



Отчёт об оценке

*рыночной стоимости объекта недвижимости:
- жилого помещения общей площадью 138,6 кв. м, расположенного по адресу:
РФ, г. Москва, пер. Щемилковский 2-й, д. 5А, кв. 30*

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР ОТЧЁТА: 62-20/Н
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА: 19 марта 2020г.
ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: 16 марта 2020г.

ЗАКАЗЧИК: *ООО «Асмато», в лице конкурсного управляющего Иванова П.С.*

ИСПОЛНИТЕЛЬ: *ООО «Ребус»*

2020 г.

**Конкурсному управляющему
ООО «АСМАТО»
г-ну Иванову П.С.**

Уважаемый Павел Сергеевич!

В соответствии с договором №62-20 от 13 марта 2020 года специалистом ООО «Ребус» произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества – жилого помещения, принадлежащих ООО «АСМАТО».

Дата оценки – 16 марта 2020г.

Подробный расчёт рыночной стоимости объекта приведён в Отчёте об оценке, содержащем описание оцениваемого объекта, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведённого анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта. Оценщиком не проводилась как часть этой работы, какая бы то ни было проверка предоставленной информации, используемой в настоящем Отчёте. Вся предоставленная информация принимается как надёжная.

Проведённые расчёты и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки с учётом допущений и ограничительных условий составляет:

Таблица 1.
Итоговая величина стоимости объекта¹

| № п/п | Наименование объекта | Количество комнат | Кадастровый номер | Рыночная стоимость (с общепринятым округлением), руб. |
|-------|---|-------------------|--------------------|---|
| 1 | Квартира, общей площадью 138,6 кв. м, расположенная по адресу: г. Москва, пер. Шемиловский 2-й, д. 5А, кв. 30 | 3 | 77:01:0004002:6592 | 61 021 000 |

Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., согласно Федеральным стандартам оценки, Стандартам и правилам Некоммерческого партнёрства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент».

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением,
Директор ООО «Ребус»



Д.А. Шакиров

¹ В соответствии с пп. 22 п. 3 ст. 149 Налогового Кодекса реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них освобождается от обложения налогом на добавленную стоимость.

ОГЛАВЛЕНИЕ

| | |
|---|-----------|
| ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ | 4 |
| 1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки..... | 4 |
| 1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки | 4 |
| 1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке | 4 |
| 1.4. Итоговая величина стоимости объекта..... | 4 |
| 1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости | 4 |
| ГЛАВА 2. ВВЕДЕНИЕ | 5 |
| 2.1. Задание на оценку | 5 |
| 2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта | 6 |
| 2.3. Сведения о Заказчике оценки | 6 |
| 2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах..... | 6 |
| 2.5. Декларация качества оценки..... | 7 |
| 2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности | 8 |
| 2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения | 8 |
| 2.8. Общие понятия и определения | 9 |
| 2.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки | 11 |
| ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 12 |
| 3.1. Общие данные по г. Москва..... | 12 |
| 3.2. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки. | 17 |
| 3.3. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта | 18 |
| 3.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость . | 22 |
| ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ. | 23 |
| 4.1. Анализ рынка | 23 |
| 4.1.1. 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..... | 23 |
| 4.1.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты..... | 30 |
| 4.1.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесён оцениваемый объект | 32 |
| 4.1.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов | 33 |
| 4.2. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для объекта оценки..... | 35 |
| 4.2.1. Оценка ликвидности | 35 |
| ГЛАВА 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 37 |
| ГЛАВА 6. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ..... | 38 |
| 6.1. Определение типа стоимости и обоснование его выбора..... | 38 |
| 6.2. Определение применяемых подходов к оценке и методов оценки, обоснование их выбора..... | 38 |
| 6.3. Теоретическое описание выбранных методов оценки | 40 |
| 6.3.1. Метод сравнения продаж..... | 40 |
| ГЛАВА 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ..... | 42 |
| 7.1. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом | 42 |
| 7.2. Согласование результатов..... | 49 |
| ГЛАВА 8. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ..... | 51 |
| 8.1. Перечень использованных данных и источников их получения | 51 |
| 8.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки..... | 51 |
| 8.3. Перечень используемых документов и методических материалов | 51 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ..... | 52 |

Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки

Договор № 62-20 от 13 марта 2020г.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 2.

Общие идентифицирующие сведения об объекте оценки*

| № п/п | Наименование объекта оценки | Балансовая стоимость, руб. | Кадастровый номер | Кол-во комнат | Общая площадь, кв. м | Этаж |
|-------|--|----------------------------|--------------------|---------------|----------------------|------|
| 1 | Квартира, общей площадью 138,6 кв. м, расположенная по адресу: г. Москва, пер. Щемилловский 2-й, д. 5А, кв. 30 | Не предоставлена | 77:01:0004002:6592 | 3 | 138,6 | 18 |

* Подробное описание объекта оценки представлено в Главе 3 настоящего Отчёта.

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 3.

Результаты оценки, руб.

| № п/п | Наименование объекта | Затратный | Сравнительный | Доходный |
|-------|--|---------------|---------------|---------------|
| 1 | Квартира, общей площадью 138,6 кв. м, расположенная по адресу: г. Москва, пер. Щемилловский 2-й, д. 5А, кв. 30 | Не применялся | 61 021 000 | Не применялся |

1.4. Итоговая величина стоимости объекта

Таблица 4.

Итоговая величина стоимости объекта²

| № п/п | Наименование объекта | Количество комнат | Рыночная стоимость (с общепринятым округлением) руб. |
|-------|--|-------------------|--|
| 1 | Квартира, общей площадью 138,6 кв. м, расположенная по адресу: г. Москва, пер. Щемилловский 2-й, д. 5А, кв. 30 | 3 | 61 021 000 |

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученный результат может быть использован лишь с учётом следующих ниже ограничений:

- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки и только для целей, установленных для данной оценки.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчёте об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей, указанных в настоящем отчёте, если с даты составления отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.
- Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться Заказчиком только в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.

² В соответствии с пп. 22 п. 3 ст. 149 Налогового Кодекса реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них освобождается от обложения налогом на добавленную стоимость.

Глава 2. ВВЕДЕНИЕ

2.1. Задание на оценку

| Объект оценки | Недвижимое имущество - жилое помещение: | | | | | |
|--|---|--|--------------------|---------------|----------------------|------|
| | № п/п | Наименование объекта оценки | Кадастровый номер | Кол-во комнат | Общая площадь, кв. м | Этаж |
| | 1 | Квартира, общей площадью 138,6 кв. м, расположенная по адресу: г. Москва, пер. Щемилковский 2-й, д. 5А, кв. 30 | 77:01:0004002:6592 | 3 | 138,6 | 18 |
| | Подробное описание объекта оценки представлено в Главе 3 настоящего Отчёта, краткая идентифицирующая информация - в п.1.2. | | | | | |
| Имущественные права на объект оценки | Текущие имущественные права – собственность. Субъект права: ООО «АСМАТО» Ограничения (обременения) – не зарегистрировано | | | | | |
| Имущественные права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки | Права, учитываемые при оценке объекта оценки - право собственности. Существующие ограничения (обременения) права – нет данных о наличии ограничений (обременений) на дату оценки. | | | | | |
| Цель оценки | Определение рыночной стоимости объекта оценки | | | | | |
| Вид стоимости | Рыночная стоимость | | | | | |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения. | Предполагаемое использование результатов оценки - для реализации в процессе конкурсного производства | | | | | |
| Детализация осмотра | Полный осмотр | | | | | |
| Допущения, на которых должна основываться оценка | Исполнитель не несёт ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений. | | | | | |
| Особенности указания итогового результата рыночной стоимости объекта оценки | Установление итогового (согласованного) результата рыночной стоимости оцениваемого объекта без указания диапазона значений, в котором может находиться эта стоимость. | | | | | |

2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта

| | |
|-------------------------|----------------------|
| Дата оценки | 16 марта 2020г. |
| Дата составления отчёта | 19 марта 2020г. |
| Срок проведения оценки | 13 - 19 марта 2020г. |
| Порядковый номер отчёта | 62-20/Н |

2.3. Сведения о Заказчике оценки

| | |
|-------------------------------|---|
| Полное наименование Заказчика | Общество с ограниченной ответственностью «АСМАТО», в лице конкурсного управляющего Иванова Павла Сергеевича |
| Реквизиты Заказчика | 115184,г. Москва, ул. Татарская Б., 35, стр. 7-9, ОГРН 1037739067211 |

2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах

| | |
|---|--|
| Исполнитель - юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор | ООО «Ребус» |
| Реквизиты Исполнителя | ИНН 0278095076, ОГРН 1030204624141 от 10.07.2003г. Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6 Тел. (347)253-12-01, 253-12-02 |
| Сведения о страховании Исполнителя | Полис обязательного страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №8491R/776/00052/8 от 05 июля 2019г. сроком на 1 год с 10.07.2019г. по 09.07.2020г. выдан АО «АльфаСтрахование», страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. |
| Имя оценщика работающего на основании трудового договора с Исполнителем | Решетников Александр Геннадьевич |
| Сведения об оценщике | Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6, тел. (347)253-12-04, e-mail: r.e.bus@mail.ru |
| Квалификация оценщика | Опыт работы в оценочной деятельности - 23 года (с 1997 года), в том числе профессиональным оценщиком - 17 лет (с 2002 года). Основное образование высшее техническое. Профессиональная переподготовка в Московском государственном университете экономики, статистики и информатики по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом серии ПП № 341457 от 24.06.2002 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» №007843-1 от 29.03.2018 года на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» №57. Срок действия до 29 марта 2021 года. |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»), находящаяся по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 202, запись о членстве специалиста-оценщика в реестре от 02 октября 2013 г. за №379. |
| Сведения о гражданской ответственности оценщика | Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №8491R/776/00055/9 от 05 июля 2019г. сроком на 1 год с 10.07.2019г. по 09.07.2020г. выдан АО «АльфаСтрахование», страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. |

| | |
|---|--|
| <p>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</p> | <p>Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчёта об оценке никакие сторонние организации и специалисты не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источника информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем отчёте (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.</p> |
| <p>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»</p> | <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица-заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанным лицом в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица-заказчика, а такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика. Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничения круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> |

2.5. Декларация качества оценки

Общество с ограниченной ответственностью «Ребус» осуществляет оценочную деятельность на основании права, предоставленного статьёй 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года. ООО «Ребус» имеет в штате не менее двух лиц (оценщиков), являющихся членами одной из саморегулируемых организаций и соответствующих требованиям части второй статьи 24 данного Федерального закона, и удовлетворяет всем требованиям, предъявляемым статьёй 15.1 данного закона к юридическим лицам.

Подписавший данный Отчёт Оценщик настоящим удостоверяет следующее:

1. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, предназначенного для информирования Заказчика о величине стоимости объекта оценки.
2. Приведённые в Отчёте данные, на основе которых проводился анализ, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и навыков, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок.
3. Содержащийся в Отчёте анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчёта.
4. Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии:
 - с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г.;
 - с Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами

- оценочной деятельности;
- со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, в которой состоит Оценщик.

2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В данном разделе приводится информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки.

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
2. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
3. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
4. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
5. Стандарты и правила Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент», утверждённые Протоколами Решений Совета Ассоциации СРОО «СВОД» №3/2013 от 25 января 2013 г., №101/2015 от 13 октября 2015 г. Стандарты ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 применялись в качестве обязательных (в силу закона), стандарты СРОО «СВОД» применялись ввиду членства оценщика в саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент».

2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Данный отчёт подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчёта:

1. Отчёт об оценке и итоговая стоимость, указанная в нём, могут быть использованы Заказчиком только для определённых целей, указанных в Отчёте. Заключение о стоимости представляет собой достоверное мнение Исполнителя, основанное на информации, предоставленной Заказчиком и полученной из других источников.
2. Оценщик не несёт ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика и другими лицами, упоминаемыми в Отчёте, в письменной форме или в ходе деловых бесед. 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.
3. Общедоступная, отраслевая и статистическая информация получена из достоверных источников.
4. Оценщик не проводил работ, которые выходят за пределы его профессиональной компетенции. Оценщик не несёт ответственности за состояние объектов, которые требуют проведения специальных исследований.
5. Оценка производится исходя из предположения, что объект оценки не обременён никакими обязательствами и ограничениями в использовании и распоряжении. Оценщик не имеет информации о наличии обременений, экологического загрязнения. В соответствии с п.6 ФСО №7 «в отсутствии документально подтверждённых имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта оценки проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учётом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра».
6. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётах настоящего отчёта.
7. Оценщик имеет право при проведении оценки использовать другие допущения и

ограничения, не описанные выше, необходимость которых обусловлена информацией об объекте оценки, получаемой оценщиком при проведении оценки, при условии, что эти допущения и ограничения не будут противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.

8. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право осуществлять округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объектов оценки.
9. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
10. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания отчёта.
11. Ни отчёт целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщике/оценщиках или оценочной компании, с которой данные специалисты связаны, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.
12. Оценщик не обязан появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчёта.

2.8. Общие понятия и определения

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и находящиеся в чьей-либо собственности.

Оценка - деятельность специалиста, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики.

Право собственности - согласно Гражданскому кодексу РФ, часть I, (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

Кадастровый номер – персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1, п. 3).

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Итоговая величина стоимости объекта оценки – определяется путем расчёта стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединённых общей методологией (ФСО №1).

Объект-аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Единица сравнения – единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён на дату оценки 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;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).

Срок экспозиции объекта оценки – рассчитывается с даты предоставления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

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

Показатель ликвидности - характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Риск ликвидности – это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект жилой недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчёта оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учётом комиссионных выплат в процентном соотношении.

Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также всё, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Улучшения – вся недвижимость, кроме земли. Включает здания, сооружения, ограждения, передаточные устройства и т.д.

Объект капитального строительства (далее - ОКС) – это здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (т.е. объекты незавершённого строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (п. 10 статьи 1 ГрК РФ).

Износ – потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов.

Устаревание – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

Нормативный срок службы – определённый нормативными документами срок службы зданий, сооружений и другого имущества.

Срок физической жизни – период от завершения строительства объекта недвижимости до его сноса.

Хронологический (фактический) возраст объекта – период между завершением строительства (изготовления) объекта и датой оценки.

Срок экономической жизни объекта – период времени, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль.

Остаточный срок экономической жизни – период, в течение которого улучшения на земельном участке ещё будут вносить вклад в стоимость объекта недвижимости.

Аренда – юридически оформленное право временного владения и пользования или временного пользования чужой собственностью на определённых условиях. Аренда земли юридически оформленное право землепользования, при котором собственник земли за арендную плату передаёт свой земельный участок на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

Арендная плата – плата за пользование чужим объектом недвижимости. Величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором.

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход с учётом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости, от неплатежей арендаторов, а также от дополнительных видов доходов.

Чистый операционный доход (ЧОД) – часть действительного валового дохода, которая остаётся после выплаты всех операционных расходов.

Денежный поток – сумма чистого дохода, амортизационных отчислений и прочих периодических поступлений или выплат, определяющих величину денежных средств предприятия.

Дисконтирование – расчёт текущей стоимости будущих денежных потоков.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих доходов (расходов) к текущей стоимости. Ставка дисконтирования представляет общую ожидаемую ставку дохода (в процентах к цене покупки), на которую покупатель или инвестор вправе рассчитывать, приобретая в собственность некий актив, с учётом риска, присущего этой доле собственности.

Коэффициент (ставка) капитализации – коэффициент пересчёта будущих доходов (имеется ввиду чистый операционный доход) от объекта к текущему моменту при условии, что поступление доходов носит регулярный характер, и их величина существенно не изменяется. Отличается от ставки дисконтирования на фактор фонда возмещения.

2.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Согласно п.23 ФСО №1, проведение оценки включает следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчётов;
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчёта об оценке.

3.1. Общие данные по г. Москва

Москва³ — столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит^[5]. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 615 279 чел. (2019), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в десятку городов мира по численности населения, крупнейший русскоязычный город в мире. Центр Московской городской агломерации. Центр Русской православной церкви.

Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1730 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

Расположена на западе России, на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации, Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Москва — самый популярный туристический центр России. Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом: город обслуживают 6 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен. Москва — спортивный центр страны. В 1980 году в Москве прошли XXII летние Олимпийские игры, а в 2018 город стал одним из хозяев чемпионата мира по футболу.

Москва находится в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Город располагается на Русской плите, входящей в состав Восточно-Европейской платформы; к северу и северо-востоку от Москвы находится московская синеклиза — крупнейшая депрессия центральной части Восточно-Европейской платформы. Территория города по состоянию на 1 января 2014 года составляет 2561,5 км², примерно треть этой площади (около 900 км²) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД).

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

Город располагается на обоих берегах реки Москвы, в её среднем течении. Помимо этой реки, на территории города протекает несколько десятков других рек (притоков Москвы), наиболее крупные из которых — Сходня, Химка, Пресня, Неглинная, Яуза и Нищенка (левые притоки), а также Сетунь, Котловка и Городня (правые притоки). В Москве много и других водоёмов: в пределах МКАД около 150 малых рек и ручьёв, многие из которых протекают в коллекторах, а также около 240 открытых водоёмов (прудов и озёр).

Административно-территориальное деление.

Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

Административный округ — территориальная единица города Москвы, образуемая для административного управления соответствующей территорией, включает в себя несколько районов или поселений Москвы. Границы административного округа не могут пересекать границ районов и поселений.

Район — образуется с учётом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории.

³ <https://ru.wikipedia>

Поселение — территориальная единица Москвы, образуемая на территориях, включённых в состав Москвы в ходе реализации проекта по расширению её территории с 1 июля 2012 года.

Образование, преобразование и упразднение районов и поселений, присвоение им наименований, установление и изменение их границ осуществляются Московской городской Думой по представлению мэра Москвы, а административных округов — мэром Москвы.

До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение.

Москва разделена на 12 административных округов: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий. Последние три полностью расположены за пределами МКАД.

Зеленоградский административный округ является эксклавом: со всех сторон он окружён территорией Московской области, на юго-востоке граничит с городским округом Химки, во всех остальных направлениях — с Солнечногорским районом Московской области.

В свою очередь, округа Москвы (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

Новомосковский и Троицкий округа состоят из таких новых территориальных единиц Москвы, как поселения. В границах же этих поселений созданы такие внутригородские муниципальные образования, как поселение и городской округ. Округа находятся под управлением общей префектуры.

Официальная символика.



Герб, флаг и гимн Москвы — официально утверждённые символы города. Герб и флаг Москвы представляют собой тёмно-красные геральдический щит и прямоугольное полотнище с изображением всадника — Святого Георгия Победоносца, поражающего чёрного Змия. Гимном города Москвы является музыкально-поэтическое произведение, созданное на основе песни Исаака Осиповича Дунаевского на стихи Марка Самойловича Лисянского и Сергея Ивановича Аграняна «Моя Москва».

Население.

Численность населения Москвы по данным Росстата составляет 12 615 279 чел. (2019). Плотность населения — 4925,92 чел./км² (2019).

По «Росписному списку» («Переписной книге города Москвы 1638 года») в столице жило около 200 тысяч человек. К началу XVIII века численность населения Москвы немного уменьшилась и по «ревизским сказкам» составляла: в 1710 году около 160 тысяч человек, в 1725 году — 140—150 тысяч, в 1740 году — 138,4 тысячи, в 1776 году — 161 тысячу человек. Перед войной 1812 года в Москве жило 270 тысяч человек, а после её окончания — 215 тысяч. В результате миграционного прироста в середине XIX века население Москвы увеличилось: в 1840 году — 349,1 тысячи человек, в 1856 году — 368,8 тысячи, в 1868 году — 416,4 тысячи человек.

Экономика.

Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё. По состоянию на ноябрь 2019 года из 200 крупнейших предприятий страны 104 зарегистрированы в Москве.

Москва — крупный центр машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической, лёгкой, полиграфической промышленности. Но в последние годы идёт процесс переноса производств за пределы Москвы.

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

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

МиГ-29 — разработанный и произведённый РСК «МиГ».

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

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

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

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

Предприятия Концерна ПВО «Алмаз-Антей» (крупнейшие — «Алмаз», «Альтаир», «Авангард») Тушинский машиностроительный завод.

Ракетостроительное МКБ «Вымпел».

Московское машиностроительное предприятие имени В. В. Чернышёва.

Из гражданских производств наиболее крупные:

Одна из последних моделей грузовиков ЗИЛ-436200 выпускаемых на ЗИЛе

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

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

Рено Логан собирается на Автофрамосе.

Электрозавод — крупный производитель электротрансформаторов и реакторов.

Мосэлектросит — производитель электрических распределительных устройств.

Карачаровский механический завод — производство подъёмного оборудования.

Завод «Москабель».

Московский нефтемаслозавод.

Трёхгорная мануфактура.

Московский судостроительный и судоремонтный завод.

Мосхимфармпрепараты им. Н. А. Семашко.

Красный Октябрь (кондитерская фабрика).

Московская биржа.

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

Москва является крупнейшим в стране инженерным центром, здесь проектируется значительная часть российской продукции, (особенно авиационной, космической, ядерной и вооружения), разрабатываются технологии её изготовления, исследуются материалы.

Оборот розничной торговли в 2007 году составил 2040,3 млрд руб. (рост по отношению к 2006 году — 5,1 %), оборот оптовой торговли, в свою очередь, составил 7843,2 млрд руб. (рост к 2006 году — 22,3 %), объём платных услуг населению — 815,85 млрд руб. (это 24 % от объёма услуг по всей России).

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

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

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

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

В 2012 году Москва заняла 1-е место в Рейтинге качества городской среды, составленном Министерством регионального развития РФ, Российским союзом инженеров, Федеральным

агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, а также Московским государственным университетом им. М. В. Ломоносова.

В 2018 году Москва приняла 12 матчей Чемпионата мира по футболу, что стало дополнительным драйвером экономики инфраструктуры. В 2018 году предприятия малого и среднего бизнеса пополнили бюджет Москвы на 473 млрд. рублей. С 2015 года общий объем налоговых поступлений от них увеличился на 46 %.

Культура и искусство.

Москва — крупный культурный и туристический центр Европы и мира, московский регион имеет один из богатейших в России историко-культурных потенциалов. В Москве много интересных мест — это как различные историко-культурные и архитектурные памятники, так и современная развлекательная инфраструктура.

Современная Москва насчитывает более 100 театров. Наиболее известные из них — Большой театр, Малый театр, МХТ им. Чехова, «Современник», Ленком, Театр на Таганке, Театр Петра Фоменко.

В городе имеется более 60 музеев. При участии Московского государственного университета в Москве были открыты Политехнический, Исторический, Зоологический музеи, музей антропологии, музей изобразительных искусств имени А. С. Пушкина, Ботанический и Зоологический сады (Московский зоопарк). Среди множества музеев столицы также следует отметить Третьяковскую галерею, основанную русским меценатом, чьё имя навсегда запечатлено в названии музея. Имеются крупные выставочные пространства (Центральный дом художника, выставочный зал «Манеж» и др.).

Помимо государственных музеев в Москве действует множество частных художественных галерей, многие из которых специализируются на современном искусстве.

В Москве работает несколько крупных сетей кинотеатров (в общей сложности более 100 кинозалов), в прокате которых имеются российские и зарубежные кинофильмы. Многие кинотеатры представляют собой мультикомплексы, позволяющие одновременно показывать несколько фильмов на разных экранах.

В Москве расположены многие крупные киностудии: «Мосфильм», Киностудия имени М. Горького, «Союзмультфильм» и другие. Ежегодно проходит Московский международный кинофестиваль.

В городе действует более 400 библиотек, включая национальную Российскую государственную библиотеку.

В Москве расположено много различных ночных заведений — клубов, баров, ресторанов, варьете. Например, по данным сайта «Афиша», в столице насчитывается не менее 400 клубов. Основные заведения концентрируются внутри Бульварного кольца, вдоль Тверской улицы, в районе Остоженки, Нового Арбата, Кутузовского проспекта и др. Тверская — одна из наиболее дорогих торговых улиц не только в Москве и России, но и во всём мире. Примыкающий к Тверской Театральный проезд в районе Китай-города — место расположения большого числа бутиков.

До 1 июля 2009 года (даты вступления в силу законодательства об ограничении игорного бизнеса) в Москве работало большое число казино, игровых клубов.

В Москве масса возможностей для детского досуга. Самые известные места, которые москвичи и гости столицы посещают с детьми — Московский зоопарк, Московский планетарий, музей занимательных наук Экспериментаниум, Биологический музей имени К. А. Тимирязева. В 2015 году на территории ВДНХ был открыт океанариум «Москвариум». В Нагатинской пойме совместно с компанией DreamWorks строится новый парк развлечений мирового уровня «Остров мечты».

В последнее время ведётся модернизация и реконструкция московских парков, они становятся более удобными для прогулок с детьми за счёт развитой инфраструктуры. Во многих парках работает прокат велосипедов и роликов. Также в 2015 году в рамках программы благоустройства в Москве было отремонтировано более 12 тысяч детских площадок.

Московский Кремль и Красная площадь.

Исторический центр Москвы — Московский Кремль. Свой нынешний вид стены и башни крепости приобрели ещё в XVII веке. В наше время Кремль служит резиденцией Президента России,

на его территории находятся многочисленные храмы и музеи, ансамбль Московского Кремля входит в список всемирного наследия ЮНЕСКО. Посещение Кремля ограничено музейными зонами.

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

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

Тверской район — район Москвы, расположенный в Центральном административном округе. Району соответствует внутригородское муниципальное образование муниципальный округ Тверской.

Район расположен в центральной части Москвы в составе Центрального административного округа.

Контуры Тверского района проходят по следующим географическим объектам (по-часовой стрелке): по оси Моховой улицы, Большой Никитской, Газетного переулка, по границам владений № 15 и 13/15 на той же улице и владений № 8/10 по Брюсову переулку, по северо-восточным границам владения № 17 по Брюсову переулку и владений № 20 по Вознесенскому переулку, оси Вознесенского переулка, северо-восточным границам владения № 17 по Вознесенскому переулку и владения № 18 по Леонтьевскому переулку, по осям Леонтьевского и Большого Гнездииковского переулков, северо-восточной границе владения № 24 по Тверскому бульвару, по оси юго-западного проезда Тверского бульвара, по осям Сытинского, Большого Палашёвского, Трёхпрудного и Благовещенского переулков, юго-западным границам владения № 1 по Благовещенскому переулку, северо-восточным границам территории сада «Аквариум», 2-й Брестской улицы и улицы Грузинский вал, по северо-восточным границам владений № 9—11 по улице Грузинский вал, по северо-западной границе полосы отвода Алексеивской соединительной железнодорожной ветки МЖД, улицы Сущёвский вал, Тихвинской улицы и Перуновского переулка, юго-западной границе площади Борьбы, оси улицы Достоевского, юго-западной границе Суворовской площади, Самотёчной и Садовой-Самотечной улиц, западного проезда Цветного бульвара, по осям западного проезда Неглинной улицы, Неглинной улицы, Театрального проезда, северо-западным и северо-восточным границам Лубянской площади, оси Лубянского проезда, юго-восточным границам Славянской площади и площади Варварские Ворота, оси Китайгородского проезда, оси русла реки Москвы, оси Большого Каменного моста, юго-западной границе Боровицкой площади до Моховой улицы.

Муниципалитет граничит со всеми районами ЦАО, а также с Бутырским, Марьиной рощей, Савёловским, Беговым районами Москвы.

По данным управы округа, площадь района составляет 565 га. По данным Мосгорстата, площадь района составляет 727.38 га.

Население.

| Численность населения | | | | | | |
|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 2002 ^[9] | 2010 ^[10] | 2012 ^[11] | 2013 ^[12] | 2014 ^[13] | 2015 ^[14] | 2016 ^[15] |
| 75 955 | ↘75 378 | ↗76 064 | ↗76 348 | ↗76 798 | ↗76 881 | ↗77 123 |
| 2017 ^[16] | 2018 ^[17] | 2019 ^[4] | | | | |
| ↗77 234 | ↗77 497 | ↗77 864 | | | | |

Герб и флаг.

Герб Тверского Геральдический номера 3 марта 2004 щит московской котором расположен золотой над ней. Золотые Тверскую улицу и территории района крупных театров, ряда музеев и выставочных залов. Наковальня напоминает о Кузнецкой слободе и её мастерах. Пламя является символом просвещения и отражает наличие в районе множества культурных центров и просветительных учреждений. Треугольная оконечность указывает на холм, где был построен Высоко-Петровский монастырь. Красное поле повторяет цвет поля герба Твери.



района. Герб и флаг района утверждены и внесены в реестр города Москвы с присвоением регистрационного года. Герб Тверского района представляет собой красный формы с зелёной треугольной оконечностью снизу, на изображены два золотых столба, между которыми лавровый венок, в котором уместились наковальня и пламя столбы символизируют основные магистрали района — Цветной бульвар. Венок отражает расположение на

Экология.

Экологическая обстановка в Тверском районе оценивается как неблагоприятная. Связано это с большой концентрацией автотранспорта и десятью промышленными предприятиями, что усугубляется особенностью местной городской застройки.

Парки и скверы на территории района.

Александровский сад; Тайницкий сад; Тверской бульвар; Сад «Эрмитаж»; Миусский сквер; Парк Новослободский; Детский парк № 2 на Делегатской; Антроповский сквер на Селезневской.

Достопримечательности.

Большой театр; Гостиница «Москва»; ГУМ; Красная площадь; Театр «Ленком»; Московский Кремль. Вид из Зарядья; Московский Кремль; Памятник А. С. Пушкину; Памятник Юрию Долгорукому; Памятник Кириллу и Мефодию; Театр «Россия»; Покровский собор; Храм Николы Чудотворца у Тверской заставы; Памятник Владимиру Великому; Памятник Михаилу Калашникову; Парк Зарядье.

Образование.

Российский государственный гуманитарный университет; Московский государственный технологический университет "Станкин"; Российский химико-технологический университет им. Д.И. Менделеева; Московский медико-стоматологический университет; Гуманитарный педагогический университет; Медицинское училище № 8; Колледж лёгкой промышленности № 5; Московское государственное училище музыкального исполнительства им. Шопена; Школа № 1234; Центр образования № 1447; Лицей № 1574; Центр образования № 175; Школа № 1113; Школа № 1275.

3.2. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки.

1. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 11.02.2020г.
2. Инвентаризационная опись от 13.03.2020г. № 1.

3.3. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

Рисунок 1.

Местоположение объекта оценки на карте района

https://yandex.ru/maps/213/moscow/house/2_y_shchemilovski_pereulok_5a/Z04YcAdoT0EEQFtvfXt2eXRIZQ==/?ll=37.622140%2C55.763101&sll=37.608643%2C55.778861&source=wizgeo&utm_medium=maps-desktop&utm_source=serp&z=13

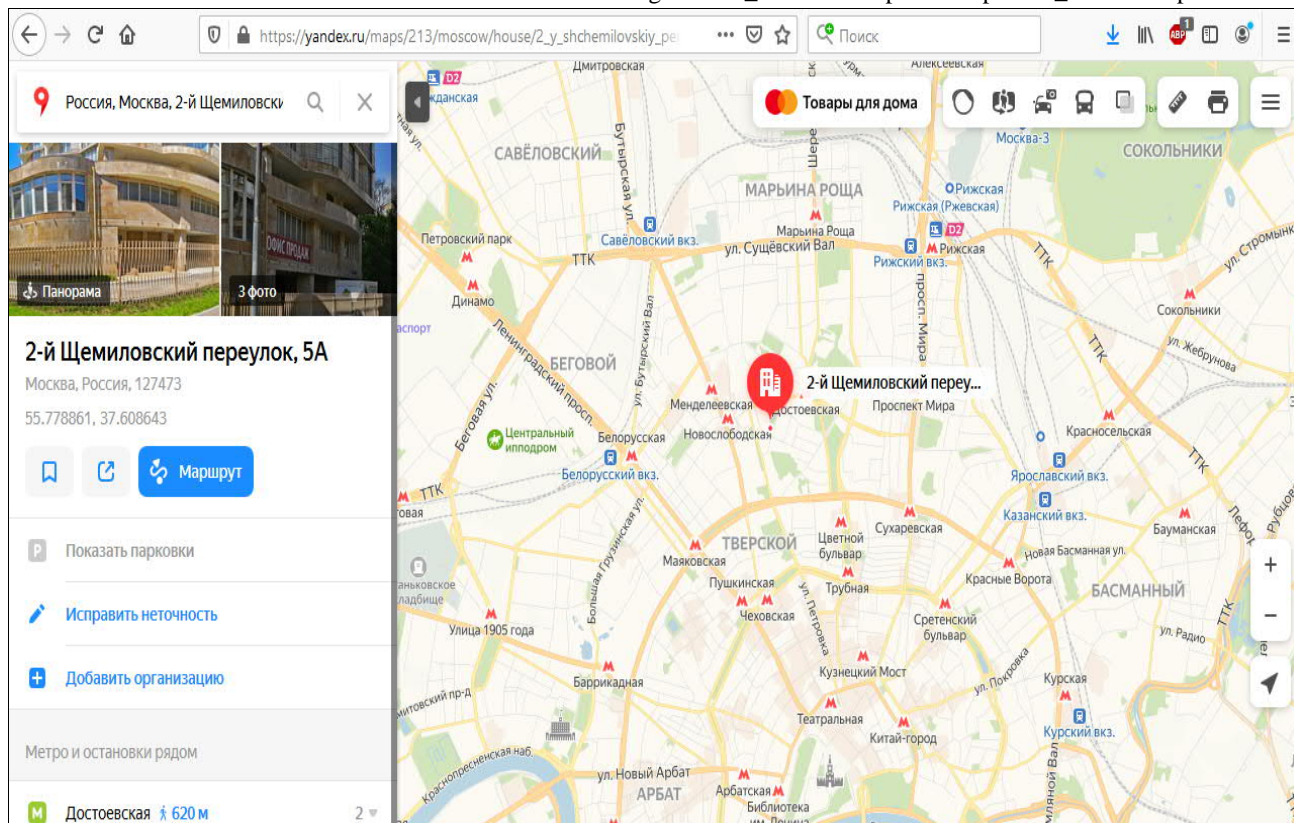


Таблица 5.

Характеристика местоположения объекта оценки

| Наименование показателя | Значение показателя |
|--|--|
| Застройка, типичное использование окружающей недвижимости: | Многоквартирный жилой 24-ти этажный дом расположен в Тверском районе г. Москвы. Окружающая застройка: жилые, административные здания, школы, поликлиники, детский сад, магазины. |
| Благоустройство территории: | Присутствуют следующие виды благоустройства: подъездные асфальтобетонные дороги, освещение |
| Транспортная доступность: | Хорошая транспортная доступность за счет близости остановки общественного транспорта |
| Экологическое состояние (локальное): | Местоположение оцениваемого объекта, с точки зрения экологической обстановки, можно считать хорошим. Основным фактором загрязнения является автомобильный транспорт. |

Рисунок 2.
Характеристика дома
<http://dom.mingkh.ru/moskva/moskva/728495>

ДОМ.МИНЖКХ
Жилой фонд ▾ Управляющие компании О проекте Обратная связь

Россия / Москва / Москва / пер. Щемилловский 2-й, 5А

Анкета дома «Москва, пер. Щемилловский 2-й, 5А»

Жилой дом в Москве, Москве, по адресу пер. Щемилловский 2-й, д. 5А построен в 2013 году. 24-этажный имеет общую площадь всех помещений 24441.90 квадратных метров. Дом находится под управлением УК «Жилищник района Тверской» с 14.06.2019.

| | |
|-----------------------|---|
| Адрес | пер. Щемилловский 2-й, д. 5А, Москва, Москва На карте |
| Год постройки | 2013 |
| Количество этажей | 24 |
| Тип дома | Множкквартирный дом |
| Жилых помещений | 90 |
| Капитальный ремонт | см. сроки |
| Серия, тип постройки | индивидуальный проект |
| Тип перекрытий | Железобетонные |
| Материал несущих стен | Монолитные |
| Тип мусоропровода | На лестничной клетке |
| Дом признан аварийным | Нет |
| Детская площадка | Не имеется |
| Спортивная площадка | Не имеется |
| Управляющая компания | УК «Жилищник района Тверской» с 14.06.2019 |

Объявление закрыто Google

[Пожаловаться на объявление](#)

[Почему это объявление?](#) ⓘ

[Сведения о доме](#)

[Капитальный ремонт](#)

| | |
|------------------------------------|----------------------------------|
| Год ввода в эксплуатацию | 2013 |
| Детская площадка | Не имеется |
| Дом признан аварийным | Нет |
| Дополнительная информация | Нет |
| Количество жилых помещений | 90 |
| Класс энергетической эффективности | Не присвоен |
| Количество лифтов | 8 |
| Количество подъездов | 2 |
| Лифты | пассажи́рские - 6, грузо́вые - 2 |
| Наибольшее количество этажей | 24 |
| Наименьшее количество этажей | 24 |
| Площадь жилых помещений м² | 14 316.40 |
| Площадь нежилых помещений м² | 7 802.50 |

| | |
|--|----------------------------------|
| Площадь помещений общего имущества м² | 5 558.50 |
| Площадь зем. участка общего имущества м² | 0.35 |
| Площадь парковки м² | 0.00 |
| Серия, тип постройки здания | индивидуальный проект |
| Спортивная площадка | Не имеется |
| Формирование фонда кап. ремонта | На счете регионального оператора |
| Тип дома | Множкквартирный дом |

Объявление закрыто Google

[Пожаловаться на объявление](#) [Почему это объявление?](#) ⓘ

Инженерные системы

| | | | |
|------------------------------|------------------------------|------------------------|----------------|
| Количество вводов в дом, ед. | 2 | Система пожаротушения | Автоматическая |
| Объем выгребных ям, куб. м. | 0.00 | Теплоснабжение | Центральное |
| Вентиляция | Приточно-вытяжная вентиляция | Холодное водоснабжение | Центральное |
| Водоотведение | Центральное | Электроснабжение | Центральное |
| Система водостоков | Отсутствует | | |
| Газоснабжение | Отсутствует | | |

Конструктивные элементы

| | | | |
|--------------------------------|----------------------|------------|------------------------------|
| Количество мусоропроводов, ед. | 2 | Перекрытия | Железобетонные |
| Несущие стены | Монолитные | Фасад | Соответствует материалу стен |
| Площадь подвала, кв.м | 5 375.70 | Фундамент | Иной |
| Крыша | Плоская | | |
| Мусоропровод | На лестничной клетке | | |

Рисунок 3.
Характеристика объекта оценки
https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/

| Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online | |
|--|---|
| Объект капитального строительства | |
| Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос | |
| Кадастровый номер: | 77:01:0004002:6592 |
| Статус объекта: | Учтенный |
| Дата постановки на кадастровый учет: | 13.08.2014 |
| Этаж: | 18 |
| Площадь ОКС'а: | 138,6 |
| Единица измерения (код): | Квадратный метр |
| Кадастровая стоимость: | 37377307,04 |
| Дата внесения стоимости: | 09.01.2019 |
| Дата определения стоимости: | 01.01.2018 |
| Адрес (местоположение): | Москва, пер Щемилковский 2-й, д 5А, кв 30 |
| (ОКС) Тип: | Квартира, Жилое помещение |
| Дата обновления информации: | 11.02.2020 |
| Форма собственности: | Частная |
| ▼ Права и ограничения | |
| Право | Ограничение |
| № 77:01:0004002:6592-77/011/2020-1 от 07.02.2020 (Собственность) | |
| Найти объект на публичной кадастровой карте | |
| Сформировать запрос | |
| Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос | |

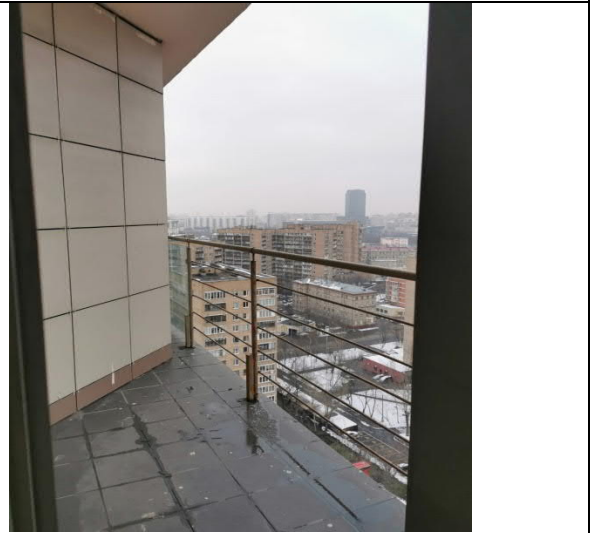
Таблица 6.
Характеристика оцениваемой квартиры

| Наименование показателя | Значение показателя |
|---|---|
| ОПИСАНИЕ ДОМА | |
| Год постройки | 2013 |
| Адрес (местоположение): | РФ, г. Москва, Тверской р-н, пер. Щемилковский 2-й, д. 5а |
| Тип здания | Многоквартирный жилой дом |
| Материал стен | Монолитный |
| Материал перекрытий | Железобетонные |
| Коммуникации | Водопровод-центральный, канализация – сброс в городскую сеть, газоснабжение – сетевой, отопление – центральное, горячее водоснабжение, слаботочные устройства |
| Охрана дома и придомовой территории: | - |
| Наличие и тип парковки: | - |
| ОПИСАНИЕ ПОДЪЕЗДА | |
| Домофон | Есть |
| Состояние подъезда | Хорошее |
| Лифт | Есть |
| Мусоропровод | Есть |
| ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМОЙ КВАРТИРЫ 30 | |
| Этаж/этажность | 18/24 |
| Общая площадь, кв. м | 138,6 |
| Балкон | Есть |

| | |
|---------------------------|--------------------|
| Тип и количество Санузлов | Несколько санузлов |
| Текущее использование | Не проживают |
| ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА | |
| Тип ремонта | Без отделки |

ФОТО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





3.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость Оценщику на момент оценки не известны.

Глава 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.

4.1. Анализ рынка

4.1.1. 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

Влияние общей политической и социально-экономической ситуации в РФ.⁴

Рынок недвижимости – всегда локальный и прямо зависит уровня развития и состояния региональной экономики, доходов местного населения и бизнеса, но – это лишь производные от общего состояния экономики страны, федерального законодательства, исполнения государственного бюджета, федеральных целевых программ, определяющих направления и темпы развития всех регионов.

Основные экономические показатели Российской Федерации (по данным Росстата, в сопоставимых ценах)

| | 2019 г. | В % к 2018 г. | 2018 г. в % к 2017 г. | Январь 2020 г. |
|---|----------|---------------|-----------------------|----------------|
| Валовой внутренний продукт, млрд рублей | 109361,5 | 101,3 | 102,5 | |
| Индекс промышленного производства | | 102,4 | 102,9 | |
| Продукция сельского хозяйства, млрд рублей | 5461,3 | 104,0 | 99,8 | 165,1 |
| Грузооборот транспорта, млрд т-км | 5669,1 | 100,6 | 102,7 | 460,4 |
| в том числе железнодорожного транспорта | 2601,8 | 100,2 | 104,2 | 209,3 |
| Оборот розничной торговли, млрд рублей | 33532,1 | 101,6 | 102,8 | 2632,7 |
| Объем платных услуг населению, млрд рублей | 10093,4 | 99,1 | 101,4 | 838,8 |
| Внешнеторговый оборот, млрд долларов США | 672,8 | 97,3 | 118,6 | 58,65) |
| в том числе: экспорт товаров | 418,7 | 94,5 | 127,4 | |
| импорт товаров | 254,1 | 102,2 | 105,6 | |
| Инвестиции в основной капитал, млрд рублей | 19318,8 | 101,7 | 105,4 | |
| Реальные располагаемые денежные доходы | | 100,8 | 100,1 | |
| Среднемесячная начисленная заработная платы работников организаций: | | | | |
| номинальная, рублей | 47468 | 107,5 | 110,3 | |
| реальная | | 102,9 | 108,5 | |
| Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек | | | | 0,7 |

ВВП за 2019г. составил 109 361,5 млрд. рублей (рост +1,3%, за 2018г. - +2,1%). Рост незначительный, учитывая ресурсные возможности страны.

Ключевая ставка Банка России с 10.02.2019г. - **6,00%** годовых. Высокая ключевая ставка, с одной стороны, сдерживает необеспеченное кредитование и инфляцию, с другой – сдерживает развитие экономики.

Инфляция (рост потребительских цен) по итогам января 2019/2018гг. составила **+2,4%**. Уровень инфляции вполне умеренный для стабильного развития экономики.

Сальдированный финансовый результат организаций (без малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах за 2019 год составил **+15414,2** млрд рублей (36,7 тыс. организаций получили прибыль в размере 17343,5 млрд рублей, 13,3 тыс. организаций имели убыток на сумму 1929,3 млрд рублей). Анализ прибыльности отраслей и их доли в ВВП показывает, что прибыльными и рентабельными являются в основном добывающие отрасли, металлургия, производство энергии и, незначительно, некоторые виды промышленных отраслей. Большинство компаний низкорентабельны, а 26,5% от всех предприятий - убыточны, что отражает стагнацию экономики.

⁴ <https://statrielt.ru/analiz-rynka>

Суммарная **задолженность организаций** на конец 2019 года составила **117 297,4** млрд рублей, в т.ч. просроченная - 4633,6 млрд рублей - **4,0%** от общей суммы задолженности (рост за год **+0,4%** 2019/2018). Рост просроченной задолженности показывает ухудшение качества расчётов компаний по своим обязательствам.

Такая в целом отрицательная динамика финансового состояния организаций наблюдается с 2016 года, что, на фоне закредиванности компаний, может отрицательно отразиться на их финансовой устойчивости в ближайшем будущем.

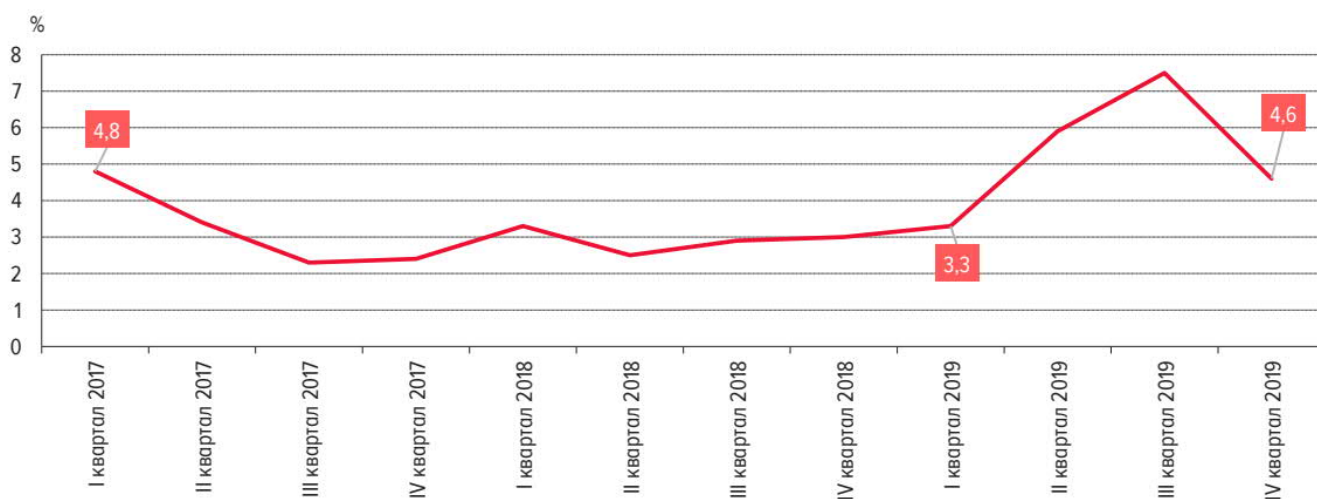
На 01.02.2020г. **депозиты и средства организаций на счетах** (кроме кредитных организаций) в банках в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах составили 28,281 трлн. руб. (**+2,3%** г/г), **вклады физических лиц** – 30,174 трлн. руб. (**+8,8%** г/г). **Кредиты нефинансовым организациям** – 33,84 трлн. руб. (**+2,0%** г/г.), **Кредиты физическим лицам** - 17,787 трлн. руб. (**+17,9%** г/г.).

Прибыль банковского сектора 2019г. возросла до 1,871 млрд. руб. (**+136,9%** к уровню на 01.01.2018г., **+39,2%** к уровню на 01.01.2019г.), но в текущем 2020 году прирост 223 млрд руб. сократился (**-15,5%**).

При значительном росте прибыли отдельных организаций и банков рост **инвестиций в основной капитал** в 2019 году составил всего **1,7%** (+5,4% в 2018г.), что подтверждает ухудшение финансового положения большинства компаний и ухудшение темпов экономического развития страны.

Рост **реальной среднемесячной заработной платы** **снизился** с +8,5% 2018/2017 до **+2,9%** 2019/2018,

По оценке Банка России, прирост номинальных располагаемых денежных доходов населения (квартал к кварталу в годовом выражении):



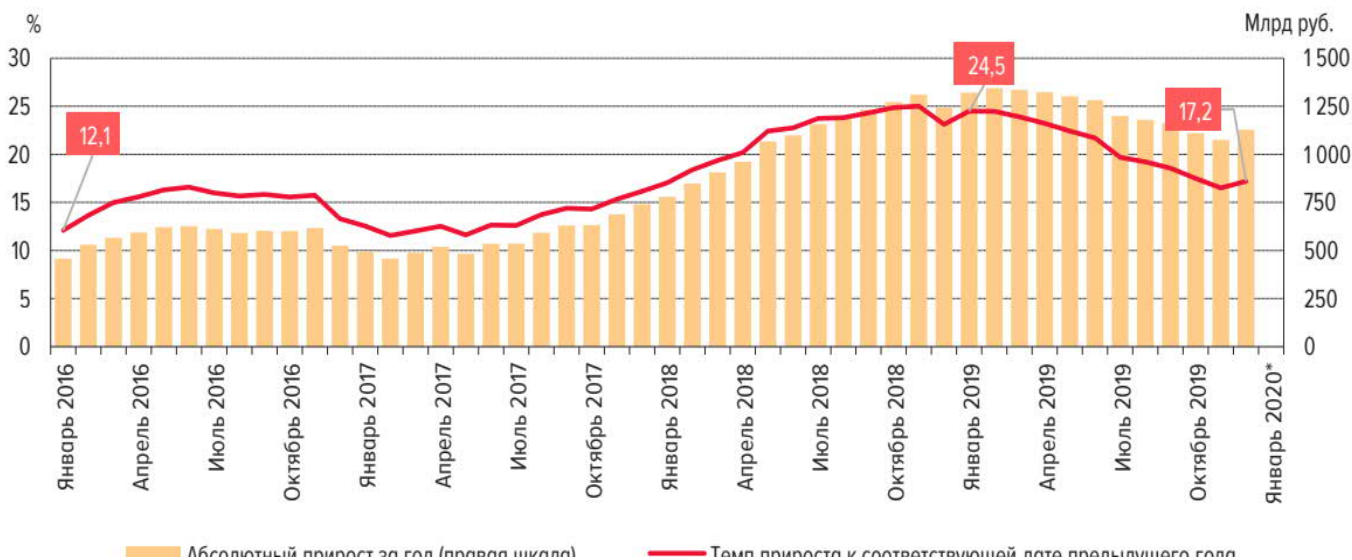
Источник: оценка Банка России.

Профицит исполнения консолидированного бюджета РФ и бюджетов государственных внебюджетных фондов за 2019г. составил 2115,0 млрд. руб.

Золотовалютные резервы Российской Федерации на 21.02.2020г. составили 563,1 млрд долл. США (**+17,2%** г/г), что обеспечивает полное покрытие внешнего долга и внешних обязательств, гарантии стабилизации в случае неблагоприятных экономических условий.

В строительстве. Объем СМР в 2019 г. составил 9132,1 млрд рублей (в сопоставимых ценах) (**+0,6%**), введено в эксплуатацию 80,3 млн. кв.м.. В январе 2020 года объём СМР составил 476,7 млрд. руб. (**+1,0%** г/г.), введено в эксплуатацию 5,0 млн кв.м. общей площади жилых помещений.

Годовая динамика ипотечного жилищного кредитования ИЖК (по данным Банка России):



Замедление роста ИЖК отчасти является следствием ужесточения денежно-кредитных условий в конце 2018– начале 2019 г. из-за ухудшения внешних условий. Возобновление планомерного снижения процентных ставок с середины 2019 г. (в декабре ставка по ИЖК стала минимальной – 9%, и продолжила снижение в январе-феврале 2020 г.) будет поддерживать рост ИЖК в 2020 году. Дополнительную поддержку спросу на ИЖК окажет реализация национальных проектов «Жилье и городская среда» и «Демография» (в частности, расширение программы материнского капитала). Качество ИЖК по-прежнему на высоком уровне – доля кредитов с просрочкой платежей более 90 дней составила **менее 1,4%** на 01.01.2020.

Средняя по стране фактическая стоимость 1 кв. метра общей площади жилых помещений во введённых в эксплуатацию жилых зданиях, построенных в 2019 г., составила 42132 рубля (в 2018 г. - 41358 рублей).

Для улучшения жилищных условий и поддержки строительной отрасли реализуется госпрограмма «Жилье и городская среда» (бюджет до 2024 года 1066,2 млрд руб.).

Развивается **транспортная и инженерная инфраструктуры**: ведётся строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. Строятся крупнейшие объекты транспортной инфраструктуры, ГЭС, АЭС, заводы СПГ, производства этилена, стальных труб, алюминия, нефти, удобрений и т.д.

Во внешнеэкономической сфере: строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем, Ираном и Индией прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с юга на север, развивается инфраструктура северного морского пути. В дальнейшем это позволит значительно сократить транспортные расходы при товарообмене между странами Европы и Юго-Восточной Азии, а России – стабильно дополнительно зарабатывать на транзите грузов и развивать собственную экономику. Развиваются отношения со странами Африканского континента и Латинской Америки.

Наиболее значимые проекты Российской Федерации, сравнимые со стройками первых пятилеток индустриализации СССР, запланированные к вводу в действие в 2019-2025 годах:

- газопровод «Сила Сибири» (пущен в эксплуатацию 02 декабря 2019 года),
- газопровод «Северный поток-2» (ввод был запланирован на декабрь 2019г., но сроки перенесены на 2020 год из-за американских санкций на швейцарского субподрядчика),
- газопровод «Турецкий поток» (введён в эксплуатацию 08.01.2020г.),
- железнодорожная часть Крымского моста (введён 23.12.2019г.),
- первый энергоблок Белорусской атомной электростанции (пуск намечен на 2020г.),
- в Калининградской области - комплекс по производству, хранению и отгрузке сжиженного природного газа (введён в 2019 году),
- автомобильный мост через р. Амур в Китай (29 ноября 2019 года объявлено об окончании строительства, ввод – в апреле 2020 года),

- Амурский газоперерабатывающий завод в г. Свободный (будет извлекать из природного газа сопутствующие метану газы: этан, пропан, бутан и другие более тяжёлые фракции углеводородов, а также гелий),
- «Запсибнефтехим» в Тобольске – крупнейший нефтехимический проект России (сейчас ведутся пусконаладочные работы),
- «Арктик СПГ-2» мощностью 19,8 млн. т. сжиженного природного газа в год,
- «Ямал СПГ (4-я очередь),
- Судоверфь Новатэк в Белокаменке (ЦСКМС - Кольская верфь),
- Тайшетский алюминиевый металлургический завод,
- Судостроительный комплекс «Звезда» (бухта Большой Камень),
- масштабные авиационные и космические проекты, строительство атомных ледоколов и [многие другие](#).

Выводы и перспективы российской экономики

Общие экономические показатели положительны: до благоприятного уровня снижена инфляция, растёт промышленное и сельскохозяйственное производство, восстановилось строительство, восстановился потребительский спрос, растёт оптовая и розничная торговля, растут средства на счетах организаций и населения, укрепился банковский сектор, растут международные золотовалютные резервы. Своевременный сбор налогов и ежегодный профицит бюджета позволяет не только исполнять социальные планы и обязательства, но и вести масштабные инфраструктурные проекты: строятся новые дороги и мосты, восстанавливаются объекты инженерных коммуникаций, строятся и восстанавливаются коммунальные объекты. В этом немалую роль играют и частные инвестиции.

Вместе с тем, на фоне стабильно низкого спроса на продукцию и высоких кредитных ставок ухудшается финансовое положение, увеличивается закредитованность значительного числа производящих компаний и снизились до минимума объёмы инвестиций. Это может привести к падению производства многих отраслей экономики, если централизованно не будут приняты меры по снижению налоговой и кредитной нагрузки на производящий бизнес и меры по стимулированию спроса. Возможно, изменённый в январе 2020 года состав правительства РФ в главе с новым премьер-министром сменят экономический курс в направлении инвестиционного стимулирования и развитие спроса.

Сложившиеся в последние 30 лет в стране отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, наряду с характерными для любого капиталистического общества пороками (коррупция, расслоение общества), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития производственной науки и технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров.

Частная собственность стала особенно актуальна и незаменима на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенные для экономической безопасности страны. Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рынок заставляет частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от неэффективных убыточных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту конкурентоспособности российских товаров.

Вместе с ростом экономики развивается международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия, металлы) и импортёра высокотехнологических средств производства (оборудования и станков, сельскохозяйственной техники, автомобилей и их комплектующих) и товаров потребления

широкого ассортимента. Однако, наряду с развитием международного экономического сотрудничества параллельно начались и негативные мировые политические процессы. Противоположность геополитических интересов между Западом и Востоком, между технологически высокоразвитыми и менее развитыми странами, борьба за ресурсы и за новые технологии, которая обострилась в последние несколько лет, дестабилизируют международные рынки, дестабилизируют национальные экономики и западных, и восточных стран. Взаимные экономические санкции, введение протекционистских пошлин нарушают сложившиеся международные экономические связи и, в целом, сдерживают развитие мировой экономики. С другой стороны, такая международная конкуренция заставляет перестраивать внутреннюю структуру каждой национальной экономики в пользу экономической самодостаточности: индустриально развитые страны стремятся найти альтернативные (не углеродные) источники энергии; а страны, обладающие энергетическими и сырьевыми ресурсами, создают у себя новые высокотехнологичные производства. Эти закономерные для мирового развития циклические процессы, а также полный отказ России от государственного директивного планирования экономики, учитывая её высокую зависимость от внешних финансово-экономических факторов, обусловили с 2014 года по настоящее время снижение темпов экономического роста. Именно с этим связаны резкие инфраструктурные перекосы (снижение роста отдельных отраслей и падение производств), временные провалы социального характера (снижение темпов роста доходов населения и спроса).

Таким образом, главными сложившимися условиями, гарантирующими дальнейший экономический рост России, являются:

– сложившаяся система государственного управления (вертикаль власти от президента до местных органов), обеспечивающая безопасность и законодательную дисциплину,

– стабильное законодательство (хозяйственное, налоговое),

– сложившаяся система финансово-экономических отношений (банковская, налоговая, таможенная, свободные рынки и конкуренция),

– интенсивное развитие транспортной и инженерной инфраструктуры в масштабе всей страны (строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция крупных энергетических объектов), которая в дальнейшем станет драйвером всех направлений развития. Это может позволить себе только мощная страна с сильным государством.

Развитие транспортной и энергетической инфраструктуры, создание ключевых транспортных артерий через территорию России позволит значительно улучшить товарообмен между странами Европы и Юго-Восточной Азии и наряду с развитием внутренней экономики принесёт России новые доходы и положительно отразится на развитии бизнеса и на благосостоянии населения.

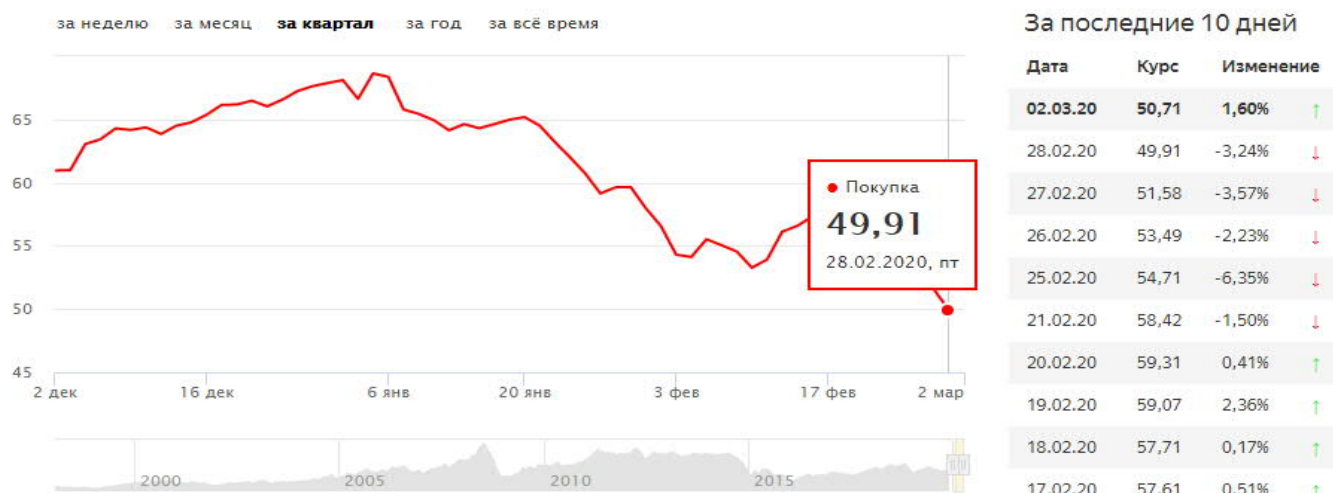
Рассматривая сложившееся экономическое и внешнеполитическое положение и перспективы, следует помнить, что бурный экономический подъём России конца 19-го и первой половины 20-го века вызвал такую геополитическую зависть Запада, что нам были устроены две величайшие мировые войны с немислимыми для остального мира жертвами! И сегодня, когда после разорительной «перестройки» Россия начала реформировать и интенсивно развивать свою экономику и международную кооперацию, мы вновь наблюдаем невиданный даже во времена «холодной войны» накал необоснованных обвинений и угроз. В этой обстановке лишь ракетно-ядерный потенциал, созданный во время СССР и модернизированный современной Россией, гарантирует нам защиту и безопасность.

Таким образом, у России есть две альтернативы: быть беззащитной и зависимой от Запада по примеру латиноамериканских, африканских стран и в дальнейшем поддаться разорению, разграблению и культурному уничтожению или оставаться самостоятельной и богатой страной наряду с самыми развитыми странами мира. Россия выбрала второй вариант - путь сохранения и развития российской цивилизации и многонациональной культуры, путь сохранения независимости и самостоятельности, путь роста благосостояния собственного народа. Наличие всех необходимых ресурсов, как природных (плодородные земли, пресная вода, леса), ископаемых (нефть, газ, цветные металлы), так и интеллектуальных (образование, наука), сильное государство и развитая инфраструктура – всё благоприятствуют этому.

Внешнеэкономическая и политическая самоизоляция, которую мы «проходили» во второй половине 20-го века – тоже не лучший способ развития. Лучше торговать и выгодно продавать то, что есть у нас в избытке, чем самоизолироваться от мировых достижений и враждовать.

Сегодня вызывает тревогу негативное влияние на мировую экономику эпидемии коронавируса COVID-19. Вирус появился в Китае в конце 2019 года, а сегодня индексы деловой активности уже упали ниже значений кризиса 2008 года. Снизилась европейские индексы и основной американский фондовый индекс S&P-500, сокращаются мировая торговля, грузоперевозки и авиаперелёты. «Вирус паники» толкает нефть вниз:

Динамика цен на фьючерсный контракт на нефть Brent (MOEX, USD за баррель)



Но пока текущий уровень мировых цен на нефть для российского бюджета является приемлемым (при принятии бюджета был заложен базовый уровень в 42,4 долл./барр).

Отрицательно реагирует и курс рубля:

Динамика курса доллара США к рублю (USDTOM_UTS, MOEX)



Перспективы рынка недвижимости

Из-за падения мировых цен нефти в 2015 году (и, как следствие, доходов бюджета РФ и девальвации рубля), негативных потоков СМИ о санкциях против России снизился потребительский спрос и, особенно, спрос на дорогостоящие товары. Учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед, неуверенность на рынке недвижимости, вызванная падением темпов роста российской экономики, стала причиной его медленного восстановления в 2018-2019гг. Коррекция (снижение) цен недвижимости 2015–2017 годов и восстановление роста доходов населения оздоровили этот рынок и при общеэкономическом росте создали основу его дальнейшего поступательного развития.

Сегодня рынок жилой и нежилой недвижимости вполне сбалансирован, стабильно развивается и активизируется, цены на рынке (относительно себестоимости строительства) минимальные, но начали расти. Внедрение с 2019 года эскроу-счетов и переход от долевого строительства к банковскому кредитованию поэтапно решит проблему «обманутых дольщиков». Это незначительно повысит уровень цен недвижимости за счёт включения банков и страховых компаний в схему финансирования.

Уход с рынка неэффективных застройщиков и финансовый контроль банков сделают этот рынок менее рискованным и в дальнейшем снизят ставки банковского финансирования строительства.

Однако, появились и отрицательные симптомы: снижение мировых цен нефти и снижение курса рубля, вызванные негативными известиями о распространении коронавируса по всему миру (Китай, Южная Корея, Иран, Италия, другие страны). При отсутствии средств борьбы с вирусом это вызовет снижение активности всех рынков. При значительной зависимости нашей экономики от внешних факторов это может вызвать девальвацию рубля.

Следовательно, это ещё одна причина, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, укрепления бизнеса и сохранения накоплений.

Анализ социально-экономической ситуации в Москве.⁵

Оценка численности постоянного населения на 1 ноября 2019 года составила 12667,5 тыс. человек и увеличилась за январь-октябрь 2019 на 52,2 тыс. человек. Численность родившихся в январе-октябре 2019 года составила 115 748 человек. (Справочно: январь -октябрь 2018 года –110 324 человек) Миграционный прирост в январе-октябре 2019 года –37 203 человек. (Справочно: январь-октябрь 2018 года миграционный прирост –66 925 человек) Численность рабочей силы в сентябре -ноябре 2019 года по итогам обследования рабочей силы составила 7399,5 тыс. человек, в их числе 7285,4 тыс. человек, или 98,5% экономически активного населения были заняты в экономике и 114,1 тыс. чел. (1,5%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). В течение ноября 2019 года признано безработными 5,5 тыс. человек (их численность уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года прошлого года на 0,4 тыс., или на 7 процентов). Численность трудоустроенных безработных в ноябре 2019 года уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 1,6 тыс. и составила 3,7 тыс. человек. К концу ноября 2019 года в органах государственной службы занятости состояло на учёте 39,9 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 27,6 тыс. человек имели статус безработного. На конец ноября 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 ноябре 2019 года составил 91,6 % к ноябрю 2018 года. Индекс промышленного производства ноябрь 2019г. к октябрю 2019г. 95,2% Индекс потребительских цен в ноябре 2019 года составил –100,3%. На продукты питания индекс составил –100,4%, на непродовольственные товары -100,3%, на услуги –100,1%. Индекс потребительских цен: ноябрь 2019 г. к декабрю 2018 г. –103,0% (Справочно: ноябрь 2018г. к декабрю 2017 г. –103,5%). В ноябре 2019 г. прожиточный минимум, рассчитанный в соответствии с Решением Московской трёхсторонней комиссии по регулированию социально-трудовых отношений от 18.02.99 г., на основе одобренной сторонами

потребительской корзины, составил у трудоспособного населения –22972 руб. 90коп. Величина прожиточного минимума в расчёте на душу населения за 2-й квартал 2019 года, установленная постановлением Правительства Москвы от 10 сентября 2019 г. No 1177-ПП, составила –17 679 рублей, для трудоспособного населения –20 195 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 октября 2019 г. –20 195 рублей. Среднемесячная начисленная заработная плата, начисленная за октябрь 2019 года в крупных, средних и малых организациях (с учётом до счета до полного круга организаций) составила 89129 рублей и увеличилась по сравнению с октябрём 2018 года на 7,8%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учётом индекса потребительских цен, в октябре 2019 года составила 103,7% к уровню октября 2018 года. За январь-сентябрь 2019 года количество убыточных организаций составило 1585 или 27,0% к общему числу организаций. Сумма убытка составила 410849,2 млн. рублей. Кредиторская задолженность на 1 октября 2019 года составила 18959,6 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1762,4 млрд. рублей или 9,6% (на 1 октября 2018 года –8,6%, на 1 сентября 2019 года –

⁵ https://mtuf.ru/files/documents/dep_econom_def/socsituation/soc_situation_01dec2019.pdf

8,2%). Задолженность организаций по полученным кредитам и займам на конец сентября 2019 года составила 26871,5 млрд. рублей, в том числе просроченная задолженность –20,8 млрд. рублей или 0,1% от объёма задолженности по полученным кредитам и займам (на 1 октября 2018 года –0,2%. на 1 сентября 2019 года –0,1%). Дебиторская задолженность на 1 октября 2019 года составила 18852,3 млрд. рублей, из неё просроченная –951,8 млрд. рублей или 5,0% от общего объёма дебиторской задолженности (на 1 октября 2018 года –5,1%. на 1 сентября 2019 года –5,0%). На 1 декабря 2019 года число учтённых в Статистическом регистре предприятий, организаций, их филиалов и других обособленных подразделений, индивидуальных предпринимателей (хозяйствующих субъектов) (Статрегистр Росстата) в городе Москве составило 1085504 единиц. В нём учтены как действующие, так и не действующие хозяйствующие субъекты. Наибольшее число юридических лиц, учтённых в Статрегистре Росстата на 1 декабря 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 декабря 2019 года, суммарная задолженность составила 282,2 млн. рублей и увеличилась по сравнению с 1 декабря 2018 года на 5 %, по сравнению с 1 ноября 2019 года задолженность уменьшилась на 5 %.

4.1.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведённым определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. Земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населённых пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;

- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, посёлках, других населённых пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. Жильё (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);

3. Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса;
- промышленно-складская недвижимость: заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения, мосты, трубопроводы, дороги, дамбы, инженерные сооружения, паркинги, гаражи, склады и складские помещения;

4. Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- физкультурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Оцениваемый объект относится к виду «Жилая недвижимость», подвиду: «Квартиры в многоквартирных жилых домах» в Тверском районе г. Москва.

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

Оценщиком была проанализирована информация, имеющаяся в открытом доступе. В результате обзора объявлений, опубликованных на сайте бесплатных объявлений www.avito.ru на дату оценки было выявлено более 54 900 предложений о продаже, 16 917 объявления по аренде квартир на длительный срок; по запросу – «3-х комнатные квартиры»: 54 758 предложений о продаже, 2 377 предложения по аренде.

В этом источнике колебание цен частично связано с изменением ценовой политики самого ресурса. Часть объявлений повторяется по несколько раз, т. е. уникальных объявлений около 90%. В некоторых подходящих объявлениях не указаны важные характеристики: цена и (или) адрес объекта.

В результате обзора объявлений, опубликованных на сайте бесплатных объявлений www.cian.ru было выявлено 98 793 предложений о продаже, 24 452 предложения по аренде; по запросу – «3-х комнатные квартиры (свободной планировки)»: 835 предложений о продаже, 15 предложений по аренде.

В результате обзора объявлений, опубликованных на сайте бесплатных объявлений <https://realty.yandex.ru> было выявлено по г. Москва 85 264 предложения о продаже, 15 415 объявлений по аренде квартир на длительный срок; по запросу «3-х комнатные квартиры»: 59 917 предложений о продаже, 9 318 предложения по аренде. По запросу объявлений «3-х комнатные квартиры» в г. Москва: 24 333 предложений о продаже, 3 850 предложений по аренде на длительный срок.

На сайтах бесплатных объявлений www.avito.ru и www.cian.ru часть объявлений дублируются.

Ниже приведены объекты, которые присутствуют (присутствовали) на дату оценки. Эта информация легла в основу расчётов. Анализ проведён самостоятельно.

В ходе исследования рынка Оценщиком был проведён мониторинг цен предложений в доме № 5а 2-й Щемилковский переулок Тверского района г. Москва по продаже квартир.

Оценщиком были изучены все объявления и выбраны наиболее близкие к оцениваемым объектам. Информация представлена ниже в таблицах.

Таблица 7.
Представленные на рынке оферты

| № п/п | Адрес | Площадь, кв. м | Цена предложения руб. | Цена предложения за 1 кв. м, руб. | Материал стен | Этаж расположения /этажность | Состояние отделки | Источник информации |
|-------|---|----------------|-----------------------|-----------------------------------|---------------|------------------------------|-------------------|---|
| 1 | г. Москва, 2-й Щемилковский переулок, д. 5А | 138,0 | 63 000 000 | 456 522 | Монолит | 6/24 | Без отделки | https://realty.yandex.ru/offer/5523495728011192175/ |
| 2 | г. Москва, 2-й Щемилковский переулок, д. 5А | 137,0 | 61 000 000 | 445 255 | Монолит | 6/21 | Без отделки | https://realty.yandex.ru/offer/7567890834129543049/ |
| 3 | г. Москва, 2-й Щемилковский переулок, д. 5А | 137,0 | 62 000 000 | 452 555 | Монолит | 6/22 | Без отделки | https://realty.yandex.ru/offer/5153055488063366979/ |
| 4 | г. Москва, 2-й Щемилковский переулок, д. 5А | 137,0 | 69 950 000 | 510 584 | Монолит | 6/24 | Без отделки | https://realty.yandex.ru/offer/4728441677485648950/ |
| 5 | г. Москва, 2-й Щемилковский переулок, д. 5А | 139,4 | 70 992 552 | 509 272 | Монолит | 15/21 | Без отделки | https://realty.yandex.ru/offer/1041388815382317964/ |
| 6 | г. Москва, 2-й Щемилковский переулок, д. 5А | 139,0 | 71 417 048 | 513 792 | Монолит | 16/21 | Без отделки | https://realty.yandex.ru/offer/244128895889184611/ |
| 7 | г. Москва, 2-й Щемилковский переулок, д. 5А | 139,0 | 68 356 320 | 491 772 | Монолит | 11/21 | Без отделки | https://realty.yandex.ru/offer/244128895889184553/ |
| 8 | г. Москва, 2-й Щемилковский переулок, д. 5А | 204,5 | 73 600 000 | 359 902 | Монолит | 12/24 | Без отделки | https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_204.5_m_1224_et_1422002376 |
| 9 | г. Москва, 2-й Щемилковский переулок, д. 5А | 204,0 | 86 596 278 | 424 492 | Монолит | 12/21 | Без отделки | https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_204_m_ |

| № п/п | Адрес | Площадь, кв. м | Цена предложения руб. | Цена предложения за 1 кв. м, руб. | Материал стен | Этаж расположения /этажность | Состояние отделки | Источник информации |
|-------|-----------------------------------|----------------|-----------------------|-----------------------------------|---------------|------------------------------|-------------------|-------------------------|
| | | | | | | | | 1221_et._17952946 58 |
| | Минимальная цена, руб./кв. м | | | 359 902 | | | | |
| | Среднерыночная цена, руб./кв. м | | | 462 683 | | | | |
| | Максимальное значение, руб./кв. м | | | 513 792 | | | | |

Необходимо отметить, что приведённые диапазоны стоимости определены по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между объектом оценки и подобранными объектами-аналогами (площадь, этаж расположения). При подборе аналогов в расчёт по сравнительному подходу будут исключены наиболее отличающиеся по характеристикам от объекта оценки экстремумы либо объекты с неполными данными, не позволяющими корректно произвести корректировки по отличиям в элементах сравнения.

4.1.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Выполнив этот анализ, мы опустили рассмотрение таких факторов как сезонные колебания цен и присутствие на рынке недвижимости «игроков», которые преследуют спекулятивные цели и работают на повышение цен. Природа этих факторов в большей степени субъективна, а мы постарались уделить внимание объективным факторам.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

Таблица 8.
Элементы сравнения

| Группы элементов сравнения | Подклассы в рамках элемента сравнения | Диапазон влияния фактора на стоимость объекта |
|---|---|---|
| Качество передаваемых прав | Передаваемое право | В случае передачи не права собственности, а прав требования, корректировка составляет от 0% до - 40% в зависимости от этапа строительства |
| | Наличие обременений | В случае наличия обременений стоимость объекта может изменяться до -100% |
| Условия финансирования | Наличие нетипичных условий финансирования (льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п.) | Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования |
| Условия продажи | Особые условия продажи (наличие финансового давления на сделку, обещание субсидий или льгот на развитие и т.п.) | Степень влияния зависит от конкретных условий продажи |
| Расходы, производимые непосредственно после покупки | Нетипичные расходы | Степень влияния зависит от вида расходов и обуславливается затратами, которые необходимо внести |
| Поправка на условия рынка | Дата предложения | В зависимости от даты продажи стоимость объекта недвижимости варьируется в пределах 10%, однако, при существенных изменениях в макроэкономической ситуации данный диапазон может быть расширен. |
| | Наличие торга и его размер | Размер торга варьируется на стабильных рынках от 0% до 9%. Во время кризисных явлений в экономике может достигать 40%. |
| Месторасположение | Адрес расположения | Расположение объекта и его окружение значительно |

| | | |
|----------------------------------|---------------------------------------|--|
| | | влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость «внешних» факторов, связанных с конкретным местом ее расположения. |
| | Транспортная доступность | Данный фактор влияет на стоимость в случае существенного удаления объектов сравнения остановок общественного транспорта, магистралей города. |
| | Окружение | Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, а также удаленность от источников экологического дискомфорта - свалок, химических и других вредных производств, также влияет на стоимость недвижимости. |
| Физические характеристики | Площадь объекта | Влияние фактора может достигать в отдельных случаях 10%. В случае нахождения объектов в том же сегменте рынка, что и Объект оценки, корректировка на площадь объекта колеблется в пределах 5%. |
| | Этаж/этажность | Для нормального функционирования объектов требуется прилегающая территория в виде проездов, мест парковки автотранспорта и др. в зависимости от назначения улучшений, расположенных на земельном участке. Данный фактор оказывает большое влияние на рыночную стоимость объектов. |
| | Материал стен дома | Корректировка на материал стен дома может составлять до 53% |
| | Износ и потребность в ремонте | Корректировка на состояние объекта может составлять в зависимости степени износа до 27% |
| | Качество внутренней отделки | Корректировка на качество внутренней отделки может составлять в зависимости от качества и вида отделки до 30% |
| | Тип и количество санузлов квартиры | Корректировка на тип и количество санузлов может составлять до 9% |
| | Наличие и тип инженерных коммуникаций | Корректировка на тип и количество санузлов может составлять до 12% |
| Экономические характеристики | Наличие долгосрочных договоров аренды | В зависимости от арендной ставки по договору влияние может быть, как положительным («ставка выше среднерыночных данных»), так и отрицательным («ставка ниже среднерыночных данных»). Влияние на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды. Данный фактор в рамках жилой недвижимости рассматривается как положительный только при намерении потенциального покупателя инвестировать с целью извлечения дохода. В массе же своей квартиры приобретаются для проживания собственника, и в таком случае фактор обременения договором аренды оказывает отрицательное влияние на стоимость. |
| Сервис и дополнительные элементы | Охрана дома и придомовой территории | Корректировка на охрану дома и придомовой территории может составлять до 17% |
| | Благоустройство придомовой территории | Корректировка на благоустройство придомовой территории может составлять до 12% |
| | Наличие мебели, бытовой техники | Размер корректировки обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, которые неотделимы от объекта недвижимости и предусматривают совместную продажу. Размер корректировки зависит от состава встроенного оборудования и может составлять от 3% до 5%. |

Источник информации: на основании данных сайта Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт».

4.2. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для объекта оценки

4.2.1. Оценка ликвидности

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

- местоположение объекта с точки зрения транспортной доступности, удобства подъезда;
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения);
- наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;
- площадь объекта оценки (количество объектов).

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться срок реализации объекта. Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженную в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

В срок реализации не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок реализации - это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. В данном отчете для определения ликвидности Оценщик использовал данные опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), приведенные на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» в разделе «Сроки ликвидности объектов жилой недвижимости на 01.01.2020 года»⁶.

Таблица 9.

Экспертные градации ликвидности недвижимости

| № | Объекты жилой недвижимости | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ ¹ , мес. | По регионам ² | | |
|---|--|----------------|-----------------|--|--------------------------|----------|----------|
| | | | | | А группа | Б группа | В группа |
| 1 | Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м | 1 | 6 | 4 | 3 | 4 | 5 |
| 2 | Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м | 2 | 6 | 4 | 3 | 4 | 5 |
| 3 | Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м | 2 | 10 | 5 | 4 | 5 | 6 |
| 4 | Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м | 3 | 12 | 7 | 5 | 7 | 9 |
| 5 | Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м | 1 | 6 | 3 | 2 | 3 | 4 |
| 6 | Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м и более | 2 | 7 | 4 | 3 | 4 | 5 |
| 7 | Парковочные места, машино-места | 2 | 5 | 4 | 3 | 4 | 5 |

2 Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки предполагаемый срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения, меньшей площади, лучшего качества,
- верхняя граница - объекты с большими ликвидационными рисками (худшее местоположение, большая площадь, худшее качество, завышенные ценовые ожидания продавца, другие факторы низкой ликвидности).

⁶ Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/187-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2020-g/2056-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-01-2020-goda>

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности...

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населённых пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населённые пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

По отношению к оцениваемому жилому помещению с учётом его местоположения, коммерческой привлекательности, оценщик принял в качестве наиболее вероятного срока экспозиции

- срок в 3 мес. (среднее значение интервала для квартир первичного общей площадью 100 кв.м. и более).

Глава 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс определения рыночной стоимости начинается с определения наиболее эффективного использования (НЭИ) оцениваемого объекта, т.е. наиболее вероятного использования имущества, являющегося физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием объекта оценки.

Подразумевается, что определение эффективного и оптимального использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение об эффективном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Критерием наилучшего и наиболее эффективного использования собственности является максимизация стоимости собственности при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска.

Данный анализ базируется на тех же четырёх критериях:

1. Физически возможные варианты использования.

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющих улучшений.

На взгляд Оценщика физически возможные варианты использования - это использование жилых квартир по их назначению в качестве жилого помещения.

Вывод. Физически возможным вариантом использования объекта оценки является квартира.

2. Законодательно разрешённое использование.

В соответствии с жилищным кодексом использование жилых помещений разрешается только по их прямому назначению.

Вывод. Законодательно разрешённым видом использования может быть только использование объекта оценки по прямому назначению как жилое помещение.

3. Экономически целесообразное использование.

Экономическая целесообразность того или иного потенциального использования – это степень соответствия с точки зрения типичного инвестора относительно сроков возмещения вложенного капитала и нормы прибыли или требованиям типичного покупателя относительно соотношения величины вкладываемого капитала и получаемой полезности.

Вывод. Принимая во внимание текущее состояние и историю объекта оценки, Оценщик считает наиболее экономически целесообразным один вариант – жилые помещения с возможностью сдачи в аренду также в качестве жилых помещений.

4. Максимальная стоимость.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную стоимость из всех физически и законодательно возможных вариантов, а также экономически целесообразных при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Вывод. В настоящее время оцениваемая недвижимость используется в качестве жилого помещения, и, принимая во внимание цель оценки, законодательно разрешённое использование объекта недвижимости в качестве жилого помещения отвечает критерию наилучшего и наиболее эффективного использования собственности.

Глава 6. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

6.1. Определение типа стоимости и обоснование его выбора

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО №2), при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- Рыночная стоимость;
- Инвестиционная стоимость;
- Ликвидационная стоимость;
- Кадастровая стоимость.

Учитывая цель оценки данного отчёта, оценка будет осуществляться с позиций рыночной стоимости.

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

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

(Ст.3 Федерального Закона от 29.07.98 №135-ФЗ).

6.2. Определение применяемых подходов к оценке и методов оценки, обоснование их выбора

Согласно п. 24 ФСО №1, утверждённых приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. При этом учитывается объём и достоверность рыночной информации, доступной для использования того или иного метода.

Согласно п.11 ФСО №1 «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачётом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют. Данный подход не достаточно учитывает конъюнктуру рынка даже при точном описании и расчёте всех видов износа.

При наличии достаточной информации для использования сравнительного и доходного подходов значимость методов затратного подхода значительно уменьшается, и если его результаты не подтверждаются результатами, полученными методом сравнения продаж или доходным подходом, то к результатам затратного подхода следует относиться с осторожностью.

Согласно п.24 (а) ФСО №7 «Оценка недвижимости», затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Объект оценки представляет собой встроенные жилые помещения. Таким образом, условие применения затратного подхода не выполняется.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Проанализировав рынок предлагаемых к продаже типичных объектов недвижимости, Оценщиком было установлено, что в открытом доступе на дату оценки имеется достаточное количество предложений для формирования корректной рыночной стоимости оцениваемых объектов. Поскольку условие применения подхода выполняется, Оценщик счёл целесообразным произвести расчёт по сравнительному подходу. В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- *метод валовой ренты* - метод соотнесения цены и дохода, основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соотношение цены и дохода по аналогичным объектам даёт основание для использования усреднённых результатов при оценке конкретного объекта недвижимости;
- *метод сравнения продаж* - основывается на сопоставлении и анализе информации о ценах аналогичных объектов.

Принимая во внимание, что в настоящее время на рынке недвижимости имеется достаточное количество информации о ценах объектов, сопоставимых с оцениваемым, однако не всегда имеется достаточное количество достоверной информации о доходах тех же объектов, применение метода валовой ренты затруднительно, следовательно, наиболее целесообразно определение стоимости объекта сравнительным подходом осуществлять в рамках **метода сравнения продаж**.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п. 16 ФСО №1).

В настоящих экономических условиях расчёт доходным подходом даёт заниженный результат по причине понижения арендной ставки и отсутствия точных рыночных данных для расчёта ставки капитализации.

Более того, следует отметить, что на сегодняшний день, общемировой кризис и непредсказуемость экономической ситуации в стране даже в ближайшем будущем, не дают возможности строить более-менее реалистичные прогнозы. Даже такой показатель как рост ВВП, в зависимости от источника информации и времени публикации, может сильно отличаться. Все аналитические агентства очень быстро реагируют на изменчивость внешней и внутренней экономической ситуации. И в нестабильной, трудно прогнозируемой обстановке, даже внутри одного прогнозного периода могут быть несколько значений одного и того же экономического показателя.

При описанных выше условиях, Оценщик пришел к выводу, что расчёт доходным подходом не будет отражать реальной рыночной стоимости объекта оценки. В данной ситуации, для расчёта доходным подходом будут приняты слишком большие допущения, что сведет достоверность расчётов к минимуму. Поскольку достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки может принести на момент оценки нет, то расчёт доходным подходом не производится.

6.3. Теоретическое описание выбранных методов оценки

6.3.1. Метод сравнения продаж

Применение *метода сравнения продаж* для оценки рыночной стоимости объекта оценки осуществляется в следующей последовательности:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами;

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

- единицам сравнения;
- элементам сравнения.

Чтобы сравнить объект оценки и объекты сравнения, следует найти общий знаменатель. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица сравнения (цена за кв. м), либо экономическая единица сравнения (цена за жилую единицу). Единицы сравнения используются оценщиками и другими специалистами, работающими с недвижимостью как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Единицы сравнения - это способ быстрого доведения до инвесторов или возможных покупателей, действующих на конкретном рынке, стандартной информации.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

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

Таблица 10.
Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

| Основные элементы сравнения | Базовые элементы сравнения |
|-----------------------------|--|
| Качество прав | Обременение договорами аренды |
| Условия финансирования | Льготное кредитование продавцом покупателя |
| | Платеж эквивалентом денежных средств |
| Особые условия | Наличие финансового давления на сделку |
| Условия рынка | Изменение цен во времени |
| | Отличие цены предложения от цены сделки |
| Местоположение | Престижность района |
| | Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения |
| | Качество окружения (рекреация и экология) |
| | Доступность объекта (транспортная, пешеходная) |
| Физические характеристики | Этаж/этажность |
| | Материал стен дома |
| | Износ и потребность в ремонте |
| | Качество внутренней отделки |

| | |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| | Тип и количество санузлов квартиры |
| | Наличие и тип инженерных коммуникаций |
| Экономические характеристики | Возможности ресурсосбережения |
| Сервис и дополнительные элементы | Охрана дома и придомовой территории |
| | Благоустройство придомовой территории |
| | Наличие мебели, бытовой техники |

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

Глава 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

7.1. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

При использовании метода сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- Изучение рынка предложений и продаж.
- Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, форме и условиях оплаты сделки.
- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами.
- Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по элементам сравнения: времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи и т.д.
- Корректировка цен продажи каждого объекта по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.
- Согласование скорректированных цен продажи сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Для расчёта объекта оценки методом сравнения продаж выбрана единица сравнения - цена за 1 кв. м. Единица сравнения выбрана по следующим критериям:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка (цены предложения квартир в кв. м);
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов;
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

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

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

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

Таблица 11.
Описание объектов-аналогов для объекта оценки

| Наименование элемента | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 | Аналог №5 |
|-------------------------------|---|---|---|---|---|
| Адрес | г. Москва, пер. Щемилковский 2-й, д. 5А | г. Москва, пер. Щемилковский 2-й, д. 5А | г. Москва, пер. Щемилковский 2-й, д. 5А | г. Москва, пер. Щемилковский 2-й, д. 5А | г. Москва, пер. Щемилковский 2-й, д. 5А |
| Количество комнат | трёхкомнатная | трёхкомнатная | трёхкомнатная | трёхкомнатная | трёхкомнатная |
| Дата предложения/дата оценки: | 13.03.2020 | 01.02.2020 | 13.03.2020 | 07.02.2020 | 13.03.2020 |
| Общая площадь, кв. м: | 137,0 | 139,4 | 139,0 | 137,0 | 138,0 |
| Этаж расположения/этажность | 6/24 | 14/16 | 11/21 | 6/21 | 6/24 |
| Цена предложения, | 69 950 000 | 70 992 552 | 68 356 320 | 61 000 000 | 63 000 000 |

| Наименование элемента | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 | Аналог №5 |
|---|---|---|---|---|---|
| руб.: | | | | | |
| Цена предложения, руб./кв. м: | 510 584 | 509 272 | 491 772 | 445 255 | 456 522 |
| Местоположение: | Тверской район | Тверской район | Тверской район | Тверской район | Тверской район |
| Расстояние до метро в минутах | 5-15 мин | 5-15 мин | 5-15 мин | 5-15 мин | 5-15 мин |
| Окружающая застройка: | Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты) | Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты) | Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты) | Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты) | Смешанная застройка (жилые дома, торговые и офисные объекты) |
| Физическое состояние здания, в котором расположен объект: | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее |
| Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций | Без отделки | Без отделки | Без отделки | Без отделки | Без отделки |
| Материал стен | Монолит | Монолит | Монолит | Монолит | Монолит |
| Наличие коммуникаций: | Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания | Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания | Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания | Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания | Все необходимые для эксплуатации и нормального функционирования здания |
| Тип и количество Санузлов | Несколько санузлов | Несколько санузлов | Несколько санузлов | Несколько санузлов | Несколько санузлов |
| Лоджия/ балкон | Балкон (не застеклён) | Балкон (не застеклён) | Балкон (не застеклён) | Балкон (не застеклён) | Балкон (не застеклён) |
| Благоустройство придомовой территории | Благоустроенная | Благоустроенная | Благоустроенная | Благоустроенная | Благоустроенная |
| Источник информации: | https://realty.yandex.ru/offer/4728441677485648950/ | https://realty.yandex.ru/offer/1041388815382317964/ | https://realty.yandex.ru/offer/244128895889184553/ | https://realty.yandex.ru/offer/7567890834129543049/ | https://realty.yandex.ru/offer/5523495728011192175/ |

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

Стоимость объектов оценки определялась путём сопоставления с аналогичными объектами, выставленными на продажу (либо обновлённым) февраль-март 2020г.

Расчёт приведён ниже в таблице, описание корректировок – после таблицы.

Таблица 12.

Расчёт рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

| Наименование показателя | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 | Аналог №5 | Объект оценки |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Источник | https://realty.yandex.ru/offer/4728441677485648950/ | https://realty.yandex.ru/offer/5153055488063366979/ | https://realty.yandex.ru/offer/244128895889184553/ | https://realty.yandex.ru/offer/7567890834129543049/ | https://realty.yandex.ru/offer/5523495728011192175/ | |
| Адрес | г. Москва, пер. Щемилковский 2-й, д. 5А | г. Москва, пер. Щемилковский 2-й, д. 5А | г. Москва, пер. Щемилковский 2-й, д. 5А | г. Москва, пер. Щемилковский 2-й, д. 5А | г. Москва, пер. Щемилковский 2-й, д. 5А | г. Москва, пер. Щемилковский 2-й, д. 5А, кв. 30 |
| Номер Аналога в приложении | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| Количество комнат | трёхкомнатная | трёхкомнатная | трёхкомнатная | трёхкомнатная | трёхкомнатная | трёхкомнатная |
| Площадь, кв. м | 137,00 | 137,00 | 139,00 | 137,00 | 138,00 | 138,60 |
| Цена предложения (продажи), руб. | 69 950 000 | 62 000 000 | 68 356 320 | 61 000 000 | 63 000 000 | |
| Цена предложения (продажи) 1 кв. м, руб. | 510 584 | 452 555 | 491 772 | 445 255 | 456 522 | |
| Назначение | жилое | жилое | жилое | жилое | жилое | жилое |
| Коммуникации | имеются | имеются | имеются | имеются | имеются | имеются |
| Условия финансирования | типичные для рынка продажи | типичные для рынка продажи | типичные для рынка продажи | типичные для рынка продажи | типичные для рынка продажи | типичные для рынка продажи |
| Статус аналога | предложение | предложение | предложение | предложение | предложение | |
| Корректирующий коэффициент | 0,96 | 0,96 | 0,96 | 0,96 | 0,96 | |
| Абсолютная величина корректировки, % | 4,00% | 4,00% | 4,00% | 4,00% | 4,00% | |
| Скорректированная цена, руб./кв. м | 490 161 | 434 453 | 472 101 | 427 445 | 438 261 | |
| Дата предложения (продажи) | 13.03.2020 | 13.03.2020 | 13.03.2020 | 07.02.2020 | 13.03.2020 | 16.03.2020 |
| Корректирующий коэффициент | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| Абсолютная величина корректировки, % | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | |
| Скорректированная цена, руб./кв. м | 490 161 | 434 453 | 472 101 | 427 445 | 438 261 | |
| Передаваемые имущественные права, ограничения | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | |
| Корректировка на вид передаваемых прав | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| Абсолютная величина корректировки, % | 0,00% | 0,00% | 0,00% | | | |
| Скорректированная цена, руб./кв. м | 490 161 | 434 453 | 472 101 | 427 445 | 438 261 | |
| Расстояние до метро в минутах пешком | 5-15 мин | 5-15 мин | 5-15 мин | 5-15 мин | 5-15 мин | 5-15 мин |
| Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| Абсолютная величина корректировки, % | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | |
| Скорректированная цена, руб./кв. м | 490 161 | 434 453 | 472 101 | 427 445 | 438 261 | |

| Наименование показателя | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 | Аналог №5 | Объект оценки |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Материал стен | Монолит | Монолит | Монолит | Монолит | Монолит | Монолит |
| Корректирующий коэффициент | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| Абсолютная величина корректировки, % | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | |
| Скорректированная цена, руб./кв. м | 490 161 | 434 453 | 472 101 | 427 445 | 438 261 | |
| Этаж расположения | 6/24 | 6/22 | 11/21 | 6/21 | 6/24 | 18/24 |
| Корректировка на этаж | 0,97 | 0,97 | 0,98 | 0,97 | 0,97 | |
| Абсолютная величина корректировки, % | 3,00% | 3,00% | 2,02% | 3,00% | 3,00% | |
| Скорректированная цена, руб./кв. м | 475 456 | 421 419 | 462 564 | 414 622 | 425 113 | |
| Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций | Без отделки | Без отделки | Без отделки | Без отделки | Без отделки | Без отделки |
| Корректировка на износ отделки | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| Абсолютная величина корректировки, % | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | |
| Скорректированная цена, руб./кв. м | 475 456 | 421 419 | 462 564 | 414 622 | 425 113 | |
| Площадь, кв. м | 137,0 | 137,0 | 139,0 | 137,0 | 138,0 | 138,60 |
| Корректирующий коэффициент | 0,999 | 0,999 | 1,000 | 0,999 | 0,999 | |
| Абсолютная величина корректировки, % | 0,14% | 0,14% | 0,03% | 0,14% | 0,05% | |
| Скорректированная цена, руб./кв. м | 474 794 | 420 832 | 462 724 | 414 045 | 424 892 | |
| Лоджия/ балкон | Балкон (не застеклён) | Балкон (не застеклён) | Балкон (не застеклён) | Балкон (не застеклён) | Балкон (не застеклён) | Балкон (не застеклён) |
| Корректировка на лоджию/балкон | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Абсолютная величина корректировки, % | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | |
| Скорректированная цена, руб./кв. м | 474 794 | 420 832 | 462 724 | 414 045 | 424 892 | |
| Сумма всех корректировок, % | 7,14% | 7,14% | 6,05% | 7,14% | 7,05% | |
| Удельный вес аналога | 0,19310 | 0,19310 | 0,22770 | 0,19310 | 0,19300 | |
| Компонент итоговой стоимости, руб./кв. м | 91 683 | 81 263 | 105 362 | 79 952 | 82 004 | |
| Стоимость оцениваемой квартиры руб./кв. м | | | | | | 440 264 |
| Стоимость квартиры, руб. | | | | | | 61 020 590 |
| Стоимость квартиры (с общепринятым округлением), руб. | | | | | | 61 021 000 |

Описание корректировок к расчётной таблице.

1. По элементам сравнения: Качество прав, Условия финансирования, Особые условия корректировка не вводится, т.к. у объекта оценки и у объектов-аналогов характеристика данных элементов совпадает.
2. Изменение цен во времени. Корректировка не вводится, т.к. между датой оценки объекта оценки и датами ofert объектов-аналогов временной лаг меньше типичного срока экспозиции для данного сегмента рынка.
3. Перевод цены оферты в цену сделки. Реальные сделки по купле-продаже объектов жилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как, как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга». Кроме того, в цену предложения могут быть «заложены» комиссионные для риелтора. Корректировка была применена на основании данных сайта Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/187-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2020-g/2038-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2020>).

Рисунок 4.

| № | При продаже объектов | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ | По регионам ² | | |
|---|--|----------------|-----------------|------------------------|--------------------------|----------|----------|
| | | | | | А группа | Б группа | В группа |
| 1 | Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м. | 0,93 | 0,98 | 0,96 | 0,97 | 0,96 | 0,95 |
| 2 | Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. | 0,90 | 0,98 | 0,95 | 0,96 | 0,95 | 0,94 |
| 3 | Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м. | 0,89 | 0,97 | 0,94 | 0,96 | 0,94 | 0,93 |
| 4 | Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м. | 0,88 | 0,95 | 0,92 | 0,94 | 0,92 | 0,90 |
| 5 | Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м. | 0,91 | 0,99 | 0,96 | 0,97 | 0,96 | 0,95 |
| 6 | Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более | 0,90 | 0,98 | 0,95 | 0,96 | 0,95 | 0,94 |
| 7 | Парковочное место, машино-место | 0,89 | 0,97 | 0,94 | 0,96 | 0,94 | 0,93 |

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, изношенные,
 - верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, в хорошем техническом состоянии.
2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности...

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий

4. Местонахождение объекта. Квартиры-аналоги, как и объект-оценки расположены в д. 5а пер. Щемилловский 2-й, д. 5А в Тверском районе г. Москва, имеют подобные локальные характеристики местоположения. Корректировка отсутствует.
5. Окружающая застройка. Объект оценки и объекты-аналоги не имеют различия в данном параметре, корректировка не применялась.
6. Размер общей площади. Общая рыночная тенденция такова, что чем больше размер общей площади объекта недвижимости, тем меньше стоимость одного кв. м. Учитывая все вышесказанное, Оценщиком была применена корректировка на основании данных сайта Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/187-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2020-g/2047-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>) по формуле:

$$K_s = \left(\frac{S_o}{S_A} \right)^{-0,12}, \quad (1)$$

S_0 – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

S_A – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

7. По элементам, *Физическое состояние здания, Инженерные системы, Наличие балкона, Тип и количество санузлов*. Объект оценки и объекты-аналоги не имеют различия в данном параметре, корректировка не применялась.
8. *Материал стен*. Объект оценки и объекты-аналоги не имеют различия в данном параметре, корректировка не применялась.
9. *Состояние внутренней отделки*. Объект оценки – без отделки. Все объекты-аналоги – имеют аналогичное состояние. Корректировка не применялась.
10. *Этаж расположения*: Объект оценки расположен на 18 этаже жилого дома. Объекты-аналоги №№ 1,2,4,5 расположены на 6 этаже, корректировка составила – 0,97, объект аналог №3 расположен на 11 этаже, $K=0,97/0,99=0,98$. Корректировка была применена на основании данных сайта Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/187-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2020-g/2043-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-domakh-tipovoj-massovoj-zastrojki-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>) Скриншот ниже.

Рисунок 5.

| № | Характеристика параметра | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|---------------------------|---|----------------|-----------------|------------------|
| на средних этажах: | | | | |
| 1 | с 2* до 9 этажа (кроме верхнего) ** | | | 1,00 |
| 2 | с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)*** | 0,96 | 1,03 | 0,99 |
| 3 | с 14 до 30 этажа (кроме верхнего)*** | 0,92 | 1,04 | 0,97 |
| на крайних этажах: | | | | |
| 4 | на 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения | 0,91 | 0,98 | 0,94 |
| 5 | на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость | 0,98 | 1,08 | 1,02 |
| 7 | на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта) | 0,90 | 0,99 | 0,94 |
| 6 | Среднерыночные затраты на перевод в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры | 3,5% | 10,7% | 6,8% |

* - или с 3-го этажа – для зданий с первым этажом коммерческого назначения.

** - в многоквартирных малозэтажных мелкосерийных домах (или построенных по авторским проектам) ощутимых отличий удельной стоимости аналогичных квартир, расположенных на разных этажах (кроме верхнего и нижнего), не выявлено. Корректировка на этаж -1,0.

*** - в высотных домах в плотной окружающей застройке высотными зданиями при повышении этажа расположения квартиры цена незначительно увеличиваться

11. *Благоустройство придомовой территории, наличие парковки*. Объект оценки и объекты-аналоги не имеют различия в данном параметре, корректировка не применялась.

12. *Удельный вес*. При расчёте окончательного значения величины рыночной стоимости объектов оценки, определялись исходя из величины общей валовой коррекции (сумма корректировок, взятых по абсолютной величине). При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данный метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога. Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчёта выглядит таким образом:

$$K_i = \frac{1/CK_i}{1/CK_1 + 1/CK_2 + \dots + 1/CK_n}, \quad (2)$$

где:

СК1 - сумма корректировок по аналогу №1;

СК2 - сумма корректировок по аналогу №2;

...

СКn - сумма корректировок по аналогу №n;

Для проверки полученных результатов на однородность определяется коэффициент вариации, который представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднеквадратическое отклонение среднего значения совокупности. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путём исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Статистика: Учебно-методические материалы / Степанов В.Г. М.: МИЭМП, 2005. - 21 с.

Коэффициент вариации позволяет судить об однородности совокупности:

< 17% – абсолютно однородная;

17–33% – достаточно однородная;

> 33% – недостаточно однородная;

http://abc.vvsu.ru/books/statistika_up/page0010.asp

Таким образом, производится проверка на однородность результатов в условии $v < 33\%$

Расчёт коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб./ед. изм.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб./ед. изм.

Расчёт среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n}}$$

где: S^2 - дисперсия выборки, руб./ед. изм.;

n - количество элементов выборки;

P_i - i -е значение стоимости в выборке, руб./ед. изм.

Таблица 13.

Расчёт коэффициента вариации

| Аналоги | Скорректированная цена, руб./кв. м. (P_i) | Среднее значение, руб./кв. м. (P_{cp}) | Среднеквадратическое отклонение (σ) | Коэффициент вариации (v) |
|-----------|---|--|--|------------------------------|
| Аналог №1 | 474 794 | 439 457 | 24 474 | 5,6% |
| Аналог №2 | 420 832 | | | |
| Аналог №3 | 462 724 | | | |
| Аналог №4 | 414 045 | | | |
| Аналог №5 | 424 892 | | | |

Вывод: коэффициент вариации составил 5,6%, это меньше 17,0%. Данный показатель свидетельствует, что полученные результаты *абсолютно однородны*.

7.2. Согласование результатов

Последним этапом определения стоимости оцениваемого объекта является процедура согласования результатов, полученных оценщиком при реализации различных подходов и методов оценки.

Необходимость проведения этой процедуры связана с тем, что в большинстве случаев реализация разных подходов и методов даёт неодинаковые стоимостные результаты. Причина этого заключается в том, что большинство рынков являются несовершенными, потенциальные пользователи могут быть неправильно информированы, а производители могут быть неэффективными. По этим и ряду других причин применение различных подходов и даёт различную величину стоимости. Чтобы получить обоснованный стоимостной результат, в международной практике разработан ряд методик, которые позволяют найти наиболее оптимальный вариант стоимости объекта оценки на основе установления весовых коэффициентов, присваиваемых оценщиком каждому полученному результату.

Согласование результатов оценки – это получение итоговой оценки объекта путём взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – эта наиболее вероятная величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчётов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов и методов оценки. Она может быть представлена в виде одной денежной величины либо диапазона наиболее вероятных значений стоимости.

Как правило, один из подходов считается базовым, два других необходимы для корректировки получаемых результатов. При этом учитывается значимость и применимость каждого подхода в конкретной ситуации. Из-за неразвитости рынка, специфичности объекта или недостаточности доступной информации бывает, что некоторые из подходов в конкретной ситуации невозможно применить.

Для согласования результатов необходимо определить «веса», в соответствии с которыми отдельные ранее полученные величины сформируют итоговую рыночную стоимость имущества с учётом всех значимых параметров на базе экспертного мнения оценщика.

Согласование результатов, полученных различными подходами оценки, проводится по формуле:

$$C_{\text{итоговая}} = k1 \times C_{\text{доход}} + k2 \times C_{\text{сравнит.}} + k3 \times C_{\text{затрат.}} \text{ где}$$

$C_{\text{доход.}}$, $C_{\text{сравнит.}}$, $C_{\text{затрат.}}$ - стоимости, определенные соответственно доходным, сравнительным и затратным подходами;

$k1$, $k2$, $k3$ - соответствующие весовые коэффициенты, выбранные для каждого подхода к оценке.

В отношении этих коэффициентов должно выполняться равенство:

$$k1 + k2 + k3 = 1$$

На основе округлённых весовых коэффициентов рассчитывается согласованная стоимость оцениваемого имущества путём умножения стоимостного результата, полученного с помощью каждого подхода на весовой коэффициент подхода. Полученное значение в денежных единицах измерения округляется.

При согласовании необходимо принимать во внимание:

1. полноту и достоверность информации;
2. соответствие процедуры оценки – целям оценки;
3. учёт специфических особенностей объекта;
4. отражение тенденций развития рыночной ситуации;
5. преимущества и недостатки подходов в конкретной ситуации.

Таким образом, итоговая величина стоимости – это лишь наиболее вероятностная цена оцениваемого объекта собственности.

На основе анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы:

1. *Затратный подход*. Как правило, величины затрат на замещение и рыночной стоимости ближе всего друг к другу для новых объектов недвижимости. Поэтому затратный подход наиболее уместен при работе с объектами, недавно сданными в эксплуатацию. Затратный подход используется главным образом при оценке стоимости планируемых объектов, объектов специального назначения и прочего имущества, сделки по которому достаточно редко заключаются на рынке. При наличии достаточной информации для использования сравнительного и доходного подходов значимость методов затратного подхода значительно уменьшается, и если его результаты не подтверждаются результатами, полученными методом сравнения продаж или доходным подходом, то к результатам затратного подхода следует относиться с осторожностью. В рамках настоящего отчёта затратный подход к оценке оцениваемого имущества не применялся.
2. *Сравнительный подход* характеризует взгляд рынка на цену идентичных или аналогичных объектов. Данный подход в большей степени, чем затратный, отражает текущую рыночную ситуацию и тенденции ее развития. Сравнивая продаваемые (или проданные) объекты с оцениваемым объектом, определяя и внося соответствующие поправки на различия, можно определить искомую величину стоимости. Так как расчёт был произведён только в рамках сравнительного подхода, то результату, полученному по данному подходу присваивается удельный вес 100%.
3. *Доходный подход* капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. В рамках настоящего отчёта доходный подход к оценке оцениваемого имущества не применялся.

Проведённые расчёты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость недвижимого имущества на дату оценки составляет:

Таблица 14.
Рыночная стоимость недвижимого имущества⁷

| № п/п | Наименование объекта | Количество комнат | Кадастровый номер | Рыночная стоимость (с общепринятым округлением) руб. |
|-------|--|-------------------|--------------------|--|
| 1 | Квартира, общей площадью 138,6 кв. м, расположенная по адресу: г. Москва, пер. Щемилковский 2-й, д. 5А, кв. 30 | 3 | 77:01:0004002:6592 | 61 021 000 |

Оценщик



А.Г. Решетников

⁷ В соответствии с пп. 22 п. 3 ст. 149 Налогового Кодекса реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них освобождается от обложения налогом на добавленную стоимость.

Глава 8. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

8.1. Перечень использованных данных и источников их получения

Таблица 15.

Перечень использованных данных и источников их получения

| № | Используемые данные | Источник информации* |
|---|---|---|
| 1 | Характеристики объекта оценки | Заказчик |
| 2 | Информация об аналогах для сравнительного подхода | Специализированные сайт объявлений о продаже недвижимости (ссылки даны по тексту отчёта, скриншоты представлены в приложении) |

*в приложении представлена подтверждающая информация

8.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 16.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

| № | Документ* |
|---|---|
| 1 | Копия выписки из ЕГРН от 11.02.2020г. |
| 2 | Инвентаризационная опись от 13.02.2020г. №1 |

*в приложении представлена подтверждающая информация

8.3. Перечень используемых документов и методических материалов

1. Гражданский Кодекс РФ.
2. Налоговый Кодекс РФ
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
5. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
6. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
7. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
8. Стандарты и правила Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент», утверждённые Протоколами Решений Совета Ассоциации СРОО «СВОД» №3/2013 от 25 января 2013 г., №101/2015 от 13 октября 2015 г.
9. Справочные данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт».

ПРИЛОЖЕНИЯ

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости
 На основании запроса от 10.02.2020 г., поступившего на рассмотрение 11.02.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | |
|--|--|
| Помещение | |
| Лист № <u> </u> Раздела <u> </u> | Всего листов раздела <u> </u> Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u> |
| 11.02.2020 № 99/02/0312403972 | |
| Кадастровый номер: <u>77:01:0004002:6592</u> | |



| | |
|---|--|
| Номер кадастрового квартала: | 77:01:0004002 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 13.08.2014 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Адрес: | Москва, пер Щемидовский 2-й, д 5А, кв 30 |
| Площадь: | 138.6 |
| Назначение: | Жилое помещение |
| Наименование: | Жилое помещение |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: | Этаж № 18 |
| Вид жилого помещения: | Квартира |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 37377307.04 |

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Государственный регистратор | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |
| | подпись |

М.П.

| | | | | | | | |
|---|--|--|---------|------|--|--------------------------------|--|
| Помещение | | | | | | | |
| Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u> | Всего листов выписки: <u> </u> | | | | | | |
| <small>(вкл. областей исследования)</small> | | | | | | | |
| 11.02.2020 № 99/2020/312403972 | Всего разделов: <u> </u> | | | | | | |
| Кadaстровый номер: | 77:01:0004002:6592 | | | | | | |
| Кadaстровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 77:01:0004002:6439 | | | | | | |
| Кadaстровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | данные отсутствуют | | | | | | |
| Кadaстровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют | | | | | | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: | | | | | | | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: | | | | | | | |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют | | | | | | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: | данные отсутствуют | | | | | | |
| Сведения о кадастровом инженере: | Терентьева Светлана Алексеевна №77-14-93 | | | | | | |
| 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 | | | | | | |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Государственный регистратор полное наименование должности</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">ПОДПИСЬ</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">М.П.</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">ФГИС ЕГРН инициалы, фамилия</td> </tr> </table> | | Государственный регистратор полное наименование должности | ПОДПИСЬ | М.П. | | ФГИС ЕГРН инициалы, фамилия | |
| Государственный регистратор полное наименование должности | ПОДПИСЬ | | | | | | |
| М.П. | | | | | | | |
| ФГИС ЕГРН инициалы, фамилия | | | | | | | |

| | | |
|---|--------------------------------------|----------------------------|
| <small>(код объекта недвижимости)</small> | | |
| Помещение | | |
| Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u> | Всего листов раздела <u>1</u> : ____ | Всего листов выписки: ____ |
| 11.02.2020 № 99/2020/312-403972 | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:000-4002:6592 |

| | |
|--|---|
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" |
| Особые отметки: | Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют. |
| Получатель выписки: | Белов Роман Сергеевич |

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Государственный регистратор | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |
| | подпись |

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах



| | | |
|---|--------------------------------------|----------------------------|
| <small>(код объекта недвижимости)</small> | | |
| Помещение | | |
| Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u> | Всего листов раздела <u>2</u> : ____ | Всего листов выписки: ____ |
| 11.02.2020 № 99/2020/312-403972 | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:000-4002:6592 |

| | |
|---|---|
| 1. Правообладатель (правообладатели): | Общество с ограниченной ответственностью "АСМАТО", ИНН: 1.1. 7705322680 |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Собственность, № 77:01:0004002:6592-77/011/2020-1 от 07.02.2020 |
| 3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано |
| 5. Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют |
| 6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют |

| | |
|--|--------------------|
| 7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд. | данные отсутствуют |
| 8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя. | |
| 9. Сведения в составе о наличии установленных законом о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничений права для совершения объекта недвижимости, статьи жилищного кодекса недвижимости. | данные отсутствуют |
| 10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без соблюдения жкз или закона (прямое лицо, орган). | данные отсутствуют |

+

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

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

| | |
|---------------|----------|
| Форма по ОКУД | Код |
| по ОКПО | 0317001 |
| | 51273751 |

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АСМАТО»
ОГРН 1037739067211, ИНН/КПП 7705322680/770501001, 115184, г. Москва, ул. Б. Тагарская, д. 35, стр. 7-9
(организация)

(структурное подразделение)

Основание для проведения инвентаризации: приказ
(исходящий за период)

Вид деятельности 68.10.1

| | |
|-------|------------|
| номер | 1 |
| дата | 21.11.2019 |

Дата начала инвентаризации 21.11.2019

Дата окончания инвентаризации 13.03.2020

Вид операции

| | |
|-----------------|------------------|
| Номер документа | Дата составления |
| 1 | 13.03.2020 |

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ основных средств

Основные средства Общества с ограниченной ответственностью «Асмато», недвижимое имущество

находящиеся в собственности

Местонахождение г. Москва

Арендодатель*

(в собственности организации, за исключением имущества КС, УС, ИП, физических лиц)



Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств: Конкурсный управляющий
(должность) (подпись)

(должность)

(должность)

(подпись)

(расшифровка подписи)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

| Номер по ряду | Наименование, назначение и краткая характеристика объекта | Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду) | | | Год выпуска (постройки, приобретения) | Номер | | | Фактическое наличие | | По данным бухгалтерского учета | |
|---------------|---|--|------|-------|---------------------------------------|-------------|-----------|------------------------------------|---------------------|----------------------|--------------------------------|----------------------|
| | | наименование | дата | номер | | инвентарный | заводской | паспорта (документа о регистрации) | количество, шт. | стоимость, руб. коп. | количество, шт. | стоимость, руб. коп. |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| 1 | Жилое помещение, площадь 138,6 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, пер. Щемилковский 2-й, д. 5А, кв. 30, этаж № 18, вид жилого помещения – квартира. | | | | | | | | 1 | | | |
| ИТОГО: | | | | | | | | | 1 | | | |

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров

ОДИН
(оригинал)

б) общее количество единиц фактически

ОДНА
(оригинал)

в) на сумму фактически

(оригинал)

руб. коп.

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров _____ ОДИН _____ (прописью)

б) общее количество единиц фактически _____ ОДИН _____ (прописью)

в) на сумму фактически _____ руб. _____ коп.

Все подчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств приведены в описи.

Председатель комиссии: Иванов П.С.

Иванов П.С.
(расшифровка подписи)

Члены комиссии:

_____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

_____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

_____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею. Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем ответственном хранении.

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

Иванов П.С.
(расшифровка подписи)

_____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

_____ (должность) _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

«13» марта 2020 г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил Сергеевич

Иванов П.С.
(расшифровка подписи)

«13» марта 2020 г.

14.03.2020 Продажа 3-комнатной квартиры 137 м² по адресу Москва, 2-й Щемилковский переулок, 5А по цене 69,95 млн руб. на сайте ...

Яндекс Недвижимость



Мои объявления

Добавить объявление

Войти

Продажа Аренда Новостройки Коммерческая ещё

Агентствам Профпоиск

Москва и МО · Москва · Москва (без Новой Москвы) · Центральный административный округ · Тверской район · Продажа · Квартира · Трехкомнатные · Ст. метро Достоевская

Продажа 3-комнатной квартиры 137 м², 6/24 этаж

Москва, 2-й Щемилковский переулок, 5А

Достоевская, 9 мин. Новослободская, 10 мин.

30 июля 2018 г. (обновлено вчера) Просмотров: 596 № 4728441677485648950

**69 950 000 Р**[Следить за ценой](#)

510 584 Р за м²

Сдан в 2013 г., свободная продажа

**+7 (965) 208-32-09****Егор**Агентство «Сколково
Недвижимость»**Расположение**
Объекты рядом**Панорама**
Обзор вокруг**Транспорт**
Высокая доступность**Стоимость жилья**
Очень высокая

Описание

Свободная продажа.

137 м² — общая площадь

3 комнаты

6 этаж из 24

Отделка — требуется ремонт

Комментарий продавца

<https://realty.yandex.ru/offer/4728441677485648950/>

1/6

14.03.2020 Продажа 3-комнатной квартиры 137 м² по адресу Москва, 2-й Щемилковский переулок, 5А по цене 69,95 млн руб. на сайте ...

id: 538323 Трехкомнатная уютная квартира свободной планировки общей площадью 137 кв. метров. Просторная, светлая, с панорамным остеклением квартира позволит воплотить все Ваши дизайнерские задумки и мечты.

В квартирах смонтированы все необходимые инженерные коммуникации, окна застеклены трехкамерными стеклопакетами из сосны экологично и практично. В комнатах действует система климат-контроля, позволяющая создать максимально комфортный микроклимат.

Современный жилой комплекс Махаон имеет уникальную архитектуру и удобное расположение в центральном округе столицы (ЦАО, Тверской, м. Новослободская). В ЖК имеется трехуровневый подземный паркинг на 120 машиномест, собственная закрытая и круглосуточно охраняемая территория.

На первых трех этажах находятся: фитнес-центр с бассейном, салон красоты, детский сад, который сможет посещать Ваш ребенок.

Понравился вариант? Звоните и уточняйте подробности. We speak English. Please do not hesitate to contact us if you have any questions. Номер объекта: #5/538323/8771

+7 (965) 208-32-09



Егор
Агентство «Сколково Недвижимость»

Дом в ЖК «Махаон»

сдан

Застройщик АСМАТО

Монолитное здание

Лифт

Дом 2013 г.

21 этаж

Мусоропровод

История объявлений в этом доме

Последняя цена

Дата снятия



Продажа 2-комн. квартиры 139,4 м²
16 этаж

95,92 млн Р
688 117 Р/м²

В продаже
В экспозиции 163 д.

[В историю объявлений](#)

+7 (965) 208-32-09



Егор
Агентство «Сколково Недвижимость»

Расположение

Сквер Антропова Яма
менее 1 мин. пешком

Антроповский пруд

Станция Достоевская
9 мин. пешком

Инфраструктура

Цена аренды

Цена продажи

Окупаемость

Транспортная доступность



<https://realty.yandex.ru/offer/4728441677485648950/>

2/6

14.03.2020 Продажа 3-комнатной квартиры 137 м² по адресу Москва, 2-й Щемилловский переулок, 5А по цене 62 млн руб. на сайте Янд...

Яндекс Недвижимость Мои объявления Добавить объявление Войти

Продажа Аренда Новостройки Коммерческая ещё Агентствам Профииск

Москва и МО Москва Москва (без Новой Москвы) Центральный административный округ Тверской район Продажа Квартира Трехкомнатные Ст. метро Достоевская

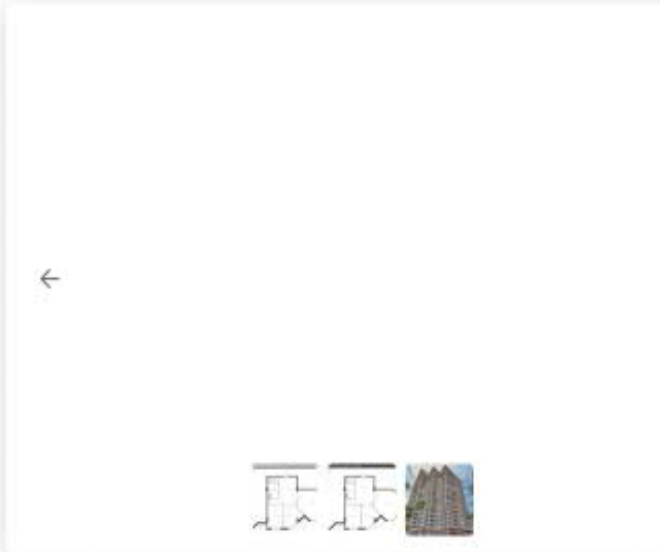
Продажа 3-комнатной квартиры

137 м², 6/22 этаж Новостройка

Москва, 2-й Щемилловский переулок, 5А

Достоевская, 9 мин. Новослободская, 10 мин.

30 июля 2018 г. (обновлено вчера) Просмотры: 817 № 5153055488063366979 🔗 🕒 📄 📁 ❤️



62 000 000 Р


~~66 000 000 Р~~ ▼ - 4 000 000 Р




[Следить за ценой](#)

452 555 Р за м²

Срок сдачи 1 кв. 2023 г.,
переуступка

🛡️ **+7 (966) 086-99-13**

 **Метриум Премиум**
Агентство

Планировка

Схема размещения

Расположение

Объекты рядом

Панорама

Обзор вокруг

Транспорт

Высокая доступность

Описание

Переуступка.

| | | |
|------------------------|--------------------|--------------|
| 137 м² — общая площадь | 3 комнаты | 6 этаж из 22 |
| Отделка — черновая | Несколько санузлов | |

Комментарий продавца

<https://realty.yandex.ru/offer/5153055488063366979/> 1/8

14.03.2020 Продажа 3-комнатной квартиры 137 м² по адресу Москва, 2-й Щемилковский переулок, 5А по цене 62 млн руб. на сайте Янд...

ID 12251 Просторная квартира свободной планировки с панорамным остеклением: 5 окон от пола до потолка, 3 балкона, из каждого окна можно выйти на балкон. Окна квартиры выходят во внутренний двор, что обеспечивает достаточную тишину даже с открытыми окнами. В ЖК Махаон имеется трехуровневый подземный паркинг на 120 машиномест, собственная закрытая и круглосуточно охраняемая территория. В наличии есть 1 машиноместо. На первых трех этажах находятся: фитнес центр с бассейном, салон красоты, детский сад. Прилегающая территория озеленена, во дворе детская площадка. 5 минут до метро Новослободская пешком. Автомобильное движение во 2-ом Щемилковском и прилегающих переулках свободное, из них легко можно выехать на Садовое кольцо.

+7 (966) 086-99-13

Metrium Метриум Премиум
Агентство

Дом в ЖК «Махаон»

сдан

Застройщик АСМАТО

Дом 2023 г.

21 этаж

История объявлений в этом доме

Последняя цена

Дата снятия



Продажа 2-комн. квартиры 139,4 м²
16 этаж

95,92 млн Р
688 117 Р м²

В продаже
В экспозиции 163 д.

[В историю объявлений](#)

+7 (966) 086-99-13

Metrium Метриум Премиум
Агентство

Расположение

Сквер Антропова Яма
менее 1 мин. пешком

Антроповский пруд

Станция Достоевская
9 мин. пешком

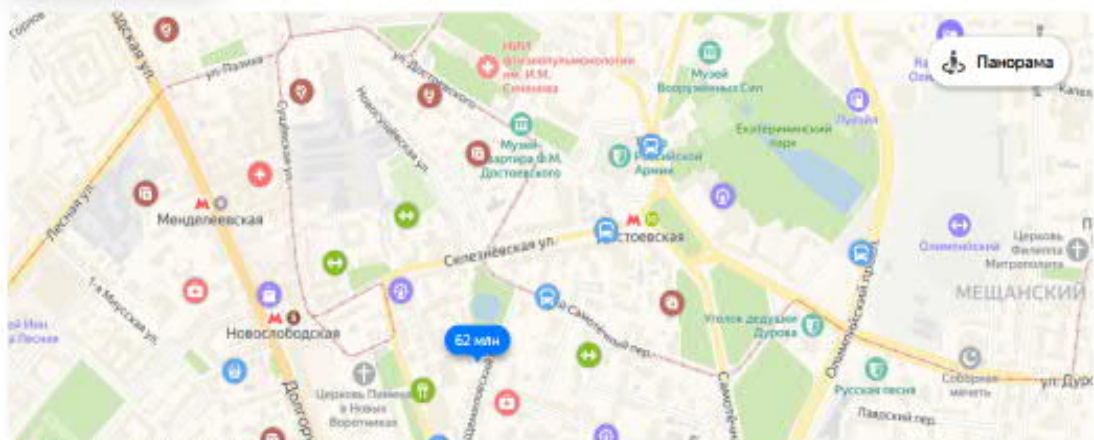
Инфраструктура

Цена аренды

Цена продажи

Окупаемость

Транспортная доступность



<https://realty.yandex.ru/offer/5153055488063366979/>

2/6

14.03.2020

Продажа 3-комнатной квартиры 139 м² по адресу Москва, 2-й Щемилловский переулок, 5А по цене 68,36 млн руб. на сайте ...

Яндекс Недвижимость



Мои объявления

Добавить объявление

Войти

Продажа Аренда Новостройки Коммерческая ещё

Агентствам Профпоиск

Москва и МО > Москва > Москва (без Новой Москвы) > Центральный административный округ > Тверской район > Продажа > Квартира > Треккомнатные > Ст. метро Достоевская

Продажа 3-комнатной квартиры 139 м², 11/21 этаж

Москва, 2-й Щемилловский переулок, 5А

М. Достоевская, 9 мин. ↗ М Новослободская, 10 мин. ↗

22 марта 2019 г. (обновлено вчера)

Просмотры: 1 022

№ 244128895889184553

**68 356 320 Р**

69 140 112 Р ▼ - 783 792 Р

[Следить за ценой](#)

491 772 Р за м²

Сдан в 2013 г., свободная продажа

**+7 (966) 086-82-64**Point Estate
Агентство

Планировка

Схема размещения

Расположение

Объекты рядом

Панорама

Обзор вокруг

Транспорт

Высокая доступность



Описание

Свободная продажа.

139 м² — общая площадь

3 комнаты

20 м² — кухня

11 этаж из 21

Несколько санузлов

Комментарий продавца

<https://realty.yandex.ru/offer/244128895889184553/>

1/6

14.03.2020 Продажа 3-комнатной квартиры 139 м² по адресу Москва, 2-й Щемилковский переулок, 5А по цене 68,36 млн руб. на сайте ...

Лот: 12964. Эксклюзивное предложение на последние квартиры! Просторная трехкомнатная квартира без отделки площадью 139,40 кв. м. в жилом комплексе "Махаон". Возможная планировка: кухня-гостиная, спальня с гардеробной и санузлом, спальня с санузлом, гостевой санузел, прихожая. В квартире смонтированы все необходимые инженерные коммуникации, окна, включая лоджию, застеклены трехкамерными стеклопакетами из сосны. В комнатах действует система климат-контроля. Водопровод снабжен системой фильтрации воды. Лифты относятся к новейшим модификациям: используя личную карточку, которая распознается «умной» машиной, вы попадаете на свой этаж. ЖК бизнес-класса "Махаон" расположен в непосредственной близости от Екатерининского парка и сада Эрмитаж, до Кремля 10 минут пешком. Из окон виден храм Христа Спасителя и Спасская башня Кремля. На первых трех этажах комплекса находятся сервисные и административные службы комплекса: фитнес-центр, бассейн, салон красоты и детский клуб. Двор огорожен и находится под круглосуточной охраной, есть наземный и подземный паркинг. Фитнес-центр премиум-класса в доме. Актуальная стоимость, согласованная с собственником.

+7 (966) 086-82-64



Point Estate
Агентство

Дом в ЖК «Махаон»

сдан

Застройщик АСМАТО

Дом 2013 г.

21 этаж

История объявлений в этом доме

Последняя цена

Дата снятия



Продажа 2-комн. квартиры 139,4 м²
16 этаж

95,92 млн Р
688 117 Р/м²

В продаже
В экспозиции 163 д.

[В историю объявлений](#)

+7 (966) 086-82-64



Point Estate
Агентство

Расположение

Сквер Антропова Яма
менее 1 мин. пешком

Антроповский пруд

Станция Достоевская
9 мин. пешком

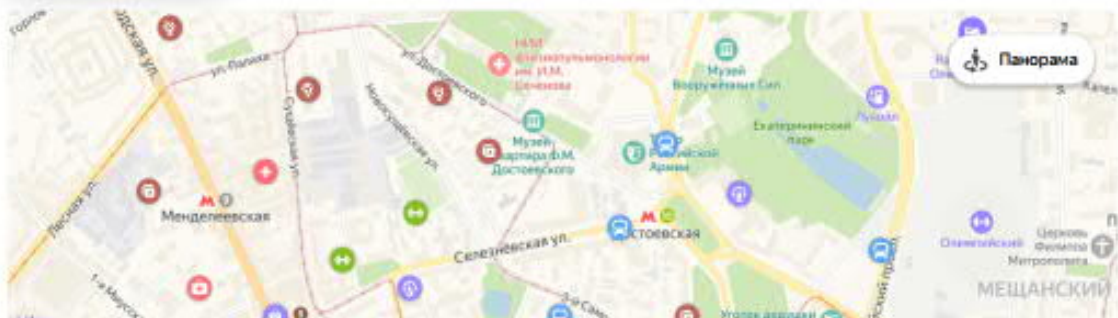
Инфраструктура

Цена аренды

Цена продажи

Окупаемость

Транспортная доступность



<https://realty.yandex.ru/offer/244128895889184553/>

2/8

14.03.2020 Продажа 3-комнатной квартиры 137 м² по адресу Москва, Щемилковский 2-й пер., д. 5 по цене 61 млн руб. на сайте Яндекс....

Яндекс Недвижимость



Мои объявления

Добавить объявление

Войти

Продажа Аренда Новостройки Коммерческая ещё

Агентствам Профпоиск

Москва и МО > Москва > Москва (без Новой Москвы) > Центральный административный округ > Тверской район > Продажа > Квартира > Треккомнатные > Ст. метро Достоевская

Продажа 3-комнатной квартиры 137 м², 6/21 этаж

Москва, Щемилковский 2-й пер., д. 5

Достоевская, 9 мин. Новослободская, 10 мин.

30 сентября 2019 г. (обновлено 7 февраля)

Просмотры: 147

№ 7567890834129543049

**61 000 000 ₽**[Следить за ценой](#)

445 255 ₽ за м²

Свободная продажа



+7 (966) 086-87-71

OXE CAPITAL
АгентствоРасположение
Объекты рядомПанорама
Обзор вокругТранспорт
Высокая доступностьСтоимость жилья
Очень высокая

Описание

Свободная продажа.

137 м² — общая площадь

3 комнаты

6 этаж из 21

Комментарий продавца

Лот №f2321 Просторная квартира свободной планировки с панорамным остеклением, в квартире 5 окон, 3 балкона. Окна квартиры выходят во внутренний двор. В квартире можно спланировать 3 комнаты и 2 ванные комнаты.

<https://realty.yandex.ru/offer/7567890834129543049/>

1/6

14.03.2020

Продажа 3-комнатной квартиры 137 м² по адресу Москва, Щемилковский 2-й пер., д. 5 по цене 61 млн руб. на сайте Яндекс...

+7 (966) 086-87-71

OXE CAPITAL
Агентство

О доме

21 этаж

История объявлений в этом доме

Последняя цена

Дата снятия



Продажа 2-комн. квартиры 139,4 м²
16 этаж

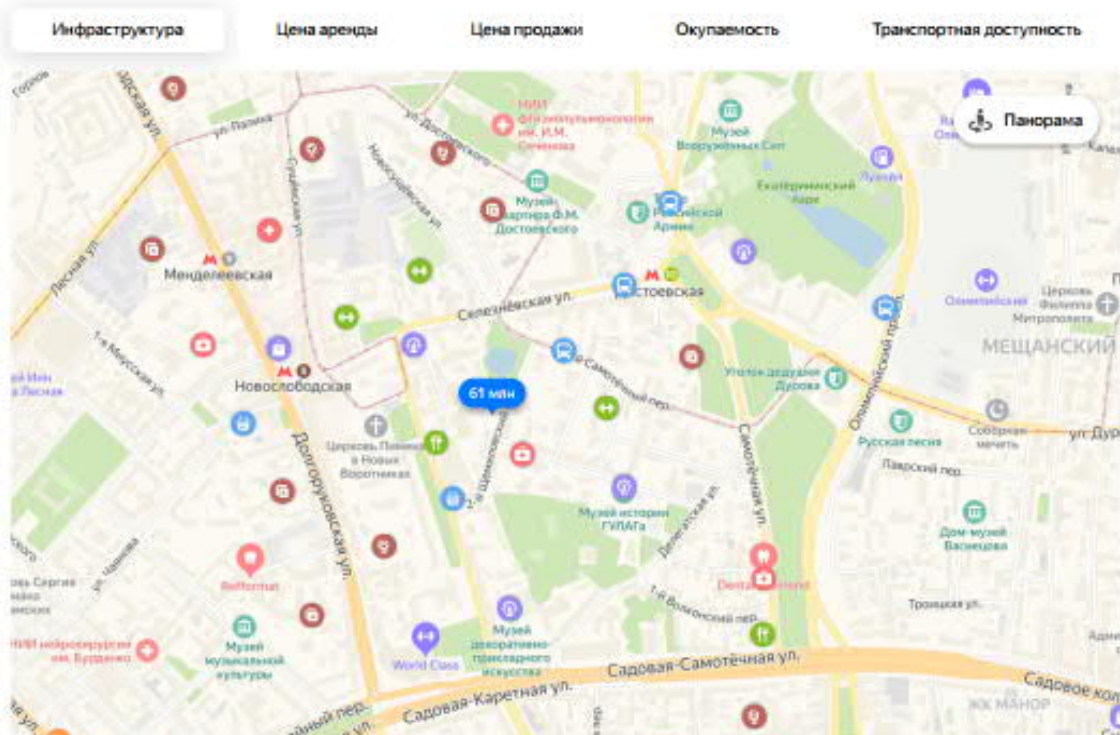
95,92 млн Р
688 117 Р м²

В продаже
В экспозиции 163 д.

[В историю объявлений](#)

+7 (966) 086-87-71

OXE CAPITAL
Агентство



Похожие объявления

<https://realty.yandex.ru/offer/7567890834129543049/>

2/6

14.03.2020 Продажа 3-комнатной квартиры 138 м² по адресу Москва, 2-й Щемилковский переулок, 5А по цене 63 млн руб. на сайте Янд...

Яндекс Недвижимость Мои объявления Добавить объявление Войти

Продажа Аренда Новостройки Коммерческая ещё Агентствам Профпоиск


Москва и МО Москва Москва (без Новой Москвы) Центральный административный округ Тверской район Продажа Квартира Трёхкомнатные Ст. метро Достоевская

Продажа 3-комнатной квартиры 138 м², 6/24 этаж

Москва, 2-й Щемилковский переулок, 5А

м Достоевская, 9 мин. м Новослободская, 10 мин.

30 сентября 2019 г. (обновлено вчера) Просмотры: 725 № 5523495728011192175 🔗 🔒 📄 📁 ❤️



63 000 000 ₽

~~62 100 000 ₽~~ ▲ + 900 000 ₽








[Следить за ценой](#)

456 522 ₽ за м²

Сдан в 2013 г.

🛡️ **+7 (965) 209-99-59**

Vesco-Realty
Агентство «Агентство недвижимости Vesco Realty»

Планировка
Схема размещения

Расположение
Объекты рядом

Панорама
Обзор вокруг

Транспорт
Высокая доступность

Описание

138 м² — общая площадь 3 комнаты 6 этаж из 24

Отделка — евроремонт

Комментарий продавца

Лот №75585
Просторная квартира без отделки площадью 138 кв.м.
Расположена на 6 этаже нового жилого комплекса Махаон.

<https://realty.yandex.ru/offer/5523495728011192175/> 1/6

14.03.2020 Продажа 3-комнатной квартиры 138 м² по адресу Москва, 2-й Щемилловский переулок, 5А по цене 63 млн руб. на сайте Яндекс...

Панорамные окна в пол с трехкамерными стеклопакетами, высокие потолки.
Жилой комплекс представляет собой 24-этажный дом с подземным паркингом на 120 машино-мест.
На первых трех этажах расположены объекты инфраструктуры: фитнес-центр с бассейном, салон красоты, детский сад.
Территория огорожена и находится под круглосуточной охраной.

+7 (965) 209-99-59



Vesco-Realty
Агентство «Агентство недвижимости Vesco Realty»

Дом в ЖК «Махаон»

сдан

Застройщик АСМАТО

Дом 2013 г.

21 этаж

История объявлений в этом доме

Последняя цена

Дата снятия



Продажа 2-комн. квартиры 139,4 м²
16 этаж

95,92 млн Р
688 117 Р м²

В продаже
В экспозиции 163 д.

[В историю объявлений](#)

+7 (965) 209-99-59



Vesco-Realty
Агентство «Агентство недвижимости Vesco Realty»

Расположение

Сквер Антропова Яма
менее 1 мин. пешком

Антроповский пруд

Станция Достоевская
9 мин. пешком

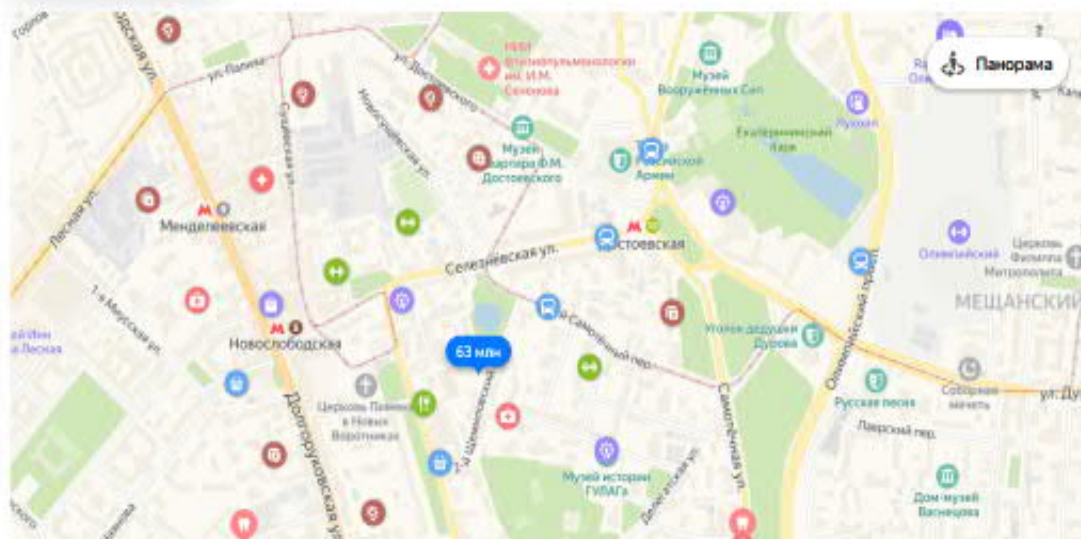
Инфраструктура

Цена аренды

Цена продажи

Окупаемость

Транспортная доступность



<https://realty.yandex.ru/offer/5523495728011192175/>

2/8



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«02» октября 2013 г.

№379

Дата включения в реестр членов

Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

РЕШЕТНИКОВ АЛЕКСАНДР ГЕННАДЬЕВИЧ

Республика Башкортостан, г. Уфа

Паспорт 80 12 №649518 выдан Отделом УФМС России по Республике Башкортостан
в Кировском районе города Уфы 28.12.2012 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации
оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право
осуществлять оценочную деятельность на территории Российской
Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Президент
Ассоциации СРОО «СВОД»

А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства 06.03.2019 г.



В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД»
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-87-38

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007842-1

« 29 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Решетникову Александру Геннадьевичу

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

от « 29 » марта 20 18 г. № 57

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » марта 20 21 г.

АО «Фирма „Метрикс“», Москва, 2018 г. «Фирма „Метрикс“» ОГРН 5025003042046. TIN 50/003, ЮЛ: 14917354742, www.firmametrix.ru



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**
№ 8491R/776/00055/9

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 8491R/776/00055/9 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

- Страхователь:** Наименование: Решетников Александр Геннадьевич
Местонахождение: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Дуванский Бульвар, д.17/1,
кв. 54
ИНН 027806343834
- Объект страхования:** имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
- Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
- Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
- Страховая сумма:** 5 000 000 (пять миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.
- Лимит ответственности на один страховой случай:** 5 000 000 (пять миллионов) рублей.
- Франшиза:** по настоящему полису франшиза не установлена.
- Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.
- Срок действия Договора страхования:**
Договор страхования вступает в силу с «10» июля 2019 г. и действует по «09» июля 2020 г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
Начальник отдела
корпоративных продаж
Уфимского филиала АО «АльфаСтрахование»

М.П.

«05» июля 2019г.



/Т.М. Архипова/

Страхователь:

/А.Г. Решетников/

«05» июля 2019г.

Полис № 8491R/776/00055/9

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 8491R /776/00052/9**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 8491R /776/00052/9 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Ребус»**
Местонахождение: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Степана Злобина, д.6
ИНН 0278095076

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей

Франшиза: По настоящему Полису франшиза не устанавливается

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «10» июля 2019 г. и действует по «09» июля 2020 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
Акционерное общество «АльфаСтрахование»

МП / А.Р. Абдуллин /
Руководителя блока корпоративных продаж
«05» июля 2019г.



Страхователь:
Общество с ограниченной ответственностью
«Ребус»

МП / Д.А. Шакиров /
«05» июля 2019г.



Полис № 8491R /776/00052/9