MITRAGRUP.RU
тел: 8 (495) 532-32-82

ООО «МИТРА ГРУПП»; Юр. Адрес: 129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д. 15, пом. III, ком. 18А;
Факт. адрес: г. Москва, ул. Ленинская слобода, д.19; ОГРН: 1147746547673; ИНН: 7716775139;
КПП: 771601001; Банк: Московский банк ОАО «Сбербанк России»; р/с: 40702810738000069116;
к/с: 30101810400000000225; БИК: 044525225

ОТЧЁТ № 562796-Н

[redacted]

Основание проведения оценки:	[redacted]
Заказчик:	
Дата составления отчёта:	13.01.2015 г.
Оценка проведена по состоянию на:	13.01.2015 г.

Москва, 2015 г.

Оглавление

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 4
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ 4
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ 4
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ 4
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 6
7. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 6
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 6
8.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 6
8.2. Перечень использованных при проведении оценки данных 7
8.3. Техническое описание 7
9. ОБЗОР РЫНКА ЖИЛЬЯ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА 8
10. ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ 9
10.1. Затратный подход 10
10.2. Доходный подход 10
10.3. Сравнительный подход 10
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 19
12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ 19
12.1. Сертификат качества оценки 19
12.2. Итоговое заключение о стоимости 19
13. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ 19
14. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ 20

Сопроводительное письмо

В соответствии с Договором №130115 от 13.01.2015 г. специалистами ООО «Митра Групп», произведена оценка рыночной стоимости объекта оценки, а именно трехкомнатной квартиры, общей площадью 93,7 кв. м., расположенной по адресу: г. [redacted]

Цель оценки: определение рыночной стоимости.

Оценка проведена по состоянию на: 13.01.2015 г.

Назначение оценки: Для предоставления в суд.

Расчет стоимости объекта оценки проведен на основании исследований рынка аналогичных объектов на ноябрь 2014 г. - январь 2015 г. с учетом их технического состояния. Источники информации и методики расчета приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке. Результаты оценки, расчеты и анализ приведены в Отчете с учетом принятых допущений и ограничений.

Обращаю Ваше внимание на то, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет приведенный далее.

Оценка была проведена в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ в области оценочной деятельности:

- *«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г (в ред. от 30.06.2008 г. №108-ФЗ)*
- *«Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки ФСО №1», Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №256 от 20.07.2007 г.*
- *«Цель оценки и виды стоимости ФСО №2» Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №255 от 20.07.2007 г.*
- *«Требования к отчету об оценки ФСО №3» Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №254 от 20.07.2007 г.*
- *Гражданский Кодекс Российской Федерации.*

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод о рыночной стоимости объекта оценки, а именно трехкомнатной квартиры, общей площадью 93,7 кв. м., расположенной по адресу: [redacted]торая по состоянию на 13.01.2015 г. составляет:

37 350 000 (Тридцать семь миллионов триста пятьдесят тысяч) рублей

При возникновении у Вас каких-либо вопросов по представленному Отчету, прошу обращаться непосредственно в ООО «Митра Групп».

Оценщик *Кормин В.М.*

Генеральный директор
ООО «Митра Групп» *Дорогинин В.Е.*

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица №1	
Объект оценки	[redacted]
Адрес объекта оценки	
Имущественные права на Объект оценки	
Собственник объекта оценки	
Существующие ограничения (обременения) права	
Заказчик оценки	
Цель оценки	
Предполагаемое использование результатов оценки	
Вид стоимости	
Дата оценки	
Дата осмотра объекта	
Срок проведения оценки	
Допущения и ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица №2	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	[redacted]
Адрес объекта оценки	
Цель оценки	
Основание проведения оценки	
Вид определяемой стоимости	
Результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода	
Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода	
Результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода	
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица №3	
ФИО	[redacted]
Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший документ	

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица №4	
Организационно – правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «МитраГрупп»
Основной государственный регистрационный номер	1147746547673

Юр. Адрес	129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д. 15, пом. III, ком. 18А
Факт. адрес	115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д.19, оф. 411
Фамилия, имя, отчество оценщика	Кормин Вадим Михайлович
Местонахождение оценщика	115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д.19, оф. 411
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный номер в едином государственном реестре СРО за № 1158 от 01.11.2013 г.)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-II №004533 «Международная академия оценки и консалтинга» по программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)», дата выдачи диплома 29 сентября 2012 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис № 08905/776/00010/3 от 26.10.2013 г. в ОАО «АльфаСтрахование» страхования ответственности при осуществлении профессиональной деятельности оценщика. Страховая сумма 300 000 руб., лимитом до 25.10.2014 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	2 года

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

- Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший данный Отчёт (далее – «Отчёт»), имеет необходимое профессиональное образование и практический опыт в области оценки недвижимости.
- В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с Договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Согласно профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
- Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.
- От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
- Заказчик должен принять условие, защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором об оценке.
- Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение специалиста относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Результат оценки может быть иным, в случае обнаружения дополнительной документации, или выявления впоследствии факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.
- Объект оценки не имеет балансовой стоимости, так как объект принадлежит физическому лицу. Данное допущение не влияет на итоговую величину рыночной стоимости Объекта оценки.
- Оценщик исходил из допущения, что собственник объекта оценки не против проведения оценки принадлежащего ему имущества.

- Итоговая величина стоимости оценки, указанная в отчете, составленном на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик. Таким образом, настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями следующих стандартов:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №256;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №255;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №254;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» утвержденные протоколом № 4/2010 от 31.08.2010 г.

7. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 14 ФСО №1 проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

Фундаментальным принципом оценки, положенным в основу настоящего отчета, является принцип наиболее эффективного использования (НЭИ). При определении НЭИ объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей (п. 10 ФСО №1). Практическим методическим выражением принципа НЭИ при оценке рыночной стоимости является моделирование поведения типичного покупателя на рынке (ст. 3 Закона об оценочной деятельности), а также продавца, заинтересованного в максимизации принадлежащих ему активов.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

- [redacted]

8.2. Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре объекта оценки и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

№ п/п	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	[redacted]
2	Технические характеристики	
3	Бухгалтерская информация	Бухгалтерская документация отсутствует, так как объект оценки принадлежит на праве собственности физическому лицу
4	Рыночная информация	Интернет-сайты и печатные издания специализированных организаций. Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета.

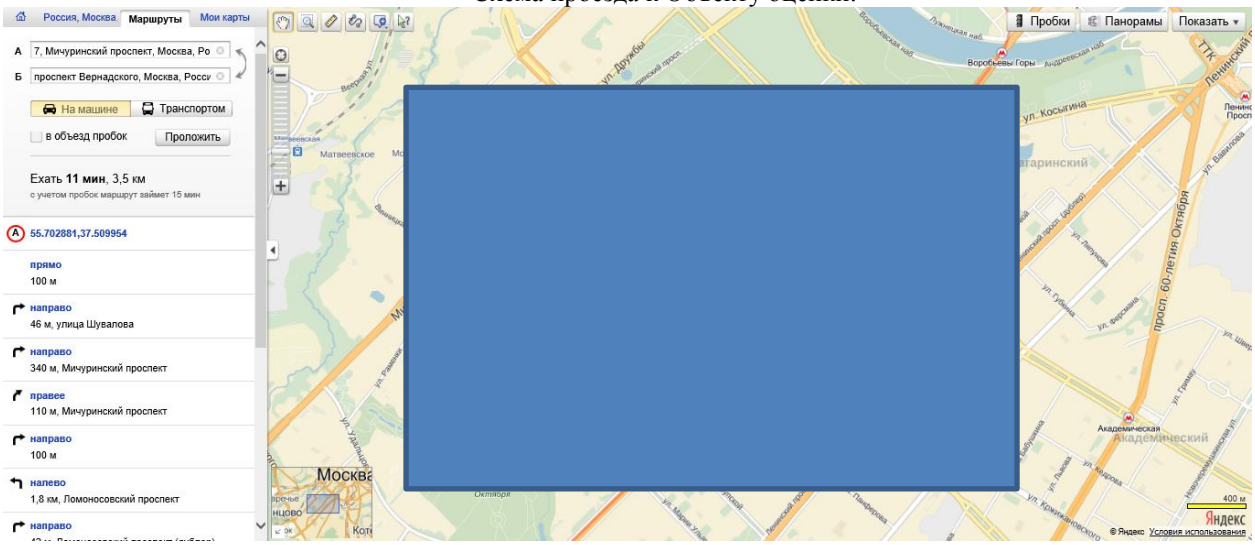
Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

8.3. Техническое описание

Таблица №5 Описание количественных и качественных характеристик оцениваемого объекта	
Показатель	***Описание или характеристика показателя***
5.1 Характеристика местонахождения объекта	
Город	[redacted]
Округ	
Район	
Средняя стоимость 1 кв. м жилой площади в данном районе (по данным realty.dmir.ru)	
Адрес	
Ближайшая станция метро, удаленность (мин.)	
Транспортная доступность	
Инфраструктура района	
5.2 Общая характеристика здания (по дан	
Материал стен дома	
Назначение	
Вид перекрытий	
Год постройки дома	
Качество обустройства двора	
Количество этажей	
Состояние подъезда	
Лифты	
Системы безопасности	
5.3 Характеристика объекта оценки (согл	
Этаж расположения	
Общая площадь, кв. м	
Жилая площадь, кв. м.	
Количество комнат в квартире	
Наличие (либо отсутствие) балкона и/или лоджии, их количество	

Состояние квартиры	Произведен эксклюзивный дорогостоящий ремонт
Информация о виде из окна	Окна выходят во двор
Коммуникации	Электроснабжение, газоснабжение, холодное и горячее водоснабжение, канализация
Разрешенное текущее использование квартиры	Жилое

Схема проезда к Объекту оценки:



9. ОБЗОР РЫНКА ЖИЛЬЯ г. Москва

Обзор рынка недвижимости по итогам января 2015 года

Недвижимость в Москве, $/кв.м	**Январь 15**	**К дек 14**
Индекс стоимости жилья (сред. уровень цен на жилье)	3 382 пункт.	-12.6%
Индекс ценового ожидания (темп измен. цен на жилье)	-6.4 %/мес.	+1.0%
Индекс доходности жилья (сравн. жилья с банк. депоз.)	-7.5 б.деп.	-2.4 б.д.

В течение января на московском рынке недвижимости не произошло ничего нового. Ажиотажный спрос, вызванный девальвацией рубля в ноябре-декабре, отчасти стих, причем дело даже не в количестве интересантов, а в числе сделок. Безусловно, недвижимость в Москве продолжает оставаться в центре интереса широкого круга потенциальных покупателей, однако их финансовые возможности оставляют желать лучшего. За 2014 год большинство тех, кто не только хотел, но и мог купить квартиру в Москве, уже это сделали – к такому выводу приводит свежая статья «Рынок недвижимости Москвы и Подмосковья после декабрьского ажиотажа».

Даже статистика по ценам в январе оказалась довольно скучной. Не наблюдается особого разброса динамики цен ни по типам квартир, ни по географии. Скорее все сегменты московского рынка жилья просто примерно пропорционально сползи вниз в долларовом выражении на очередном ослаблении рубля – так, если к концу декабря рубль отыграл свои позиции почти до отметки в 50 рублей за доллар, то к концу января вновь снизился почти до 70 рублей за доллар.

Неспособность московской недвижимости расти вслед за долларом аналитический центр www.irn.ru подчеркивал уже многократно. Поэтому неудивительно, что за январь долларовый индекс цен на квартиры в Москве упал довольно существенно, даже сильнее, чем в декабре. Снижение составило более 12% - с 3.869$ до 3.382$ за квадратный метр. Всего же с локального максимума лета 2014 года, составлявшего чуть более 5.000$ за метр по индексу ИРН, до конца января 2015 года снижение составило уже примерно 35%.

Примечательно также, что хоть различие в динамике цен по типам жилья и географии в январе получилось не сильно выраженным в силу существенного общего снижения показателей, дорогие округа не отстают, а даже немного опережают по величине снижения более демократичные округа и районы. Так, в лидерах снижения оказались Центральный округ и Западный округ, а более устойчивыми показали себя все районы за МКАД и Юго-Восточный округ. Это очередной раз показывает, что нынешний кризис не пощадит дорогой сегмент жилья, которому приходится либо срочно отвязывать цены от доллара, либо мириться в отсутствием продаж.

Недвижимость в Москве, $/кв.м	Янв15	Дек14
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	2 872	-12.6%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	2 963	-12.9%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	3 190	-13.0%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	3 153	-13.3%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)	3 766	-13.3%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	4 252	-11.9%
Все панельные и блочные дома	3 008	-12.9%
Все монолитные и кирпичные дома	3 724	-12.8%

Квартиры в Москве, $/кв.м	Янв15	Дек14
Однокомнатные квартиры	3 286	-12.5%
Двухкомнатные квартиры	3 296	-12.8%
Трехкомнатные квартиры	3 373	-11.1%
Многокомнатные квартиры	4 060	-11.9%

Элитные квартиры и недорогие квартиры в Москве	Янв15	Дек14
Индекс ст-ти "дорогого" жилья (20% самых дорогих квартир), $/кв.м	5 747	-9.6%
Индекс ст-ти "дешевого" жилья (20% самых дешевых квартир), $/кв.м	2 530	-11.0%
Индекс расслоения (отношение ст-ти "дорогого" к "дешевому")	2.27	+1.7%

Источники: http://www.irn.ru/news/94252.html

Выводы: *Согласно проведенному анализу интернет-сайтов (http://realty.dmir.ru/, http://www.cian.ru/, http://sob.ru/), цены предложений на трехкомнатные квартиры (вторичный рынок) в монолитных домах бизнес класса, составляют в среднем 400 000 рублей за квадратный метр.*

10. ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

При определении стоимости недвижимости используют три основных подхода:

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

10.1. Затратный подход

Затратный подход предполагает оценку имущественного комплекса, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на конкретную дату оценки. При этом необходимо учитывать износ оцениваемых улучшений со временем эксплуатации под воздействием различных факторов. Данный подход может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа.

Применение затратного подхода включает в себя следующие этапы:

1. определение суммы затрат на создание нового объекта, аналогичного объекту оценки;
2. определение величины износа объекта оценки по отношению к новому аналогичному объекту оценки;
3. оценка стоимости земельного участка;
4. расчет итоговой стоимости объекта путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

Восстановительная стоимость представляет собой стоимость строительства объекта как нового в текущих ценах, без учета износа и соотнесенная к дате оценки.

Определение рыночной стоимости затратным методом сводится к определению остаточной стоимости объекта, которая равна восстановительной стоимости (или полной стоимости замещения, в случаях, если такой объект на момент оценки не изготавливается) за минусом износа, который складывается из физического, функционального и экономического.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим характеристикам объекту оценки, квартиры в многоквартирном доме. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает. Расчет по «типовым» сметам, СНиПам с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади квартиры приведет к большой погрешности при вычислениях.

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

10.2. Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость имущества на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, определяется текущая стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом. Недвижимость в этом случае рассматривается как объект, способный принести доход.

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик принял решение отказаться от использования доходного подхода при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать при расчете сравнительный подход. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что объект будет использоваться для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи, но Заказчик проинформировал, что данные комнаты будет использоваться исключительно для целей проживания, т.е. собственник не планирует сдавать их в аренду с целью извлечения дохода.

Несмотря на существующий в городе развитый рынок аренды жилья, он продолжает оставаться «серым». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы.

Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

10.3. Сравнительный подход

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

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;

3. анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;

4. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;

5. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

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, консультаций с сотрудниками риэлтерских контор). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Оценщик 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 учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

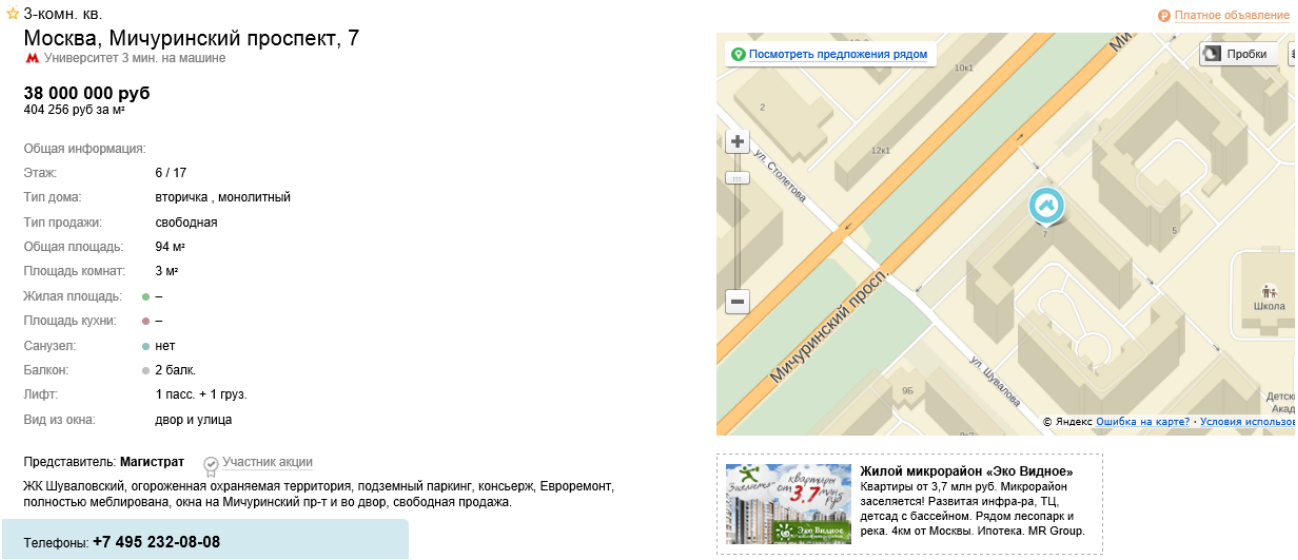
На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Сравнительный анализ приведен в таблице.

В процессе отбора ценообразующих факторов, учитываются количественные и качественные характеристики:

- Передаваемые права
- Уторговывание
- Условия продажи (чистота сделки)
- Динамика сделок на рынке (дата продажи).
- Местоположение
- Общая площадь
- Количество комнат
- Состояние квартиры
- Наличие балкона/лоджии
- Инженерные коммуникации
- Категория дома
- Этаж/ этажность

Данные по аналогам

Аналог №1 http://www.cian.ru/sale/flat/2859415/



Аналог №2 http://www.cian.ru/sale/flat/2775785/

3-комн. кв.

Москва, Мичуринский проспект, 7

Университет 3 мин. на машине

37 500 000 руб рассчитать ипотеку

386 598 руб за м²

Общая информация:

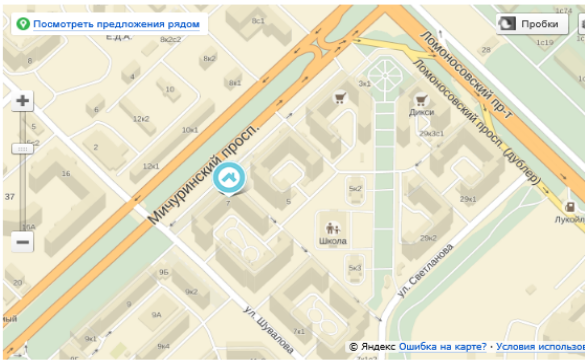
Этаж:	4 / 17
Тип дома:	вторичка , кирпично-монолитный
Тип продажи:	свободная
Общая площадь:	97 м²
Площадь комнат:	35 15 14 м²
Жилая площадь:	–
Площадь кухни:	10 м²
Санузел:	2 совм.
Балкон:	1 лодж.
Лифт:	1 пасс. + 1 груз.
Вид из окна:	двор

Представитель: ID:367841 Участник акции

Марина. ЖК ШУВАЛОВСКИЙ. Показ в удобное для Вас время. БОНУС КОЛЛЕГАМ! СРОЧНАЯ ПРОДАЖА, САМАЯ ВЫГОДНАЯ ЦЕНА! Подробная Информация по ВСЕМ КВАРТИРАМ В ШУВАЛОВСКОМ! Отличная, уютная квартира с дизайнерским евроремонтом в стиле МОДЕРН. Планировка Студио, кухня объединённая с гостиной, из кухни выход на лоджию, хозяйская спальная комната со своей гардеробной, кабинет-детская, два полноценных санузла - гостевой с душевой кабиной и основной с ванной, постирочная. Квартира полностью укомплектована необходимой мебелью и оборудована бытовой техникой - всё соответствует комфортному и удобному жилью. Удачное расположение самой квартиры позволяет находиться в постоянной тишине и одновременно наблюдать за просторным, красивым двором и территорией ЖК ШУВАЛОВСКОГО. Красивая входная группа. Благоустроенный двор с детской площадкой. Развитая инфраструктура комплекса: своя школа, детский сад, 8 ресторанов, 6 банков, булочная и кафе, спацентры и салоны красоты, аптека, химчистка, специализированные магазины, стоматологические клиники, детский развивающий центр, цветочные салоны, ветеринарная поликлиника. Все находится на территории комплекса. Это единый архитектурный ансамбль, где каждый дом имеет внутренний дворик с детскими площадками и подземную парковку. ПОКАЖУ ОПЕРАТИВНО!

Телефоны: **+7 926 990-44-88**

Платное объявление

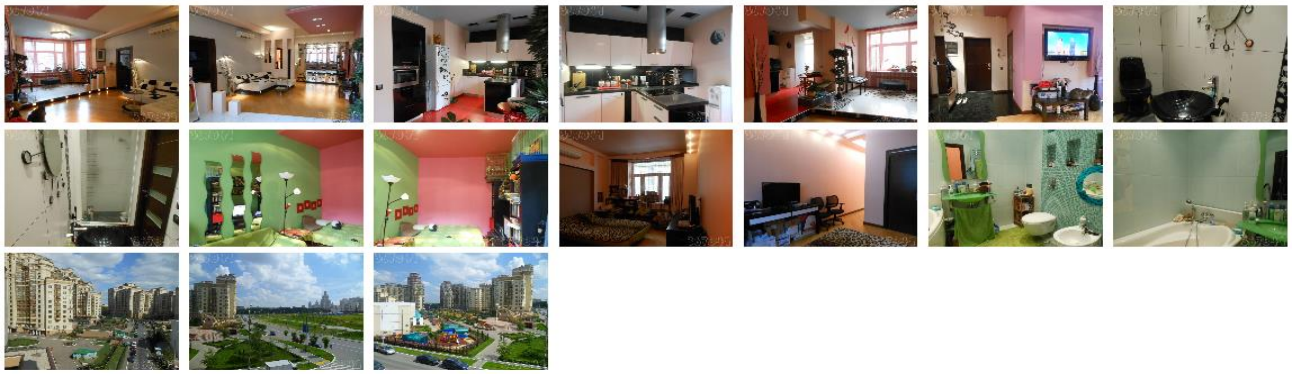


«31 квартал» в Пушкино!
Предложение года в Подмосковье! Квартиры от 2,8 млн руб. Строительство ведется при поддержке Сбербанка!
«ПРОФИ-ИНВЕСТ», +7 (495) 955-90-12

Новогорск. Курорт
Квартиры от 44м2 в ЖК бизнес-класса с собственным островом отдыха, на холмах у реки. Акция: «Ипотека от 13%»!
Химки Групп, (495) 215-11-55

ЖК «Фили Град»
Бизнес-класс от 5,5 млн руб.! Старт

ФОТО



Аналог №3 http://www.cian.ru/sale/flat/3847335/

3-комн. кв.

Москва, Мичуринский проспект, 7

Университет 3 мин. на машине

41 260 000 руб рассчитать ипотеку

443 656 руб за м²

Общая информация:

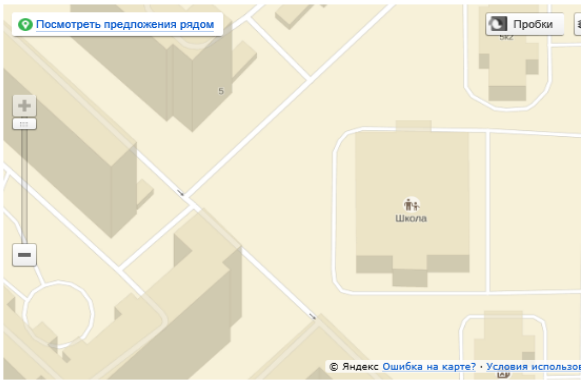
Этаж:	5 / 12
Тип дома:	вторичка , монолитный
Тип продажи:	свободная
Общая площадь:	93 м²
Площадь комнат:	22 18 17 м²
Жилая площадь:	57 м²
Площадь кухни:	12 м²
Санузел:	2 разд.
Балкон:	2 балк.
Лифт:	2 пасс.
Вид из окна:	двор

Представитель: **Бульварное кольцо**

Трехкомнатная квартира в ЖК Шуваловский, общ: 93 кв.м., комнаты изолированные 22/18/17, распашонка, окна во двор. Очень тихо, квартира с хорошим евроремонтом. 5 этаж монолитно-кирпичного дома, кондиционеры, четыре лифта, консьерж, охрана, подземная и наземная парковка, развитая инфраструктура: школа, д/сад, поликлиника, детская и спортивная площадки. Свободная продажа.

Телефоны: **+7 495 411-79-29**

Платное объявление



Городской квартал «Ривер Парк»
Квартиры комфорт-класса на берегу Москва-реки. Рядом музей-заповедник Коломенское. Обширная инфраструктура. ФЗ-214. Ипотека.
Цена: от застройщика

ФОТО

Аналог №4 http://www.cian.ru/sale/flat/2852935/

3-комн. кв.

Москва, Мичуринский проспект, 7

Университет 15 мин. пешком

41 300 000 руб
434 737 руб за м²

Общая информация:

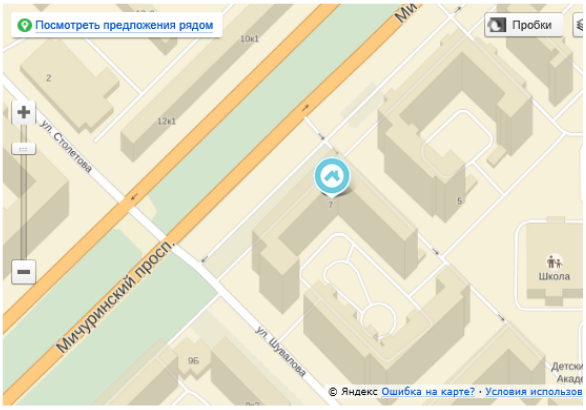
Этаж:	4 / 12
Тип дома:	вторичка , кирпично-монолитный
Тип продажи:	свободная
Общая площадь:	95 м²
Площадь комнат:	24 16 16 м²
Жилая площадь:	56 м²
Площадь кухни:	12 м²
Санузел:	2 разд.
Балкон:	1 лодж.
Лифт:	нет
Вид из окна:	–

Представитель: **Арсенал Холдинг** Участник акции

Продам 3-х комн.квартиру, м.Университет, 15м.п., Мичуринский проспект д.7, этаж4/12МК, общая 95, жилая 56 (комн. изолир. 24+16+16), кухня12кв.м., заст.лодж., тел., эркер в больш. комн., гардеробная, 2 сан/узла, 2 лифта (пасс.+грузовой), встроен.кухня, кондиционеры, консьерж, видеодомофон, музыкальная система в квартире, огорожен.терр, в доме подз. паркинг, более 3-х лет в собств. Лот 1878

Телефоны: **+7 926 774-71-90**

Платное объявление



Премиум апартаменты м. «Киевская»
Видовые апартаменты в центре Москвы. Цена от 292 тыс.руб. за м2. Готовность — 1 кв. 2015. Продажа от застройщика.
Atlantic Apartments, (495) 150-55-55

Расчет стоимости оцениваемого объекта по сравнительному подходу представлен в Таблице 6.

Таблица 6

Описание объекта	Ед. изм.	Объект	Аналог 1	Корректировка, руб./кв.м	Аналог 2	Корректировка, руб./кв.м	Аналог 3	Корректировка, руб./кв.м	Аналог 4	Корректировка, руб./кв.м
Источники информации			http://www.cian.ru/sale/flat/2859415/		http://www.cian.ru/sale/flat/2775785/		http://www.cian.ru/sale/flat/3847335/		http://www.cian.ru/sale/flat/2852935/	
Местоположение		[redacted]	**г. Москва, Мичуринский пр-т, д. 7**		**г. Москва, Мичуринский пр-т, д. 7**		**г. Москва, Мичуринский пр-т, д. 7**		**г. Москва, Мичуринский пр-т, д. 7**	
Цена предложения	руб.		38 000 000,0		37 500 000,0		41 260 000,0		41 300 000,0	
Цена 1 кв.м	руб./кв.м		404 255,3		386 597,9		443 655,9		434 736,8	
Права на квартиру		**собственность**	**собственность**		**собственность**		**собственность**		**собственность**	
Корректировка	%		0	0,0	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м		404 255,3		386 597,9		443 655,9		434 736,8	
Поправка на торг			**предложение**		**предложение**		**предложение**		**предложение**	
Корректировка	%		-3,0	-12 127,7	-3,0	-11 597,9	-3,0	-13 309,7	-3,0	-13 042,1
Скорректированная цена	руб./кв.м		392 127,7		375 000,0		430 346,2		421 694,7	
Условия продажи			**рыночные**		**рыночные**		**рыночные**		**рыночные**	
Корректировка	%		0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м		392 127,7		375 000,0		430 346,2		421 694,7	
Дата предложения		**Январь 2015**	**Январь 2015**		**Январь 2015**		**Январь 2015**		**Январь 2015**	
Корректировка	%		0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м		392 127,7		375 000,0		430 346,2		421 694,7	
Удаленность от ближайшей станции метро		**10-15 мин. пешком**	**10-15 мин. пешком**		**10-15 мин. пешком**		**10-15 мин. пешком**		**10-15 мин. пешком**	
Корректировка	%		0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м		392 127,7		375 000,0		430 346,2		421 694,7	
Общая площадь	кв.м	**93,7**	**94,0**		**97,0**		**93,0**		**95**	
Жилая площадь	кв.м	**53,4**	**60,0**		**50,0**		**47,0**		**49**	
Корректировка на общую площадь	%		0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м		392 127,7		375 000,0		430 346,2		421 694,7	
Количество комнат		**3**	**3**		**3**		**3**		**3**	
Корректировка	%		0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м		392 127,7		375 000,0		430 346,2		421 694,7	
Состояние квартиры		**Произведен эксклюзивный дорогостоящий ремонт**	**Произведен эксклюзивный дорогостоящий ремонт**		**Произведен эксклюзивный дорогостоящий ремонт**		**Произведен эксклюзивный дорогостоящий ремонт**		**Произведен эксклюзивный дорогостоящий ремонт**	
Корректировка	%		0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м		392 127,7		375 000,0		430 346,2		421 694,7	
Балкон/Лоджия		**2 Балкона**	**2 Балкона**		**2 Балкона**		**2 Балкона**		**2 Балкона**	
Корректировка	%		0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м		392 127,7		375 000,0		430 346,2		421 694,7	
Санузел		**1 совмещенный**	**1 совмещенный**		**2 санузла**		**2 санузла**		**2 санузла**	
Корректировка	%		0	0,0	-2	-7 500,0	-2	-8 606,9	-2	-8 433,9

Скорректированная цена	руб./кв.м		392 127,7		367 500,0		421 739,3		413 260,8	
Инженерные коммуникации		**все**	**все**		**все**		**все**		**все**	
Корректировка	%		0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м		392 127,7		367 500,0		421 739,3		413 260,8	
Категория дома		**Монолитный ж/б**	**Монолитный ж/б**		**Монолитный ж/б**		**Монолитный ж/б**		**Монолитный ж/б**	
Корректировка	%		0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м		392 127,7		367 500,0		421 739,3		413 260,8	
Этаж/этажность дома		**6/14**	**6 этаж**		**4 этаж**		**5 этаж**		**4 этаж**	
Корректировка	%		0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м		392 127,7		367 500,0		421 739,3		413 260,8	
Система безопасности		**металлическая дверь, домофон, консьерж**	**металлическая дверь, домофон, консьерж**		**металлическая дверь, домофон, консьерж**		**металлическая дверь, домофон, консьерж**		**металлическая дверь, домофон**	
Корректировка	%		0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв.м		392 127,7		367 500,0		421 739,3		413 260,8	
Общая валовая коррекция				12 127,7		19 097,9		21 916,6		21 476,0
В % от цены предложения	%		3,0		4,9		4,9		4,9	
Весовой коэффициент			0,254		0,249		0,249		0,249	
Стоимость 1 кв.м	руб.	**398 623,8**								
Стоимость объекта	руб.	**37 351 051**								
Стоимость объекта, с учетом округления	руб.	**37 350 000**								

Присвоение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от общей валовой коррекции по рассматриваемому объекту-аналогу:

K= (S-M) / ((N-1)*S), где

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
S – сумма общей валовой коррекции по всем использованным объектам-аналогам;
M – общая валовая коррекция по рассматриваемому объекту-аналогу;
N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Обоснование вносимых корректировок.

Передаваемые права

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости. При прочих равных условиях стоимость продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности. То есть, когда при сделке купли-продажи, покупателю передаются права собственности в полном объеме: владения, пользования, распоряжения. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. В данном случае, все представленные объекты - аналоги оформлены в собственность, как и объект оценки. Корректировка не применялась.

Корректировка на торг

На этапе расчета рыночной стоимости оцениваемого Объекта сравнительным подходом к заявленным продавцами стоимостям продажи применяется корректировка на торг. Московский рынок жилой недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. Стандартные скидки составляют от 2% до 4%, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый Объект.

В сложившихся условиях остается небольшое пространство для торга.

Величина корректировки принята на основании рекомендаций «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода – Лейфер Л.А.»

Таблицы

Таблица 6.1.1.

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены объектов			
1.1 Высококлассные производственно-складские объекты	9%	8%	9%
1.2 Низококлассные производственно-складские объекты	11%	10%	12%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	7%	7%	8%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	8%	7%	8%
2.3 Низококлассные офисно-торговые объекты	8%	8%	9%
3.1 Объекты сельскохозяйственного назначения	13%	12%	14%
4.1 Квартиры	3%	3%	4%
4.2 Жилые дома и коттеджи	6%	5%	6%
5.1 Базы отдыха	10%	10%	11%

Корректировка ко всем аналогам составила **минус 3%.**

Динамика сделок на рынке (дата продажи)

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Все объекты аналоги выставлены на продажу в январе 2015 г., поэтому корректировка не применялась.

Лоджия (балкон)

Лоджия или балкон оказывают влияние на стоимость квартиры, выставленной на продажу.

По сведениям риэлторов Корпорации «Инком-Недвижимость» отсутствие балкона/лоджии в квартире снижают стоимость квартиры на 1-2%. Оцениваемая квартира оборудована 2 балконами, как и у аналоги, поэтому корректировка не применялась.

Балкон/лоджия есть	надбавка (+). От 1-х до 2%	1,5
Балкон/лоджии нет	норма	0

Источник информации: СРД №7, 2011

Корректировка на состояние квартиры

Объект оценки находится в хорошем состоянии, произведен косметический ремонт, как и у аналогов.

Класс качества отделки объекта	***Описание отделки***
Без отделки	Состояние квартиры без отделки включает в себя полы, которые перед укладкой самого полового покрытия (ламинат, линолеум и т.д.), потребуется еще выровнять. Стены и потолки требуют подготовки (обшивки, штукатурки, шпаклевки) перед окончательной отделкой. Отсутствуют внутренние перегородки и соответственно межкомнатные двери. Есть готовый, подключенный электрический щиток, но не сделана проводка до розеток и включателей. Проведена система отопления, но не установлены сами радиаторы. Канализация, горячая и холодная вода проведены к санитарным узлам, но не разведены по окончательным точкам
Требуется косметический ремонт	Косметический ремонт подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых также производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые.
Под чистовую отделку	Чистовая отделка помещения включает в себя следующие работы: «штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами
Требуется легкий косметический ремонт	Требуется замена отделочных материалов (обои, линолеум, окраска потолка)
Хорошее состояние	При хорошем состоянии затраты времени и финансов минимальны. Не меняются окна, двери, сантехнические коммуникации, старая электропроводка. Потолок перекрашивается,

	переклеиваются старые обои; производится замена линолеума или ковролина; устанавливается новый плинтус; шпаклюются и окрашиваются откосы окон; укладывается плитка в санузле и на кухне
Проведен косметический ремонт	Стандартный ремонт включает в себя демонтажные работы; оштукатуривание стен; подготовка потолка и окраска в 2 слоя; подготовка стен и оклейка обоями; выравнивающая стяжка пола; укладка ламината или паркетной доски; установка плинтуса; окраска труб отопления; оштукатуривание, шпаклевание и окраска откосов окон; плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре; замена межкомнатных дверей; реечный потолок в санузлах; скрытая разводка сантехнических труб, замена ванной, унитаза, раковины в санузле и на кухне, замена электроточек
Улучшенная отделка	Улучшенный ремонт это тоже, что и стандартный ремонт квартиры. Дополнительно: установка электроточек в новые места и\или замена электропроводки на медную, замена радиаторов отопления, двухуровневые гипсокартонные потолки
Евроремонт (повышенное качество отделки)	При евроремонте стены оштукатуриваются, углы приводятся к 900, а плоскости должны быть идеально ровными. Часто в перечень работ включают монтаж системы безопасности с домофоном и видео наблюдением. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн-проект — это прежде всего чертежи плюс подбор материалов, комплектация мебелью, схемы электрики, водоснабжения, системы вентиляции, кондиционирования и прочее. Производится монтаж многоуровневых потолков, сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. При евроремонте утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества и эконом класса, а только высококачественные материалы от ведущих производителей, используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров
Эксклюзивный евроремонт	При эксклюзивном евроремонте большинство комплектующих изготавливается на заказ: начиная дверными ручками и заканчивая мебелью. Исключение возможно только для электропроводки, сантехники, части отделочных материалов. Материалы и выполненные работы подлежат строгому многоуровнему контролю качества, поэтому материалы покупаются только у известных брендовых фирм-производителей. Элитная отделка диктует идеальную геометрию поверхностей. При выполнении эксклюзивного ремонта и отделки квартир используются самые неординарные приемы отделки, в том числе художественную роспись. Отделка квартиры при эксклюзивном ремонте предусматривает работу с дорогой тканью и декоративным камнем

Корректировка на уровень отделки квартиры определялась на основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний актуальных на дату оценки, а также из бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, таких как http://decoplus.ru тел. 744-50-21 – Алексей, http://rem-imperial.ru тел. 726-10-14 - Александр, http://remont-mytischi.com тел. 8-901-522-52-43 - Павел, http://bastroy.ru тел.8 (499) 502-97-93, 8 - 903-743-11-62 - Александр, http://remka.ru тел. 649-99-20 - Алексей, http://TopDom.ru тел. 225-32-62 - Дмитрий, http://vashsm.ru тел. 729-24-46, http://sk-tricolor.ru 911-90-11 - Павел Анатольевич, http://rembrigada.ru тел. 507-33-74 - Олег, http://remont-otdelka.ru тел. 8 (909) 954-58-28, 741-94-84 - Михаил

Корректировка на уровень отделки квартиры руб./кв. м.

Сопоставимый объект ► **Объект оценки ▼**	**Без отделки**	**Требуется косметический ремонт**	**Под чистовую отделку**	**Требуется легкий косметический ремонт**	**Хорошее состояние**	**Проведен косметический ремонт**	**Улучшенная отделка**	**Евроремонт (повышенное качество отделки)**	**Эксклюзивный ремонт**
Без отделки	0	-3 000	-3 600	-4 500	-6 000	-9 000	-12 000	-15 000	-21 000
Требуется косметический ремонт	3 000	0	-600	-1 500	-3 000	-6 000	-9 000	-12 000	-18 000
Под чистовую отделку	3 600	600	0	-900	-2 400	-5 400	-8 400	-11 400	-17 400
Требуется легкий косметический ремонт	4 500	1 500	900	0	-1 500	-4 500	-7 500	-10 500	-16 500
Хорошее состояние	6 000	3 000	2 400	1 500	0	-3 000	-6 000	-9 000	-15 000
Проведен косметический ремонт	9 000	6 000	5 400	4 500	3 000	0	-3 000	-6 000	-12 000
Улучшенная отделка	12 000	9 000	8 400	7 500	6 000	3 000	0	-3 000	-9 000
Евроремонт (повышенное качество отделки)	15 000	12 000	11 400	10 500	9 000	6 000	3 000	0	-6 000
Эксклюзивный ремонт	21 000	18 000	17 400	16 500	15 000	12 000	9 000	6 000	0

Источник информации: Данные ремонтно-строительных организаций http://decoplus.ru, http://rem-imperial.ru, http://remont-mytischi.com, http://bastroy.ru, http://remka.ru, http://TopDom.ru, http://vashsm.ru, http://sk-tricolor.ru, http://rembrigada.ru, http://remont-otdelka.ru

Корректировка не производилась.

Санузел

Как следует из анализа единой базы данных «Недвижимость и цены», стоимость квартир, имеющих раздельный санузел на 1-3% выше, чем стоимость квартир с совмещенным санузлом. Оцениваемая квартира

имеет 1 совмещенный санузел, как и у аналог № 1, а аналоги №2, №3 и №4 оборудованы 2 санузлами. Корректировка к аналогам №2, №3 и №4 составила **минус 2%.**

Санузел совмещенный	скидка (-) От 1 до 3%	-2,00
Санузел раздельный	норма	0

Источник информации: СРД №7, 2011

Удаленность от станции метро

Объект оценки находится в 10-15 мин. пешком от ближайшей станции метро, как и аналоги, поэтому корректировка не применялась.

Общая площадь

Как правило, большие по площади квартиры (комнаты) продаются дешевле, чем квартиры (комнаты) меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается единица площади объекта оценки (кв.м).

Поправка на разницу в площади между оцениваемым объектом и объектом-аналогом определяется с помощью корректирующих коэффициентов (Источник информации: Справочник КО-Инвест «Жилые здания, 2011».

Корректировка на общую площадь для жилой недвижимости, %

So/Sa	К	Корректировка, %
<0,25	1,25	25
0,49-0,25	1,2	20
0,86-0,49	1,1	10
0,86-1,15	1	0
1,15-1,50	0,95	-5
>1,5	0,93	-7

Объект оценки и аналоги - трехкомнатные квартиры.

В соответствии с таблицей корректировка на общую площадь для аналогов составила 0%.

Инженерные коммуникации

Объект оценки подключен к электроснабжению, газоснабжению, холодному и горячему водоснабжению, канализации, как и аналоги. Корректировка не применялась.

Категория дома

Объект оценки расположен в монолитном доме, как и аналоги.

Величина корректировки принята на основании рекомендаций «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода – Лейфер Л.А.»

Таблица 12.1.3.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Материал стен			
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,94	0,85	0,99

Корректировка не применялась.

Этаж/этажность дома

Объект оценки расположен на среднем этаже дома, как и аналоги, расположены на средних этажах домов.

Величина корректировки принята на основании рекомендаций «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода – Лейфер Л.А.»

Таблица 12.1.3.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Этаж			
Отношение удельной цены квартиры на 1 этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,93	0,85	0,98
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,90	0,98

Корректировка не применялась.

По остальным параметрам объект оценки и аналоги одинаковы, корректировки не производились.

Таким образом, стоимость объекта оценки, а именно трехкомнатной квартиры, общей площадью 93,7 кв. м., определенная по сравнительному подходу на 13.01.2015 г. составляет:

37 350 000 (Тридцать семь миллионов триста пятьдесят тысяч) рублей

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

На основании информации, изложенной в Отчёте, принимая во внимание стабильный потребительский спрос на жильё, Оценщик сделал вывод, что объект оценки останется ликвидным, не смотря на сложившуюся, на рынке ситуацию.

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием существующих методик оценки жилой недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки, а именно трехкомнатной квартиры, общей площадью 93,7 кв. м., которая по состоянию на 13.01.2015 г. составляет: **37 350 000 (Тридцать семь миллионов триста пятьдесят тысяч) рублей**

12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

12.1. Сертификат качества оценки

Оценку провел специалист-оценщик ООО «Митра Групп», имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами.

Я, нижеподписавшийся, удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

- факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанное мнение и полученные выводы действительны в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;
- я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного Отчета, я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- мое вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены.

12.2. Итоговое заключение о стоимости

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод о рыночной стоимости объекта оценки, а именно трехкомнатной квартиры, общей площадью 93,7 кв. м, расположенной по адресу: [redacted]торая по состоянию на 13.01.2015 г. составляет:

37 350 000 (Тридцать семь миллионов триста пятьдесят тысяч) рублей

Оценщик *Кормин В.М.*

Генеральный директор
ООО «Митра Групп» *Дорогинин В.Е.*

13. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Основными источниками информации, использованными в Отчёте, стали данные открытых печатных и Интернет изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы. Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

Основными нормативными документами при проведении настоящей работы являлись:

Законы и нормативные акты:

- Федеральный закон от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. от 30.06.2008 г. №108-ФЗ);

- Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №256 от 20.07.2007 г. «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки ФСО №1»;
- Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №255 от 20.07.2007 г «Цель оценки и виды стоимости ФСО №2»;
- Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №254 от 20.07.2007 г. «Требования к отчету об оценки ФСО №3»;
- Гражданский Кодекс Российской Федерации.

Информационно-аналитические материалы:

Оценка недвижимости: теория и практика: учеб. пособие/ Н.А. Щербакова. – М.: Издательство «Омега-Л», 2011. – 269 с.

Оценка объектов недвижимости: учебник/ А.А. Варламов, С.И. Комаров; под общ. ред. А.А. Варламова. – М.: ФОРУМ, 2011. – 288 с.

Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/ Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. – 4-изд., стер. – М.: КНОРУС, 2010. – 344 с.

Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».

Сайты, использованные при составлении отчета:

http://www.irn.ru
http://www.miel.ru
http://www.cian.ru
http://realty.dmir.ru
http://www.incom-realty.ru
http://www.apartment.ru/

14. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

Копии документов, предоставленные Заказчиком и Оценщиком

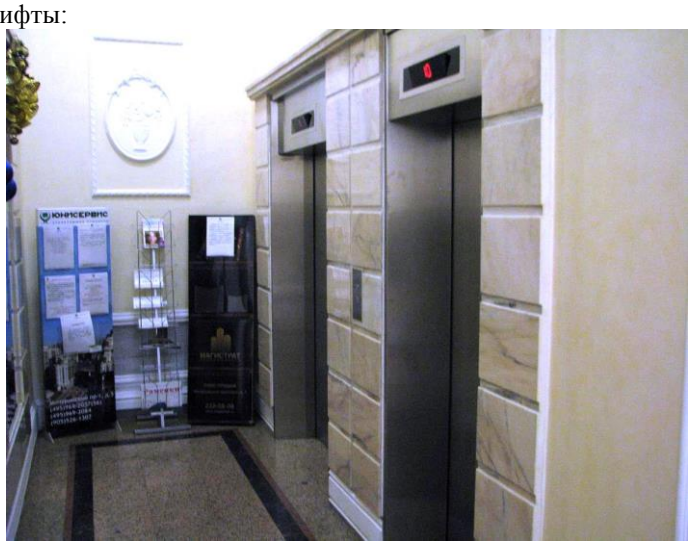
1. Фотографии

Общий вид фасада дома:

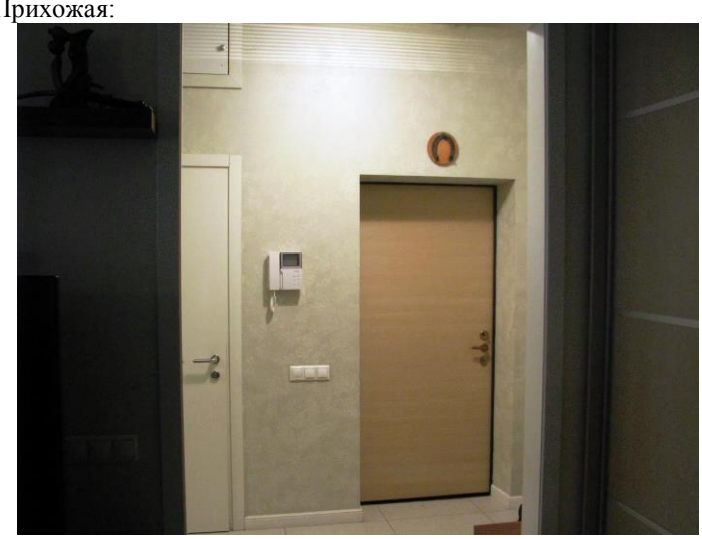
Въезд на территорию дома

Вход в подъезд:

Лифты:



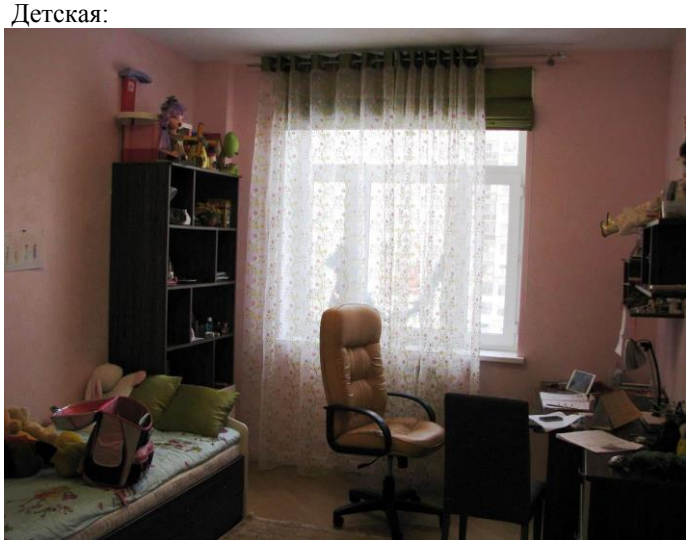
Прихожая:



Гостинная:

Гостинная(вид от окна):

Детская:



Детская (вид от окна):

Коридор (между Детской и спальной):

Санузел:

Спальная:

1 балкон:

Спальная(вид от окна):

Балкон в спальной

Вид из окна спальной:

Кухня:

Балкон на кухне:

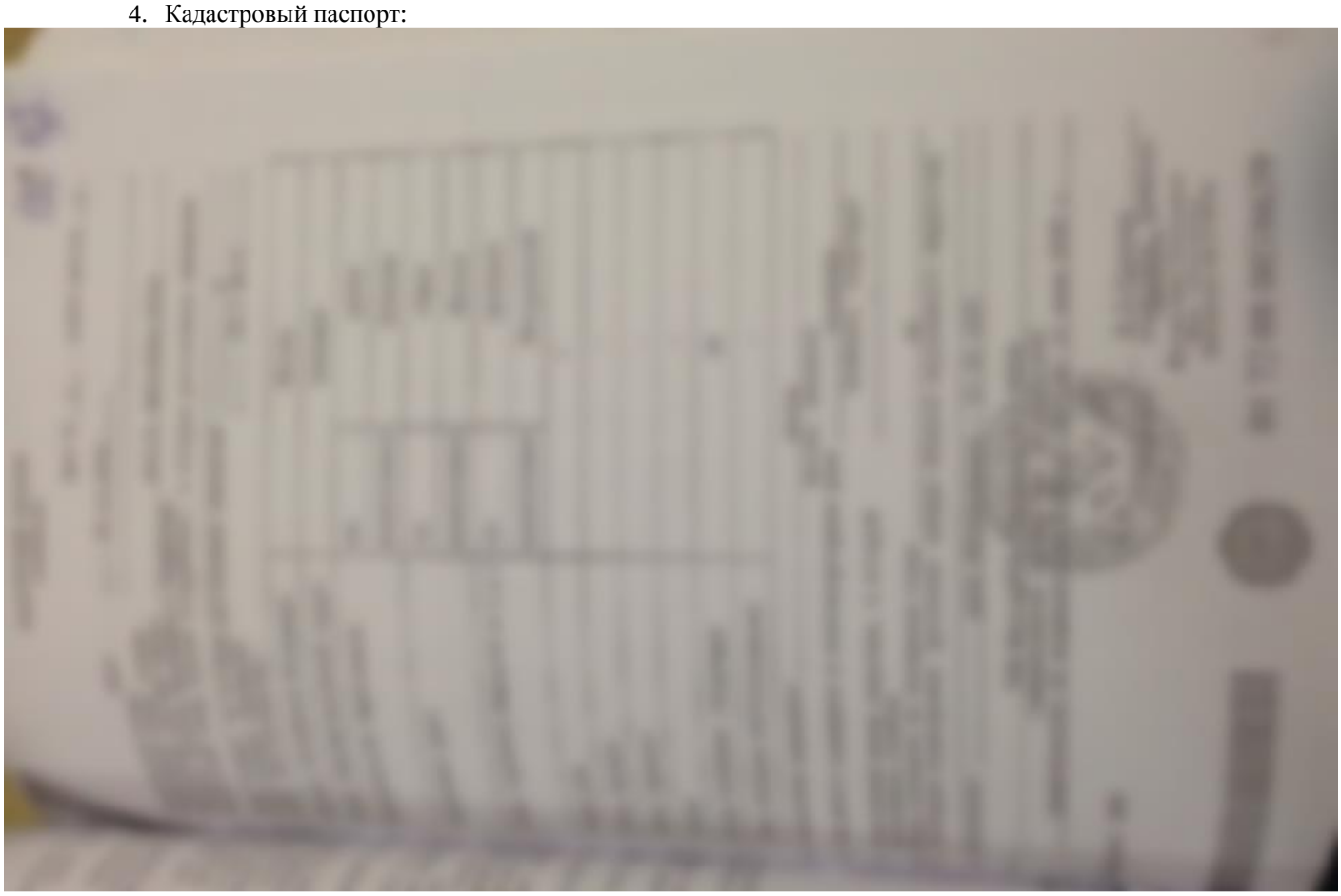
Вид с балкона кухни:

Кухня (вид от окна):

2. Свидетельство о государственной регистрации права 77АН 031537:

3. Поэтажный план:

4. Кадастровый паспорт:



5. Свидетельство о членстве Оценщика в СРО:

Экспертный совет

Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

01.11.2013 г. № 1158

Кормин
Вадим Михайлович

Паспорт 45 09 507547, выдан Отделением по району Лефортово ОУФМС России по г. Москве в ЮВАО. Дата выдачи 13.03.2008 г. Код подразделения 770-104

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 01.11.2013 г. за № 1158

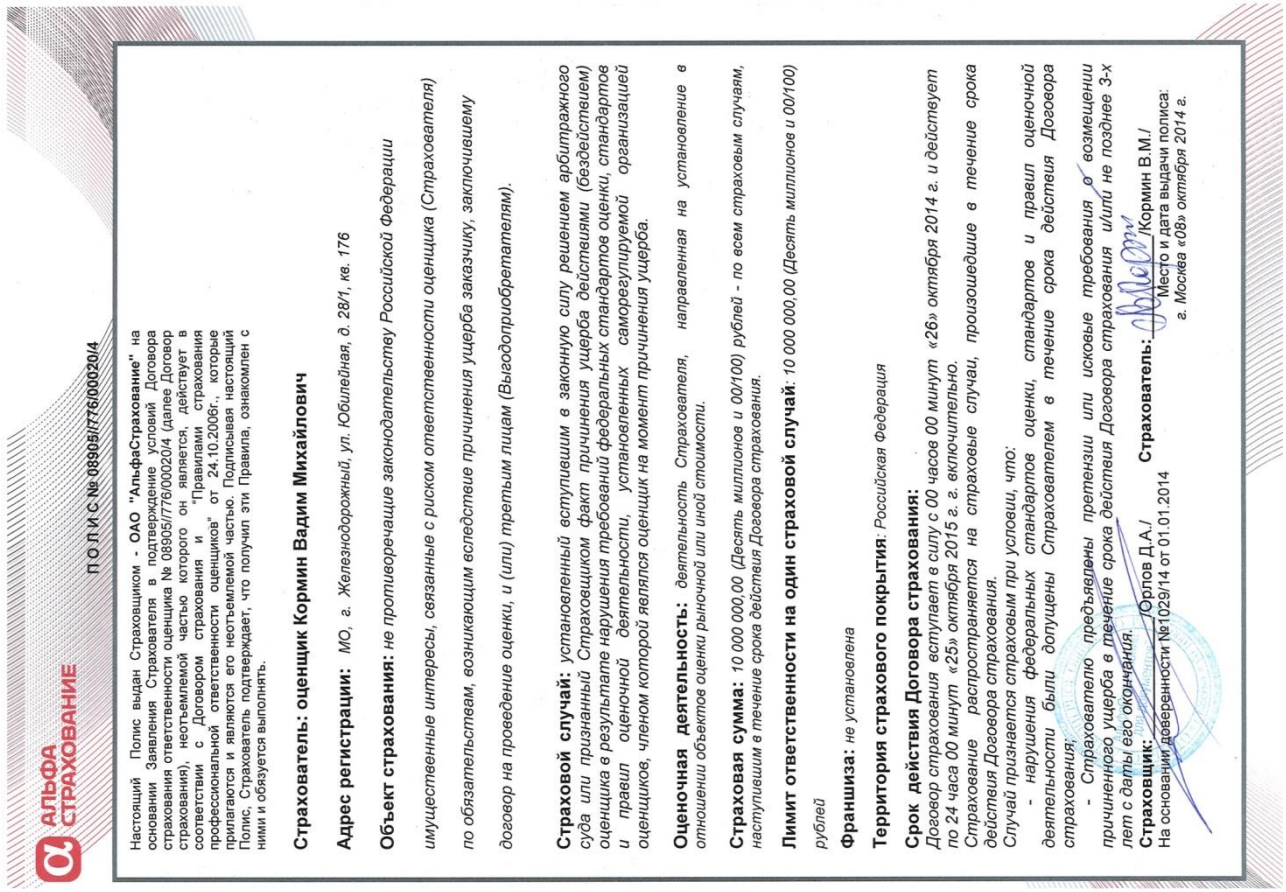
Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 31.10.2013 г.

Президент А.В. Каминский

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

001158

6. Страховой полис Оценщика:



АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

П О Л И С № 08905/776/00020/4

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **ОАО "АльфаСтрахование"** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщика № 08905/776/00020/4 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Кормин Вадим Михайлович

Адрес регистрации: *МО, г. Железнодорожный, ул. Юбилейная, д. 28/1, кв. 176*

Объект страхования: *не противоречащие законодательству Российской Федерации*

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: *установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или 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 стоимости.*

Страховая сумма: *10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.*

Лимит ответственности на один страховой случай: *10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей*

Франшиза: *не установлена*

Территория страхового покрытия: *Российская Федерация*

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «26» октября 2014 г. и действует по 24 часа 00 минут «25» октября 2015 г. г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия Договора страхования;
- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик: Орлов Д.А./ **Страхователь:** Кормин В.М./
На основании доверенности №1029/14 от 01.01.2014
Место и дата выдачи полиса:
г. Москва «08» октября 2014 г.