

# **ОТЧЕТ**

26/01-1/018 - от 20 февраля 2018 года

**об оценке рыночной стоимости объектов  
недвижимого имущества, жилых квартир,  
расположенных по адресу (месторасположение):  
РФ, Московская область, г.о. Домодедово, село  
Домодедово, бульвар Строителей, д.4**



**г. Москва, 2018 год.**

# **ОТЧЕТ**

№26/01-1/018 - от 20 февраля 2018 года

**об оценке рыночной стоимости объектов  
недвижимого имущества, жилых квартир,  
расположенных по адресу (месторасположение):  
РФ, Московская область, г.о. Домодедово, село  
Домодедово, бульвар Строителей, д.4**

**Дата проведения оценки** - 26 января 2018 года

**Дата составления отчета** – 20 февраля 2018 года

**Заказчик:** Общество с ограниченной ответственностью «МОСДОРСТРОЙ» (ИНН/КПП: 7716661646 / 771601001, ОГРН: 1107746257178 , дата присвоения ОГРН: от 5 апреля 2010 года, юридический адрес (место расположение): 129344, город Москва, улица Летчика Бабушкина, дом 1 корпус 3, помещение VIII комната 7), в лице Генерального директора Лунёва Андрея Вячеславовича, действующего на основании Устава.

**Исполнитель:** Независимый оценщик, Казанов Андрей Григорьевич, паспорт серия: 45 03 № 400693, выдан ОВД «Марьино» города Москвы, 27.06.2002 года, код подразделения 772-079, юридический адрес (место расположения/нахождения оценщика): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, кв. 241), ОГРИП: № 305770000002383, дата присвоения ОГРИП: 07 июля 2003 года, действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО» регистрационный номер 607.

**г. Москва, 2018 год.**

# ОГЛАВЛЕНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	стр.	4
ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	стр.	18
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.	стр.	18
1.2. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	стр.	26
1.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	стр.	27
1.4. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА	стр.	27
1.5. ИСПОЛЪЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.	стр.	27
1.6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	стр.	28
ГЛАВА 2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	стр.	30
2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	Стр.	30
2.2. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	стр.	31
2.3. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	стр.	32
ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. УСТАНОВЛЕНИЕ ЕГО КОЛИЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК.	стр.	33
3.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	стр.	33
3.2. НЕОБХОДИМАЯ ДОКУМЕНТАЛЬНАЯ БАЗА, ИСПОЛЪЗУЕМАЯ ОЦЕНЩИКОМ.	стр.	42
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	стр.	44
4.1. 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	стр.	44
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	стр.	48
4.3. ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МОСКВЫ ПО ИТОГАМ ЯНВАРЯ 2018 ГОДА.	стр.	48
4.4. СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ, СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ИТОГАМ ЯНВАРЯ 2018 ГОДА.	стр.	50
4.5. ОБЗОР ЦЕН НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ИТОГАМ ЯНВАРЯ 2018 ГОДА.	стр.	55
4.6. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	стр.	58
4.7. ОБЪЕМ ИССЛЕДОВАНИЙ ОПРЕДЕЛЕННОЙ ОЦЕНЩИКОМ ИСХОДЯ ИЗ ПРИНЦИПА ДОСТАТОЧНОСТИ.	стр.	58
ГЛАВА 5. ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ.	стр.	60
ГЛАВА 6. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.	стр.	63
ГЛАВА 7. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.	стр.	65
ГЛАВА 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.	стр.	82
ГЛАВА 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.	стр.	84
ГЛАВА 10. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	стр.	93
ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	стр.	95
ПРИЛОЖЕНИЯ	стр.	96
ИСПОЛЪЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА И НОРМАТИВНО – ТЕХНИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ	стр.	96
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2	стр.	97
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА		
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3	стр.	98
ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ		
ПРИЛОЖЕНИЕ № 54	стр.	99
ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ. СКРИН ШОТЫ.		

# **ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.**

## **ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

**В настоящем Заключении** о величине рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, жилых квартир, расположенных по адресу (месторасположение): РФ, Московская область, г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, содержится информация о процессе оценки, методиках, итогах и выводах проведенной оценки.

### **Объект оценки**

**Объект оценки представляет собой** объекты недвижимого имущества, жилые квартиры, расположенные по адресу (месторасположение): РФ, Московская область, г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4.

### **Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)**

Количественные и качественные характеристики объекта оценки приведены в таблице. Таблица.

<b>№</b>	<b>Наименование и идентификация объекта оценки</b>
1	Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:00 5 01 05:189, общая площадь: 61,60 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 148. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).
2	Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:00 5 01 05:236, общая площадь: 61,70 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 195. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).
3	Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:233, общая площадь: 61,50 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 192. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).
4	Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:224, общая площадь: 61,50 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 183. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).
5	Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:221, общая площадь: 61,70 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 180. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).
6	Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:216, общая площадь: 61,40 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 175. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).
7	Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:213, общая площадь: 61,30 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей,

	д.4, кв. 172. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).
8	Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:205, общая площадь: 61,80 кв.м., этаж № 11, адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 164. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).

Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 «Объекты жилищных прав» Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ) от 29.12.2004 N 188-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 27.09.2009) (редакция действующая).

### **Статья 15. Объекты жилищных прав**

1. Объектами жилищных прав являются жилые помещения.

2. Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (далее - требования)).

3. Порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение, устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

(в ред. Федерального закона от 23.07.2008 N 160-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

4. Жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

(в ред. Федерального закона от 23.07.2008 N 160-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

**5. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.**

Классификация объекта оценки определена в соответствии со ст. 16 «Объекты жилищных прав» Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ) от 29.12.2004 N 188-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 27.09.2009) (редакция действующая).

### **Статья 16. Виды жилых помещений**

1. К жилым помещениям относятся:

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната.

**3. Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.**

### **Детализированная информация об объекте оценки**

Детализированная информация об объекте оценки представлена в таблице.

Таблица

Детализированная информация об объекте оценки

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Кадастровый/ условный номер	Наименование объекта	Площадь, кв.м	Адрес, место расположения объекта	Тип недвижимого имущества	Характер отделки объекта оценки
1	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:00 5 01 05:189, общая площадь: 61,60 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 148.</p> <p>Вид права: собственность.</p> <p>Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).</p>	50:28:00 5 01 05:189	квартира	61,60	РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв.148	Новостройка. Объект сдан в эксплуатацию.	Квартира в состоянии Shell & Core (без отделки, и/или под отделку)
2	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:00 5 01 05:236, общая площадь: 61,70 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 195.</p> <p>Вид права: собственность.</p> <p>Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).</p>	50:28:0050105:236	квартира	61,70	РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 195	Новостройка. Объект сдан в эксплуатацию.	Квартира в состоянии Shell & Core (без отделки, и/или под отделку)
3	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:233, общая площадь: 61,50 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 192.</p> <p>Вид права: собственность.</p> <p>Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).</p>	50:28:0050105:233	квартира	61,50	РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 192	Новостройка. Объект сдан в эксплуатацию.	Квартира в состоянии Shell & Core (без отделки, и/или под отделку)

4	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:224, общая площадь: 61,50 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 183.</p> <p>Вид права: собственность.</p> <p>Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).</p>	50:28:0050105:224	квартира	61,50	РФ, Московская обл. г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 183	Новостройка. Объект сдан в эксплуатацию.	Квартира в состоянии Shell & Core (без отделки, и/или под отделку)
5	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:221, общая площадь: 61,70 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 180.</p> <p>Вид права: собственность.</p> <p>Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).</p>	50:28:0050105:221	квартира	61,70	РФ, Московская обл.г.о. Домодедово, село Домодедово, бул ьвар СтроитслсМд.4,кв.180	Новостройка. Объект сдан в эксплуатацию.	Квартира в состоянии Shell & Core (без отделки, и/или под отделку)
6	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:216, общая площадь: 61,40 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 175.</p> <p>Вид права: собственность.</p> <p>Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).</p>	50:28:0050105:216	квартира	61,40	РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 175	Новостройка. Объект сдан в эксплуатацию.	Квартира в состоянии Shell & Core (без отделки, и/или под отделку)
7	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:213, общая площадь: 61,30 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 172.</p>	50:28:0050105:213	квартира	61,30	РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв.172	Новостройка. Объект сдан в эксплуатацию.	Квартира в состоянии Shell & Core (без отделки, и/или под отделку)

	<p>Вид права: собственность.          Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).</p>						
8	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:205, общая площадь: 61,80 кв.м., этаж № 11, адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 164.          Вид права: собственность.          Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).</p>	50:28:0050105:205	квартира	61,80	РФ, Московская обл.> г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 164	Новостройка. Объект сдан в эксплуатацию.	Квартира в состоянии Shell & Core (без отделки, и/или под отделку)

### Дата проведения оценки

Дата проведения оценки - оценка произведена по состоянию на 26 января 2018 года.

Период работы над отчетом об оценке с 26 января 2018 года по 20 февраля 2018 года.

Дата подписания отчета об оценке - 20 февраля 2018 года.

### Курсы валют

Расчет величины рыночной стоимости определяется оценщиком в рублях РФ.

### Вид определяемой стоимости.

Согласно Договору на оказание услуг по оценке Оценщиком в процессе работы определялась величина **рыночной** стоимости объекта оценки.

В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость", "справедливая стоимость" и других. (Ст. 7 135-ФЗ).

В соответствии со статьей 7 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., настоящий отчет подразумевает использование наравне с термином «рыночная стоимость» иных терминов, таких как "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость", "разумная стоимость", "справедливая стоимость" и других.

В процессе работы определялась величина **рыночной** стоимости объекта оценки.

### Информация об оценщиках, предоставляемая в соответствии с требованиями п.1.7.

#### Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У

- Казанов Андрей Григорьевич осуществляет оценочную деятельность с 2004 года;
- Казанов Андрей Григорьевич является членом СРО с 22.11.2007 года, № 607,
- право осуществления оценочной деятельности Казанова Андрея Григорьевича не приостановлено,
- за последние 2 года к Казанову Андрею Григорьевичу не применялись меры дисциплинарного воздействия.

### Результаты полученные различными подходами

Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объекта.

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица

№	Наименование объекта недвижимости	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода, по состоянию на 26 января 2018 года в рублях	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 26 января 2018 года в рублях	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на 26 января 2018 года в рублях	Величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная путем согласования результатов, по состоянию на 26 января 2018 года, в рублях

			рублях		
1	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:00 5 01 05:189, общая площадь: 61,60 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 148.</p> <p>Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).</p>	обоснованный отказ от применения подхода	3 506 804,22 рублей	обоснованный отказ от применения подхода	3 506 804,22 рублей
2	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:00 5 01 05:236, общая площадь: 61,70 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 195.</p> <p>Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).</p>	обоснованный отказ от применения подхода	3 512 497,09 рублей	обоснованный отказ от применения подхода	3 512 497,09 рублей
3	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:233, общая площадь: 61,50 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 192.</p> <p>Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой»</p>	обоснованный отказ от применения подхода	3 501 111,36 рублей	обоснованный отказ от применения подхода	3 501 111,36 рублей

	(ИНН: 7716661646).				
4	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:224, общая площадь: 61,50 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 183.</p> <p>Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).</p>	обоснованный отказ от применения подхода	3 501 111,36 рублей	обоснованный отказ от применения подхода	3 501 111,36 рублей
5	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:221, общая площадь: 61,70 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 180.</p> <p>Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).</p>	обоснованный отказ от применения подхода	3 512 497,09 рублей	обоснованный отказ от применения подхода	3 512 497,09 рублей
6	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:216, общая площадь: 61,40 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 175.</p> <p>Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью</p>	обоснованный отказ от применения подхода	3 495 418,50 рублей	обоснованный отказ от применения подхода	3 495 418,50 рублей

	«МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).				
7	Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:213, общая площадь: 61,30 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 172. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).	обоснованный отказ от применения подхода	3 489 725,63 рублей	обоснованный отказ от применения подхода	3 489 725,63 рублей
8	Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:205, общая площадь: 61,80 кв.м., этаж № 11, адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 164. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).	обоснованный отказ от применения подхода	3 518 189,95 рублей	обоснованный отказ от применения подхода	3 518 189,95 рублей
	С учетом весовых коэффициентов	Вес подхода 0,0	Итоговый вес 1,0	Вес подхода 0,0	Итоговый вес 1,0
1	Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:00 5 01 05:189, общая площадь: 61,60 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 148. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник):	обоснованный отказ от применения подхода	3 506 804,22 рублей	обоснованный отказ от применения подхода	3 506 804,22 рублей

	Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).				
2	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:00 5 01 05:236, общая площадь: 61,70 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 195.</p> <p>Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).</p>	обоснованный отказ от применения подхода	3 512 497,09 рублей	обоснованный отказ от применения подхода	3 512 497,09 рублей
3	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:233, общая площадь: 61,50 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 192.</p> <p>Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).</p>	обоснованный отказ от применения подхода	3 501 111,36 рублей	обоснованный отказ от применения подхода	3 501 111,36 рублей
4	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:224, общая площадь: 61,50 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 183.</p> <p>Вид права: собственность. Правообладатель</p>	обоснованный отказ от применения подхода	3 501 111,36 рублей	обоснованный отказ от применения подхода	3 501 111,36 рублей

	(собственник): Общество ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).				
5	Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:221, общая площадь: 61,70 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 180. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).	обоснованный отказ от применения подхода	3 512 497,09 рублей	обоснованный отказ от применения подхода	3 512 497,09 рублей
6	Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:216, общая площадь: 61,40 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 175. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).	обоснованный отказ от применения подхода	3 495 418,50 рублей	обоснованный отказ от применения подхода	3 495 418,50 рублей
7	Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:213, общая площадь: 61,30 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 172. Вид права: собственность.	обоснованный отказ от применения подхода	3 489 725,63 рублей	обоснованный отказ от применения подхода	3 489 725,63 рублей

	Правообладатель (собственник): Общество ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).				
8	Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:205, общая площадь: 61,80 кв.м., этаж № 11, адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 164. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).	обоснованный отказ от применения подхода	3 518 189,95 рублей	обоснованный отказ от применения подхода	3 518 189,95 рублей
	Величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная путем согласования результатов, по состоянию на 26 января 2018 года, в рублях				28 037 355,20 рублей

#### Полученные результаты, итоги и выводы

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки, которая составляет на Дату проведения оценки, 26 января 2018 года, с учетом НДС, с учетом корректировок и округлений:

<b>Величина рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, жилых квартир, расположенных по адресу (месторасположение): РФ, Московская область, г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, с учетом НДС, округлений и корректировок, составляет на дату оценки 26 января 2018 года</b>	<b>28 037 355,20 рублей (Двадцать восемь миллионов тридцать семь тысяч триста пятьдесят пять 20/100) рублей</b>
---	---

Детализация величин рыночной стоимости отдельных квартир, представлена в **Таблица.**

№	Наименование объекта недвижимости	Величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная путем согласования результатов, по состоянию на 26 января 2018
---	-----------------------------------	---

		<b>года, в рублях</b>
1	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:00 5 01 05:189, общая площадь: 61,60 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 148.</p> <p>Вид права: собственность.</p> <p>Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).</p>	<b>3 506 804,22 рублей</b>
2	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:00 5 01 05:236, общая площадь: 61,70 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 195.</p> <p>Вид права: собственность.</p> <p>Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).</p>	<b>3 512 497,09 рублей</b>
3	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:233, общая площадь: 61,50 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 192.</p> <p>Вид права: собственность.</p> <p>Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).</p>	<b>3 501 111,36 рублей</b>
4	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:224, общая площадь: 61,50 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 183.</p> <p>Вид права: собственность.</p> <p>Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).</p>	<b>3 501 111,36 рублей</b>
5	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:221, общая площадь: 61,70 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 180.</p> <p>Вид права: собственность.</p> <p>Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).</p>	<b>3 512 497,09 рублей</b>
6	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:216, общая площадь: 61,40 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 175.</p> <p>Вид права: собственность.</p> <p>Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).</p>	<b>3 495 418,50 рублей</b>
7	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:213, общая площадь: 61,30 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 172.</p> <p>Вид права: собственность.</p> <p>Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).</p>	<b>3 489 725,63 рублей</b>
8	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:205, общая площадь: 61,80 кв.м., этаж № 11, адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 164.</p> <p>Вид права: собственность.</p> <p>Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).</p>	<b>3 518 189,95 рублей</b>

7716661646).	
<b>Величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная путем согласования результатов, по состоянию на 26 января 2018 года, в рублях</b>	<b>28 037 355,20 рублей</b>

**Отдельные части** и фрагменты результатов оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

**Источники информации** и методики расчетов приведены в соответствующих разделах полного повествовательного Отчета об оценке.

**Настоящая оценка** проводилась в соответствии с требованиями:

- Федерального закона Российской Федерации от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- Гражданского кодекса РФ (ГК РФ) от 30.11.1994 N 51-ФЗ - Часть 1
- Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ) от 29.12.2004 N 188-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 27.09.2009) (редакция действующая)

**Оценщиком были использованы** Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, а именно:

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611

**Оценщиком были использованы** стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет, а именно НП СРО «АРМО».

**Если у Вас возникнут** какие-либо вопросы по оценке, методикам, подходам, рассуждениям, результатам и выводам, пожалуйста, обращайтесь за разъяснениями.

С уважением,

Оценщик,  
подписавший  
настоящий отчет

Казанов Андрей  
Григорьевич

20 февраля 2018 года.

# ГЛАВА № 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

## 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Сведения, которые должны содержаться в Отчете в соответствии со ст. 11 Федерального закона от 29.07.98г. № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, приведены в таблице.

<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>	
<b>Объект оценки</b>	Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества, жилые квартиры, расположенные по адресу (месторасположение): РФ, Московская область, г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4.
<b>Адрес объекта оценки</b>	РФ, Московская область, г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4.
<b>Наилучшее и наиболее эффективное использование Объекта оценки</b>	По целевому назначению, в качестве жилых помещений.
<b>Текущее использование объекта оценки</b>	По целевому назначению, в качестве жилых помещений.
<b>Документальная база.</b>	Документальная база в необходимом и достаточном объеме предоставлена Заказчиком.
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	
<b>№</b>	<b>Наименование и идентификация объекта оценки</b>
1	Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:00 5 01 05:189, общая площадь: 61,60 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 148. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).
2	Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:00 5 01 05:236, общая площадь: 61,70 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 195. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).
3	Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:233, общая площадь: 61,50 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 192. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью

	«МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).
4	Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:224, общая площадь: 61,50 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 183. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).
5	Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:221, общая площадь: 61,70 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 180. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).
6	Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:216, общая площадь: 61,40 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 175. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).
7	Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:213, общая площадь: 61,30 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 172. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).
8	Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:205, общая площадь: 61,80 кв.м., этаж № 11, адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 164. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).

**Задание на оценку, в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки**

<b>Объект оценки</b>	Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества, жилые квартиры, расположенные по адресу (месторасположение): РФ, Московская область, г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4.
<b>Адрес объекта оценки</b>	РФ, Московская область, г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4.
<b>Наилучшее и наиболее эффективное использование Объекта оценки</b>	По целевому назначению, в качестве жилых помещений.
<b>Текущее использование объекта оценки</b>	По целевому назначению, в качестве жилых помещений.
<b>Документальная база.</b>	Документальная база в необходимом и достаточном объеме предоставлена Заказчиком.

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	
№	Наименование и идентификация объекта оценки
1	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:00 5 01 05:189, общая площадь: 61,60 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 148.</p> <p>Вид права: собственность.</p> <p>Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).</p>
2	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:00 5 01 05:236, общая площадь: 61,70 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 195.</p> <p>Вид права: собственность.</p> <p>Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).</p>
3	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:233, общая площадь: 61,50 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 192.</p> <p>Вид права: собственность.</p> <p>Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).</p>
4	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:224, общая площадь: 61,50 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 183.</p> <p>Вид права: собственность.</p> <p>Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).</p>
5	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:221, общая площадь: 61,70 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 180.</p> <p>Вид права: собственность.</p> <p>Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).</p>
6	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:216, общая площадь: 61,40 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 175.</p> <p>Вид права: собственность.</p> <p>Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).</p>
7	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:213, общая площадь: 61,30 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 172.</p> <p>Вид права: собственность.</p> <p>Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).</p>

	7716661646).
8	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:205, общая площадь: 61,80 кв.м., этаж № 11, адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 164.</p> <p>Вид права: собственность.</p> <p>Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).</p>
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки при определении стоимости имущества
<b>Правовые основания проведения оценки</b>	Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года)
<b>Возможное использование результатов оценки</b>	Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.
<b>Задачи оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• идентификация объекта оценки;</li> <li>• установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;</li> <li>• анализ рынка, к которому относится объект оценки;</li> <li>• выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;</li> <li>• обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.</li> </ul>
<b>Перечень допущений и ограничительных условий</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Результаты оценки не могут использоваться для иных целей. Исполнитель и оценщики не несут ответственности за результаты каких-либо сделок с Объектами оценки, основывающихся или осуществленных с учетом Отчета об оценке.</li> <li>• Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объектов оценки, если таковое будет содержаться в Отчете, должно применяться только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объектов оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.</li> </ul> <p>При проведении оценки оценщиком учтены следующие существенные факты:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• В соответствии со ст.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года) настоящий отчет носит не обязательственный, а рекомендательный характер.</li> <li>• Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно</li> </ul>

	<p>перейдет из рук в руки по стоимости, указанной в Отчете.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• В соответствии с разъяснениями, содержащимися в абзаце четвертом пункта 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», оспаривание достоверности определения независимым оценщиком величины стоимости объекта оценки путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица)</li> <li>• В случае предъявления в арбитражный суд иска об оспаривании достоверности величины стоимости объекта оценки, указанной в отчете независимого оценщика, или о признании недействительным отчета независимого оценщика судам следует учитывать, что в соответствии с частью 1 статьи 3 и статьей 4 Закона об оценочной деятельности под оценочной деятельностью понимается деятельность оценщиков юридических лиц и физических лиц (индивидуальных предпринимателей), - направленная на установление в отношении объектов оценки их рыночной или иной стоимости и выполняемая для потребителей этих услуг (заказчиков)</li> <li>• В силу статьи 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и <b>рекомендуемой</b> для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.</li> </ul>
<p><b>Определение вида стоимости, подлежащей оценке</b></p>	<p>Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.</p>
<p><b>Основание оценки</b></p>	<p>Договор 26/01-1/018 - от 26 января 2018 года</p>
<p><b>Дата оценки (дата)</b></p>	<p>26 января 2018 года</p>

проведения оценки)	
<b>График проведения оценки</b>	с 26 января 2018 года по 20 февраля 2018 года
<b>Дата составления Отчета</b>	20 февраля 2018 года
<b>Форма представления результатов оценки</b>	Полный развернутый Отчет об оценке в письменной форме на русском языке
<b>Сведения о применяемых Федеральных Стандартах Оценки</b>	
<b>Используемые стандарты оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297</li> <li>• Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298</li> <li>• Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299</li> <li>• Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611</li> <li>• Стандарты и правила оценочной деятельности СРО НП «АРМО», членом которой является Исполнитель.</li> </ul>
<b>Сведения о заказчике и об оценщике</b>	
<b>Сведения и заказчике</b>	
<b>Заказчик</b>	Общество с ограниченной ответственностью «МОСДОРСТРОЙ» (ИНН/КПП: 7716661646 / 771601001, ОГРН: 1107746257178 , дата присвоения ОГРН: от 5 апреля 2010 года, юридический адрес (место расположение): 129344, город Москва, улица Летчика Бабушкина, дом 1 корпус 3, помещение VIII комната 7), в лице Генерального директора Лунёва Андрея Вячеславовича, действующего на основании Устава.
<b>Сведения об оценщике (Исполнителе)</b>	
<b>Оценщик</b>	Независимый оценщик, Казанов Андрей Григорьевич, паспорт серия: 45 03 № 400693, выдан ОВД «Марьино» города Москвы, 27.06.2002 года, код подразделения 772-079, юридический адрес (место расположения/нахождения оценщика): 109369, г. Москва, Новочеркасский бульвар, д. 47, кв. 241), ОГРИП: № 305770000002383, дата присвоения ОГРИП: 07 июля 2003 года, действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО» регистрационный номер 607.
<b>Образование оценщика, Документы о профессиональном образовании</b>	Диплом о профессиональной переподготовке. Серия ПП № 384968 от 216 ноября 2003 г. Регистрационный № 1212 Выдан Межотраслевым Институтом Повышения Квалификации Кадров Московского Государственного Технического Университета имени Н.Э. Баумана. Специализация: Оценка стоимости предприятия (Бизнеса).
<b>Документ, удостоверяющий личность оценщика</b>	Паспорт серия 45 03 № 400693, выдан ОВД «Марьино» города Москвы, 27.06.2002 года, код подразделения 772-079.

<b>Стаж работы по специальности</b>	С июля 2003 года по настоящее время, свыше 13 лет.
<b>Членство в саморегулируемой организации</b>	Является действительным членом саморегулируемой организации профессиональных оценщиков НП «АРМО», город Москва, регистрационный номер 607
<b>Повышение квалификации</b>	<p>1. Межотраслевой Институт Повышения Квалификации Кадров Московского Государственного Технического Университета имени Н.Э. Баумана. 2003 год.</p> <p>2. Межотраслевой Институт Повышения Квалификации Кадров Московского Государственного Технического Университета имени Н.Э. Баумана.</p> <p>Повышение квалификации по специальности «Подготовка к работе с профессиональными прикладными программами» 2004г.</p> <p>3. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Оценка объектов арбитражного управления». 2008 год.</p> <p>4. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Особенности оценки в системе МЖКХ». 2008 год.</p> <p>5. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Особенности оценки в целях налогообложения». 2008 год.</p> <p>6. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по теме «Оценка инвестиционной привлекательности объектов стратегического планирования», в рамках профессиональной переподготовки по специальности «Стратегический менеджмент». Диплом о профессиональной переподготовке. Серия НВ № 324431 от 16 декабря 2008 г. Рег. № 4532 .2008 год.</p> <p>7. Институт экономики и антикризисного управления Повышение квалификации по специальности «Оценка в антикризисном управлении», в рамках профессиональной переподготовки по специальности «Антикризисное управление», с подготовкой дипломной работы «Особенности оценки ликвидационной стоимости предприятий для целей антикризисного управления». Диплом о профессиональной переподготовке. Серия ПП –I № 039823 Рег. № 4549/08. 2008 год;</p> <p>8. Повышение квалификации по специальности «Оценочная деятельность» в количестве 108 часов, Московский государственный Физико-Технический институт, Государственный университет, 2010 год. Регистрационный номер 625/2010.</p>
<b>Трудовой Договор между Исполнителем и Оценщиком</b>	Трудовой договор № 2 от 12 января 2012 года с Казановым Андреем Григорьевичем, являющимся членом саморегулируемой организации оценщиков - НП «АРМО».
<b>Гражданская ответственность оценщика</b>	Гражданская ответственность оценщика застрахована в страховом обществе СТА «ЭНЕРГОГАРАНТ», 115035, РФ, город Москва, Садовническая набережная, дом 23.
<b>Гражданская ответственность оценщика</b>	Страховой полис № 170005-035-000192 Срок действия страхового полиса с 23 октября 2017 года до 22

	<p>октября 2018 года,  Территория страхования: Российская Федерация  Страховая сумма: 30 000 000,00 рублей</p>
<b>Независимость Оценщика</b>	<p>Оценщик является независимым лицом в соответствии с требованиями 135-ФЗ.</p>
<b>Информация об оценщике, предоставляемая в соответствии с требованиями п.1.7. Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Казанов Андрей Григорьевич осуществляет оценочную деятельность с 2004 года;</li> <li>• Казанов Андрей Григорьевич является членом СРО с 22.11.2007 года, № по реестру 607,</li> <li>• право осуществления оценочной деятельности Казанова Андрея Григорьевича не приостановлено,</li> <li>• за последние 2 года к Казанову Андрею Григорьевичу не применялись меры дисциплинарного воздействия.</li> </ul>

## 1.2. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Выводы и заключения, сделанные Оценщиком в настоящем Отчете ограничиваются следующими условиями и положениями:

- Оценщик основывался на информации, включающей в себя, но не ограниченной: предоставленной Заказчиком, общей отраслевой информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения оценки.
- Оценщик исходил из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Перед Оценщиком не ставилась задача по специальной проверке информации и данных.
- Перед оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию.
- Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого проводились расчеты.
- Объект оценки рассматривался с учетом лишь тех ограничений, которые оговорены в Отчете.
- Иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях. От Оценщика не требуется, и он не проводил измерительные работы на местности и не принимает на себя ответственность за результаты таковых.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.
- При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом оценки.
- Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц в отношении объекта оценки.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату проведения оценки.
- Оценщик не несет ответственности за возможный ущерб, в случае несанкционированного использования и распространения настоящего Отчета об оценке (или любой его части).

- Подсчеты стоимости произведены в рублях. Обращаю внимание, что полученная в результате оценки стоимость, может быть недействительной на иную дату.

### **1.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА**

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на Дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Настоящая оценка выполнена с условием сохранения текущего использования объекта оценки.

### **1.4. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА**

Подписавший настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми мною предположениями и существующими ограничительными условиями.
- В настоящем Отчете представлены мои личные беспристрастные профессиональные формулировки.
- В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе.
- Я не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного объекта оценки.
- Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой определенной стоимости, с достижением оговоренных результатов, или с какими то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему отчету и заключенному договору.
- Оценщик осуществил осмотр объекта оценки, который являлся предметом рассмотрения в настоящем Отчете.

### **1.5. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.**

**Оценщиком были** использованы Федеральные законы и Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, а именно:

- Гражданский Кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, Часть 1.
- Федеральный закон N 135-ФЗ от 29.07.1998 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";

- Жилищный кодекс РФ (ЖК РФ) от 29.12.2004 N 188-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 27.09.2009) (редакция действующая);
- ГОСТ 7.1-2003 Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. Библиографическое описание. Общие требования и правила составления;
- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611

Оценщиком были использованы стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет, а именно НП СРО «АРМО»:

- СП АРМО 2007 «Кодекс профессиональной этики членов саморегулируемой организации «Ассоциации российских магистров оценки»;
- СП АРМО 2007 «Правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки».

## 1.6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Аналог объекта оценки** - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях

**Аренда** – право временного возмездного владения и/или пользования чужим имуществом.

**Арендная плата** – плата за право пользования чужим имуществом.

**Балансовая стоимость** – стоимость основных средств на начало и конец каждого года, определенная балансовым методом по данным бухгалтерского учета о наличии и движении основных средств. Балансовая стоимость представляет, как правило, смешанную оценку основных средств, т. к. часть инвентарных объекта числится на балансах по восстановительной стоимости на момент последней переоценки, а основные фонды, введенные в последующие годы, учтены по полной первоначальной стоимости.

**Возврат капитала** – возврат начальных инвестиций за счет дохода или перепродажи.

**Дата проведения оценки** - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Денежный поток** – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

**Действительный валовой доход** – потенциальный валовой доход с учетом потерь от недоиспользования объекта оценки, платежей, а также дополнительных видов доходов.

**Дисконтирование** – способ определения стоимости имущества на определенный момент времени (на определенную дату).

**Заказчик** – юридическое или физическое лицо, которому оказывают услугу оценщик имущества.

**Заказ на оценку** – письменный договор на оценку конкретного имущества между заказчиком или уполномоченным лицом с оценщиком имущества.

**Износ имущества** – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Примечание. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

Существуют три вида износа – физический, функциональный, экономический (моральный).

По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

**Физический износ имущества** – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

**Функциональный износ имущества** – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявленным к данному имуществу.

**Экономический износ имущества** – износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

**Устранимый износ имущества** – износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

**Неустранимый износ имущества** – износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

**Имущество** – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

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

**Капитализация дохода** – процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта оценки, как текущей стоимости будущих доходов.

**Копия** – точное воспроизводство объекта оценки.

**Метод дисконтирования денежных потоков** – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества.

**Метод оценки** - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Норма дисконтирования** – норма сложного процента, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

**Объект оценки** – имущество, предъявляемое к оценке.

**Оценщики** - специалисты, работающие в области экономики, связанной с проведением оценки имущества и составлением соответствующей отчетной документации (Международные стандарты оценки «Общие понятия и принципы оценки»).

**Отчет об оценке имущества** – документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

**Ограничивающие условия** – заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.

**Операционные расходы** – затраты, необходимые для поддержания воспроизводства дохода от имущества.

**Потенциальный валовой доход** – максимальный доход, который способен приносить объект оценки.

**Передача права собственности** – надлежащим образом юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.

**Право собственности** – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом.

**Принцип оценки имущества** – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

**Процедура оценки имущества** – совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

**Подходы к оценке.** В практике оценки имущества используют следующие подходы – затратный, сравнительный, доходный.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Примечание. 1. Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

2. При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки – сравнительной стоимости единицы; стоимости укрупненных элементов; количественного анализа.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Примечание. Сравнительный подход реализуется путем анализа продаж объекта сравнения имущества после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними.

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

Примечание. При реализации доходного подхода используют следующие методы – прямой капитализации; дисконтирования денежных потоков, валовой ренты, остатка и ипотечно - инвестиционного анализа.

**Рыночная арендная плата** – переменная арендная плата в период действия договора.

**Скорректированная цена имущества** – цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.

**Согласование результата оценки** – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

**Срок экспозиции объекта оценки** - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним

**Чистый операционный доход** – действительный валовой доход, за исключением операционных расходов.

**Цена** - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

## ГЛАВА № 2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

### 2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку 26/01-1/018 - от 20 февраля 2018 года предусматривает:

- определение рыночной стоимости объекта оценки.

- Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества, жилые квартиры, расположенные по адресу (месторасположение): РФ, Московская область, г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4.
- дату проведения оценки. Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки, является 26 января 2018 года,
- период оценки, с 26 января 2018 года по 20 февраля 2018 года,
- вид определяемой стоимости – рыночная стоимость,
- цели оценки - определение рыночной стоимости объекта оценки при определении стоимости имущества.

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

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагают отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Ни Заказчик, ни Специалисты Оценщика не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Отчет содержит профессиональное мнение Специалистов Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

## **2.2. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ**

- Определение целей и задач оценки.
- Составление плана и договора на проведение оценки.
- Проведение интервью с Заказчиком.
- Определение имущественных прав и даты оценки
- Выбор возможных подходов оценки

- Заключение договора на оценку
- Сбор и анализ информации.
- Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
- Сбор необходимой информации, анализ рынка, к которому относится объект оценки
- Анализ наилучшего использования
- Анализ и обработка представленной Заказчиком документации.
- Выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке
- Оценка стоимости на основе выбранных подходов и методов оценки, осуществление расчетов
- Согласование полученных результатов и выводы о рыночной стоимости Объекта оценки.
- Составление развернутого письменного отчета.

## 2.3. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

Согласно Заданию на оценку, Оценщиком в процессе работы определялась величина **рыночной** стоимости объекта оценки.

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден 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 объекта оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объекта, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

# ГЛАВА № 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. УСТАНОВЛЕНИЕ ЕГО КОЛИЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК.

## 3.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

### Объект оценки

Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества, жилые квартиры, расположенные по адресу (месторасположение): РФ, Московская область, г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4.

### Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

Количественные и качественные характеристики объекта оценки приведены в таблице. Таблица.

№	Наименование и идентификация объекта оценки
1	Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:00 5 01 05:189, общая площадь: 61,60 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 148. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).
2	Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:00 5 01 05:236, общая площадь: 61,70 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 195. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).
3	Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:233, общая площадь: 61,50 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 192. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).
4	Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:224, общая площадь: 61,50 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 183. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).
5	Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:221, общая площадь: 61,70 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 180. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).
6	Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:216, общая площадь: 61,40 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 175. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).
7	Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:213, общая площадь: 61,30 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 172. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).
8	Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:205, общая площадь: 61,80 кв.м., этаж № 11, адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 164. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).

Общая площадь определена в соответствии со ст. 15 «Объекты жилищных прав» Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ) от 29.12.2004 N 188-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 27.09.2009) (редакция действующая).

#### **Статья 15. Объекты жилищных прав**

1. Объектами жилищных прав являются жилые помещения.

2. Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (далее - требования)).

3. Порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение, устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

(в ред. Федерального закона от 23.07.2008 N 160-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

4. Жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

(в ред. Федерального закона от 23.07.2008 N 160-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

**5. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.**

Классификация объекта оценки определена в соответствии со ст. 16 «Объекты жилищных прав» Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ) от 29.12.2004 N 188-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.2004) (ред. от 27.09.2009) (редакция действующая).

#### **Статья 16. Виды жилых помещений**

1. К жилым помещениям относятся:

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната.

**3. Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.**

#### **Детализированная информация об объекте оценки**

Детализированная информация об объекте оценки представлена в таблице.

Таблица

Детализированная информация об объекте оценки

Таблица

№	Наименование и идентификация объекта оценки	Кадастровый/ условный номер	Наименование объекта	Площадь, кв.м	Адрес, место расположения объекта	Тип недвижимого имущества	Характер отделки объекта оценки
1	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:00 5 01 05:189, общая площадь: 61,60 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 148.</p> <p>Вид права: собственность.</p> <p>Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).</p>	50:28:00 5 01 05:189	квартира	61,60	РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв.148	Новостройка. Объект сдан в эксплуатацию.	Квартира в состоянии Shell & Core (без отделки, и/или под отделку)
2	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:00 5 01 05:236, общая площадь: 61,70 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 195.</p> <p>Вид права: собственность.</p> <p>Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).</p>	50:28:0050105:236	квартира	61,70	РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 195	Новостройка. Объект сдан в эксплуатацию.	Квартира в состоянии Shell & Core (без отделки, и/или под отделку)
3	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:233, общая площадь: 61,50 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 192.</p> <p>Вид права: собственность.</p> <p>Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).</p>	50:28:0050105:233	квартира	61,50	РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 192	Новостройка. Объект сдан в эксплуатацию.	Квартира в состоянии Shell & Core (без отделки, и/или под отделку)

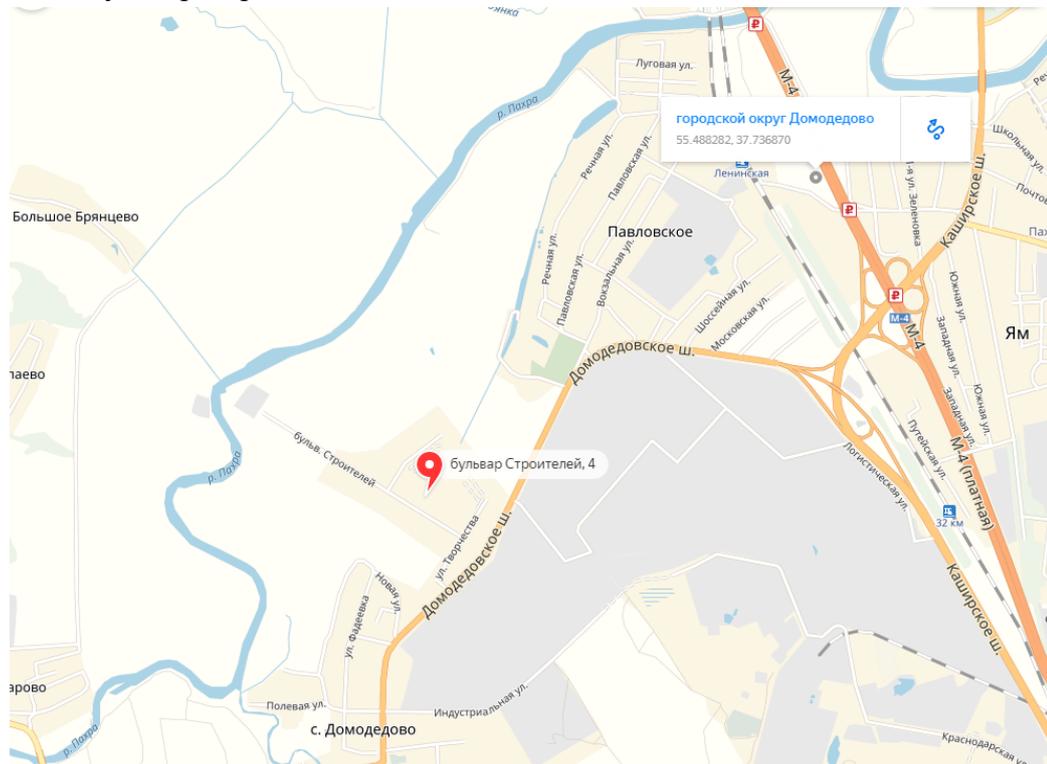
4	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:224, общая площадь: 61,50 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 183.</p> <p>Вид права: собственность.</p> <p>Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).</p>	50:28:0050105:224	квартира	61,50	РФ, Московская обл. г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 183	Новостройка. Объект сдан в эксплуатацию.	Квартира в состоянии Shell & Core (без отделки, и/или под отделку)
5	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:221, общая площадь: 61,70 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 180.</p> <p>Вид права: собственность.</p> <p>Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).</p>	50:28:0050105:221	квартира	61,70	РФ, Московская обл.г.о. Домодедово, село Домодедово, бул ьвар СтроитслсМд.4,кв.180	Новостройка. Объект сдан в эксплуатацию.	Квартира в состоянии Shell & Core (без отделки, и/или под отделку)
6	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:216, общая площадь: 61,40 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 175.</p> <p>Вид права: собственность.</p> <p>Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).</p>	50:28:0050105:216	квартира	61,40	РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 175	Новостройка. Объект сдан в эксплуатацию.	Квартира в состоянии Shell & Core (без отделки, и/или под отделку)
7	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:213, общая площадь: 61,30 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 172.</p>	50:28:0050105:213	квартира	61,30	РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв.172	Новостройка. Объект сдан в эксплуатацию.	Квартира в состоянии Shell & Core (без отделки, и/или под отделку)

	<p>Вид права: собственность.          Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).</p>						
8	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:205, общая площадь: 61,80 кв.м., этаж № 11, адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 164.          Вид права: собственность.          Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).</p>	50:28:0050105:205	квартира	61,80	РФ, Московская обл.> г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 164	Новостройка. Объект сдан в эксплуатацию.	Квартира в состоянии Shell & Core (без отделки, и/или под отделку)

### **Характеристика жилого дома**

Новостройка. Состояние дома – удовлетворительное, пригодное для проживания.

Адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4.



<https://yandex.ru/maps>

### **Состояние подъезда**

Состояние подъезда – удовлетворительное, пригодное для проживания, нуждается в косметическом ремонте.

### **Характеристика внешнего вида фасада дома**

Внешний вид дома аккуратный, без видимых дефектов.

### **Качество обустройства придомовых дворовых территорий**

Во дворе имеется наличие зеленых насаждений, имеется оборудованная детская площадка, имеется стихийная неохраняемая парковка для автомобилей.

### **Возможное (разрешенное) использование объекта оценки**

Возможное (разрешенное) использование объекта оценки, предусмотрено в качестве объекта жилой недвижимости.

### **Текущее использование объекта оценки**

В настоящее время объект оценки используется по назначению, в качестве объекта жилой недвижимости.

### **Наилучшее и наиболее эффективное использование Объекта оценки**

Наилучшее и наиболее эффективное использование Объекта оценки заключается в использовании объекта в качестве объекта жилой недвижимости.

### **Месторасположение объекта оценки**

Домодедово – город в Московской области, наделенный статусом городского округа (12 января 2005 г.), расположен 17 км к югу от Московской кольцевой автодороги (МКАД).

Через город проходит Каширское шоссе, через территорию городского округа в объезд города Домодедово проходит автомобильная дорога федерального значения М4 «Дон». В 8,5 км от города расположен международный аэропорт «Домодедово».

Численность населения городского округа – 167 907 человек, численность населения города Домодедово – 124 285 человек (2017 г.). Территория городского округа – 81 834 га. Город Домодедово является административным центром муниципального образования «Городской округ Город Домодедово»

<http://www.bankgorodov.ru/place/domodedovo>

Домоде́дово — село, входящее в городской округ Домодедово Московской области.

Название, предположительно, произошло от некалендарного личного имени Домодед

Впервые упоминается около 1401 года в духовной грамоте Владимира Андреевича Храброго, князя Серпуховского и Боровского<sup>[3]</sup>.

В 1738 году была построена Никольская церковь<sup>[4]</sup>.

В 1900 году в пяти километрах от села была открыта железнодорожная станция, получившая название от села. В том же году возник пристанционный посёлок, ныне входящий в состав города.

Село расположено на месте вливания реки Рожайка в Пахру. Ближайшие населённые пункты — деревни Макарово, Заболотье и Воряпаево.

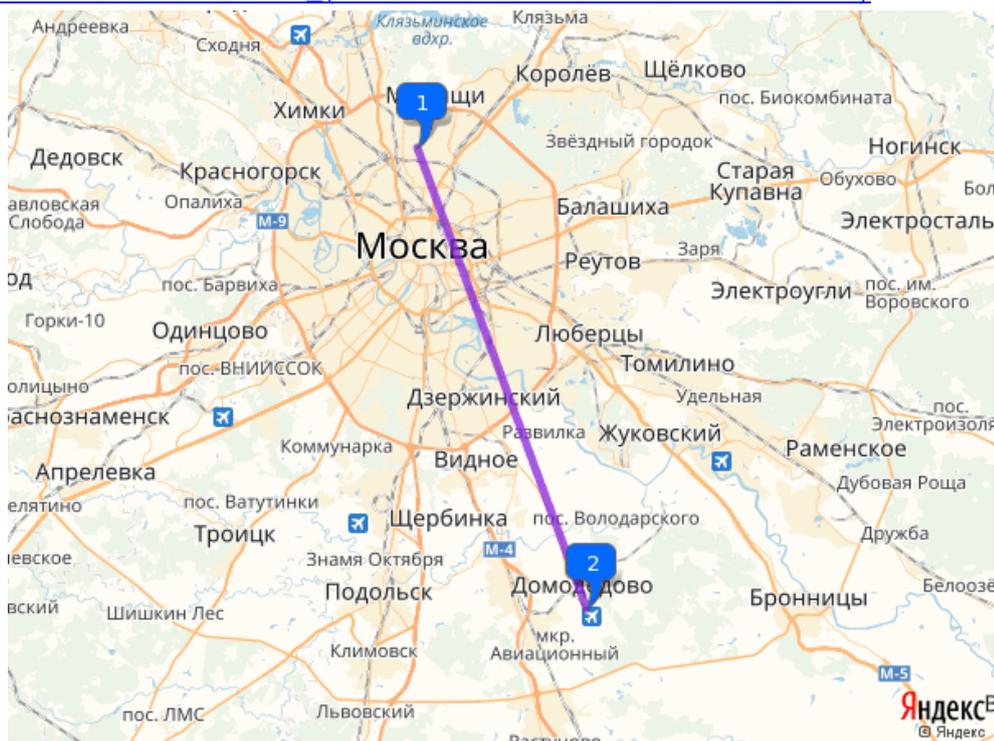
Через Домодедово проходит Домодедовское шоссе, соединяющее город Домодедово и город Подольск; основные улицы: Заречье, Полевая, Фадеевка, Школьная, Новая, ул.Преснова, Никольская улица.

Рядом с селом Домодедово возводится Жилой Комплекс "Домодедово Парк"

В селе Домодедово функционирует общеобразовательная неполная средняя школа, директором которой является Наталья Валерьевна Семенова.

Электричкой с Павелецкого вокзала 50 минут до станции Ленинская. Далее автобус №57 до остановки "село Домодедово".

[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%94%D0%BE%D0%BC%D0%BE%D0%B4%D0%B5%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D0%BE\\_\(%D1%81%D0%B5%D0%BB%D0%BE\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%94%D0%BE%D0%BC%D0%BE%D0%B4%D0%B5%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D0%BE_(%D1%81%D0%B5%D0%BB%D0%BE))

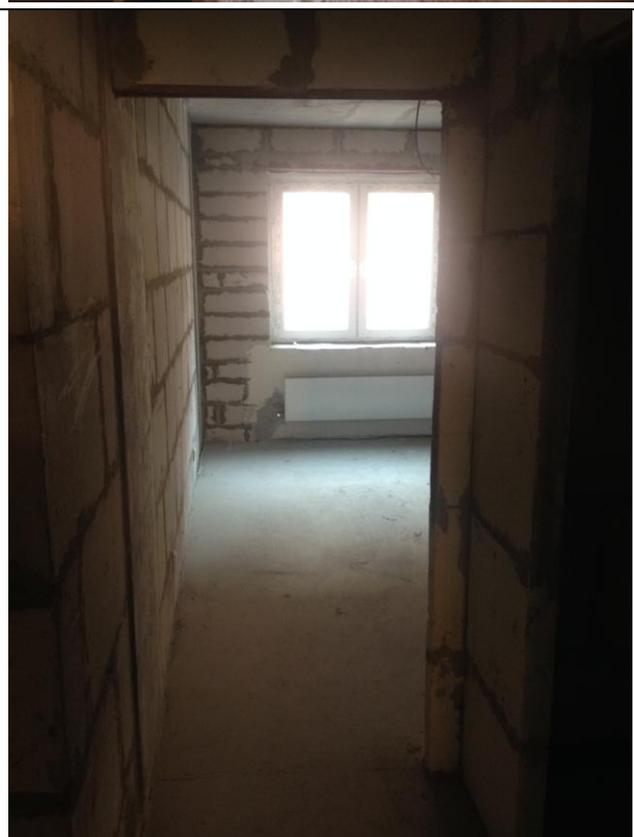


<https://yandex.ru/images>

## ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фотографии внутреннего состояния квартир



Фотографии внутреннего состояния квартир



Фотографии внутреннего состояния квартир

### **3.2. НЕОБХОДИМАЯ ДОКУМЕНТАЛЬНАЯ БАЗА, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ОЦЕНЩИКОМ.**

Оценка объектов оценки производится на основании имеющейся правоустанавливающей документации.

	Наименование документа
1	Выписка из ЕГРН на помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:00 5 01 05:189, общая

	площадь: 61,60 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 148.
2	Выписка из ЕГРН на помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:00 5 01 05:236, общая площадь: 61,70 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 195.
3	Выписка из ЕГРН на помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:233, общая площадь: 61,50 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 192.
4	Выписка из ЕГРН на помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:224, общая площадь: 61,50 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 183.
5	Выписка из ЕГРН на помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:221, общая площадь: 61,70 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 180.
6	Выписка из ЕГРН на помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:216, общая площадь: 61,40 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 175.
7	Выписка из ЕГРН на помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:213, общая площадь: 61,30 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 172.
8	Выписка из ЕГРН на помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:205, общая площадь: 61,80 кв.м., этаж № 11, адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 164.

При анализе документации и составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов:

- информация, содержащаяся в отчете, является существенной, с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, может быть подтверждена (принцип обоснованности);
- содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности);
- состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяет полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости);
- отчет об оценке не содержит информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов (принцип достаточности).

#### **Методологическая база оценки.**

**При выполнении отчета** были использованы следующие методические рекомендации.

1. Методические рекомендации по расчету полной восстановительной стоимости зданий, имеющих отличия от типового проекта, с использованием сборников УПВС и разъяснений к ним. Автор: Красовский А.П., к.т.н., доцент кафедры "Оценочная деятельность и антикризисное управление" Финансовой академии при Правительстве РФ.
2. Методические рекомендации по анализу рынка недвижимости. Автор: Стерник Геннадий Моисеевич, к.т.н.
3. Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции. Автор: Галасюк Виктор Валериевич – директор департамента кредитного консалтинга информационно-консалтинговой фирмы "ИНКОН-ЦЕНТР" (консалтинговая группа "КАУПЕРВУД")
4. Методические рекомендации по оценке стоимости с учетом инфляции. Два формата измерений. Автор: доктор экономических наук, В.М. Рутгайзер.

## **ГЛАВА № 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

**Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость**

### **4.1. 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**

Американское управление по информации в области энергетики (EIA) повысило прогноз цен на нефть на 2017 год до \$53.5/бар, и до \$56.18/бар. в 2018м. Добыча в США, согласно прогнозу, составит 9.0 млн. бар/сут., против ожидавшихся ранее 8.78 бар/сут., а в 2018м – 9.3 млн. бар/сутки. • Мировые продовольственные цены, несмотря на снижение в декабре (-0.1%) и ноябре (-0.1%), по итогам всего 2016 года выросли на 12%. Среди лидеров роста – молочная продукция (28.8%), растительные масла (29.3%) и сахар (26.3%). • В 2016 году Китай существенно нарастил импорт сырья: объемы закупаемой нефти увеличились за год на 13.6%, меди – на 28%, железной руды – на 7.5%. По итогам 2016 года экспорт Китая упал на 7.7% (в декабре: -6.1% г/г), импорт в 2016 году уменьшился на 5.6% (в декабре – рост на 3.1% г/г). • По итогам 2016 года Газпром увеличил поставки газа в дальнее зарубежье на 12% до 179 млрд кубометров.

Цены на нефть на прошедшей неделе несколько скорректировались на сообщениях об увеличении добычи в Ливии, но продолжают оставаться вблизи полуторагодичных максимумов. 21-22 января в Вене пройдет мониторинг за исполнением взятыми на себя странами (ОПЕК, плюс не входящие в картель производители) обязательств, на котором будет присутствовать Министр энергетики РФ А.Новак. Согласно данным компании Baker Hughes, количество активных буровых установок в США сократилось на прошлой неделе на 7 единиц до общих 522 штук.

Сегмент торгуемых продовольственных товаров претерпел минимальные изменения за неделю, наиболее заметные ценовые изменения произошли в котировках сахара, которые скорректировались на четверть от величины роста конца декабря – начала января этого года.

По итогам 2016 года мировые продовольственные цены выросли на 12%, переломив 5-летний падающий тренд. Среди лидеров роста – молочная продукция (28.8%), растительные масла (29.3%) и сахар (26.3%). В декабре, как и по итогам ноября, мировые цены на продовольственные товары понизились на 0.1% м/м. • Годовой рост цен продолжает ускоряться – до 12.0% с 10.8% месяцем ранее на фоне низкой базы прошлого года.

Цены на зерновые в декабре после снижения в ноябре начали вновь расти (0.5% м/м). Вместе с тем, за годовой период цены продолжили снижаться (-6.2%). На рост в целом по группе повлияло повышение цен на рис и кукурузу на фоне высокого спроса. При этом

цены на пшеницу снизились ввиду более высокого, чем прогнозировалось, урожая в Австралии, Канаде и Российской Федерации. • Цены на растительные масла растут второй месяц подряд (за декабрь на 4.2% м/м). Основной вклад в общий рост продолжает вносить удорожание пальмового масла в связи с низким уровнем мировых запасов и ограниченным предложением.

Цены на молочную продукцию в декабре выросли на 3.3% на фоне ограниченного предложения и низкого уровня производства в ЕС и странах Океании. • В декабре цены на мясо снизились на 1.1% м/м. Наиболее сильное снижение цен наблюдалось на баранину и говядину. На мясо птицы и свинину снижение цен было незначительным. • Цены на сахар снижаются второй месяц подряд (-8.6% в декабре). Главным фактором снижения продолжает выступать рост предложения со стороны Бразилии на фоне ослабления национальной валюты.

В сегменте цветных металлов неделя прошла в позитивном ключе, котировки меди получили дополнительную поддержку на известиях о закрытии в Китае нескольких перерабатывающих заводов компании Yunnan Chihong.

Коррекция в угле продолжается, и котировки уже опустились ниже \$200 за тонну, за первую половину января цены потеряли почти 30%, а в целом нивелирована уже практически половина роста второй половины 2016 года (со \$100 до \$300 за тонну)

Снижение индекса доллара обусловило покупки практически по всем драгоценным металлам, наиболее подорожавшим стало золото (2.1% за неделю). Некоторой технической коррекции подвергся палладий (-0.9% за неделю), который за последний квартал является лидером роста в сегменте.

Гонконгский фондовый рынок сумел отыграть коррекцию конца 2016 года – на рынке несколько поутихли опасения того, что монетарные власти Китая введут ряд ограничительных мер в отношении возможного образования “рыночных пузырей”. В то же время, индекс Шанхайской биржи понизился за неделю на 1.3% - локальные инвесторы предпочли выйти из бумаг в преддверие празднования китайского Нового Года (28 января). Юань благодаря поддержке властей сумел отойти от зоны минимумов, достигнутой в конце прошлого года.

В декабре 2016 экспорт Китая составил \$209.4 млрд., ускорив снижение до 6.1%, за 2016 г. экспорт упал на 7.7%. Импорт в декабре составил \$168.6 млрд. и, продолжив тенденцию восстановления последних месяцев 2016 г., вырос на 3.1%. За 2016 г. импорт уменьшился на 5.6%. Торговый баланс сократился с ноябрьских \$44.2 млрд. долл. до \$40.8 млрд. В 2016 г. положительное сальдо внешней торговли сократилось на 13.8%, до \$513 млрд. Сокращение внешней торговли отражает замедление мировой торговли и сокращение внешнего спроса, что ослабило внешние источники роста экономики Китая в 2016 г. В то же время устойчивый рост импорта ресурсов показывают активизацию внутренних факторов. Сокращение положительного сальдо торгового баланса открывает перспективы ускорения девальвации юаня. В 2017 г. накопленный объем монетарного стимулирования крупнейших ЦБ мира дает надежду на оживление спроса со стороны основных торговых партнеров Китая и импульс расширения глобального спроса в мировой экономике.

В декабре 2016 г. Китай продолжил наращивать физический объем импорта нефти, – до 36.4 млн. тонн, на 9.6%. За 2016 г. физический объем импорта нефти вырос на 13.6%. • Импорт нефти из России вырос на 26.1%, до 47.44 млн. тонн. Россия удерживает позиции крупнейшего поставщика нефти в Китай последние 10 мес. 2016 года. • Импорт Китаем нефти из Ирана вырос на 2.9%, до 47.43 млн. тонн. , импорт из Ирака прибавил 16.5%, - до 28.37 млн. тонн.

В декабре 2016 г. физический объем импорта Китаем ключевых ресурсов продолжился и возрос за год до рекордных объемов. • Импорт меди в декабре составил 1.7 млн. тонн, увеличившись на 13.1%. За 2016 г. импорт меди достиг 17 млн. тонн - на 28.0% больше, чем в 2015г. • Импорт железной руды в декабре составил 89 млн. тонн, сократившись на 7.6%. За 2016 г. импорт железной руды достиг 1.02 млрд. тонн, - на 7.5% больше, чем в 2015г. • Импорт угля в декабре составил 26.8 млн. тонн, увеличившись на 52.1%. За 2016 г. импорт угля достиг 256 млн. тонн, - на 25.2% больше, чем в 2015г.

Начало нового 2017 года проходит в банковском секторе в довольно спокойном режиме – как акции, так и CDS сохраняют уровни конца 2016 года, значимый новостной фон пока отсутствует.

Первая, после избрания на пост президента пресс- конференция Дональда Трампа определенно поубавила оптимизм на рынке, прежде всего - на американском, который в новом году уже обновил очередные исторические максимумы. Инвесторы были несколько разочарованы тем, что детали экономической программы новой администрации не были обнародованы, ни в плане увеличения бюджетных расходов, ни в сфере снижения налогов. Дональд Трамп резко высказался о перспективах реформы здравоохранения в США (ObamaCare), что вызвало падение акций фармацевтических и медицинских компаний. В ближайшие 2 недели рынок будет следить за сезоном отчетности

[http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/24fe6791-22ba-44dc-83ac-17b19b655f5a/monitor\\_weekly2.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=24fe6791-22ba-44dc-83ac-17b19b655f5a](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/24fe6791-22ba-44dc-83ac-17b19b655f5a/monitor_weekly2.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=24fe6791-22ba-44dc-83ac-17b19b655f5a)

## **АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2017 ГОДУ.**

Рубль продолжает укрепляться – бивалютная корзина подешевела за неделю на 1.4%, удорожанию российской валюты не смогла помешать имевшая место на прошлой неделе коррекция нефтяных котировок. • Сегодня в России стартует налоговый период – продажи валютной выручки экспортерами окажет рублю дополнительную поддержку.

На минувшей неделе был зафиксирован рост кредитных рисков практически всех крупных развивающихся стран, за исключением Бразилии. Среди наиболее подорожавших – CDS Турции (+18 б.п.) и России (+13 б.п.).

Доходность бенчмарка – Russia42 увеличилась за неделю на 4 б.п (4.99% годовых), схожий рост доходностей отмечен на всем участке кривой. Корпоративный сегмент завершил неделю довольно разнонаправлено, из наиболее ликвидных выпусков стоит отметить рост доходности еврооблигаций Газпрома.

Минфин разместил 25 млрд. рублей в ОФЗ-26219 (погашение в 2026 году) с двойным переспросом со стороны рынка под 8.18% годовых. • Инфляционные ожидания впервые, со времени начала торгов ОФЗ-52001 опустилась ниже 5% годовых. • Укрепление рубля спровоцировало ралли в рублевом сегменте на среднем и на длинном участке кривой.

Коррекция на российском фондовом рынке продолжилась и на прошлой неделе, российский рынок в начавшемся году находится среди аутсайдеров. Одна из основных причин прохладного отношения инвесторов в российским бумагам – возобновившиеся разговоры об ужесточении санкционного режима.

Задолженность банков по рублевому РЕПО на прошлой неделе находилась в среднем на уровне 570 млрд. руб., наблюдаемый невысокий спрос на ликвидность связан с окончанием периода усреднения и притоком средств по бюджетному каналу.

Ликвидность в целом (депозиты+корсчета) на прошлой неделе была на достаточно высоком уровне (на 13.01 достигла 3.2 трлн. руб.) • Банк России продолжает придерживаться политики абсорбирования ликвидности. 10.01 был проведен недельный депозитный аукцион с лимитом привлечения 600 млрд. руб., предложение достигло 526.6 млрд. руб., средневзвешенная ставка – 9.95% • Наблюдалось изменение структуры задолженности по валютному РЕПО (коммерческие банки 11.01 вернули Банку России \$2.6 млрд., предоставленных на 1 неделю). Общий объем задолженности снизился до \$8.5 млрд. • Ставка RUONIA на прошлой неделе находилась на уровне ниже ключевой в связи с невысоким спросом на ликвидность (на 12.01 – 9.93% годовых).

Чистая рублевая позиция с начала прошлой недели продемонстрировала значительный рост (на 1.1 трлн.руб. за неделю), достигнув к концу недели 2.1 трлн.руб. на 13.01 • Нетто-позиция (рубли + валюта) также увеличивалась (на 1.3 трлн.руб.), составив 1.6 трлн.руб. на 13.01.

Согласно данным Минфина, из Резервного Фонда РФ было потрачено в декабре 966.9 млрд. рублей (всего за 2016 год – 2.137 млрд. рублей), и на 01.01.2017 его объем составляет 972.13 млрд. рублей, или \$16.03 млрд. (на 01.01.2016 – 3.640 млрд. рублей, или \$49.95 млрд.). • Фонд Национального Благосостояния РФ на 1 января 2017 года составил 4.36 трлн., или \$71.87 млрд. по сравнению с 5.227 трлн., или \$71.72 млрд. годом ранее. • Ассоциация Европейского Бизнеса (АЕВ) прогнозирует в 2017 году рост рынка продаж легковых автомобилей в России на 4% и достигнет 1.48 млн. штук. • Согласно данным АЕВ, по итогам 2016 года продажи легковых автомобилей составили 1.425 млн. штук, что на 11% меньше показателя 2015 года (декабрь: -1.0% г/г). Сезонно-очищенный показатель снизился в декабре на 0.6% м/м. • Потребление электроэнергии по итогам 2016 года выросло на 1.7% г/г, в декабре - рекордный рост в году на 5.5% г/г. Сезонно-очищенный показатель вырос на 0.1% м/м. • По итогам 2016 года погрузка РЖД выросла на 0.6% г/г, в декабре - рост на 0.9% г/г, сезонно-очищенный показатель вырос на 0.2% м/м. • По итогам 2016 портфель корпоративных кредитов Сбербанка сократился на 7.6%, а прирост розничного кредитного портфеля за год составил 4.9%. Чистая прибыль составила в 2016 году 517 млрд. рублей (рост в 2.4 раза), ROE выросла за год в 2 раза с 10.1% до 20.1%. • В период с 1 по 9 января рост цен умеренный – 0.3% (примерно на уровне 2016 года). За годовой период инфляция сохранилась на уровне декабря 2016 года 5.4%. В январе мы ожидаем инфляцию в диапазоне 0.6%-0.8% м/м (5.0%-5.2% г/г).

По итогам 2016 года продажи легковых автомобилей составили 1.425 млн. штук, что на 11% меньше показателя 2015 года. В декабре снижение составило 1% г/г. Сезонно-очищенный показатель снизился в декабре на 0.6% м/м. • По сравнению с первой половиной предыдущего года, когда падение год-к-году составляло ситуация определенно выправилась, Ассоциация Европейского Бизнеса (АЕВ) полагает, что у рынка есть потенциал закончить 4-летний период падения, и ожидает, что в 2017м году продажи вырастут на 4% и составят 1.48 млн. штук.

Потребление электроэнергии по итогам декабря выросло на 5.5% г/г, вновь показав максимальный прирост г/г в 2016 году, по итогам которого годовое потребление увеличилось на 1.7% г/г • Сезонно-очищенный показатель вырос на 0.1% м/м.

По итогам 2016 года погрузка РЖД выросла на 0.6% г/г, рост в декабре составил 0.9% г/г. Сезонно-очищенный показатель вырос на 0.2% м/м. Из крупных позиций наибольший

положительный вклад в прошлом году внесли уголь (1.7% г/г), строительные грузы (7.9% г/г), отрицательный вклад внесли нефтепродукты (-6.1% г/г).

По итогам декабря темпы кредитования Сбербанком корпоративных клиентов ушли в отрицательную область - портфель корпоративных кредитов сократился на 4.5% по сравнению с ростом 2.2 % в ноябре, прирост розничного кредитного портфеля за месяц остался на уровне предыдущего месяца и составил 0.5%. По итогам 2016 портфель корпоративных кредитов Сбербанка сократился на 7.6%, а прирост розничного кредитного портфеля за год составил 4.9%. • Чистая прибыль в декабре составила 33.8 млрд. руб. (517 млрд. руб. за год, рост в 2.4 раза). Совокупный финансовый результат (чистая прибыль плюс доходы от переоценки ценных бумаг для продажи и удерживаемых до погашения) за год – 576.8 млрд. рублей. • Восстановление прибыльности продолжается за счет роста чистого процентного и комиссионного дохода.

[http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/24fe6791-22ba-44dc-83ac-17b19b655f5a/monitor\\_weekly2.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=24fe6791-22ba-44dc-83ac-17b19b655f5a](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/24fe6791-22ba-44dc-83ac-17b19b655f5a/monitor_weekly2.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=24fe6791-22ba-44dc-83ac-17b19b655f5a)

## 4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект: объект принадлежит к сегменту вторичного рынка жилой недвижимости г. Москвы.

## 4.3. ОБЗОР СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ 2018 ГОДА.

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ПО ИТОГАМ ЯНВАРЯ 2018 ГОДА

Недвижимость в Москве, \$/кв.м. (www.irn.ru)	Январь 18	К дек 17
Индекс стоимости жилья (сред. уровень цен на жилье)	2 785 пункт.	+3,1%
Индекс ценового ожидания (темп измен. цен на жилье)	+1,9 %/мес.	+1,1%
Индекс доходности жилья (сравн. жилья с банк. депоз.)	1,2 б.деп.	-0,3 б.д.

В январе 2018 года на московском рынке недвижимости существенных перемен не произошло. Динамика цен на квартиры в этот период определялась во многом колебаниями валютных курсов, а также обновлением структуры предложения после новогодних праздников. При этом на столичный рынок жилья продолжает давить беспрецедентный объем предложения.

По данным аналитического центра www.irn.ru, рублевые цены на московское жилье снизились за январь примерно на 1000 рублей с метра или чуть более, чем на полпроцента. Средняя цена жилого столичного «квадрата» продолжает оставаться чуть ниже 170 тысяч рублей, однако тенденции к последовательному сползанию вниз пока не прослеживается. По сути, январский минус образовался сразу после праздников, в первую рабочую неделю, а далее до конца месяца цены оставались стабильными.

В долларовой выражении индекс стоимости жилья в столице прибавил за январь более 3%, вплотную приблизившись к уровню 2.800\$ за метр. Впрочем, связано это с продолжением укрепления рубля, имевшего место в январе. Однако если действия

властей, направленные на ограничение укрепления национальной валюты, принесут плоды, то и рост валютного индекса цен на квартиры в Москве вряд ли продолжится.

Динамика цен на жилье в январе по типам домов и по географии лишь частично соответствует логике, в большей степени отражая утряску рынка после длительных праздников. Так, наиболее устойчивыми по цене в январе показали себя однокомнатные квартиры, а наименее устойчивыми – трехкомнатные и многокомнатные. Не секрет, что однокомнатные квартиры наиболее ликвидные и они обычно первыми вымываются с рынка. А потому естественные желания продавцов и покупателей закрыть сделки до конца года оставили на рынке только наиболее дорогие предложения в этом сегменте, что и способствовало наибольшей динамике цены на однушки.

Также однокомнатные квартиры чаще представлены в типовом жилье, которое сейчас целиком номинировано в рубле. А следовательно, укрепление курса национальной валюты автоматически поддерживает данный сегмент, в отличие от дорогого жилья, где привязанные к валюте цены симметрично теряют в весе, если рубль укрепляется. В результате трехкомнатные, а также многокомнатные квартиры, которых больше в дорогом сегменте, напротив, отстают от рынка при укреплении рубля, что и показал январь.

Впрочем, в разрезе по типам домов динамика цен получилась почти одинаковой с небольшим разбросом на уровне погрешности расчетов и округлений. Неоднозначная картина и в динамике цен по географии. Так, в лидерах роста недорогие округа и районы: Восточный округ, Северо-Восточный округ и все районы за МКАД. В аутсайдерах - сравнимые по статусу и свойствам локации, например, Юго-Восточный округ. При этом дорогие и престижные округа оказались в середине рейтинга.

Недвижимость в Москве, \$/кв.м. (www.irn.ru)	Янв17	Дек16
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	2 258	+3,2%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	2 388	+3,4%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	2 610	+3,2%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	2 532	+3,1%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)	3 172	+3,2%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	3 595	+3,5%
Все панельные и блочные дома	2 419	+3,3%
Все монолитные и кирпичные дома	3 100	+3,3%

Квартиры в Москве, \$/кв.м. (www.irn.ru)	Янв17	Дек16
Однокомнатные квартиры	2 627	+3,3%
Двухкомнатные квартиры	2 643	+2,5%
Трехкомнатные квартиры	2 689	+2,9%
Многокомнатные квартиры	3 336	+2,8%

Элитные квартиры и недорогие квартиры в Москве (www.irn.ru)	Янв17	Дек16
Индекс ст-ти "дорогого" жилья (20% самых дорогих квартир), \$/кв.м.	4 932	+2,2%

Индекс ст-ти "дешевого" жилья (20% самых дешевых квартир), \$/кв.м.	1 901	+3,0%
Индекс расслоения (отношение ст-ти "дорогого" к "дешевому")	2.59	-0,8%

- Индексы цен на квартиры в Москве вычисляются без учета элитного жилья и нетиповых квартир, которые могут исказить общую картину, как правило, в сторону повышения показателей. Также индексы содержат корректировку к ценам реальных продаж, что делает их немного ниже завышенных цен предложения.

#### **Рейтинги округов и районов г. Москвы в январе 2017 года >>**

На московский рынок жилья продолжает давить огромный объем предложения новостроек. При этом вторичные квартиры во многом проигрывают эту борьбу. Так, одно из основных преимуществ вторички – возможность сразу заселиться – нивелируется ростом доли готовых новостроек, а также новостроек с отделкой. По сути, вторичное жилье продолжает пользоваться стабильным спросом только в сложившихся локациях, где нет новостроек, но в целом новостройки «душат» вторичный рынок.

Непроста и конкуренция на самом рынке новостроек. Практически каждый новый жилой комплекс вынужден выходить на продажу по ценам ниже рыночных, и дальнейшая динамика роста цен по мере готовности домов обычно отстает даже от банковских депозитов. Зато размер скидок и величина торга только увеличиваются. Впрочем, это дает покупателям хорошие возможности выбрать и купить квартиру уже сейчас, если предложение от застройщика действительно выгодное. Потому и активность на рынке зашкаливает, что является вполне ожидаемым ответом покупателей на снижение цен – как явное, в виде появления революционных заявленных ценников, так и неявное, в виде скидок и торга. Эти обстоятельства отмечает свежий обзор от IRN.RU «Новостройки Москвы и Подмосковья: покупатели стали беднее и активнее».

<http://www.irn.ru/news/112970.html>

### **4.4. СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ, СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ИТОГАМ ЯНВАРЯ 2018 ГОДА.**

В январе, судя по данным Росреестра, произошло резкое падение спроса на вторичном рынке столичного региона: в Москве число сделок с квартирами сократилось на 72%, в Подмосковье – на 47%.

#### **Спрос**

В январе управление Росреестра по Москве зарегистрировало 4 812 прав на недвижимость. По сравнению с декабрем 2017 г. показатель упал на 71,7%, а относительно января прошлого года - на 19,8%. В начале года сделок всегда регистрируется значительно меньше, чем в декабре, из-за длинных новогодних каникул: например, в январе 2016 г. количество переходов прав сократилось на 59,9% к декабрю 2015 г. Однако просадка на 71,7% - это много даже с учетом небольшого количества рабочих дней: в январе 2015-го, после ажиотажа конца 2014 г., падение составило 64,9%. А главное, число сделок в прошлом месяце значительно сократилось не только по сравнению с декабрем, но и в годовом выражении, что уже невозможно списать только на новогодние праздники.

Конечно, уровень спроса на вторичном рынке давно оставляет желать много лучшего: платежеспособность покупателей крайне ограничена, кроме того, на «вторичку» давит огромный объем предложения новостроек – см. «Квартиры в Москве и Подмосковье в 2016 году: новостройки «душат» вторичный рынок». Тем не менее за январский провал в

статистике, по всей видимости, ответственен не только низкий спрос, но и технические проблемы Росреестра. По словам заместителя директора департамента новостроек Est-a-Tet Валерия Ручия, около 80% документов по регистрации прав собственности в январе были задержаны почти на весь месяц из-за невозможности выгрузки выписки из ЕГРП.

Напомним, с начала года вступил в силу федеральный закон № 218 «О государственной регистрации недвижимости». В соответствии с этим законом две базы данных - Государственного кадастра недвижимости и Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) – должны были слиться в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Однако, по сообщениям СМИ, процесс объединения прошел далеко не гладко - см. «Неприветливый реестр».

При этом участники рынка, непосредственно контактирующие с покупателями, их активностью в январе в целом довольны.

В компании «ИНКОМ-Недвижимость» количество внесенных авансов в январе снизилось на 28% по сравнению с декабрем и на 33% - по отношению к периоду с мая по октябрь, когда все месяцы были равны друг другу по данному показателю. «При этом если в первые две недели января мы наблюдали традиционный «штиль» на рынке недвижимости, то начиная с 20-х чисел месяца активность потребителей не просто вернулась на обычный для предыдущих месяцев уровень, ее можно было назвать повышенной, так как к нам обращались продавцы и покупатели, которые не успели решить свои жилищные вопросы до наступления январских каникул», - рассказывает Сергей Шлома, директор департамента вторичного рынка компании.

По его словам, январь 2017 г. и январь 2016 г. по количеству внесенных авансов были равны друг другу, хотя отправные точки у этих месяцев разные, так как декабрь прошлого года не был похож на декабрь 2015 г.

Февраль по вносимым авансам будет выглядеть примерно так же, как и предыдущие месяцы, ожидают в «Инкоме».

В «Азбуке Жилья» число сделок в январе увеличилось в четыре раза относительно прошлого месяца, а по сравнению с январем 2016 г. – в два раза. По словам Владимира Каширцева, генерального директора компании, в январе 2017 г. было заключено примерно столько же сделок, сколько в январе 2015-го.

Количество обращений в компанию «Азбука Жилья» в прошлом месяце также увеличилось к декабрю на 18,4%. По сравнению с январем 2016 г. показатель практически не изменился, а относительно января 2015 г. увеличился на 30%.

В Est-a-Tet уровень потенциального спроса (звонки, просмотры) в январе 2017 г. был выше, чем год назад, однако реализованный спрос (сделки) остался на сопоставимом уровне. «На несколько более активное поведение покупателей в этом году могла повлиять стабилизация валютного курса», - полагает Марина Москвичева, директор департамента вторичной недвижимости Est-a-Tet.

В Подмосковье, по данным Корпорации риелторов «Мегаполис-Сервис», количество авансов в январе по сравнению с декабрем 2016 г. уменьшилось на 22,9%, а число сделок – на 29,4%. При этом нынешний январь был на 1% успешнее прошлого по количеству авансов, а по числу сделок уступил показателям января 2016 г. лишь 6,5%.

«Январь 2016 г. был достаточно активным месяцем по уровню спроса на рынке и лишь подтвердил тренд на увеличение активности, зародившийся в декабре. Поэтому если в прежние годы риелторы Подмосковья называли январь мертвым месяцем в плане деловой активности, то сейчас с этим определением можно поспорить», - говорит Сергей Власенко, президент КР «Мегаполис-Сервис».

Надо отметить, что и официальная статистика по Подмосковию выглядит лучше московской (редкий случай). В январе в Московской области оформили 32 510 переходов прав на жилую недвижимость – на 47,1% меньше, чем в декабре 2016-го. Практически такая же динамика наблюдалась и в прошлом году: минус 47,3% в январе 2016 г. к декабрю 2015-го. В годовом выражении, по сравнению с январем 2016 г., в нынешнем январе показатель даже вырос, правда, в пределах статистической погрешности - на 0,4%. И это несмотря на то, что в Подмосковию ситуация с регистрацией сделок была более сложная, чем в Москве. «Документы на собственность из областного Росреестра, поданные еще в январе, мы до сих пор не получили, в столице - это уже единичные случаи», - отмечает Валерий Ручий.

### **Предложение**

Опрошенные редакцией IRN.RU риелторы разошлись во мнении относительно динамики объема предложения на вторичном рынке Москвы в январе, однако, по данным большинства агентств, количество выставленного на продажу жилья все-таки скорее росло, чем падало.

Согласно подсчетам «Азбука Жилья», относительно декабря 2016 г. предложение «вторички» в прежних границах столицы увеличилось на 27,6% в штуках и на 27,7% – в метрах. По сравнению с январем 2016 г. показатель сократился на 0,2% в количественном выражении, но вырос на 0,4% в суммарной площади квартир.

«Начало года ознаменовалось восстановлением объема предложения на уровне поздней осени. Подобная тенденция объясняется низким новогодним сезоном и периодом праздников, характеризующимся снижением спроса со стороны потенциальных покупателей», - комментирует Владимир Каширцев.

По данным Est-a-Tet, объем предложения на вторичном рынке в годовой динамике увеличился на 10%. Марина Москвичева объясняет это низкими темпами вымывания предложения на фоне вялого спроса, а также переизбытком квартир с завешенной стоимостью.

Почти такие же данные приводит «Инком»: рост на 9,1% по сравнению с январем 2015 г. При этом относительно декабря 2016 г. предложение, по информации компании, упало на 1,5%.

В целом по вторичному рынку Москвы («старой» и «новой») объем предложения квартир в январе уменьшился на 10% по сравнению с декабрем и на 10,6% - относительно января 2016 г., сообщили в «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости». Доля нового предложения в январе 2017 г. составила 22%.

Меньше всего, на 8,7% к декабрю, в январе сократилось предложение квартир экономкласса («хрущевки», панельные дома с малой кухней и панельные дома типовой планировки). Больше всего - комфорткласса, на 11,1%. В бизнес-классе показатель уменьшился на 10,2%. Картина изменения объема предложения в январе соответствует спросу на вторичном рынке по классам качества - в январе наибольшим спросом пользовались квартиры в панельных домах улучшенной планировки: на данную категорию пришлось 39% продаж, отмечают специалисты компании.

В Подмосковию, согласно подсчетам КР «Мегаполис-Сервис», объем предложения по сравнению с декабрем снизился на 6,5%, а к январю прошлого года количество лотов выросло на 2%. «Это вполне ожидаемая ситуация, учитывая прошедшие новогодние праздники, - говорит Сергей Власенко. - Кроме того, на общее снижение выставленных на продажу вторичных квартир повлиял и фактор, связанный с выходом на рынок новых лотов. Так, в январе по сравнению с декабрем число новых квартир на «вторичке» в

Подмосковье снизилось сразу на 25,2%. Однако если мы сравним с январем прошлого года, то увидим, что ничего необычного не произошло – год назад новых лотов в январе появилось всего лишь на 4,5% больше. Это лишь свидетельствует о том, что агенты риелторских компаний после 10 дней отдыха постепенно втягивались в работу и не спешили выставлять на рынок новые объекты. Можно предположить, что уже по итогам февраля число новых объектов, появившихся за месяц на рынке, сравняется с показателями последних месяцев минувшего года, а это означает, что объем предложения на вторичном рынке жилья Подмосковья как минимум останется на прежнем уровне».

### **Цены, бюджет покупки, чек сделки**

По данным аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU», рублевые цены на квартиры в Москве снизились за январь примерно на 1000 рублей с метра, или чуть более, чем на полпроцента. «Средняя цена жилого столичного «квадрата» продолжает оставаться чуть ниже 170 000 рублей, однако тенденции к последовательному сползанию вниз пока не прослеживается. По сути, январский минус образовался сразу после праздников, в первую рабочую неделю, а далее до конца месяца цены оставались стабильными», - отмечается в «Обзоре рынка недвижимости по итогам января 2017 года».

В Подмосковье, по информации КР «Мегаполис-Сервис», средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке выросла в январе на символические 0,14%.

Средний бюджет покупки на вторичном рынке «старой» Москвы по состоянию на конец января составил 20,7 млн руб., подсчитали в «Азбуке Жилья». В «экономе» - 7,76 млн руб., в комфортклассе – 17,9 млн руб., в бизнес-классе – 46,9 млн.

По отношению к декабрю 2016 г. средняя стоимость квартир во всех классах практически не изменилась (динамика в пределах 0,1-0,5%). По сравнению с январем 2016 г. цена квартир эконом- и комфорткласса уменьшилась на 3,4% и 4,1%, а в бизнес-классе – на 23,4%. «Это говорит о том, что коррекция в массовом сегменте прошла быстрее и раньше по сравнению с бизнес-классом», - поясняет Владимир Каширцев.

По отношению к январю 2015 г. изменения более весомые – средний бюджет покупки уменьшился на 15,4%. Больше всего цена снизилась в бизнес-классе – на 24,2%. В сегменте эконом и комфорт квартиры подешевели, соответственно, на 11,6% и 12,8%.

Средняя цена продажи квартир в старых границах Москвы, по данным операций сети офисов недвижимости «Миэль», в январе уменьшилась на 6% по сравнению с декабрем 2016 г. – до 9,308 млн рублей.

«Уменьшение средней цены продажи было вызвано увеличением доли продаж в бюджете до 9 млн рублей. Так, по итогам января доля продаж в диапазоне до 6 млн рублей составила 29%, а в диапазоне 6-9 млн руб. – еще 39%. В предыдущем месяце эти категории составляли 27% и 33% соответственно. Изменения среднего чека обусловлены изменением структуры продаж: выросла доля однокомнатных квартир с 30% в декабре до 37% в январе, доля продаж двухкомнатных квартир увеличилась с 37% до 39%, при этом существенно сократилась доля продаж трехкомнатных (с 24% до 15%) и многокомнатных квартир (с 5 до 3%). Доля продаж комнат увеличилась в январе до 5%, в декабре доля этой категории составляла 4%», - рассказывает Марина Толстик, управляющий партнер «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости».

По данным Est-a-Tet, за год средний чек сделки в Москве снизился на 10% и в настоящее время составляет 8 млн руб.

В Московской области, по словам Сергея Власенко, этот показатель остался на уровне декабря 2016 г.

## **Скидки**

Скидки в Москве, по словам Марины Москвичевой, ощутимо выросли в 2017 г.: «Дисконт 10% для вторичного рынка уже стал «нормой», особенно в бизнес-классе, хотя год назад присутствовал гораздо более скромный торг – 2-4%».

«Инком» зафиксировал увеличение среднего размера дисконта с 9,1% в декабре до 10,1% в январе и одновременно уменьшение доли сделок с дисконтом с 86% в ноябре-декабре, что было максимальным показателем для столичной «вторички», до 83% в январе.

«Мы объясняем этот факт тем, что за прошедшие с начала кризиса два года некоторые собственники, устав от бесплодного ожидания покупателя, в результате больших усилий адаптируются к новой конъюнктуре, сложившейся на рынке недвижимости, расстаются с ничем не оправданными завышенными ожиданиями и соглашаются выставить квартиру на продажу по актуальной рыночной цене», - говорит Сергей Шлома.

В Подмоскovie скидки, наоборот, стали менее щедрыми: по итогам января средний размер дисконта составил 6%, что на 3% меньше декабрьского уровня. «Это связано с одним значимым фактором: в январе на рынке не наблюдалось затишья, и клиенты видели отсутствие проседания спроса, - объясняет Сергей Власенко. - В течение последнего года клиенты вообще начали очень чутко реагировать на малейшую активизацию на рынке, поэтому, почувствовав этот момент в декабре, продавцы квартир сразу же уменьшили размер дисконта».

Но это в среднем по рынку. В различных городах Подмоскovie ситуация складывалась по-разному. К примеру, в богатом новостройками Реутове квартиры в январе продавались со скидкой 10% - «вторичке» трудно конкурировать с первичным рынком.

Что же касается других городов Подмоскovie, то, по данным «Мегаполис-Сервиса», максимальные скидки были зафиксированы на границе среднего и дальнего Подмоскovie. Так, в Дмитрове уровень дисконта составил 10%, в Павловском Посаде – 12%, а в Коломне и вовсе 15%. Минимальный размер скидок наблюдался в Мытищах и Ступино, где средний уровень дисконта в январе составил всего лишь 2%, в Подольске (3%), Железнодорожном и Электроуглях (4%). Лидером по неуступчивости продавцов в январе стал Ногинск, где покупатели могли рассчитывать на скидку менее 1%.

## **Сроки экспозиции**

Средний срок экспозиции московских квартир в январе составил 76 дней, как и в декабре. Ранее, в ноябре, он был равен 86 дням, а в январе 2016 г. – 89, что на 14,6% больше, чем в прошедшем месяце. По мнению специалистов «Инкома», сокращение данного показателя в январе связано с тем, что на рынке появляется все больше ликвидных с точки зрения цены объектов.

В Подмоскovie по итогам первого месяца 2017 г. средний срок экспозиции квартир вырос на 19,7%, с декабрьских 49 дней до 61 дня – главным образом по причине новогодних праздников, так как покупатели в январе были достаточно активны. В целом же, по данным КР «Мегаполис-Сервис», срок экспозиции в январе приблизительно сравнялся с показателями сентября и ноября 2016 г.

Читать полностью: <http://www.irn.ru/articles/39688.html>

<http://www.irn.ru/articles/39688.html>

## 4.5. ОБЗОР ЦЕН НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ИТОГАМ ЯНВАРЯ 2018 ГОДА.

Динамика цен на жилье в январе по географии лишь частично соответствует логике, в большей степени отражая утряску рынка после длительных праздников. Так, в лидерах роста недорогие округа и районы: Восточный и Северо-Восточный округа, а также все районы за МКАД. В аутсайдерах - сравнимые по статусу и свойствам локации, например, Юго-Восточный округ. При этом дорогие и престижные округа оказались в середине рейтинга.

Недвижимость и цены по округам (www.irn.ru)	Кол-во округов	Доля, %
Всего выделено округов (макро-зон) г. Москвы	10	100%
Увеличение индекса стоимости	10	100%
Снижение индекса стоимости	0	0%
Индекс стоимости не изменился	0	0%

Цены на квартиры в Москве по округам, \$/кв.м. (www.irn.ru)	Янв18	Дек17
Центральный округ	5 552	+2,5%
Юго-Западный округ	3 416	+2,7%
Западный округ	3 117	+2,1%
Северо-Западный округ	2 745	+2,0%
Северный округ	2 630	+3,0%
Восточный округ	2 456	+3,3%
Северо-Восточный округ	2 428	+4,0%
Южный округ	2 326	+2,5%
Юго-Восточный округ	2 189	+1,9%
Все районы за МКАД	2 039	+3,3%

Как мы делим Москву на районы

Квартиры в Москве по районам (www.irn.ru)	Кол-во районов	Доля, %
Всего выделено районов (территор. зон) г. Москвы	86	100%
Увеличение индекса стоимости	83	96,5%
Снижение индекса стоимости	3	3,5%
Индекс стоимости не изменился	0	0,0%

Цены на квартиры в Москве по районам, \$/кв.м. (www.irn.ru)	Янв18	Дек17
Марьино роща, Савеловский район	3 077	+1,7%
Марьино роща, Менделеевская, Новослободская, Савеловский район		

	ская		
Можайский, Фили-Давыдково	Кунцевская	3 018	+3,5%
Тропарево-Никулино	Тропарево, Юго-Западная	2 992	+0,6%
	Динамо	2 991	+1,9%
Филевский парк	Багратионовская, Пионерская, Славянский бульвар, Филевский парк, Фили	2 957	+3,6%
Останкинский, Ростокино	ВДНХ	2 876	+2,5%
Даниловский, Котловка	Нагатинская, Нагорная, Тульская	2 774	+2,1%
Строгино	Строгино	2 711	+3,4%
Преображенское	Преображенская площадь	2 710	+2,4%
Куркино, Молжаниновский		2 709	+2,8%
Соколиная гора	Измайловский парк, Партизанская, Семеновская, Электрозаводская	2 701	+2,7%
Кунцево	Молодежная	2 701	+3,6%
Коньково, Обручевский	Беляево, Калужская, Коньково	2 690	-1,2%
Южнопортовый	Автозаводская, Дубровка, Кожуховская, Технопарк	2 664	+2,3%
Нагатинно-Садовники, Нагатинский Затон	Коломенская	2 661	+5,0%
Бутырский, Тимирязевский	Бутырская, Дмитровская, Тимирязевская, Фонвинская	2 654	+1,7%
Войковский, Коптево	Войковская	2 652	+3,7%
Свиблово	Ботанический сад, Свиблово	2 593	+2,2%
Покровское-Стрешнево, Щукино	Спартак, Тушинская, Щукинская	2 584	+3,1%
Зюзино, Нагорный	Варшавская, Каховская, Нахимовский проспект, Севастопольская	2 569	+3,9%
Очаково-Матвеевское		2 567	+4,2%
Чертаново Северное, Чертаново Центральное	Чертановская, Южная	2 529	+3,3%
Левобережный, Ховрино	Речной вокзал	2 440	+2,0%
Бабушкинский, Южное Медведково	Бабушкинская	2 429	+2,7%
Лефортово	Авиамоторная, Шоссе Энтузиастов	2 428	+2,7%
Головинский	Водный стадион	2 412	+4,6%
Северное Тушино, Южное Тушино	Планерная, Сходненская	2 401	+2,6%
Восточное Измайлово, Измайлово	Измайловская, Первомайская	2 392	+4,6%
Отрадное	Отрадное	2 385	+4,8%
Северное Медведково	Медведково	2 366	+2,7%
Ясенево	Битцевский парк, Новоясеневская, Ясенево	2 342	+3,4%
Перово	Перово	2 269	+3,0%
Чертаново Южное	Аннино, Пражская, Улица академика Янгеля	2 261	+2,7%

Митино	Волоколамская, Митино, Мякинино, Пятницкое шоссе	2 252	+2,7%
Марфино	Владыкино, Петровско-Разумовская	2 250	+4,3%
Москворечье-Сабурово, Царицыно	Кантемировская, Каширская, Царицыно	2 238	+3,8%
Богородское, Метрогородок	Бульвар Рокоссовского, Улица Подбельского, Черкизовская	2 226	+3,2%
Алтуфьевский, Бибирево	Бибирево	2 225	+4,7%
Печатники	Печатники	2 214	+2,7%
Кузьминки, Текстильщики	Кузьминки, Текстильщики	2 207	+1,7%
Орехово-Борисово Северное, Орехово-Борисово Южное	Домодедовская, Орехово	2 173	+2,5%
Ивановское, Новогиреево	Новогиреево	2 172	+3,5%
Теплый Стан	Теплый Стан	2 172	+2,1%
Капотня, Марьино	Братиславская, Марьино	2 168	+3,4%
Люблино	Волжская, Люблино	2 137	+3,6%
Гольяново, Северное Измайлово	Щелковская	2 134	+3,1%
Бескудниковский, Восточное Дегунино, Дмитровский, Западное Дегунино, Северный		2 134	+2,8%
Братеево, Зябликово	Алма-Атинская, Борисово, Зябликово, Красногвардейская, Шипиловская	2 126	+3,8%
Лианозово	Алтуфьево	2 122	+2,2%
Рязанский	Рязанский проспект	2 095	+3,0%
Лосиноостровский, Ярославский		2 089	+3,2%
Солнцево	Румянцево	2 067	+4,3%
Восточный, Кожухово, Косино-Ухтомский, Новокосино	Новокосино	2 021	+1,5%
Северное Бутово	Бульвар Дмитрия Донского, Лесопарковая, Улица Старокачаловская	2 012	+3,8%
Южное Бутово	Бульвар адмирала Ушакова, Бунинская аллея, Улица Горчакова, Улица Скобелевская	1 960	+2,1%
Жулебино, Некрасовка	Жулебино, Котельники, Лермонтовский проспект	1 952	+0,6%
Вешняки, Выхино-Жулебино	Выхино	1 929	+3,0%
Внуково, Ново-Переделкино	Саларьево	1 888	+1,1%
Бирюлево Восточное, Бирюлево Западное		1 840	+4,0%
Зеленоград		1 678	+4,4%

Читать полностью: <http://www.irn.ru/news/112969.html>  
<http://www.irn.ru/news/112969.html>

## **4.6. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

Согласно Федеральному стандарту № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3 утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 в разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов».

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объекта оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Полученные значения величин влияния факторов определялись путем сравнения (сопоставления) цен сделок/предложений на текущий период времени, а также в процессе исследования рынка, исходя из собственной практики, интервьюирования специалистов рынка (риэлторские агентства, строительные фирмы, органы, специализирующиеся на земельных и имущественных отношениях).

В процессе анализа сравниваемых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Выявленные отличия требуют введения следующих корректировок:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи и аренды;
- дата оценки / дата предложения;
- снижение цены в процессе торгов;
- местоположение;
- этажность;
- общая площадь;
- состояние внутренней отделки

Диапазон 0-50%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости -2014 г., Лейфер Л.А.

## **4.7. ОБЪЕМ ИССЛЕДОВАНИЙ ОПРЕДЕЛЕННОЙ ОЦЕНЩИКОМ ИСХОДЯ ИЗ ПРИНЦИПА ДОСТАТОЧНОСТИ.**

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки. При проведении проверки достаточности используемой в Отчете информации проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Перечень предоставленной Заказчиком информации приведен в Разделе 2.1 настоящего Отчета. При проведении проверки достоверности информации, используемой в Отчете об оценке, проверялось соблюдение условия о том, что данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшийся Оценщиком при определении рыночной стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении рыночной стоимости Объекта оценки. Анализ достоверности информации проводился путем сопоставления данных, полученных от Заказчика в различных документах на недвижимое имущество. Сопоставление производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный номер, площадь и т. д. Проведенный анализ показал, что количественный состав и описание имущества для оценки, указанные в предоставленных документах, совпадают с визуальным осмотром, проведенным Оценщиком. Исходные данные об Объекте оценки для всех двух подходов получены из предоставленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в Разделе 2.1 настоящего Отчета, а копии предоставленной документации, приведены в Приложении к Отчету об оценке.

На основании анализа предоставленных документов Оценщик сделал вывод, что количество источников информации достаточно для проведения оценки.

Использованная Оценщиком информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках Объекта оценки. Использование дополнительной информации не может привести к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав услуг по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
- Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

Оценщик считает собранную об Объекте оценки информацию достаточной и достоверной. Формат представления результатов оценки. Полный развернутый Отчет об оценке. Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (посл.ред.), Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, № 2, № 3, №7), утвержденных приказами № 297 от 20.05.2015 г., № 298 от 20.05.2015 г., № 299 от 20.05.2015 г. и № 611 от 25.09.2014 г. соответственно.

## ГЛАВА № 5. ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ.

Согласно Закону РФ «Об оценочной деятельности», определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих, как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом рассматриваются возможные способы использования имущества, и выбирается такое, которое дает максимальный доход.

При оценке применяются общие для всех видов имущества подходы: затратный, сравнительный, доходный.

Использование этих трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта.

После анализа результатов, полученных ими, окончательная стоимость недвижимости устанавливается, исходя из того, какой подход наиболее объективно отражает стоимость оцениваемого объекта.

### Подходы и методы оценки

**Оценка** объекта оценки произведена в соответствии с требованиями существующего законодательства РФ в сфере оценочной деятельности и Федеральных стандартов оценки.

**В процессе оценки** были последовательно применены все необходимые и достаточные, предусмотренные законодательством подходы к оценке:

### Затратный подход

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости.

Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве и накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке жилой недвижимости. Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний. (Федеральный стандарт оценки: "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)". Вместе с тем, затратный подход

не способен в полной мере отражать ценовую ситуацию на рынке строительства жилой недвижимости. В связи с чем, его применение не всегда обосновано.

Так для объектов жилой недвижимости, их частей и составляющих внутренних помещений, применение затратного подхода является некорректным по следующим причинам:

Применения методов оценки (определение полной восстановительной стоимости на основании сборников КО-ИНВЕСТ «Укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС), или сборников УПВС) в рамках настоящей оценки является некорректным, так как при строительстве объектов жилой недвижимости имеются многофакторные расходные статьи, не учтенные в сборниках УПВС, и приводящие к значительным искажениям величины рыночной стоимости.

Оценщик учитывал требования ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», пункт 24. При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) 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.

Этим объясняется обоснованный отказ от применения затратного подхода при реализации задач настоящей оценки.

Таким образом, применение затратного подхода в рамках настоящего отчета является некорректным, и в рамках настоящего Отчета затратный подход не применялся.

Данный подход не был реализован в рамках настоящей оценки в связи с обоснованным отказом от применения подхода.

### **Сравнительный подход**

Сравнительный подход: рынок купли-продажи объектов жилой недвижимости в городе Москве достаточно хорошо развит, поэтому для расчета рыночной стоимости объектов оценки выбран метод сравнения продаж. Данный метод является прямым и позволяет получить наиболее точные результаты оценки, чем и обусловлен его выбор.

Объект оценки был оценен оценщиком на основании информации, представленной заказчиком, а также объективной, достоверной, проверяемой и достаточной аналоговой базы, публикуемой в открытом доступе, в рамках сравнительного подхода к оценке.

При наличии корректных аналогов – свыше трех, результаты, полученные в рамках сравнительного подхода, могут считаться достоверными.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких

условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

Данный подход реализован в рамках метода сравнения продаж, с исследованием рынка объекта оценки и определения корректных объектов-аналогов.

### **Доходный подход**

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

В процессе оценки было выяснено, что, несмотря на развитый рынок аренды жилых квартир в городе Москве, этот рынок остается «теневым», в результате чего точно определить величину денежного потока, возможно получаемого за счет аренды квартир, не представляется возможным.

Также, официальные ставки арендной платы сознательно занижаются, в целях уменьшения налогооблагаемой базы. Кроме того, собрать информацию, необходимую для выяснения достоверной, подтверждаемой величины денежного потока. Информация, не подтвержденная документально, не может быть использована в рамках настоящего отчета, с тем что бы исключить возможность введения пользователя отчета в заблуждение.

Таким образом, оценщик обоснованно отказался от применения доходного подхода в рамках настоящей оценки.

Данный подход не был реализован в рамках настоящей оценки в связи с обоснованным отказом от применения подхода.

#### **Согласование результатов.**

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы.

Величина рыночной стоимости объекта оценки определена путем согласования результатов, полученных в процессе использования каждого отдельного подхода к оценке.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки проведен на основании аналитического исследования рынка, широкой базы данных, личном опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

#### **Методы оценки**

**Оценщик при проведении оценки** обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

## **ГЛАВА № 6. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.**

Затратный подход к оценке недвижимости основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Особенностью применения затратного подхода является понимание оценщиком различия между стоимостью воспроизводства объекта и стоимостью замещения.

Стоимость воспроизводства определяется издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений, строительных конструкций и материалов и с тем же качеством строительно-монтажных работ. При определении стоимости воспроизводства учитывается тот же функциональный износ объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имеются у оцениваемого объекта.

Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом

архитектурном стиле с использованием современных стандартов, материалов, дизайна и планировки.

Таким образом, стоимость воспроизводства выражается издержками на воспроизводство точной копии объекта, а стоимость замещения – издержками на создание современного объекта-аналога.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний. Для жилых многоквартирных домов, их частей и составляющих, квартир, применение затратного подхода является некорректным и невозможным, по следующим причинам:

- отсутствие информации об урегулировании земельных отношений, а именно отсутствие документации о правовом положении земельного участка непосредственно под жилым домом;
- отсутствие межевания границ земельного участка непосредственно под жилым домом.

Применение затратного подхода при оценке квартир, а также долей в квартирах, иных встроенных внутренних жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, является некорректным, и не может быть использовано по следующей методологической причине, а именно: неопределенность прав собственников встроенных жилых и нежилых помещений на земельный участок, на котором расположен жилой дом.

Этот момент существенно влияет на величину стоимости получаемой в рамках затратного подхода, таким образом, затратный подход при оценке квартир, долей и частей квартир, иных внутренних жилых и нежилых частей многоквартирного жилого дома не применим.

Кроме того, в современных условиях быстрого и многофакторного (порой непредсказуемого) изменения стоимостной ситуации на рынке жилой недвижимости города Москвы, затратный подход не способен в полной мере отражать ценовую ситуацию на рынке строительства жилой недвижимости.

Применение затратного подхода не обосновано по следующим причинам:

- наличие в жилом доме частей и площадей общего пользования, относящихся к каждой отдельной квартире, величина которых документально не определена;
- наличие в жилом доме мест совместного пользования, величина которых документально не определена и влечет погрешности при определении стоимости каждой отдельной квартиры в многоквартирном жилом доме;
- наличие при строительстве многофакторных расходных статей, не учтенных в сборниках УПВС;
- быстро меняющаяся ситуация на рынке строительных услуг, не учтенная в сборниках УПВС.

Все перечисленное делает некорректным применение затратного подхода при оценке отдельных квартир в многоквартирных домах.

Оценщик учитывал требования ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», пункт 24.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) 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.

Этим объясняется обоснованный отказ от применения затратного подхода при реализации

задач настоящей оценки.

Таким образом, применение затратного подхода в рамках настоящего отчета является некорректным, и в рамках настоящего Отчета затратный подход не применялся.

## **ГЛАВА № 7. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.**

Для оценки недвижимости в рамках сравнительного подхода, самым распространенным и достоверным методом является метод сравнительного анализа продаж. При применении этого метода стоимость объекта оценки определяется по сравнению цены продажи аналогичных объектов.

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

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка предложений на продажу, т.е. отбор объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом,
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Определение стоимости объекта недвижимости методом сравнения сопоставимых продаж.

При сравнительном анализе стоимости Объекта оценщики опирались на цены предложения.

Такой подход, по нашему мнению, 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 предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Данные о сравниваемых объектах, были получены на основе информации о предложении объектов жилой недвижимости в городе Москве, максимально приближенных по своим характеристикам к объекту оценки.

Источник информации: <http://www.metrimfo.ru>

Источник информации: <http://www.irn.ru>

## **ПОДБОР И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ АНАЛОГОВ ДЛЯ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

Использование аналогов с их последующей корректировкой, в оценочной деятельности, является обязательным условием для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Исходя из этого положения, оценщик в данном исследовании широко использовал информационную базу аналогов.

В данной главе объявления об объектах-аналогах представлены в таком виде, в каком они даны в сети Интернет.

В процессе работы были использованы корректные аналоги, для определения величины рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода

- Объекты имущества, были оценены в рамках существующего законодательства РФ в сфере оценочной деятельности, на основе ФЗ N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки.
- Данные объекты были оценены оценщиком на основании объективной, достоверной, проверяемой и достаточной аналоговой базы, публикуемой в открытом доступе, в рамках сравнительного подхода к оценке.
- При наличии корректных аналогов свыше трех, результаты, полученные в рамках сравнительного подхода, могут считаться достоверными.

Оценщиком была изучена имеющаяся документальная база, раскрывающая правовые, количественные и качественные характеристики, объектов оценки. Информационной базой аналогов являются актуальные данные специализированных порталов по недвижимости города Москвы. Оценщиком была изучена имеющаяся документальная база, раскрывающая правовые, количественные и качественные характеристики, объектов оценки. Информационной базой аналогов являются актуальные данные специализированных порталов по объектам недвижимого имущества торгового назначения. При наличии корректных аналогов свыше трех, результаты, полученные в рамках сравнительного подхода, могут считаться достоверными.

В процессе оценки были использованы следующие аналоги:

<https://domodedovo.cian.ru/sale/flat/169012662/>

<https://domodedovo.cian.ru/sale/flat/170195324/>

<https://domodedovo.cian.ru/sale/flat/169690729/>

[https://www.cian.ru/cat.php?deal\\_type=sale&engine\\_version=2&offer\\_type=flat&quality=1&sort=price\\_square\\_order&street%5B0%5D=899536](https://www.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&engine_version=2&offer_type=flat&quality=1&sort=price_square_order&street%5B0%5D=899536)

<https://domodedovo.cian.ru/sale/flat/167315906/>

<https://domodedovo.cian.ru/sale/flat/165682267/>

## АНАЛОГ № 1

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main title is "2-комн. квартира, 61 м²" in the ЖК «ДОМОДЕДОВО Парк». The location is "Московская область, Домодедово городской округ, Домодедово село, бул. Строителей". The listing includes a price of 3,590,000 rubles (58,852 rubles per square meter) and a mortgage rate of 23,897 rubles per month. A contact number is provided: +7 926 212-29-62. The listing features a large photo of an empty room and a gallery of 7 smaller photos. Technical specifications are listed in a table below the photos. The text describes the property as a new building without finishing, located in a modern district with good transport access. Two advertisement blocks are visible on the right side of the listing.

**2-комн. квартира, 61 м<sup>2</sup>**  
в ЖК «ДОМОДЕДОВО Парк»  
Московская область, Домодедово городской округ, Домодедово село, бул. Строителей На карте  
Домодедовская Красногвардейская Орехово

Ипотека от 23 897 Р/мес  
Оставить заявку!

**3 590 000 Р** 58 852 Р/м<sup>2</sup>  
В ипотеку за 31 885 Р/мес. ▾  
Следить за изменением цены  
Свободная продажа, возможна ипотека

**+7 926 212-29-62**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

ID 281257

Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Построен
61 м <sup>2</sup>	33,3 м <sup>2</sup>	11 м <sup>2</sup>	16 из 17	2016

Новостройка без отделки, в новом перспективном районе г. Домодедово., хорошая транспортная доступность с г. Москва, до центра г. Домодедово 15 мин. транспортом, во дворе сад, школа (открытие в 2018 г.), в собственности, 1 собственник, быстрый выход на сделку, никто не зарегистрирован, разумный торг.

**РЕКЛАМА**  
Апартаменты от 3,5 млн. Метро в 100 метрах  
Комплекс апартаментов. Террасы, потолки 4,5м, инф-ра. Дмитровское ш, м.Селигерская. Выгоднее квартир!  
Рассрочка без %  
Тел.: (495) 374-55-99  
Проектная декларация на рекламируемом сайте

**РЕКЛАМА**  
Дом на Абрамцевской  
Скидка 10%! Успейте до 28 февраля!  
Ипотека 6%. Цены от 5,6 млн руб!  
Свободные планировки.  
Тел.: (495) 477-14-49  
Проектная декларация на рекламируемом сайте.

<https://domodedovo.cian.ru/sale/flat/169012662/>

## АНАЛОГ № 2

Защищено | <https://domodedovo.cian.ru/sale/flat/170195324/>

### 2-комн. квартира, 61 м<sup>2</sup>

Московская область, Домодедово городской округ, Домодедово село, бул. Строителей, 2к1 [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [☰](#) [Пожаловаться](#)

**Альфа-Банк**  
Ипотека  
от 23 963 Р/мес  
Платежи с зарплатной карты  
[Оставить заявку!](#)

**3 600 000 Р** 59 016 Р/м<sup>2</sup>  
[В ипотеку за 31 974 Р/мес. ↓](#)  
[Следить за изменением цены](#)  
Свободная продажа  
**+7 968 449-00-65**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН  
[Написать сообщение](#)

**АЛЬФА-НЕДВИЖИМОСТЬ**  
Агентство недвижимости  
44 объявления

**РЕКЛАМА**  
**SREDA**  
ЖК «Среда» от PSN Group  
5 мин. пешком от МЦК Нижегородская.  
Рассрочка 0%. Ипотека от 8,8%  
Тел.: (495) 104-36-61  
Проектная декларация на рекламируемом сайте

**РЕКЛАМА**  
Дом на Вешняковской  
Скидка 10% до 28 февраля! Ипотека 6%!  
Удобное расположение. Парковые зоны поблизости.  
Тел.: (495) 477-24-66  
Проектная декларация на рекламируемом сайте.



8 фото

Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Построен
61 м <sup>2</sup>	34 м <sup>2</sup>	12 м <sup>2</sup>	5 из 17	2016

2-х комнатная квартира в ЖК "Домодедово Парк", ул. б-р Строителей, д. 2, корп 1. Общая площадь 61 кв.м., просторная кухня 12,4 кв.м, изолированные комнаты 16 и 18 кв.м. На территории жилого комплекса планируется возведение 5 детских садов и 7 школ. В шаговой доступности появятся магазины и супермаркеты, поликлиники и больницы, физкультурно-оздоровительные и спортивные учреждения, а также другие социально важные объекты. Удобное транспортное сообщение: ж/д станция "Ленинская" в пешей доступности (20-25 минут) или на автомобиле по одному из трех шоссе (М4-Лон Симферопольское шоссе, Кашиинское шоссе)

<https://domodedovo.cian.ru/sale/flat/170195324/>

## АНАЛОГ № 3

Защищено | <https://domodedovo.cian.ru/sale/flat/169690729/>

Сервисы | Яндекс | ИнвестКонсалт-спе. | Написать | NR2.RU: © NR2 Ne | Новости спорта, Ст | NEWSru.com: Сам. | Авторизация | Почт | CommuniGatePro w | Яндекс | ЗМ

### 2-комн. квартира, 60,2 м<sup>2</sup>

Московская область, Домодедово городской округ, Домодедово село, бул. Строителей, 4 [На карте](#)

**М** Домодедовская, 20 мин. на транспорте

**И** Каширское шоссе, 11 км от МКАД

**Альфа-банк**  
Ипотека от 23 963 ₽/мес  
"Предварительный расчет"  
Оставить заявку!

**3 600 000 ₽** 59 801 ₽/м<sup>2</sup>  
В ипотеку за 31 974 ₽/мес. **▼**

**Следить за изменением цены**

Свободная продажа

**+7 903 592-70-50**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Написать сообщение**

**PRO**

**Est-a-Tet**  
Агентство недвижимости  
235 объявлений

**РЕКЛАМА**  
**Милан**  
Квартиры в «Митино О2»  
Ипотека от 5,75%. Чистая экология, рядом хвойный лес и озеро. Курорт вокруг дома!  
Тел.: (495) 104-94-88

Проектная декларация на рекламируемом сайте

**РЕКЛАМА**  
Апартаменты от 3,5 млн. Метро в 100 метрах  
Комплекс апартаментов. Террасы, потолки 4.5м, инф-ра, Дмитровское ш., м.Селигерская. Выгоднее квартир!  
Расрочка без %  
Тел.: (495) 374-55-99

Проектная декларация на рекламируемом сайте



6 фото

Общая	Жилая	Кухня	Этаж
60,2 м <sup>2</sup>	31,5 м <sup>2</sup>	12,5 м <sup>2</sup>	17 из 17

Видовая квартира линейной планировки расположена в одном из самых бурно развивающихся районов Подмосквья! 11км от МКАД можно проехать по трассе Дон, Симферопольскому и Каширскому шоссе. До ж/д ст. Ленинская пешком 25-30 мин. Уже сейчас работают дет. сад и поликлиника, школу откроют в 2018 году. Ипотека приветствуется, возможна помощь в ее получении.

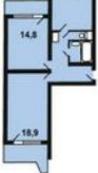
<https://domodedovo.cian.ru/sale/flat/169690729/>

## АНАЛОГ № 4

Защищено | [https://www.cian.ru/cat.php?deal\\_type=sale&engine\\_version=2&offer\\_type=flat&quality=1&sort=price\\_square\\_order&street%5B0%5D=899536](https://www.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&engine_version=2&offer_type=flat&quality=1&sort=price_square_order&street%5B0%5D=899536)

Сервисы | Яндекс | ИнвестКонсалт-спе. | Написать | NR2.RU: © NR2 Ne | Новости спорта, Ст | NEWSru.com: Сам. | Авторизация | Почт | CommuniGatePro w

**Первоначальный взнос 0%**



**М** Домодедовская  
29 минут на транспорте  
ЖК «Домодедово Парк»  
Московская область,  
м. Домодедовская,  
Домодедово городской округ,  
с. Домодедово, бульвар  
Строителей, 4

3,9 млн. руб.  
60 925 руб. за м<sup>2</sup>  
214-03

2-комнатная  
панельный дом  
новостройка

64 м<sup>2</sup>  
кухня 13 м<sup>2</sup>  
жилая 34 м<sup>2</sup>

13 этаж из 17  
есть лоджия  
лифт грузовой

**+7 495 134-65-58**  
ДСК-1  
**ЗАСТРОЙЩИК**

Продается 2-комн. квартира площадью 64 кв.м на 13 этаже 17-этажного дома в ЖК "Домодедово Парк" (Корпус 209, секция 6) от компании ДСК-1. Жилой комплекс "Домодедово Парк" расположен в окружении

**Подробнее** **В избранном** **Перезвоните мне** **Скрыть карту** **Ещё** **10 минут назад**

этаж: 2  
для площади: 64 м<sup>2</sup>  
этаж площадь: 33,7 м<sup>2</sup>

Площадь кухни: 12,9 м<sup>2</sup>  
Площадь комнат: 14,8 / 18,9 м<sup>2</sup>

[https://www.cian.ru/cat.php?deal\\_type=sale&engine\\_version=2&offer\\_type=flat&quality=1&sort=price\\_square\\_order&street%5B0%5D=899536](https://www.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&engine_version=2&offer_type=flat&quality=1&sort=price_square_order&street%5B0%5D=899536)

## АНАЛОГ № 5

Защищено | <https://domodedovo.cian.ru/sale/flat/167315906/>

Сервисы Яндекс ИнвестКонсалт-спе. Написать NR2.RU: © NR2 N: Новости спорта, Сп: NEWSru.com : Сам: Авторизация | Поч: CommuniGatePro w: Яндекс: ам

### 2-комн. квартира, 64 м<sup>2</sup>

Московская область, Домодедово городской округ, Домодедово село, бул. Строителей, 4 На карте

В избранное Пожаловаться

**МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК**

Ипотека от 29 090 ₽/мес  
\*Правительственный расчет\*

Оставить заявку

**3 902 400 ₽** 60 975 ₽/м<sup>2</sup>  
В ипотеку за 34 660 ₽/мес.

Следить за изменением цены

**+7 495 125-48-71**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

PRO

ID 486432



2 фото

Общая	Жилая	Кухня	Этаж
64 м <sup>2</sup>	33,7 м <sup>2</sup>	12,9 м <sup>2</sup>	16 из 17

Продается 2-комн. кв-ра площадью 64 кв.м на 16 этаже 17 этажного дома в ЖК "Домодедово Парк" от компании ДСК-1. Жилой комплекс "Домодедово Парк" расположен в окружении живописных подмосковных лесов, рек и озер в городе Домодедово. ДСК-1 возводит три дома с квартирами стандарт-класса, которые сдаются под чистовую отделку. Город активно развивается и превосходит по своему развитию многие спальные районы Москвы. Рядом с домами появятся 2 школы, 2 детских сада, супермаркеты, поликлиники и спортивные комплексы. Для мам с детьми есть прогулочные зоны и детские площадки, любители спорта могут заниматься на спортивных площадках. В выходные всей

<https://domodedovo.cian.ru/sale/flat/167315906/>

**ЖК «Орехово-Борисово»** РЕКЛАМА

Квартиры с современной отделкой в Москве от 4,7 млн руб! 5 мин. до м. Домодедовская. Только в феврале выгода до 116 тыс. руб! Тел.: (495) 241-98-74

Проектная декларация на рекламируемом сайте

**Дом на Дмитровском** РЕКЛАМА

Ипотека от 6%! Свободные планировки. Детский учебный центр на 1 этаже ЖК. Тел.: (495) 477-15-56

Проектная декларация на рекламируемом сайте.

**ЖК «Летний Сад»** РЕКЛАМА

Просторные квартиры от 5 млн руб. в доме класса «комфорт». Выгода до 2,2 млн руб.! Тел.: (495) 204-31-03

Проектная декларация на рекламируемом сайте.

## АНАЛОГ № 6

Защищено | <https://domodedovo.cian.ru/sale/flat/165682267/>

Сервисы Яндекс ИнвестКонсалт-спе. Написать NR2.RU: © NR2 N: Новости спорта, Сп: NEWSru.com : Сам: Авторизация | Поч: CommuniGatePro w: Яндекс: ам

### 2-комн. квартира, 64 м<sup>2</sup>

Московская область, Домодедово городской округ, Домодедово село, бул. Строителей, 4 На карте

В избранное Пожаловаться

**Альфа-Банк**

Ипотека от 25 870 ₽/мес  
\*Правительственный расчет\*

Оставить заявку!

**3 886 400 ₽** 60 725 ₽/м<sup>2</sup>  
В ипотеку за 34 518 ₽/мес.

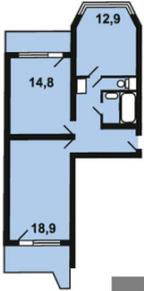
Следить за изменением цены

**+7 495 125-48-71**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

PRO

ID 486432



2 фото

Общая	Жилая	Кухня	Этаж
64 м <sup>2</sup>	33,7 м <sup>2</sup>	12,9 м <sup>2</sup>	6 из 17

Продается 2-комн. кв-ра площадью 64 кв.м на 6 этаже 17 этажного дома в ЖК "Домодедово Парк" от компании ДСК-1. Жилой комплекс "Домодедово Парк" расположен в окружении живописных подмосковных лесов, рек и озер в городе Домодедово. ДСК-1 возводит три дома с квартирами стандарт-класса, которые сдаются под чистовую отделку. Город активно развивается и превосходит по своему развитию многие спальные районы Москвы. Рядом с домами появятся 2 школы, 2 детских сада, супермаркеты, поликлиники и спортивные комплексы. Для мам с детьми есть прогулочные зоны и детские площадки, любители спорта могут заниматься на спортивных площадках. В выходные всей

**ЖК «Видный город»** РЕКЛАМА

Квартиры в светлом пригороде с видом на лес. В 6 км от МКАД, 10 мин. от м. Аннино. Ипотека от 5,75%. Тел.: (495) 132-15-46

Проектная декларация на рекламируемом сайте

**Старт продаж: 2-й очереди в ЖК «Серебряный Фонтан»** РЕКЛАМА

2-я очередь. Бизнес-класс в 1 км от парка Сокольники! Ипотека от 6%. Рассрочка 0% до 2021 года. Тел.: (495) 125-46-78

Проектная декларация на рекламируемом сайте

**Дом на Серпуховском валу** РЕКЛАМА

Скидка 10% успеете до 28 февраля! Современная резиденция премиум-класса!

**Понравился объект, но нет времени изучить?** ×

Добавьте в избранное и смотрите потом

[Зарегистрироваться](#)

<https://domodedovo.cian.ru/sale/flat/165682267/>

## КОРРЕКТИРОВКА ОБЪЕКТОВ - АНАЛОГОВ

При выборе объектов – аналогов оценщик руководствовался требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», частности пункт 22.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

б) «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным».

Исходя из данного пункта объекты – аналоги должны иметь достаточно высокий уровень однородности ценообразующих факторов

К разряду ценообразующих факторов с полным правом можно отнести элементы сравнения, установленные в пункте е) п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», а именно:

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Использование аналогов с их последующей корректировкой, в оценочной деятельности, является обязательным условием для определения рыночной стоимости объекта оценки.

При выборе аналогов были учтены следующие основные моменты:

1. Все аналоги представляют собой объекты жилой недвижимости, жилые квартиры в многоквартирных домах, юридически и физически готовые к продаже.
2. Объекты представлены в период предшествующий оценке.

3. Все объекты-аналоги расположены в непосредственной близости друг от друга и от объекта оценки, по адресу: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4.

4. Транспортное сообщение одинаковое.

5. Социальный состав населения, также одинаков.

Таким образом, все объекты-аналоги имеют высокую степень однородности и сравнимы, с учетом корректировок с объектом оценки, то есть полностью идентичные с объектом оценки, объекты-аналоги.

### **Расчет и обоснование корректировок**

Для того, чтобы определить среднюю рыночную стоимость Объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый Объект.

Все поправки отнесены к цене единицы сравнения. Для рассматриваемых объектов такой единицей является 1 кв.м. общей площади зданий.

В ходе исследования определялась стоимость сравнимой единицы, то есть 1 кв. метра общей площади, объекта – аналога (жилой квартиры).

В настоящем Отчете рассчитывались следующие корректировки.

### **Корректировка на «цену предложения»**

Корректировка на торг покупателя и продавца связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов.

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок.

Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу. По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию, поэтому чаще всего применяется метод экспертных оценок специалистов рынка. Оценщик проанализировал различные источники, указывающие на величину скидки на торг для объектов, аналогичных оцениваемым.

Цены объектов-аналогов являются ценами предложения, которые обычно выше цен реальных сделок.

На основании данных, полученных из бесед с собственниками жилых квартир в Московской области, предложенных к продаже, основываясь на данных агентств недвижимости «ИНКОМ», «МИЭЛЬ», «БЕСТ-недвижимость», а также исходя из данных

аналитического агентства недвижимости «Индикаторы рынка недвижимости» (<http://www.irm.ru/>), выявлено, что на вторичном рынке цены предложений, как правило, выше цен реальных сделок, в среднем на 5,0% от общей стоимости цены предложения.

Корректировка на торг покупателя и продавца связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов.

Для определения величины корректировки на торг были проанализированы различные аналитические источники:

#### 1. Консультации со специалистами по недвижимости города Москвы.

Агентство недвижимости «Миэль»

Офис: м. «Домодедовская»

«НА ДОМОДЕДОВСКОЙ»

ул. Домодедовская, д. 20, корп. 3

+7 (495) 777-05-67

Агентство недвижимости «Инком»

Офис: м. Улица Академика Янгеля, Варшавское ш., д. 152А

+7 (495) 363-99-30

Агентство недвижимости «Лайт Хаус-Риэлти».

телефон: +7 (495) 945-83-37 / 49-67 / 79-64

адрес: г. Москва, ул. Беговая, д. 17, корп. 1

Величина корректировки, полученная в результате консультаций составила - 5,0% от общей стоимости объекта.

#### 2. Информация оценочной компании «Оценка-и», разработанной на основе статистических данных. (<http://www.ocenka-i.ru>).

Диапазон корректировка составляет 5-%

The screenshot shows the website [www.ocenka-i.ru/korr-all/korr-torg.html](http://www.ocenka-i.ru/korr-all/korr-torg.html). The page title is "Корректировка на торг" (Market Adjustment). The main content area contains the following text:

**Корректировка на торг**

Итак, анализируя текущую ситуацию на рынке жилой недвижимости из открытых источников, а также информацию, полученную от сотрудников агентств недвижимости, оценщик счёл необходимым внести поправку на торг. Эта поправка учитывает, насколько цена предложения может различаться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Не секрет, что сделки купли-продажи квартир осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Помимо запаса на торг в цене предложения всегда заложена комиссия риэлтера, в ряде риэлтерских компаний достигающая 8% от суммы сделки.

Экспертным путем выявлен максимальный размер корректировки, равный 10%. В очень редких случаях цена предложения совпадает с суммой сделки, в такой ситуации корректировка равна 0%. Таким образом, средняя величина корректировки на торг квартиры колеблется в пределах от 0 до 10% от цены предложения.

Анализируя множество отчетов крупных московских оценочных компаний, мы пришли к выводу, что наиболее часто оценщик вводит корректировку на торг равную 2%

Величина корректировки, полученная по данным оценочной компании «Оценка-и», разработанной на основе статистических данных. (<http://www.ocenka-i.ru>), составила среднее значение диапазона, составляющее -5,0% от общей стоимости объекта.

Среднее значение корректировки составляет 5,0%

Таким образом, средневзвешенное значение корректировки на «цену предложения» (на торг покупателя и продавца) составляет – 5,0%

### **Корректировка на тип объекта недвижимости**

Исходя из того, что приведенные аналоги представляют объекты недвижимости одинакового функционального назначения, жилые двухкомнатные квартиры, объекты-аналоги расположены в непосредственной близости друг от друга и от объекта оценки, по адресу: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, оценщик использовал коэффициент 1.

### **Корректировка на этаж**

Этажность является одним из важных элементов, составляющих стоимость оцениваемого объекта, в процессе оценки были подобраны аналоги различной этажности, то есть жилые квартиры, расположенные не на первых и не на последних этажах жилых домов, поэтому всем аналогам присваивается коэффициент 1.

### **Корректировка на площадь.**

Корректировка на площадь является необходимым условием определения величины рыночной стоимости.

Имеются различия в площади объектов.

Размер данной корректировки уточнен на основании информации оценочной компании «Оценка-и», разработанной на основе статистических данных.

Источник информации: (<http://www.ocenka-i.ru/>).

Формула расчета приводится полностью, с указанием источника информации.

#### **КОРРЕКТИРОВКА НА ПЛОЩАДЬ КВАРТИРЫ**

Если оцениваемая и квартира-аналог находятся в равных условиях по объемно-планировочным и конструктивным показателям (то есть практически идентичны), кроме площади и объема, то корректировка на площадь квартиры может быть рассчитана по формуле:

Соц - Саналога

Кпл = ----- x 100 %,

Саналога

где Кпл - корректировка на площадь (строительный объем), %;

S оц, S аналога - первоначальная стоимость квартиры оценки и квартиры-аналога соответственно, руб./кв.

Первоначальная стоимость оцениваемой квартиры и квартиры-аналога может быть определена с использованием УПВС и других норм ценообразования в строительстве.

Для определения коэффициента корректировки на площадь (строительный объем) первоначальная стоимость 1 кв. м (куб. м) оцениваемой квартиры и первоначальной стоимости 1 кв. м (куб. м) квартиры-аналога должны быть определены одним и тем же способом.

В общем случае данная корректировка назначается исходя из разницы общей площади оцениваемой квартиры и общей площади квартиры-аналога (за минусом площади кухни, что исключает использование двойной корректировки при большой разнице размера кухонь). В большинстве случаев используется правило - при увеличении площади стоимость кв. м уменьшается, и наоборот. Поправка также вводится в ситуациях, когда стоимость квадратного метра квартиры-аналога существенным образом отличающихся от площади оцениваемой квартиры. Размер поправки определяется на основании анализ парных продаж.

Анализ оценочной деятельности нескольких крупных московских компаний дал следующую таблицу:

№ п/п	Наименование компании, контактная информация	Расхождения в стоимости квартир площади которых различаются менее чем на 5кв. м	Расхождения в стоимости квартир площади которых различаются более чем на 5кв.м	Расхождения в стоимости квартир, площадью менее 30 кв. м или более 100 кв. м
1	www.incom.ru, "ИНКОМ Недвижимость", тел.363-19-74	не влияет	1%/5 кв. м	индивидуально
2	www.miel.ru, "МИЭЛЬ", тел. 797-42-77	не влияет	1%/5 кв. м	индивидуально
3	www.mian.ru, "МИАН", тел. 974-6222	не влияет	1%/5 кв. м	индивидуально
4	www.best-realty.ru, недвижимость", тел.925-39-49	не влияет	1%/5 кв. м	индивидуально
5	www.naprostore.ru, АН «Простор» тел 921-48-47	не влияет	1%/5 кв. м	индивидуально
Итого, корректировка из расчета на 1 кв. м объекта		не влияет	1%/5 кв. м или 0,2%/1 кв. м	индивидуально

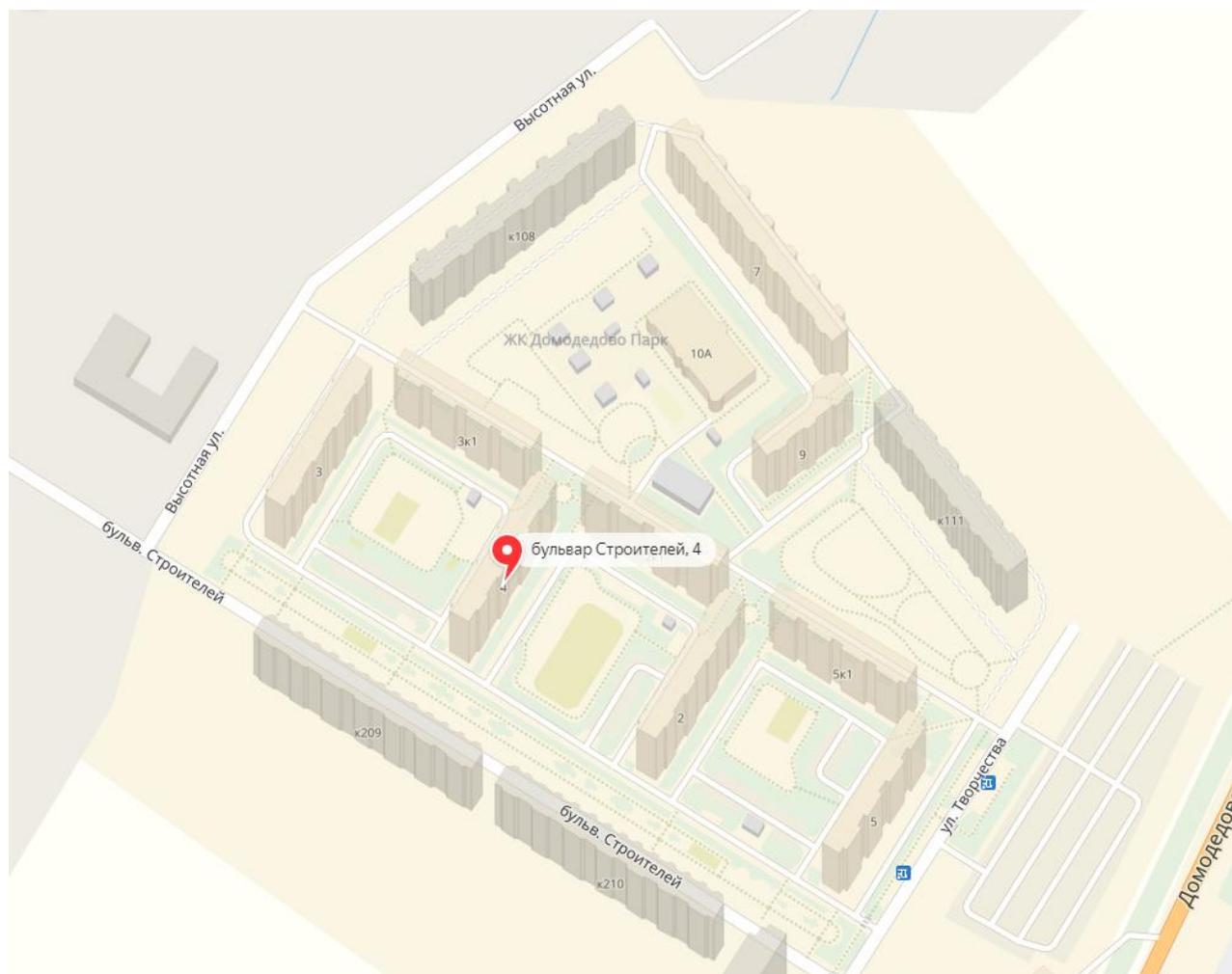
Источник информации: (<http://www.ocenka-i.ru/>).

Величина корректировки составляет 02% на 1 кв.м. различия в площади квартиры.

В связи с тем, что все квартиры – аналоги имеют сопоставимую площадь с объектом оценки, всем объектам – аналогам присваивается коэффициент 1,0.

### Корректировка на месторасположение

Все объекты-аналоги расположены в непосредственной близости друг от друга и от объекта оценки, в районе по адресу: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, на одинаковом отдалении от остановок общественного транспорта, имеют одинаковую транспортную доступность и одинаковую инфраструктуру.



<https://yandex.ru/maps>

Таким все объекты имеют высокую степень однородности, в следствии чего всем аналогам присваивается коэффициент 1.

#### **Корректировка на наличие ремонта**

Как следует из информационных источников, объекты – аналоги представляют собой жилые двухкомнатные квартиры, в состоянии Shell & Core (без отделки, и/или под отделку), как оцениваемая квартира.

Таким образом, всем аналогам присваивается коэффициент 1.

#### **Корректировка на наличие других характеристик (элементов), влияющих на стоимость**

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

Корректировка не требуется. Таким образом, поправка составит 0%.

В числовом выражении корректировка составляет 1,0.

#### **Схема согласования скорректированных цен объектов-аналогов.**

В процессе статистической обработки объектов аналогов была определена средне арифметическая величина стоимости 1 кв. метра объекта аналога.

**Средняя арифметическая** - это самая часто используемая средняя величина, которая получается, если подставить в общую формулу  $m=1$ .

Средняя арифметическая **простая** имеет следующий вид:

$$\bar{X}_{ар.прост.} = \frac{\sum X}{N}$$

где:

X - значения величин, для которых необходимо рассчитать среднее значение;

N - общее количество значений;

X (число единиц в изучаемой совокупности).

Таким образом, каждому из объектов-аналогов, был присвоен коэффициент, равный 0,1666.

Полученные в результате произведенных корректировок данные приведены в таблице  
Таблица.

Корректировка объектов – аналогов.

Таблица

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6
Состояние объявления		Объявление действительно и актуально на дату оценки					
Описание объекта	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе 3.1. настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе 3.1. настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе 3.1. настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе 3.1. настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе 3.1. настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе 3.1. настоящего отчета об оценке	Характеристика объекта оценки представлена ранее, при описании объекта оценки, в главе 3.1. настоящего отчета об оценке
Расположение объекта	РФ, Московская обл.> г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4	РФ, Московская обл.> г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4	РФ, Московская обл.> г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4	РФ, Московская обл.> г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4	РФ, Московская обл.> г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4	РФ, Московская обл.> г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4	РФ, Московская обл.> г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4
Вид объекта недвижимого имущества	Отдельная жилая двухкомнатная квартира в многоквартирном доме						
Аналогичность аналогов по принципу месторасположения	Полностью идентичны						
Вид квартиры	Квартира – новостройка, в жилом доме.						
Состояние внутренней отделки объекта	Квартира в состоянии Shell & Core (без отделки, и/или под отделку)	Квартира в состоянии Shell & Core (без отделки, и/или под отделку)	Квартира в состоянии Shell & Core (без отделки, и/или под отделку)	Квартира в состоянии Shell & Core (без отделки, и/или под отделку)	Квартира в состоянии Shell & Core (без отделки, и/или под отделку)	Квартира в состоянии Shell & Core (без отделки, и/или под отделку)	Квартира в состоянии Shell & Core (без отделки, и/или под отделку)
Общая стоимость объекта аналога, выраженная в рублях		3 590 000,00	3 600 000,00	3 600 000,00	3 900 000,00	3 902 400,00	3 886 400,00
Общая площадь объекта аналога, в кв.м.		61,00	61,00	60,20	64,00	64,00	64,00
Стоимость продажи 1 кв.м. общей площади в рублях без проведения корректировок		58 852,00	59 016,00	59 801,00	60 925,00	60 975,00	60 725,00

Корректировка на «цену предложения».		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная цена		55 909,40	56 065,20	56 810,95	57 878,75	57 926,25	57 688,75
Корректировка на расположение объекта. Все объекты расположены в одной территориальной зоне с примерно одинаковыми территориальными характеристиками		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		55 909,40	56 065,20	56 810,95	57 878,75	57 926,25	57 688,75
Корректировка на транспортную доступность. Все объекты имеют одинаковые характеристики транспортной доступности		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		55 909,40	56 065,20	56 810,95	57 878,75	57 926,25	57 688,75
Корректировки на тип зданий. Все аналоги представляют объекты недвижимости одинакового функционального назначения, жилые двухкомнатные квартиры, в жилом многоквартирном доме, примерно одинаковой планировки, и одинаковой площади		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		55 909,40	56 065,20	56 810,95	57 878,75	57 926,25	57 688,75
Корректировка на площадь помещения.		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0

Скорректированная цена		55 909,40	56 065,20	56 810,95	57 878,75	57 926,25	57 688,75
Корректировка на этаж. Все квартиры расположены не на 1 и не последнем этаже.		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		55 909,40	56 065,20	56 810,95	57 878,75	57 926,25	57 688,75
Корректировка на наличие ремонта и отделки		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		55 909,40	56 065,20	56 810,95	57 878,75	57 926,25	57 688,75
Скорректированная стоимость продажи 1 кв. метра общей площади объектов жилой квартиры в многоквартирном доме		55 909,40	56 065,20	56 810,95	57 878,75	57 926,25	57 688,75
Весовой коэффициент, присеваемый каждому аналогу, равный 0,166		0,166	0,166	0,166	0,166	0,166	0,166
Средняя скорректированная стоимость продажи 1 кв. метра общей площади объектов жилой квартиры в многоквартирном доме, с учетом весового коэффициента каждого аналога, равной 0,1667		9280,9604	9306,8232	9430,6177	9642,59975	9653,98883	9613,83019
Средняя скорректированная стоимость продажи 1 кв. метра общей площади объектов жилой квартиры в многоквартирном доме,							56 928,64 рублей за 1 кв.м.

Из приведенных данных, возможно рассчитать среднюю стоимость продажи одного квадратного метра общей площади объекта жилой квартиры, с учетом проведенных корректировок.

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица.

Скорректированная величина рыночной стоимости продажи 1 кв. метра общей площади объектов жилой квартиры, составляет на дату оценки 26 января 2018 года.	56 928,64 рублей за 1 кв.м.
---	--------------------------------

Таким образом, проведенные исследования позволяют сделать вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки, которая составляет на Дату проведения оценки, 26 января 2018 года, с учетом корректировок и округлений:

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица.

№	Кадастровый/ условный номер	Наименование объекта	Тип недвижимого имущества	Характер отделки объекта оценки	Площадь, кв.м	Стоимость 1 кв. метра общей площади	Величина рыночной стоимости, выраженная в рублях
1	Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:00 5 01 05:189, общая площадь: 61,60 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 148. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).	квартира	Новостройка	Квартира в состоянии Shell & Core (без отделки, и/или под отделку)	61,60	56 928,64 рублей за 1 кв.м.	3 506 804,22 рублей
2	Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:00 5 01 05:236, общая площадь: 61,70 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 195. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).	квартира	Новостройка	Квартира в состоянии Shell & Core (без отделки, и/или под отделку)	61,70	56 928,64 рублей за 1 кв.м.	3 512 497,09 рублей
3	Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:233, общая площадь: 61,50 кв.м., адрес (место расположение) объекта:	квартира	Новостройка	Квартира в состоянии Shell & Core (без отделки, и/или под отделку)	61,50	56 928,64 рублей за 1 кв.м.	3 501 111,36 рублей

	РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 192. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).						
4	Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:224, общая площадь: 61,50 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 183. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).	квартира	Новостройка	Квартира в состоянии Shell & Core (без отделки, и/или под отделку)	61,50	56 928,64 рублей за 1 кв.м.	3 501 111,36 рублей
5	Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:221, общая площадь: 61,70 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 180. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).	квартира	Новостройка	Квартира в состоянии Shell & Core (без отделки, и/или под отделку)	61,70	56 928,64 рублей за 1 кв.м.	3 512 497,09 рублей
6	Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:216, общая площадь: 61,40 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 175. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник):	квартира	Новостройка	Квартира в состоянии Shell & Core (без отделки, и/или под отделку)	61,40	56 928,64 рублей за 1 кв.м.	3 495 418,50 рублей

	Общество ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646). с						
7	Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:213, общая площадь: 61,30 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 172. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646). с	квартира	Новостройка	Квартира в состоянии Shell & Core (без отделки, и/или под отделку)	61,30	56 928,64 рублей за 1 кв.м.	3 489 725,63 рублей
8	Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:205, общая площадь: 61,80 кв.м., этаж № 11, адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 164. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646). с	квартира	Новостройка	Квартира в состоянии Shell & Core (без отделки, и/или под отделку)	61,80	56 928,64 рублей за 1 кв.м.	3 518 189,95
	Величина рыночной стоимости, выраженная в рублях						28 037 355,20 рублей

## ГЛАВА № 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. В рамках доходного подхода, как правило, используются два основных метода: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков. Применение доходного подхода заключается в расчете стоимости по формуле текущей стоимости со следующими входными параметрами: поток прибыли, ассоциированный с оцениваемыми объектами; ставка капитализации, соответствующая степени риска, связанного с рассматриваемым наличным

потоком; остаточный экономический срок службы оцениваемых объектов. Применение метода дисконтированных денежных потоков наиболее обосновано для оценки объектов, приносящих денежные доходы неравномерные по годам, метод прямой капитализации - для объектов, приносящих равномерные и равновеликие доходы в течение года. Доходный подход основан на оценке ожиданий инвестора, то есть рассчитывается текущая (дисконтированная) стоимость экономических выгод, ожидаемых от владения оцениваемыми активами.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Таким образом, применение доходного подхода требует:

- достоверных, объективных и проверяемых данных о результатах деятельности предприятия за несколько лет, то есть ретроспективной информации о денежных потоках за несколько прошлых отчетных периодов, полученных за счет эксплуатации представленного к оценке объекта;
- наличия бухгалтерской документации, позволяющей определить величину и источники получаемых (генерируемых) денежных потоков, в том числе: бухгалтерские балансы, информацию о прибылях и убытках, движении денежных средств, и т.д., то есть информацию позволяющую сделать вывод денежных потоках, генерируемых за счет эксплуатации данного объекта в прошлые периоды;
- наличия проверяемой информации, позволяющей сделать вывод о возможности данного объекта генерировать денежные потоки в будущие периоды, то есть позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы;
- иной достоверной информации о величине, связанных с объектом оценки расходов, в том числе платежи за данный объект;
- обоснованного прогноза будущих доходов и расходов, валовой и чистой прибыли, темпов роста, кредитной политики, за несколько последующих лет (прогнозный период) работы предприятия,

Данная информация представляется заказчиком, или определяется оценщиком исходя из представленной достоверной и проверяемой информации. Кроме того, отсутствует

информация о возможности, величине, продолжительности денежных потоков получаемых за счет эксплуатации данного объекта в будущие периоды.

Оценка собственности по доходности представляет собой процедуру определения стоимости объекта исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от его использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме.

Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за собственность сумму, большую чем составляют затраты на приобретение другой, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена объекта на дату оценки есть текущая стоимость будущих выгод, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, то есть в процессе сдачи в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

Против использования доходного подхода в рамках настоящей оценки у оценщика имелись обоснованные аргументы.

Кроме того, несмотря на развитый рынок аренды жилых квартир в городе Москве, этот рынок остается «теневым», в результате чего точно определить величину денежного потока, возможно получаемого за счет аренды квартир, не представляется возможным.

Договоры аренды квартир часто заключаются на срок менее года (364 календарных дня), что позволяет потенциальным сторонам не регистрировать их.

Эти обстоятельства не позволяют оценщику собрать информацию, необходимую для выяснения достоверной, подтверждаемой величины денежного потока. Информация, не подтвержденная документально, не может быть использована в рамках настоящего отчета, с тем, что бы исключить возможность введения пользователя отчета в заблуждение.

Таким образом, оценщик обоснованно отказался от применения доходного подхода в рамках настоящей оценки.

## **ГЛАВА № 9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.**

Заключительным этапом определения рыночной стоимости оцениваемых объектов является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки.

Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов.

Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых методов осуществлялся на основе реализации техники метода анализа иерархий.

Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличие необходимой информации для реализации метода;
- достоверность имеющейся информации;
- учет специфических особенностей объекта оценки;
- учет влияния возможных рисков при определении стоимости;
- отражение тенденции развития рыночной ситуации.

- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).
- Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

На первом уровне расположены основные факторы, определяющие достоверность результата оценки, приведены в таблице.

		1	2	3	4	5	6	Вектор приоритета
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
2	Наличие необходимой информации для реализации метода	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
3	Достоверность имеющейся информации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	16,67

Было принято допущение о равенстве вклада в процесс принятия решения всех вышеперечисленных факторов.

При оценке каждого используемого подхода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта.

При оценке объекта оценки, оценщиками были применены все возможные подходы к оценке рыночной стоимости, предусмотренные законодательством в сфере оценочной деятельности, а именно: сравнительный и доходный подходы к оценке при обоснованном отказе от применения затратного подхода.

Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объекта.

Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в таблице.

№	Наименование фактора	Вес фактора	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки объекта	16,67%	100,00%	0,00%
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	16,67%	100,00%	0,00%
3	Достоверность используемой информации при реализации подхода	16,67%	100,00%	0,00%
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	16,67%	100,00%	0,00%
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	16,67%	100,00%	0,00%
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	16,67%	100,00%	0,00%
Результатирующий вектор приоритетов			1,00	0,00

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов.

Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой

величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки).

Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Оценка рыночной стоимости на основе сравнительного подхода отражает величину рыночной стоимости по фактическому доходу от существующего использования объекта оценки, который может быть очень незначительным, а исходя из ожидаемых доходов от других видов его использования затраты на замещение оцениваемого объекта и его реальное техническое состояние.

Следует отметить, что в практике оценки возникает целый круг неучтенных и непредвиденных моментов, установление и расчет которых не регламентируются нормативно-правовыми актами, и могут быть определены только на активном действующем рынке. В связи с этим при расчете стоимости объекта оценка по сравнительному подходу может возникать наибольшая точность полученного результата.

В связи с этим оценщикам сравнительному подходу присваивается максимальный удельный вес, равный 100%.

Оценка по доходному подходу основана на предположении, что их стоимость равна текущей (сегодняшней, нынешней) стоимости прав на будущие доходы. Она отражает возможность получения дохода от эксплуатации оцениваемого объекта.

Кроме того, отсутствует информация о возможности, величине, продолжительности денежных потоков получаемых за счет эксплуатации данного объекта оценки в будущие периоды.

Не были предоставлены данные о доходе, получаемом от эксплуатации или иного использования оцениваемого объекта.

Исходя из имеющейся информационной базы, применение доходного подхода для реализации задач настоящей оценки признано не обоснованным.

В настоящем Отчете доходный подход не применялся в связи с невозможностью его использования.

В связи с этим оценщикам доходному подходу присваивается удельный вес, равный 0,0%.

Таким образом, при согласовании полученных результатов применены следующие весовые коэффициенты:

	Сравнительный подход	Доходный подход
Вес	1,0	0,0

Рыночная стоимость объекта оценки определенная в рамках сравнительного подхода, при обоснованном отказе от затратного и доходного подхода составляет на дату оценки, с учетом корректировок и обобщений:

Полученные данные представлены в таблице.

Таблица

Полученные данные приведены в таблице.

Таблица

№	Наименование объекта недвижимости	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода, по состоянию на 26 января 2018 года в рублях	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 26 января 2018 года в рублях	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на 26 января 2018 года в рублях	Величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная путем согласования результатов, по состоянию на 26 января 2018 года, в рублях
1	Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:00 5 01 05:189, общая	обоснованный отказ от применения подхода	3 506 804,22 рублей	обоснованный отказ от применения подхода	3 506 804,22 рублей

	<p>площадь: 61,60 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 148. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).</p>				
2	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:00 5 01 05:236, общая площадь: 61,70 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 195. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).</p>	<p>обоснованный отказ от применения подхода</p>	<p>3 512 497,09 рублей</p>	<p>обоснованный отказ от применения подхода</p>	<p>3 512 497,09 рублей</p>
3	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:233, общая площадь: 61,50 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 192. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).</p>	<p>обоснованный отказ от применения подхода</p>	<p>3 501 111,36 рублей</p>	<p>обоснованный отказ от применения подхода</p>	<p>3 501 111,36 рублей</p>
4	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер:</p>	<p>обоснованный отказ от применения подхода</p>	<p>3 501 111,36 рублей</p>	<p>обоснованный отказ от применения подхода</p>	<p>3 501 111,36 рублей</p>

	50:28:0050105:224, общая площадь: 61,50 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 183. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).				
5	Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:221, общая площадь: 61,70 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 180. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).	обоснованный отказ от применения подхода	3 512 497,09 рублей	обоснованный отказ от применения подхода	3 512 497,09 рублей
6	Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:216, общая площадь: 61,40 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 175. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).	обоснованный отказ от применения подхода	3 495 418,50 рублей	обоснованный отказ от применения подхода	3 495 418,50 рублей
7	Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый	обоснованный отказ от применения подхода	3 489 725,63 рублей	обоснованный отказ от применения подхода	3 489 725,63 рублей

	<p>номер: 50:28:0050105:213, общая площадь: 61,30 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 172. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).</p>				
8	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:205, общая площадь: 61,80 кв.м., этаж № 11, адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 164. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).</p>	<p>обоснованный отказ от применения подхода</p>	3 518 189,95 рублей	<p>обоснованный отказ от применения подхода</p>	3 518 189,95 рублей
	С учетом весовых коэффициентов	Вес подхода 0,0	Итоговый вес 1,0	Вес подхода 0,0	Итоговый вес 1,0
1	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:00 5 01 05:189, общая площадь: 61,60 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 148. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).</p>	<p>обоснованный отказ от применения подхода</p>	3 506 804,22 рублей	<p>обоснованный отказ от применения подхода</p>	3 506 804,22 рублей

2	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:00 5 01 05:236, общая площадь: 61,70 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 195.</p> <p>Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).</p>	обоснованный отказ от применения подхода	3 512 497,09 рублей	обоснованный отказ от применения подхода	3 512 497,09 рублей
3	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:233, общая площадь: 61,50 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 192.</p> <p>Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).</p>	обоснованный отказ от применения подхода	3 501 111,36 рублей	обоснованный отказ от применения подхода	3 501 111,36 рублей
4	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:224, общая площадь: 61,50 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 183.</p> <p>Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).</p>	обоснованный отказ от применения подхода	3 501 111,36 рублей	обоснованный отказ от применения подхода	3 501 111,36 рублей

	7716661646).				
5	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:221, общая площадь: 61,70 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 180.</p> <p>Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).</p>	обоснованный отказ от применения подхода	3 512 497,09 рублей	обоснованный отказ от применения подхода	3 512 497,09 рублей
6	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:216, общая площадь: 61,40 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 175.</p> <p>Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).</p>	обоснованный отказ от применения подхода	3 495 418,50 рублей	обоснованный отказ от применения подхода	3 495 418,50 рублей
7	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:213, общая площадь: 61,30 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 172.</p> <p>Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой»</p>	обоснованный отказ от применения подхода	3 489 725,63 рублей	обоснованный отказ от применения подхода	3 489 725,63 рублей

	(ИНН: 7716661646).				
8	<p>Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:205, общая площадь: 61,80 кв.м., этаж № 11, адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 164.</p> <p>Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).</p>	обоснованный отказ от применения подхода	3 518 189,95 рублей	обоснованный отказ от применения подхода	3 518 189,95 рублей
	<b>Величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная путем согласования результатов, по состоянию на 26 января 2018 года, в рублях</b>				28 037 355,20 рублей

## ГЛАВА № 10. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о величине рыночной стоимости объекта оценки, которая составляет на Дату проведения оценки, 26 января 2018 года, с учетом НДС, с учетом корректировок и округлений:

<b>Величина рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, жилых квартир, расположенных по адресу (месторасположение): РФ, Московская область, г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, с учетом НДС, округлений и корректировок, составляет на дату оценки 26 января 2018 года</b>	<b>28 037 355,20 рублей (Двадцать восемь миллионов тридцать семь тысяч триста пятьдесят пять 20/100) рублей</b>
---	---

Детализация величин рыночной стоимости отдельных квартир, представлена в Таблица.  
таблице.

№	Наименование объекта недвижимости	Величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная путем согласования результатов, по состоянию на 26 января 2018 года, в рублях
1	Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:00 5 01 05:189, общая площадь: 61,60 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 148. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).	<b>3 506 804,22 рублей</b>
2	Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:00 5 01 05:236, общая площадь: 61,70 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 195. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).	<b>3 512 497,09 рублей</b>
3	Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:233, общая площадь: 61,50 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 192. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).	<b>3 501 111,36 рублей</b>
4	Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:224, общая площадь: 61,50 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 183. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной	<b>3 501 111,36 рублей</b>

	ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).	
5	Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:221, общая площадь: 61,70 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 180. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).	<b>3 512 497,09 рублей</b>
6	Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:216, общая площадь: 61,40 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 175. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).	<b>3 495 418,50 рублей</b>
7	Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:213, общая площадь: 61,30 кв.м., адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 172. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).	<b>3 489 725,63 рублей</b>
8	Помещение, назначение: жилое, квартира, кадастровый номер: 50:28:0050105:205, общая площадь: 61,80 кв.м., этаж № 11, адрес (место расположение) объекта: РФ, Московская обл., г.о. Домодедово, село Домодедово, бульвар Строителей, д.4, кв. 164. Вид права: собственность. Правообладатель (собственник): Общество с ограниченной ответственностью «МосДорСтрой» (ИНН: 7716661646).	<b>3 518 189,95 рублей</b>
	<b>Величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная путем согласования результатов, по состоянию на 26 января 2018 года, в рублях</b>	<b>28 037 355,20 рублей</b>

**Отдельные части** и фрагменты результатов оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

## ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ.

Я, ниже подписавшийся, Казанов Андрей Григорьевич, являясь надлежащим образом дипломированным, профессиональным оценщиком, членом саморегулируемой организации НП «АРМО», заявляю, что:

- все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены в пределах установленных полномочий и обязанностей;
- приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми существующими ограничительными условиями и представляют собой личные и беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении имущества, которое является предметом настоящего отчета, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе.
- я не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастий по отношению лицам, или организациям, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного мной имущества или намеревающихся совершить с ним сделку;
- оплата моих услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с имуществом;
- мои анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке имущества составлен, в полном соответствии с Правилами осуществления оценочной практики профессиональных оценщиков.

С уважением,

Оценщик,  
подписавший  
настоящий отчет

A blue circular stamp of the self-regulatory organization 'ARMO' (All-Russian Union of Real Estate Appraisers) is placed over the signature. The stamp contains the text: 'Казанов Андрей Григорьевич' (Kazanov Andrey Grigorievich) and 'Член саморегулируемой организации НП «АРМО»' (Member of the self-regulatory organization NP 'ARMO'). The stamp also includes the text 'ФЕДЕРАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ' (Federation of Real Estate Appraisers) and 'МОСКВА' (Moscow).

Казанов Андрей  
Григорьевич

20 февраля 2018 года.

# ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

## ПРИЛОЖЕНИЕ 1.

### ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА.

1. Методические рекомендации по расчету полной восстановительной стоимости зданий, имеющих отличия от типового проекта, с использованием сборников УПВС и разъяснений к ним. Автор: Красовский А.П., к.т.н., доцент кафедры "Оценочная деятельность и антикризисное управление" Финансовой академии при Правительстве РФ.
2. Методические рекомендации по анализу рынка недвижимости. Автор: Стерник Геннадий Моисеевич, к.т.н.
3. Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции. Автор: Галасюк Виктор Валериевич – директор департамента кредитного консалтинга информационно-консалтинговой фирмы “ИНКОН-ЦЕНТР” (консалтинговая группа “КАУПЕРВУД”)
4. Методические рекомендации по оценке стоимости с учетом инфляции. Два формата измерений. Автор: доктор экономических наук, В.М. Рутгайзер.
5. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (№ 135-ФЗ от 29 июля 1998 года);
6. Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности:
7. "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)",
8. "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)",
9. "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)".
10. "Оценка недвижимости (ФСО №7)".
11. ГОСТ 7.1-2003 Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. Библиографическое описание. Общие требования и правила составления.
12. Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) от 30.11.1994 N 51-ФЗ - Часть 1

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 2**  
**ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА**

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 3**  
**ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ**  
**ЗАКАЗЧИКОМ**

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 4**  
**ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ. СКРИН**  
**ШОТЫ.**