БЛИЗОСТЬ К ОСТАТКОМ ОБЩЕСТВЕННОГО ТРАНСПОРТА 130

9.3. Элемент сравнения – РАССТОЯНИЕ ДО МЕТРО (ИЛИ ДО СТАНЦИИ) 133

9.4. Элемент сравнения – РАСПОЛОЖЕНИЕ К ВОЗДУШНОМУ КОМПЛЕКСУ 144

9.5. Элемент сравнения – НАЛИЧИЕ ОГРАЖЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ 148

9.6. Элемент сравнения – НАЛИЧИЕ ПАРКОВКИ У ДОМА 152

10. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА 159

Предварительные замечания 159

10.1. Элемент сравнения – МАТЕРИАЛ СТЕНЫ 159

10.1.1. Данные экспертного опроса 161

10.1.2. Данные статистического опроса 171

10.1.3. Дополнительная информация 176

10.2. Элемент сравнения – КОЛИЧЕСТВО КОМНАТ 178

10.3. Элемент сравнения – ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ (ФАКТОР МАСШТАБА) 183

10.4. Элемент сравнения – ЭТАЖ РАСПОЛОЖЕНИЯ 196

10.4.1. Данные экспертного опроса 197

10.4.2. Данные статистического опроса 206

10.5. Элемент сравнения – ИСХОДНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ КВАРТИРЫ 210

10.6. Элемент сравнения – НАЛИЧИЕ БАЛКОНА ИЛИ ЛОДЖИИ 214

10.7. Элемент сравнения – ФИНИШНОЕ СОСТОЯНИЕ ДОМА 218

10.8. Элемент сравнения – ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА 224

10.8.1. Информация о состоянии отделки 225

10.9. Дополнительные элементы сравнения 238

10.9.1. Элемент сравнения – площадь кухни 238

10.9.2. Элемент сравнения – тип кухни 246

10.9.3. Элемент сравнения – тип туалета 249

10.9.4. Элемент сравнения – система вентиляции 254

11. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТА 257

11.1.1. Элемент сравнения – функциональное назначение 257

12. ВЛИЯНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА НА ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ 263

13

12.1. Периоды предпринимателя при инвестировании в строительство объектов 263

12.2. Значения периода предпринимателя на активном рынке 265

12.2.1. Качественные данные опроса 265

12.2.2. Качественные данные статистического опроса 268

12.3. Значения периода предпринимателя на пассивном рынке 271

12.3.1. Качественные данные опроса 271

12.3.2. Качественные данные статистического опроса 274

13. ВЛИЯНИЕ УСЛОВИЙ ПРОДАЖИ НА ЦЕНЫ СДЕЛОК, СКИДКИ НА ТОРГ 278

13.1. Общие сведения 278

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке 280

13.2.1. Качественные данные опроса 280

13.2.2. Качественные данные статистического опроса 287

13.3. Значения скидок на торг на пассивном рынке 294

13.3.1. Качественные данные опроса 294

13.3.2. Качественные данные статистического опроса 301

13.4. Динамика скидок на торг 309

13.5. Анализ скидок на торг 312

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 314

ЛИТЕРАТУРА 317

ПРИЛОЖЕНИЯ 322

Приложение 1. Анкета для оценщиков - экспертов 322

Приложение 2. Перечень экспертов, принявших участие в опросе 329

14

Матрица корректирующих коэффициентов

Таблица 94

Наличие балкона/лоджии	Аналог	
	ЕСТЬ	НЕТ
Объект оценки	ЕСТЬ	1,00
	НЕТ	0,93

Помимо определения усредненных показателей для всех типов квартир была произведена отдельная обработка для 2. Массового жилья советской постройки и 3. Массового современного жилья. Результаты обработки приводятся в таблицах ниже.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 95

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
2. Массовое жилье советской постройки			
Отношение удельной цены квартиры без балкона (лоджии) к удельной цене такой же квартиры с балконом (лоджией)	0,92	0,91	0,93
3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры без балкона (лоджии) к удельной цене такой же квартиры с балконом (лоджией)	0,95	0,94	0,96

216

Матрицы коэффициентов

Таблица 52

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог		
		кирпичные стены	панельные/блочные стены	монолитные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,00	1,04
	панельные/блочные стены	0,93	1,00	0,97
	монолитные стены	0,96	1,03	1,00

Таблица 53

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог				
		кирпичные стены	деревянные стены	шлакоблочные стены	панельные/блочные стены	монолитные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,43	1,18	1,06	1,04
	деревянные стены	0,70	1,00	0,82	0,75	0,73
	шлакоблочные стены	0,85	1,21	1,00	0,91	0,89
	панельные/блочные стены	0,93	1,33	1,09	1,00	0,97
	монолитные стены	0,96	1,37	1,13	1,03	1,00

Матрицы коэффициентов

Таблица 71

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки		аналог					
		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,07	1,11	1,16	1,18
	30-40	0,97	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	40-50	0,93	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	50-65	0,90	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	65-80	0,86	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	≥80	0,85	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

Таблица 72

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,13	1,20	1,28	1,31
	30-50	0,95	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,12	1,15
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 142

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	5,8%	6,4%	7,2%
2. Массовое жилье советской постройки	5,6%	5,2%	5,9%
3. Массовое современное жилье	4,8%	4,4%	5,2%
4. Жилье повышенной комфортности	5,8%	5,3%	6,3%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 143

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,8%	3,9%	9,7%
2. Массовое жилье советской постройки	5,6%	3,0%	8,1%
3. Массовое современное жилье	4,8%	2,3%	7,3%
4. Жилье повышенной комфортности	5,8%	3,0%	8,6%

280

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 78

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,93	0,90	0,98
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,95	0,92	0,98
Отношение удельной цены квартиры на мансардном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,91	0,87	0,95
Отношение удельной цены квартиры на цокольном этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,85	0,80	0,90

Матрица коэффициентов

Таблица 79

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,08	1,05	1,10	1,18
	первый этаж	0,93	1,00	0,98	1,02	1,09
	последний этаж	0,95	1,02	1,00	1,04	1,12
	мансардный этаж	0,91	0,98	0,96	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,85	0,91	0,89	0,93	1,00

199

12.3 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



**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-ГАРАНТИЯ
INSURANCE COMPANY**

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

**ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/1573467615**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д. 12, стр. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «24» июля 2019 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Козырева Ольга Владимировна 614039, г. Пермь, Комсомольский пр., д. 72, кв. 42 Паспорт Сер 5711 № 787501 Выдан 26.08.2011 ОУФМС России по Пермскому краю в Свердловском районе г. Перми
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 03.09.2019 г. по 24 часа 00 минут 02.09.2020 г.
2. Объект страхования:	2.1. 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 (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 03.09.2018 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	7.400 (Семь тысяч четыреста) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика № 922/1573467615 от 24.07.2019 - Правила страхования.
Представитель Страховщика: Кравченко А.Е.	
Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.	
Код 19334524	

Страхователь

М.П.

(подпись)

Страховщик

М.П.

(подпись)







ДОВЕРЕННОСТЬ №33

Девятое января две тысячи девятнадцатого года

г. Пермь

Общество с ограниченной ответственностью «Р-Консалтинг», в лице Генерального директора Исаева Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает Козыреву Ольгу Владимировну, паспорт серии 5711 №787501, выдан 26.08.2011 Отделом УФМС России по Пермскому краю в Свердловском р-не г. Перми, адрес регистрации: г. Пермь, пр.Комсомольский, д. 72, кв. 42, совершать от имени Общества следующие действия:

Заключать следующие договоры:

- договоры на оказание услуг;
- кредитные договоры и любые дополнительные соглашения к ним;
- договоры страхования и любые дополнительные соглашения к ним;
- договоры поручительства и любые дополнительные соглашения к ним;
- договоры лизинга и любые дополнительные соглашения к ним;
- договоры займа и любые дополнительные соглашения к ним;
- трудовые договоры и дополнительные соглашения к ним со всеми категориями работников;
- договоры на банковское обслуживание;
- дополнительные соглашения к договорам банковского счета о безакцептном списании денежных средств с расчетного счета.
- любые другие гражданско-правовые договоры, связанные с хозяйственной деятельностью Общества.

Подписывать:

- отчеты, заключения и прочие рабочие документы;
- письма, претензии, гарантийные письма третьим лицам, касающиеся исполнения договоров, на заключение которых даны полномочия по настоящей доверенности;
- бухгалтерскую отчетность в налоговые органы;
- счета на оплату;
- счет-фактуры, накладные;
- налоговую отчетность;
- отчетность во внебюджетные фонды: Фонд Социального Страхования, Пенсионный Фонд РФ;
- справки по заработной плате;
- письма в налоговые органы, внебюджетные фонды;
- акты сверок взаимных расчетов;
- акты приема-передачи имущества;
- акты выполненных работ (акты об оказании услуг) по заключенным договорам;
- кадровые приказы по всем категориям работников;
- доверенности на получение товарно-материальных ценностей;
- утверждать за руководителя авансовые отчеты;
- кассовые документы, в т.ч. расходные кассовые ордера, приходные кассовые ордера, кассовую книгу и др.;
- подписывать с правом первой подписи все платежные документы, платежные поручения и иные банковские документы во всех банках, в которых у Общества открыты счета;
- подписывать и представлять документы по учету банковских счетов;
- подписывать и представлять налоговые декларации, бухгалтерскую и другую отчетность;
- подписывать и представлять документы по постановке и снятию с учета;
- получать документы в инспекции ФНС России, акты сверок, справки о состоянии расчетов с бюджетом, выписки из ЕГРЮЛ;
- подписывать акты и решения налоговой проверки;
- подписывать заявления на зачет / возврат налога;
- подписывать и получать заявления об уплате косвенных налогов;
- заверять копии документов;
- принимать товарно-материальные ценности;

Настоящая доверенность выдана без права передоверия.

Настоящая доверенность действительна с момента совершения по 31 декабря 2019 года.

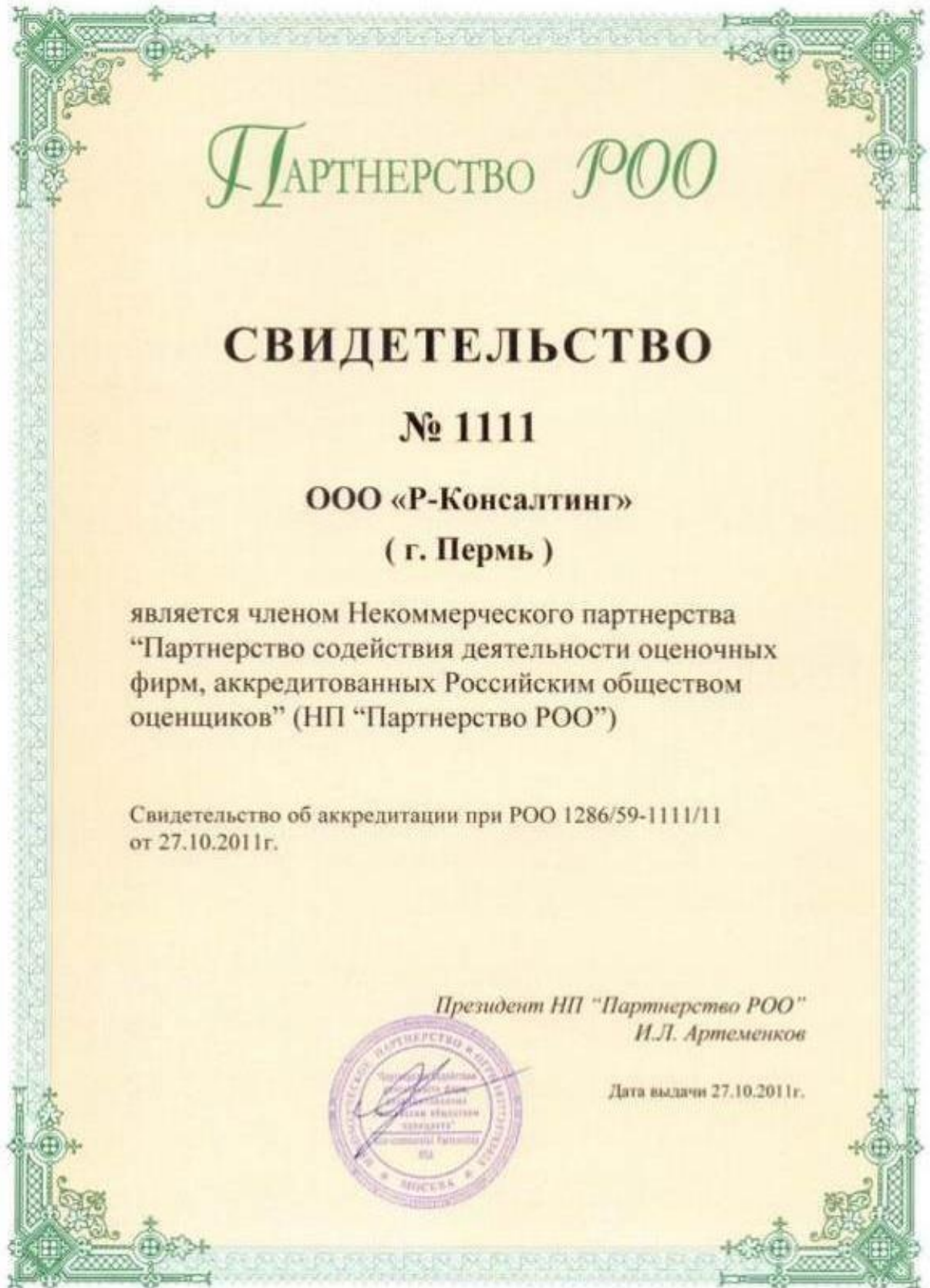
Подпись Козыревой О.В.

Директор
ООО «Р-Консалтинг»



удостоверяю

Исаев В.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



**RESO-GARANTIA
INSURANCE COMPANY**

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

ПОЛИС

**к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1573444687**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г.Москва, ул.Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «24» июля 2019 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Общество с ограниченной ответственностью «Р-Консалтинг» 614045, г. Пермь, ул. Монастырская, д.12А р/с 40702810704000000936 в ПАО «СДМ-Банк», г. Пермь к/с 30102810504000000843 БИК 045773843 ИНН 5904256799
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 08.09.2019г. по 24 часа 00 минут 07.09.2020г.
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 (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 08.09.2018 года.
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:	100 000 000,00 (Сто миллионов) Рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	25 400,00 (Двадцать пять тысяч четыреста) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1573444687 от 24.07.2019 г. - Правила страхования.
Представитель Страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

* Копия Правил страхования получена. С упомянутыми
Правилами страхования ознакомлен и согласен.



ИЛАН_РЕСО_ПОКЛ_0919



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Россия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www.srogaio.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
Булатовой Евгении Игоревны
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Булатова Евгения Игоревна
(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«03» апреля 2018 года за регистрационным номером № 01009.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «03» апреля 2018г.

Дата составления выписки «03» апреля 2018г.

Президент СРО РАО



К. И. Овчинников





**СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ**

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



**RESO-GARANTIA
INSURANCE COMPANY**

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

**ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/1573458187**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г.Москва, ул.Гашица, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «24» июля 2019 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Булатова Евгения Игоревна 614095, г. Пермь, ул. Стахановская, д.31, кв.41 Паспорт Сер 5712 № 949636 Выдан 27.09.2012 ОУФМС России по Пермскому краю в Индустриальном районе г. Перми
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 28.08.2019 г. по 24 часа 00 минут 27.08.2020 г.
2. Объект страхования:	2.1. 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 (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 28.08.2018 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	9.800 (Девять тысяч восемьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика № 922/1573458187 от 24.07.2019 - Правила страхования.
Представитель Страховщика: Кравченко А.Е.	
Код 19334524	

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)

(подпись)



Страховщик

М.П.

(подпись)