

344010, г. Ростов-на-Дону, ул. Города Волос, д. 6, офис 609, тел.: (863) 201-28-01, 264-45-66, 282-82-73
 Филиал: 353680, г. Ейск, ул. Коммунистическая, д. 12/1, офис 108, тел.: (86132) 4-70-36
 www.elite-ocenka.ru e-mail: elite-ocenka@mail.ru

**Заместителю Директора
 Московского регионального филиала
 АО «Россельхозбанк» Олифиренко Н.Ю.**

Уважаемая Наталья Юрьевна!

В соответствии с договором №063 РСХБ-24/40-2019 от «14» июня 2019 г., заключенным между ООО «Элит - Оценка» и Акционерным обществом «Российский Сельскохозяйственный банк» (АО «Россельхозбанк»), а также заданием на оценку 49 от «11» марта 2020 года, нами была определена рыночная стоимость недвижимого имущества принадлежащая на праве собственности Геворгян Армену Дживановичу, в целях реализации залога:

- Квартира, назначение: жилое помещение, площадью 57,4 кв.м, расположена на 5 этаже 14 этажного дома, по адресу: Российская Федерация, Московская область, г. Воскресенск, ул. Победы, дом №5а, пом. 159.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки была произведена по состоянию на 11 марта 2020 года.

Развернутая характеристика оцениваемого объекта приведена в данном отчете №105-011302. Оценка проведена на основании предоставленной документации, собственных расчетов и суждений Оценщика. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным его содержанием. При этом необходимо принимать во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации, расчетов, предположений и методологии оценки, позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности Геворгян Армену Дживановичу, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, по состоянию на 11 марта 2020 года, без учета НДС, округленно составляет:

3 989 000

(Три миллиона девятьсот восемьдесят девять тысяч) рублей

В том числе:

№	Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м, по свидетельству	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	2	3	5	6
1	Квартира, назначение: жилое помещение, площадью 57,4 кв.м, расположена на 5 этаже 14 этажного дома, по адресу: Российская Федерация, Московская область, г. Воскресенск, ул. Победы, дом №5 а, пом. 159,	50:29:0000000:14345	57,4	3 989 000
Итого				3 989 000

* - Рыночная стоимость не содержит налог на добавленную стоимость (НДС), поскольку операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС (пп.б п.2 ст.146 Налогового кодекса (введен Федеральным Законом от 22.07.2005 № 118 ФЗ).

Вся информация и анализ, использованные для оценки стоимости, расположены в соответствующих разделах оценки.

Настоящая оценка была выполнена, а отчет составлен в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе: Федеральным законом РФ от 29.07.98г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в

Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №9.

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, а также на опыте, квалификации и профессиональных знаниях оценщиков ООО "Элит – Оценка"

Благодарим за возможность оказать Вам услугу.

С уважением

Директор ООО «Элит-Оценка»

Серебренникова Т.В.

СОДЕРЖАНИЕ	СТР.
ТОМ I	
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ ЗАКОН И СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	7
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ	12
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	13
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	14
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
8. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
8.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКА ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	24
8.2.1 АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	24
8.2.2 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ЭКОНОМИЧЕСКИХ, ПОЛИТИЧЕСКИХ, СОЦИАЛЬНЫХ И ПРОЧИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
8.2.3. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	34
8.3 СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРЫМ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.	36
8.4 ИНФОРМАЦИЯ О СПРОСЕ И ПРЕДЛОЖЕНИЯХ НА РЫНКЕ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	38
8.5. ИНФОРМАЦИЯ О ФАКТОРАХ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ДАННЫХ ФАКТОР	41
8.6. ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ В РАСЧЕТАХ В РАМКАХ ДАННОГО ОТЧЕТА:	45
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	49
9.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	50
9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	51
9.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	52
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	62
10.1 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ	62
10.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ, ПРИСВАИВАЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТАМ, ПОЛУЧЕННЫМ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА	62
11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	64
12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ	65
ТОМ II	
ПРИЛОЖЕНИЕ	67

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица № 1

Задание на оценку	
Вид объектов оценки	Недвижимое имущество - жилая недвижимость (квартира)
Текущее использование объектов оценки	Жилое помещение
Характеристики и состав объекта оценки	Двухкомнатная квартира, назначение: жилое помещение, площадью 57,4 кв.м, расположена на 5 этаже 14 этажного дома, по адресу: Российская Федерация, Московская область, г. Воскресенск, ул. Победы, дом №5а, пом.159,
Площадь, кв. м:	57,4 в том числе жилая площадь: 30,4 .
Количество комнат	2
Год постройки жилого дома	2007
Кадастровый номер	50:29:0000000:14345
Кадастровая стоимость, руб.	2 772 992, 28, данные сайта: https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	- Право собственности - По данным сайта: https://rosreestr.ru/ в отношении оцениваемого объекта имеются ограничения обременения права – запрещение сделок с имуществом: (см приложение). Расчет проведился без учета обременения/ограничения.
Вид субъекта гражданских прав	Физическое лицо
Собственник объектов оценки:	Геворгян Армен Дживанович (паспортные данные заказчиком не предоставлены)
Цель оценки	Определение рыночной стоимости залогового имущества
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для реализации объекта
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	11 марта 2020 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Срок действия оценки. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за оценочной деятельностью в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев Анализ достаточности и достоверности. При проведении оценки, используя доступные для этого методы и средства, а именно выезд на место оценки, сверки данных заказчика с фактическими данными. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете относится к объекту оценки, описанному в разделах настоящего отчета, в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	
- Перечень сведений и документов, передаваемых Заказчиком, согласуется Сторонами дополнительно в письменном виде не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора - Предоставление Исполнителю сведений и копий документов, согласованных Сторонами не может быть позднее, чем через 5 (пять) рабочих дней с даты заключения Договора	
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	
Осмотр объекта оценки лично оценщиком не проводился. Доступ к оцениваемому объекту затруднен. Фотообзор недвижимого имущества предоставлен Заказчиком оценки - Московским региональным филиалом АО «Россельхозбанк».	
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки).	
К проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались специалисты, не указанные в данном отчете.	

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ ЗАКОН И СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Информация о федеральных стандартах оценки

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. №508;
- Федеральный стандарт оценки «Виды оценки, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. №328.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №326;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО №11)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22 июня 2015 г. №385;
- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. №721;
- Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО №13)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 30 ноября 2016 г. №722.

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327;

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта недвижимости отражает его полезность, признанную рынком, а не его чисто физическое состояние. Полезность активов для данной организации или для отдельного индивидуума может отличаться от их полезности с точки зрения рынка или конкретной отрасли.

Понятие рыночной стоимости отражает коллективное восприятие и коллективные действия участников рынка, и является основой для оценки большинства ресурсов в экономике рыночного типа. Хотя ее детальные определения могут различаться, понятие рыночной стоимости находит общее понимание и применение.

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.

Важно подчеркнуть, что профессионально полученное значение рыночной стоимости является объективной оценкой установленных прав собственности на определенное имущество на конкретную дату. В этом определении подразумевается понятие «рынка в целом», обобщающее деятельность и мотивацию множества участников, а не заранее представленный взгляд или инвестиционные интересы конкретного физического лица. Рыночная стоимость — это подкрепленная данными рынка расчетная величина, полученная в соответствии с настоящими стандартами.

Недвижимость отличается от большинства товаров и услуг тем, что она является относительно неликвидным товаром, и для ее маркетинга, призванного обеспечить достижение цены, отвечающей ее рыночной стоимости, требуется более длительный период времени.

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Ограничения и пределы применения полученного результата

Настоящий анализ проведен исключительно для определения рыночной стоимости объекта оценки. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки.

Допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка

Настоящим, Оценщики, выполнившие данную работу, подтверждают, что, в соответствии с имеющимися данными, у подписавших данный отчет Оценщиков не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Оценщики выступили в качестве беспристрастных консультантов.

С учетом наиболее эффективного использования предъявленного на оценку имущества и опыта Оценщиков, принимавших участие в написании данного отчета, настоящим удостоверяется, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных Оценщиками самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

Настоящая оценка была выполнена, а отчет составлен в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе: Федеральным законом РФ от 29.07.98г. № 135-ФЗ (с учетом последних изменений и дополнений) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

При подготовке отчета об оценке, Исполнитель будет руководствоваться - Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №9.

Настоящий отчет подготовлен в соответствии и на условиях требований Кодекса профессиональной этики и, привлеченный для выполнения работы по оценке персонал, соответствует существующим требованиям.

Размер вознаграждения Оценщиков, ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта.

Заключение о рыночной стоимости, полученное в результате проведенных расчетов, ограничивается следующими условиями и допущениями:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщиков.

2. В данной работе Оценщик основывался на информации отраслевой статистики, соответствующего рынка, демографическими и финансовыми данными, полученной за время проведения исследования, а также вторичными источниками и информации, предоставленной Заказчиком и пользователями оцениваемого имущества. Оценщик исходил из того, что представленная ему информация является точной и правдивой. Перед Оценщиками не ставилась задача, и они не проводили специальной проверки данной информации, поэтому они не могут гарантировать ее точность и полноту.

3. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому там, где это возможно, Оценщик делает ссылки на источник информации.

4. Оценщик осуществил сбор и обработку правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами других лиц, информацию о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки, информацию, необходимую для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

5. От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемая собственность считается свободной, от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

6. Любые чертежи и рисунки, содержащиеся в отчете, могут отражать приблизительные размеры, и призваны помочь получить визуальное представление о собственности.

7. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов, кроме оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.

8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

9. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком.

10. Не заказывались и не проводились, в связи с этим отчетом ни анализ почвы или геологические исследования, ни изучение воды, нефти, газа, угля или других подземных ископаемых, а также прав их использования.

11. Присутствие вредных материалов может повлиять на стоимость объекта недвижимости. Оценка стоимости основана на предположении, что такие вещества, которые могли бы вызвать потерю ценности, ни на, ни в объекте недвижимости не присутствуют. Не предполагается никакой ответственности за любые такие обстоятельства, или за любую экспертизу или инженерные знания, необходимые для обнаружения таковых.

12. Предполагается разумное владение и компетентное управление объектом недвижимости. Оценщик не гарантирует и не несет ответственности за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц. От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом недвижимости.

13. Предполагается, что оцениваемый объект недвижимости соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противоположное не отмечено в отчете об оценке.

14. Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в настоящем отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» и Государственными стандартами оценки, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

15. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости за оцениваемое имущество и не является гарантией того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной величине, указанной в данном отчете.

16. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете относится к объекту оценки, описанному в разделах настоящего отчета, в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

17. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или правительственные изменения, которые могут произойти после этой даты, отразиться на рыночных факторах и таким образом повлиять на суждения Оценщика.

18. Альтернативное использование настоящего отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами.

19. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина итоговой стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.

20. Оценщик не обязан производить полное описание методик анализа и расчетов, являющихся интеллектуальной собственностью Оценщиков.

21. Без письменного согласия Оценщика Заказчик принимает условие сохранять конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Оценщика.

22. Расчеты в рамках данного отчета были проведены с использованием программного комплекса Microsoft Excel и могут отличаться при пересчете на других вычислительных машинах в связи с различной разрядностью. В отчете итоговые величины указаны с учетом округления (расчеты были выполнены по правилам округления).

23. Согласно https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request (см. приложение) на объект оценки имеются ограничения обременения права – запрещение сделок с имуществом. Расчет проводился без учета обременения/ограничения.

24. Осмотр объекта оценки лично оценщиком не проводился. Доступ к оцениваемому объекту затруднен. В связи, с чем Оценщик использует в отчете об оценке фотографии объекта оценки, предоставленные Заказчиком оценки - Московским региональным филиалом АО «Россельхозбанк».

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ

Таблица №2

Сведения о заказчике оценки, юридическом лице		
Вид субъекта гражданских прав	Юридическое лицо	
Наименование	Акционерное общество «Российский Сельскохозяйственный банк»/ Московский региональный филиал АО «Россельхозбанк»	
Адрес местонахождения	119037, г.Москва, пер. Гагаринский, д.3	
Почтовый адрес	123100, Москва, 1-й Красногвардейский проезд, д. 7, строение 1	
ОГРН	1027700342890	
Дата присвоения ОГРН	22.10.2002	
ИНН/КПП	7725114488/770343001	
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил и трудовой договор		
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной возможностью «Элит-Оценка»	
Местонахождение	Юридический адрес/ фактический адрес: 344003, г. Ростов-на-Дону, ул. Города Волос, 6, оф. 609 Тел/ факс (863)264-45-66,282-82-73,e-mail elite-ocenka@mail.ru	
ОГРН	1046163000894	
ИНН / КПП	6163069169/616501001	
Дата присвоения ОГРН	02 февраля 2004 года	
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис № 8012R/776/10751/9, выдан АО «АльфаСтрахование» 18.12.2019 года на 1 000 001 000 (один миллиард одну тысячу) рублей действителен с 14.01.2020 года по 13.01. 2021 года включительно	
Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора		
Исполнитель – специалист-оценщик	Фамилия, Имя, Отчество	Верецака Игорь Викторович
	Место нахождения оценщика	344003, г. Ростов-на-Дону, ул. Города Волос, 6, оф. 609 Тел/ факс (863)264-45-66,282-82-73,e-mail elite-ocenka@mail.ru
	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство № 1453, включен в реестр Ассоциации «Межрегиональный Союз Оценщиков», дата регистрации в реестре «22» августа 2018 года, адрес: 344022, г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, д. 245/26, оф. 606, тел./факс: (863) 299-42-30, тел./факс: (863) 299-42-29
	Вид, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение знаний в области оценочной деятельности	РГСУ г. Ростов-на-Дону, Диплом о профессиональной переподготовке ИП №564118, от 14.06.2003 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», РГСУ г. Ростов-на-Дону, Свидетельство о повышении квалификации, регистрационный номер 1187 от 16.10.2009 г. РГСУ г. Ростов-на-Дону, Удостоверение о краткосрочном повышении квалификации, регистрационный номер 2009 от 22.09.2014 г.
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№010016-1 от 12 апреля 2018 года (оценка недвижимости)
	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 8012R/776/11223/20 выдан страховой компанией АО «Альфа Страхование», Дата выдачи: 18.02.2020 года Страховая сумма: 30 000 000 руб. сроком действия с 28 февраля 2020 г. по 27 февраля 2021г. (обе даты включительно)
	Стаж работы в оценочной деятельности, лет	16
Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор		
<p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Заказчик либо иные заинтересованные лица не вмешиваются в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.</p>		

**5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ
ОЦЕНКЕ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И
СПЕЦИАЛИСТАХ**

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались специалисты, не указанные в данном отчете

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица № 3

Основание для оценки	
Договор № 063 РСХБ-24/40-2019 от «14» июня 2019 г. Техническое задание №49 от 11.03.2020 года	
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	
Вид объектов оценки	Недвижимое имущество - жилая недвижимость (квартира)
Текущее использование объектов оценки	Жилое помещение
Характеристики и состав объекта оценки	Двухкомнатная квартира, назначение: жилое помещение, площадью 57,4 кв.м, расположена на 5 этаже 14 этажного дома, по адресу: Российская Федерация, Московская область, г. Воскресенск, ул. Победы, дом №5а, пом. 159,
Площадь, кв. м:	57,4 в том числе жилая площадь: 30,4
Количество комнат	2
Год постройки жилого дома	2007
Кадастровый номер	50:29:0000000:14345
Кадастровая стоимость, руб.	2 772 992, 28, данные сайта: https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Стоимость доходным подходом, руб., без учета НДС	Не рассчитывалась
Стоимость затратным подходом, руб., без учета НДС	Не рассчитывалась
Стоимость сравнительным подходом, руб., без учета НДС	3 989 128,00
Итоговая величина стоимости объектов оценки	
Рыночная стоимость, округленно руб.	3 989 000,00
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	
<p>- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Отчет действителен строго в пределах указанных в тексте Отчета целей, ограничительных условий и допущений, являющихся частью Отчета.</p> <p>- 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.</p> <p>- Округление полученных результатов производилось для удобства пользования Отчетом и не увязано с точностью полученных результатов.</p>	
Порядковый номер отчета	
- Отчет №105 - 011302	
Дата составления отчета	
- 16 марта 2020 года	
Дата проведения осмотра	
-- Осмотр объекта оценки лично оценщиком не проводился. Заказчик не может обеспечить доступ к объекту оценки. Доступ к оцениваемому объекту затруднен. В связи, с чем Оценщик использует в отчете об оценке фотографии объекта оценки, предоставленные Заказчиком оценки.	

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для определения фактического объема и качества, прав на объект оценки, был проведен анализ предоставленных Заказчиком документов (см. Приложение):

-Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2019/238281294 от 01.01.2019 г.;

-Технический паспорт квартиры (жилого помещения) №159 в доме 5а по улице Победы №4162961 от 17.08.2007 г.;

Проведенный анализ позволяет сделать следующий вывод:

- Квартира, назначение: жилое помещение, кадастровый номер: 50:29:0000000:14345, площадью 57,4 кв.м, расположена на 5 этаже 14 этажного дома, по адресу: Российская Федерация, Московская область, г. Воскресенск, ул. Победы, дом №5 а, пом. 159, принадлежит на праве собственности Геворгян Армену Дживановичу.

Таблица № 4

Данные о собственнике	
Вид субъекта гражданских прав	Физическое лицо
ФИО	Геворгян Армен Дживанович.

Согласно https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request на объект оценки имеются ограничения обременения права – запрещение сделок с имуществом.

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц [на сайте ФНС России](#).

Справочная информация по объектам недвижимости

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	50:29:0000000:14345
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	27.07.2012
Этаж:	5
Площадь ОКС'а:	57,4
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	2772992,28
Дата внесения стоимости:	15.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Московская область, Воскресенский р-н, г Воскресенск, ул. Победы, дом №5 а, пом. 159
(ОКС) Тип:	Квартира, Жилое помещение
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 50-50-62/073/2009-428 от 09.12.2009 (Собственность)	№ 50-50-29/054/2014-289 от 15.09.2014 (Ипотека)
	№ 50:29:0000000:14345-50/001/2019-7 от 24.09.2019 (Имуществом)
	№ 50:29:0000000:14345-50/001/2017-1 от 28.12.2017 (Имуществом)
	№ 50:29:0000000:14345-50/001/2019-2 от 14.01.2019 (Имуществом)
	№ 50:29:0000000:14345-50/001/2019-3 от 28.03.2019 (Имуществом)
	№ 50:29:0000000:14345-50/001/2019-4 от 24.04.2019 (Имуществом)
	№ 50:29:0000000:14345-50/001/2019-5 от 08.07.2019 (Имуществом)

Рисунок 1.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, части 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению, совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе, отчуждать свое имущество в Собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Локальное местоположение объекта оценки

Объект оценки:

Квартира, назначение: жилое помещение, кадастровый номер: 50:29:0000000:14345, площадью 57,4 кв.м, расположена на 5 этаже 14 этажного дома, по адресу: Российская Федерация, Московская область, г. Воскресенск, ул. Победы, дом №5а, пом.159,

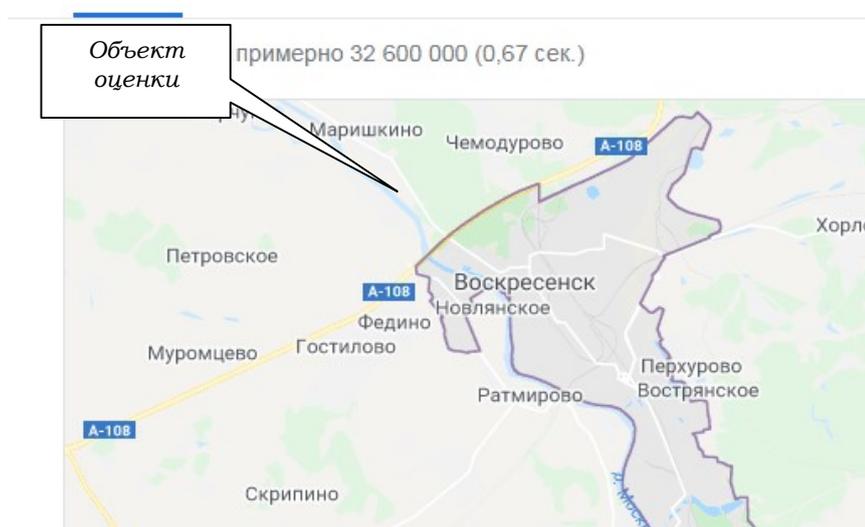


Рисунок 2. Московская область. Местоположение объекта оценки.

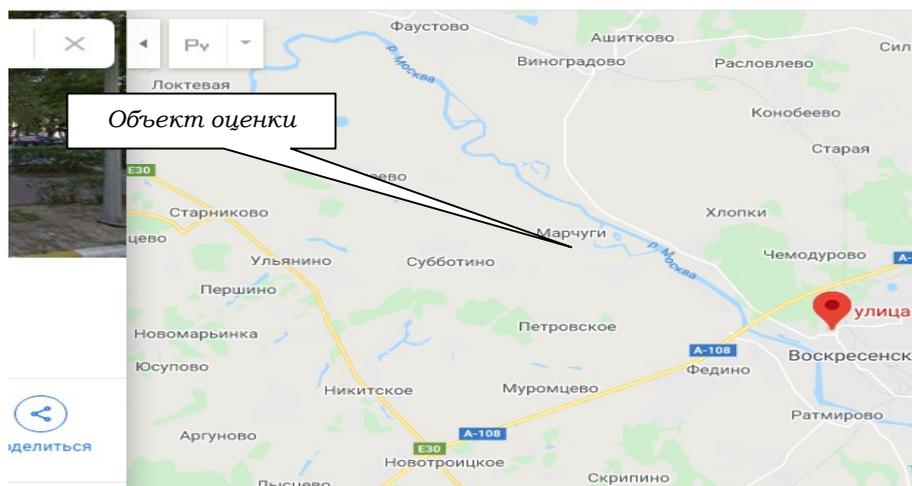


Рисунок 3. Центральный район. Местоположение объекта оценки.

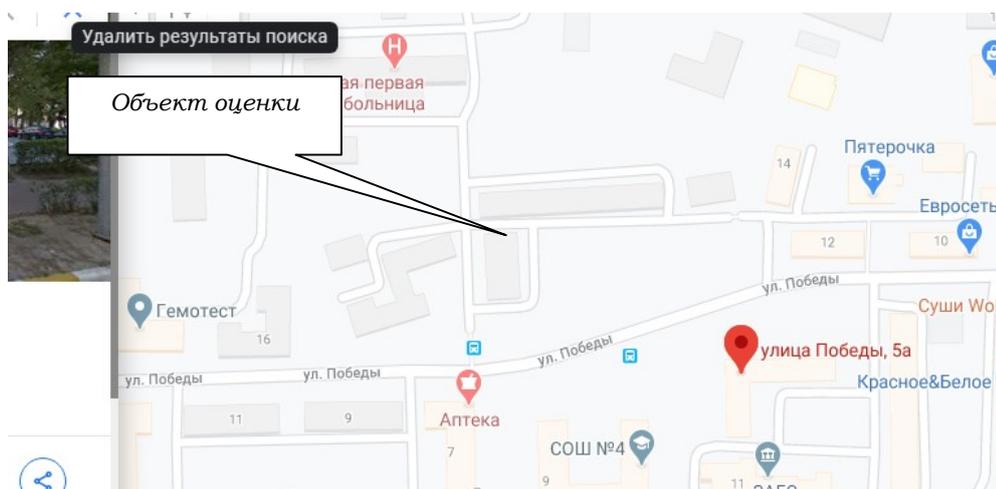


Рисунок 4. Локальное местоположение объекта оценки

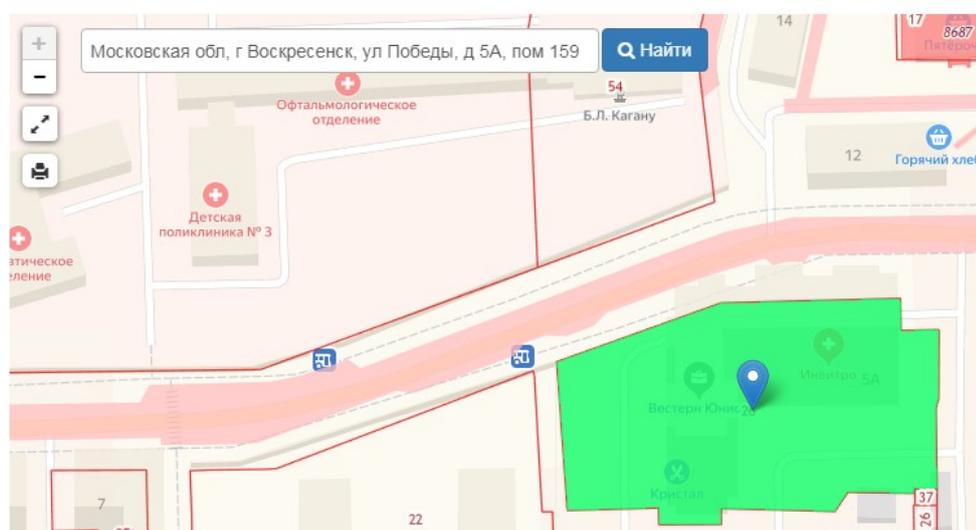


Рисунок 5. Расположение объекта оценки на публичной кадастровой карте.

Воскресенск расположен на реке Москве, в 80 км к юго-востоку от Москвы. Город имеет сложную планировочную структуру, состоящую из семи обособленных жилых образований, разделённых промышленно-складскими зонами, транспортными трубопроводами и притоками Москвы-реки. Основная часть города расположена на левом берегу Москвы-реки в Мещёрской низменности. Общая протяжённость города с северо-запада на юго-восток вдоль Москвы-реки и железнодорожной магистрали Москва — Рязань составляет 16 км; на территории города находятся 5 железнодорожных станций этой магистрали: «Платформа 88 км», «Воскресенск», «Шиферная», «Москворецкая» и «Цемгигант». Из Воскресенска в столицу отправляются электрички. Ж/д платформа находится в 15 минутах пешком от квартала.

ЖК "Центральный" расположен в центре Воскресенска. В его состав входят 3 панельно-кирпичных 14-этажных жилых дома серии ЮВ-2012, производства Воскресенского ДСК. В шаговой доступности торговый центр, городская больница, детский сад "Полянка", ледовый дворец и дом культуры. Состояние экологии удовлетворительное. В 250 метрах парк культуры и отдыха, протекает река Москва. Но с другой стороны участок соседствует с промышленной зоной. В городе работают кирпичный, лакокрасочный и бетонный заводы. Территорию оградят и обеспечат охраной. Во дворе предусмотрены машиноместа для каждой семьи. У подъездов разбиты игровые и спортивные площадки, зоны отдыха. Первый этаж отведен под коммерцию — магазины, кафе и аптеки.

Подъезд к дому, в котором расположена оцениваемая квартира, осуществляется по асфальтовой дороге. В пределах пешеходной доступности от объекта оценки располагаются остановочные комплексы общественного транспорта.

Месторасположение оцениваемого объекта можно охарактеризовать следующим образом:

Таблица № 5

Удаленность от транспортных магистралей и транспортная доступность	Транспортная доступность к объекту оценки хорошая
Состояние прилегающей территории	Подъезд по асфальтовой дороге
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость ближайшей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и т.п.)	Хорошо развитая инфраструктура
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и района в целом.	Объектов, отрицательно влияющих на привлекательность оцениваемого недвижимого имущества в пределах пешеходной доступности, нет.

Фотообзор дома по ул. Победы, 5а

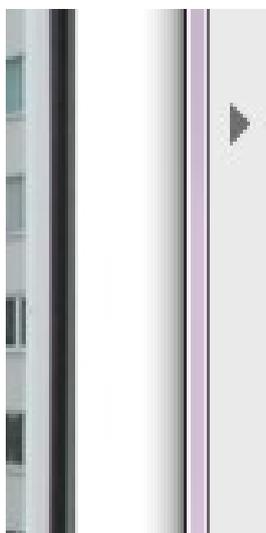


Фото № 1



Фотография 3.43. Прилегающая территория



Фото № 2

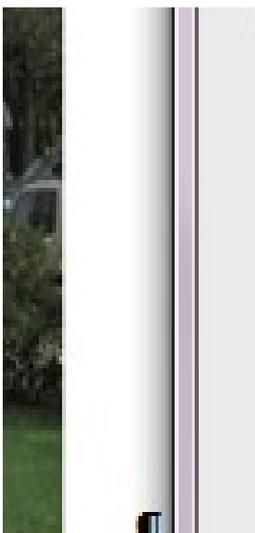
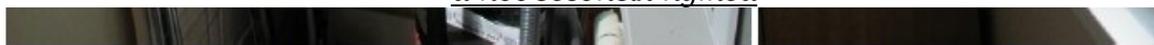


Фото № 3



Фото № 4

Фотообзор дома внутренней/окружающей территории
и подъездных путей



Фотография 3.37 Лоджия

Фотография 3.38 Лоджия



Фото № 5

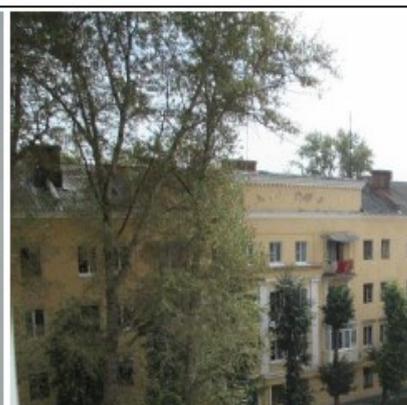


Фото № 6

Фотообзор предоставлен Заказчиком оценки - Московским региональным филиалом АО «Россельхозбанк».

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Характеристика помещения	Квартира, назначение: жилое помещение, площадью 57,4 кв.м, расположена на 5 этаже 14 этажного дома, по адресу: Российская Федерация, Московская область, г. Воскресенск, ул. Победы, дом №5а, пом. 159,
Год постройки	2007 год
Имущественные права	Собственность
Правоустанавливающие документы	- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2019/238281294 от 01.01.2019 г.;
Техническая документация	- Технический паспорт квартиры (жилого помещения) №159 в доме 5а по улице Победы №4162961 от 17.08.2007 г.;
Этаж/этажность	5 этаж 14 этажного дома
Данные оцениваемого помещения, согласно технического паспорта (см. Приложение к отчету)	Общая площадь – 57,4 кв.м. - коридор (по экспликации помещение №1) – 8,3 кв.м; - жилая (по экспликации помещение №2) – 12,2 кв.м; - туалет (по экспликации помещение №3) – 1,2 кв.м; - ванная (по экспликации помещение №4) – 3,3 кв.м; - жилая (по экспликации помещение №5) – 18,2 кв.м; - кухня (по экспликации помещение №7) – 11,9 кв.м; - кладовая (по экспликации помещение №8) – 2,3 кв.м;
Наличие балконов/лоджии, согласно технического паспорта (см. Приложение к отчету)	- лоджия (по экспликации помещение №6) – 2,7 кв.м;
Основные конструктивные элементы здания (на основании Технического паспорта жилого помещения (квартиры) №159 в доме №5а по ул. Победы, инвентарный №012:006:11974/159 по состоянию на 17 августа 2007 года)	
Фундамент	н/д
Наружные стены	Ж/б панели
Перегородки	Плиты СКЦ
Перекрытия	Ж/б плиты
Полы: - в жилых комнатах - в кухне - в ванной	ламинат плитка плитка
Окна	Металлопластиковые
Дверные проемы	Простые
Отделка стен: - в жилых комнатах - в кухне - в ванной	обои обои плитка
Отделка потолков: - в жилых комнатах - в кухне	подвесные подвесные

- в ванной	подвесные
Вид отопления	Центральное
Электричество	Скрытая проводка
Водопровод	От городской сети
Канализация	Центральная
Газоснабжение	Сетевое
Водоснабжение	горячее/холодное
Вентиляция	Естественная по каналам
Сведения об износе	0% (по данным Технического паспорта жилого помещения (квартиры) №159 в доме №5а по ул. Победы, инвентарный №012:006-11974/159 по состоянию на 17 августа 2007 года)
Сведения об устаревании	дом 2007 года постройки. Видимых дефектов, ведущих к разрушению здания, не обнаружено
Фактический возраст здания	13 лет
Санитарно-техническое состояние оцениваемой квартиры	хорошее
Требуемый ремонт квартиры	Не требуется
Информация о текущем использовании объекта оценки	Используется – по назначению

Фотообзор оцениваемого объекта

Квартира располагается на 5 этаже 14 этажного дома. Окна квартиры выходят на одну сторону.

Стены подъезда оштукатурены, окрашены, потолки побелены, подъезд находится в удовлетворительном состоянии. Входная дверь в подъезд металлическая.

Фотография 3.1. Внешний вид жилого дома

Фотография 3.2 Внешний вид информационной табличкой



Фото №7 Вход в подъезд, лестничная клетка 1-го этажа Фото №8

Фотография 3.7. Внутренние помещения здания

Фотография 3.8. Внутренние



Фото №9 Лестничная клетка 5-го этажа. Входная дверь (кв. №159) Фото №10

Фотография 3.9. Вход в помещения Объекта оценки

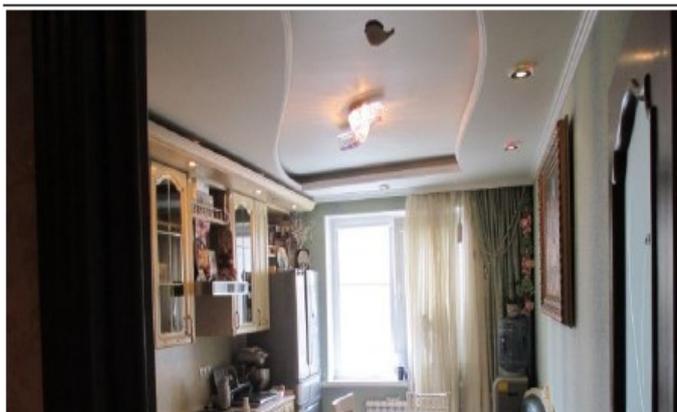


Фото №11 Внутренние помещения (квартира №159)

Фотография 3.10. Вход в пом оценки



Фото №12



Отчет №ЖН-355,



Фото №13 Внутренние помещения (квартира №159)



Фото №14

Фотография 3.25. Внутренние помещения Объекта оценки (коридор)



Фото №15 Внутренние помещения (квартира №159)

Фотография 3.26. Внутренни оценки (жилая комната)



Фото №16

ния Объекта Фотография 3.32. Внутренн
оценки (санузел)



Фото №17 Внутренние помещения (квартира №159) Фото №18
Фотография 3.33. Внутренние помещения Объекта Фотография 3.34. Внутренни
оценки (санузел) оценки (санузел)

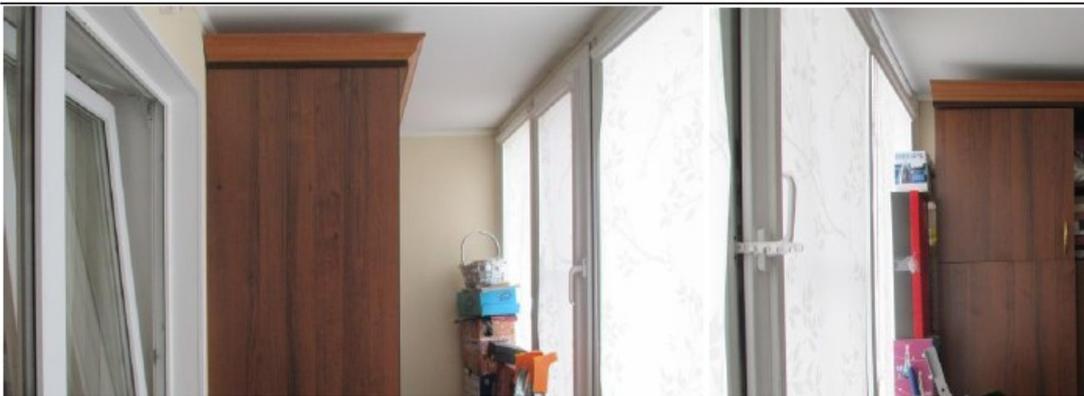


Фото №19 Внутренние помещения (квартира №159) Фото №20

На дату оценки планировка квартиры соответствует Техническому паспорту жилого помещения (квартиры) №159 в доме №5а по ул. Победы, инвентарный №012:006-11974/159 по состоянию на 17 августа 2007 года)

Анализ ликвидности

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность может быть разделена на следующие градации:

Таблица № 6

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-6	7-18

При анализе ликвидности рассматриваются следующие факторы:

- наличие рынка недвижимого имущества;
- имущественные права;
- наличие и количество потенциальных покупателей имущества;
- площадь объекта оценки;
- наличие открытой ценовой информации;
- местоположение объекта оценки;
- примерные сроки реализации объектов, сопоставимых по основным характеристикам с оцениваемым объектом;

С учетом всех характеристик оцениваемого объекта, оценщики пришли к выводу, что оцениваемый объект по шкале градации ликвидности относится к средней, прогнозируемый срок реализации составляет 3-6 месяцев.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате, которого, стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки – это использование объекта, обеспечивающее его максимальную стоимость из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования. Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путём проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Юридическая правомочность

На данном этапе рассматриваются варианты использования, которые разрешены постановлениями о зонообразовании и экологическим законодательством.

Правовые требования и ограничения включают элементы правового регулирования использования объекта оценки, поэтому при анализе этого критерия рассматриваются такие нормы, как землепользования, санитарно-эпидемиологические, пожарной безопасности, регулирующие использование объекта оценки.

Физическая осуществимость

Рассматриваются физически реальные в данной местности варианты использования объекта оценки.

Физическая возможность означает соответствие варианта использования физическим свойствам объекта, к числу которых относятся: местоположение, размеры, этажность, геометрическая форма и пространственная ориентация земельного участка и др.

Финансовая осуществимость

Критерием финансовой осуществимости, является положительный возврат инвестируемого капитала, т.е. возврат равный или больший расходов на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и возврата самого капитала. В большей степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения и месторасположения, которые определяют такие характеристики, как валовой доход, операционные расходы, потери и т.д. Величина чистого операционного дохода допустимого варианта использования должна удовлетворять требуемой норме возврата.

Максимальная эффективность

Быть **максимально эффективным** значит иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Наиболее эффективное использование является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков и господствующих рыночных условий, тем самым, выражая лишь мнение, но не безусловный факт.

Физические характеристики объекта оценки, тип его функционального назначения, местоположение, ограничения по строительству, а также современная ситуация на рынке аналогичной недвижимости дают возможность предположить, что законодательно разрешенным, будет использование объекта оценки по назначению - в качестве **жилой квартиры**.

8. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения

Таблица № 7

№ п/п	Наименование раздела	Источник информации
1	2	3
1	Анализ среды местоположения город Воскресенск Московской области	https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%BE%D1%81%D0%BA%D1%80%D0%B5%D1%81%D0%B5%D0%BD%D1%81%D0%BA
2	Информация об экономических, политических, социальных и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	http://www.admnozhasysk.ru/417/436/574/ http://voskresenskoe-adm.ru/economy/ http://vosinvest.ru/en/o-rayone/
3	Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	https://vos-mo.ru/napravleniya/ekologiya/ekologicheskaya-situatsiya/
4	Анализ спроса и предложения на рынке, к которому относятся объект оценки	https://voskresensk.cian.ru/sale/flat/225415355/ https://voskresensk.cian.ru/sale/flat/221956569/ https://www.mirkvartir.ru/188219079/ https://www.mirkvartir.ru/207420514/ https://www.mirkvartir.ru/187823739/

8.2.1 Анализ среды местоположения

Воскресенск расположен на реке Москве, в 80 км к юго-востоку от Москвы. Город имеет сложную планировочную структуру, состоящую из семи обособленных жилых образований, разделённых промышленно-складскими зонами, транспортными трубопроводами и притоками Москвы-реки. Основная часть города расположена на левом берегу Москвы-реки в Мещёрской низменности. Общая протяжённость города с северо-запада на юго-восток вдоль Москвы-реки и железнодорожной магистрали Москва — Рязань составляет 16 км; на территории города находятся 5 железнодорожных станций этой магистрали: «Платформа 88 км», «Воскресенск», «Шиферная», «Москворецкая» и «Цемгигант».

Климат

Климат Воскресенска умеренно континентальный: умеренно холодные зимы (средняя температура января $-9...-10^{\circ}\text{C}$) и не жаркое, умеренно тёплое лето (средняя температура июля $+18...+19^{\circ}\text{C}$)^[2]. Сезонность проявляется достаточно чётко. Зима длится около 150 дней в году, лето — около 90 дней. Весна и осень длятся всего около двух месяцев каждая. Среднегодовой баланс влаги характеризуется как отрицательный.

История

О селениях в этих местах упоминается в духовной грамоте Ивана Калиты, составленной около 1339 года, перед походом в Золотую Орду. Но на основании научных исследований установлено, что этот край был заселён значительно раньше. Село Воскресенское впервые упоминается в писцовых книгах 1577—78 гг. Своё название село получило по церкви Воскресения Христова, расположенной в нём. В 1862 году село Воскресенское дало название станции Московско-Рязанской железной дороги и образовавшему вокруг неё пристанционному посёлку.

1 июля 1934 года ВЦИК постановила образовать рабочий посёлок «Воскресенск», Воскресенского района, при станции того же наименования Московско-Казанской железной дороги, включив в его состав следующие населённые пункты, при станции Воскресенск: Неверово (посёлок и селение), Кривякино (посёлок и селение), а также территорию строительства Химкомбината и кирпичного завода. 14 июля 1938 года посёлок вместе с

деревнями Неверово и Кривякино преобразован в город Воскресенск^[8]. В апреле 1954 года в состав города вошёл крупный рабочий посёлок Колыберово и Воскресенск получил статус города областного подчинения.

5 мая 2004 года в состав Воскресенска был включён рабочий посёлок Лопатинский.

29 декабря 2004 года было создано городское поселение Воскресенск^[10]. В его состав вошли город Воскресенск, деревни Маришкино, Трофимово, Хлопки, Чемодурово упразднённого позднее Чемодуровского сельского округа.

Здравоохранение

На территории городского поселения расположены:

- Воскресенская районная больница № 1 (центр города — улица Победы)
- Воскресенская районная больница № 2 (микрорайоне Цемгигант ул. Гражданская)
- детская поликлиника (Новлянский ул. Западная)
- поликлиника (микрорайон Лопатинский)
- поликлиника (микрорайон Москворецкий ул. Московская)
- Воскресенская стоматологическая поликлиника (Новлянский ул. Западная, д 14)
- станция «Скорой помощи» (на территории 1 районной больницы)
- подстанция скорой помощи «Красный Строитель» (микрорайон Колыберово)

Население

Густота поселений, в которых проживает население района составляет 0,86 п/км², среднее расстояние между населенными пунктами - 9,4 км.

Большое влияние на формирование населения Воскресенского района, его динамику, структуру оказывали и оказывают миграционные процессы. Стройки Воскресенского района, его близость к Москве всегда привлекали население из других регионов России. Важной социально-экономической характеристикой населения является его половая и возрастная структура.

Анализ возрастного состава показывает, что в Воскресенском районе проживает 54,3% человек трудоспособного возраста, 14,6% пенсионеров и 31,1% - моложе трудоспособного возраста. Мужчины составляют 45% населения, женщины – 55 %. Детей до 18 лет – 16,2 %, жителей в возрасте от 18 до 35 лет – 26,1 %, от 36 до 50 лет – 23,1 %, от 50 до 70 лет – 24,2 %, старше 70 лет – 10,4 %. В районе преобладает женское население. Такое соотношение сохраняется из-за старших возрастных групп. До 40 лет в районе преобладает мужское население, а в старших возрастных группах наблюдается резкий перевес числа женщин.

Численность населения									
1939 ^[11]	1959 ^[12]	1967 ^[13]	1970 ^[14]	1973 ^[13]	1976 ^[13]	1979 ^[15]	1982 ^[16]	1986 ^[13]	1987 ^[17]
17 231	↗44 759	↗59 000	↗66 866	↗70 000	↗74 000	↗76 449	↗78 000	↗80 000	→80 000
1989 ^[18]	1992 ^[13]	1996 ^[13]	1998 ^[13]	2000 ^[13]	2001 ^[13]	2002 ^[19]	2003 ^[13]	2005 ^[13]	2006 ^[13]
↗80 393	↗81 700	↘81 200	↘80 700	↘79 900	↘79 500	↘77 871	↗77 900	↗91 200	↘90 900
2007 ^[13]	2008 ^[13]	2009 ^[20]	2010 ^[21]	2011 ^[13]	2012 ^[22]	2013 ^[23]	2014 ^[24]	2015 ^[25]	2016 ^[26]
↘90 600	→90 600	↗91 136	↗91 464	↗91 500	↗92 241	↗92 856	↗93 521	↗93 824	↗94 121
2017 ^[27]	2018 ^[28]	2019 ^[1]							
↘94 019	↘93 565	↘93 205							

На 1 января 2019 года по численности населения город находился на 184 месте из 1115 городов Российской Федерации.

Наименование административно-территориальных единиц	Численность населения, (чел.)
г.п. Воскресенск	93 948
г.п. Белоозерский	20 518
г.п. им.Цюрупы	4 625
г.п. Хорлово	8 572
с.п. Фединское	7 931
с.п. Ашитковское	17 756
ВСЕГО	153 350

Промышленность

Химическая промышленность

АО «Воскресенские минеральные удобрения» — градообразующее химическое предприятие. Завод входит в четвёрку крупнейших российских предприятий по выпуску фосфорсодержащих удобрений, кормовых добавок, фосфорной и серной кислот. В 2016 году был дан старт производству современной линейки водорастворимых удобрений. АО «Воскресенские минеральные удобрения» входит в состав производственных активов АО Уралхим.

Строительство и развитие предприятия началось в период первых советских пятилеток и индустриализации страны. Днём рождения завода принято считать 22 января 1931 года, когда на Воскресенском химкомбинате были выпущены первые тонны продукции. Воскресенский химический завод, построенный для обеспечения сельского хозяйства страны минеральными удобрениями, положил начало городу Воскресенску, дал работу, определил призвание и судьбу тысячам специалистов, приехавших сюда из разных уголков СССР. Вся производимая предприятием продукция отличается высоким качеством и соответствует российским и международным стандартам. В 2016 году предприятие отметило 85-летний юбилей.

Лёгкая промышленность

Лёгкую промышленность представляют ОАО «Фетр» и немецкая компания по производству обоев «Эрисманн» расположившаяся в микрорайоне Новлянский ОАО «Фетр» — крупнейший завод лёгкой промышленности на территории города. История ОАО «Фетр» вобрала в себя основные вехи зарождения, становления и развития текстильного, а затем и фетрового производства Воскресенского края. Праотец нынешней фабрики Василий Никитович Кацепов начинал собственное дело в деревне Федотово Кольберевской волости. В начале 1870-х годов он возвёл там красильную мастерскую, а в 1880 году в соседней деревне Лопатино его сын Тимофей — двухэтажную кирпичную фабрику, здание которой служит и сегодня. Социальные и политические события рубежа веков как и по всей стране породили рабочее революционное движение и на предприятиях Кацепова. Декретом от 28 января 1918 года фабрика была национализирована. Вплоть до 1922 года фабрика не меняла своего профиля и, как и до революции, выполняла государственные военные заказы на поставку материала для солдатского обмундирования и белья. 1930 год явился переломным в судьбе фабрики. По решению Московского Совета народного хозяйства сложившийся ткацкий профиль необходимо было сменить на производство фетра — пуховых мужских и женских головных уборов из заячьего и кроличьего меха. С 1 октября 1930 года кацеповское предприятие получило новое название — Воскресенская фетровая фабрика имени 9 января. Свой 100-летний юбилей в 1980 году фабрика встретила с самыми высокими и почётными званиями, которые бытовали в ту пору. С 1971 года существует фабричный музей. Экспозиции охватывают всю её почти 130-летнюю историю: от кацеповских текстильщиков до воскресенских фетровщиков. На данный момент фабрика входит промышленную группу «Горизонт — Фетр». Близлежащий жилой микрорайон Воскресенска носит название «Фетровая фабрика».

Объекты культуры и спорта

На 1 января 2009 года сеть социальных объектов культуры городского поселения включала:

- 2 театрално-зрелищных учреждения «Театр ростовых кукол „Софит“» и «Камерный хор „Хорал“»;
- 4 Дворца культуры мощностью 3146 мест (МУ ДК «Юбилейный», МУ ДК «Цементник», МУ ЦК и Д «Москворецкий», АНО «„Химик“ им. Н. И. Докторова»);
- ДК д. Чемодурово;
- Концертно-выставочный зал на 120 мест;
- Культурный центр «Усадьба Кривякино»;
- 11 библиотек с книжным фондом 361,1 тыс. книг;
- 1 музей боевой и трудовой славы (АНО «ДК „Химик“ им. Н. И. Докторова»);
- Кинотеатр «Сильвер Синема» с 3 кинозалами.

На территории городского поселения Воскресенск расположены Дворец спорта «Подмосковье» (домашняя арена хоккейного клуба «Химик») и 6 муниципальных учреждений физической культуры и спорта — физкультурно-спортивный центр «Воскресенск», спортивный комплекс «Горняк», шахматный клуб, спортивный клуб инвалидов, подростковый спортивный центр «Эдельвейс» и дворец водного спорта «Дельфин». Работу с молодёжью на территории городского поселения Воскресенск осуществляют 3 муниципальных учреждения: МУ «Воскресенский молодёжный центр», МУ «Городской молодёжный центр» и МУ Молодёжный центр «Олимпиец».

Социальная сфера

- ГБУСО МО «Воскресенский центр социального обслуживания граждан пожилого возраста и инвалидов»
- ПФР № 22 по Воскресенскому району
- Пункт выдачи полисов обязательного медицинского страхования единого образца (ул. Пионерская, д. 4)

Сфера услуг

На 1 января 2009 года на территории городского поселения Воскресенск розничную торговлю продовольственными и непродовольственными товарами осуществляют 884 юридических и физических лица, в их ведении находится 357 стационарных торговых точек — магазинов, 111 торговых павильонов и киосков, 321 отдел и лоток внутри стационарных магазинов, 2 базы строительных материалов, 2 рыночных объекта, 3 оптовых базы по реализации алкогольной продукции, 15 торговых комплексов и центров и 35 мелкооптовых складов по продаже продовольственных и промышленных товаров, преобразованы в торговые комплексы 4 рынка — ОАО «Воскресенский смешанный торг», ООО «Возрождение», ООО «Цезарь», Воскресенское РАЙПО на ул. Коломенской. Торговая площадь всех объектов торговли составляет 57 тыс. м².

Развитие потребительского рынка предусматривает использование современных технологий в данной отрасли. В настоящее время осуществляют торговую деятельность 13 сетевых магазинов, предусматривающих систему самообслуживания покупателей и применение дисконтных карт, что удешевляет стоимость покупаемых товаров. Это магазины «Элекс», «Эльдорадо», «Дикси», «Карусель», «Пятёрочка», «Магнит», «Технопарк», «Атак», «М.Видео». Два магазина «Утконос» осуществляют продажу продовольственных товаров по предварительным заказам населения. За последние три года по методу самообслуживания начали работать 36 объектов торговли, открыты 4 магазина «Автозапчасти-продажа по каталогам», в 50 магазинах города установлены кассовые терминалы для безналичного расчёта, 10 предприятий торговли осуществляют потребительское кредитование товаров длительного пользования.

Кроме того, на территории городского поселения функционируют 87 точек общественного питания — 15 столовых промышленных предприятий на 1047 посадочных мест, 23 школьных столовых на 3546 посадочных мест, 6 ресторанов

на 310 посадочных мест, 8 баров на 201 посадочное место, 23 кафе на 1010 посадочных мест, 12 закусочных на 197 мест.

На территории городского поселения 110 предприятий оказывают бытовые услуги. В структуре бытовых услуг наибольший удельный вес занимают парикмахерские услуги, ремонт и техническое обслуживание автотранспортных средств, ремонт и пошив швейных, меховых и кожаных изделий. Всего населению оказывается 32 вида услуг.

Инженерная инфраструктура

Жилищно-коммунальное хозяйство — одна из важнейших отраслей, от её слаженной работы, влияющей на качество и количество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, зависит благоустройство и комфортность проживания человека, удовлетворение его насущных потребностей и, в конечном счёте, работоспособность и здоровье.

Жилищно-коммунальное хозяйство является основной системой жизнеобеспечения. Жилищно-коммунальные услуги в городском поселении оказывают управляющие компании — ЗАО УК «ДомСервис», ООО «УК „ВДСК-Сервис“», ООО «Инстрой XXI век», ООО «УК „Аквилон“», ООО «УК „Дионикс ЛТД“».

Электроснабжение на территории городского поселения осуществляет ПАО «Мосэнергосбыт». Эксплуатацию электросетей и подстанций осуществляют АО «Московская областная энергосетевая компания» филиал «Воскресенские электрические сети» и ПАО «Московская объединённая электросетевая компания» филиал «Восточные электрические сети».

Общая протяжённость воздушных и кабельных линий электропередачи высокого напряжения (от 6 кВ и выше) — 350,58 км, линий электропередачи низкого напряжения — 461,95 км, суммарная трансформаторная мощность, установленная на территории и пригодная к дальнейшей эксплуатации, составляет 143,76 тыс. кВт, средний износ оборудования составляет около 70%.

Поставку природного газа на территории поселения осуществляет ООО «Газпром межрегионгаз Москва», транспортировку газа по сетям — ГУП МО «Мособлгаз» филиал «Коломнамежрайгаз»

Теплоснабжение

Теплоснабжение осуществляется закрытым акционерным обществом «Воскресенские тепловые сети». На территории поселения действуют 15 котельных, оказывающих услуги жилому сектору и объектам социальной сферы и обладающих суммарной мощностью по выработке тепловой энергии в объёме 362,25 Гкал/час. Износ технологического оборудования составляет около 70 процентов. Общая протяжённость тепловых сетей составляет 237,7 км, водопроводной сети — 351,6 км, канализационной сети 297,4 км. В 2008 г. выполнены работы по замене тепловых, водопроводных, канализационных инженерных сетей в объёме соответственно — 5,6 км; 4,2 км; 0,3 км.

Жилищное строительство

В жилищном строительстве наблюдается опережающий рост многоэтажного жилья. Ежегодный прирост жилого фонда городского поселения за последние 3 года в среднем составил 31,4 тыс. кв.м. Так, в 2008 году на многоэтажное строительство пришлось 74,2 % от общего объёма жилищного строительства.

Программой предусмотрено перспективное развитие застроенной территории — квартала ул. Октябрьская — ул. Железнодорожная — ул. Пионерская и квартала по ул. Советская — ул. Железнодорожная (севернее путепровода 88 км), сноса аварийных домов непригодных для проживания за счёт средств внебюджетных источников.

Малое предпринимательство

Увеличение сектора малого бизнеса в составе экономики городского поселения Воскресенск — одна из перспектив в развитии. Малое предпринимательство заняло прочное место в структуре экономики городского поселения Воскресенск и является одним из основных элементов его устойчивого

развития. По данным статистического наблюдения за 2007 год на территории городского поселения Воскресенск осуществляют деятельность 647 предприятий и около 1900 индивидуальных предпринимателей. Численность занятых в малом бизнесе составила 7113 человек. Средняя заработная плата с начала года составила 9349,5 рублей.

Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг по всем видам деятельности на сумму 5480,8 млн.рублей. Объём инвестиций в основной капитал — 177,9 млн.рублей.

Малые предприятия сконцентрированы в основном в торговле и общественном питании — 48,6 % от общего количества малых предприятий, в промышленности — 17,6 %, в строительстве — 12,7 %, транспорте и связи — 4,7 %. Полноценное развитие возможно при полном удовлетворении потребностей населения в товарах и услугах субъектами малого предпринимательства, эффективной политике поддержки предпринимательства, направленной на рост доходов действующих предпринимателей, увеличении количества новых успешных предпринимателей, увеличении количества объектов коммерческого назначения, расширении спектра производства товаров и услуг, производимых субъектами малого предпринимательства. Повышение предпринимательской культуры и участие предпринимателей в решении социальных проблем также являются одними из перспектив в развитии городского поселения Воскресенск.

Средства массовой информации

Газеты:

- Воскресенская районная газета «Наше Слово»
- газета «Информационный Воскресенск»
- общественно-экономическая газета «Эспрессо Воскресенск»
- газета «Искра-ТВ» (ООО «ИСКРА-ВЭКТ»)
- газета «Куйбышевец»
- газета «Воскресенские деловые вести»
- газета «Добрая газета Воскресенска»
- газета «Региональные вести»
- газета «Всё для Вас. Воскресенск»

Журналы:

- журнал «Воскресенск и Воскресенцы»
- журнал для детей «Словёнок»

Телевидение

- ООО «ИСКРА-ВЭКТ»

Интернет

- информационно-новостной сайт Воскресенска и Воскресенского района Voskresensk-gis.ru
- городской новостной сайт Voskresensk.ru
- первый альтернативный информационный портал "Воскресенск.VosNews", сайт <http://vosnews.ru/>

Радиовещание

- 100,7 МГц — Радио Дача
- 102,8 МГц — Радио России
- 104,4 МГц — Радио Родных Дорог
- 107,2 МГц — Маруся FM

Транспорт

Транспортная система городского поселения Воскресенск располагает широкой сетью автомобильных дорог, в том числе по поселению проходит автомобильная трасса регионального значения А-108 протяжённостью 6 км, расположенная северо-западнее г. Воскресенска. В 14 км к юго-западу от города пролегает трасса М5 Москва-Челябинск, а примерно в 25 км к северо-востоку — автодорога Р105 Москва-Касимов. Протяжённость автомобильных дорог общего

пользования в границах городского поселения составляет 166 км. Строительство, ремонт и содержание автомобильных дорог осуществляют государственное предприятие «Воскресенский автодор» и ОАО «Воскресенское дорожное ремонтно-строительное управление». Транспортные услуги предоставляет государственное транспортное предприятие ПБ «Воскресенское ПАТП» «МАП № 2 автоколонна 1417», ООО «Серпантин» и 2 индивидуальных предпринимателя (ИП «Селезнёв Н.А.», ИП «Тихвинская Л.П.»), осуществляющие пассажирские перевозки посредством маршрутных такси. В распоряжении Воскресенского ПАТП находится 77 пассажирских автобусов, в распоряжении предпринимателей — 153 маршрутных такси. Все участки с интенсивным движением оборудованы пешеходными переходами и объектами искусственных неровностей, 90 % остановочных пунктов оборудованы навесом. На территории городского поселения функционирует 1 автовокзал.

Экология

Воскресенск — экологически очень неблагоприятный и загрязнённый город. Наибольший вклад в загрязнение города вносят завод минеральных удобрений (ОАО «Уралхим») и цементный завод «Гигант» (ЗАО «Лафарж»)

Достопримечательности

Усадьба Спасское.

Построена на высоком берегу Москвы-реки во второй половине XVIII века. В 1851 году, когда владелицей усадьбы была А. О. Смирнова здесь гостил Н. В. Гоголь. В 1871 имение было продано графу В. П. Орлову-Давыдову, который полностью переделал усадьбу, сохранив лишь её планировку и парк. В конце XIX — начале XX в. Спасским владела княжна А. П. Ливен. В 1908 в Спасском отдыхали В. И. Качалов и К. А. Коровин. В годы ВОВ особняк усадьбы был отведён под детский приют для сирот. Центральный корпус, исключая подвалы, сгорел в 1961 году. В настоящее время на территории бывшей усадьбы находится ДОЛ «Пламя»

Усадьба Кривякино

В центральной части современного города расположена усадьба Кривякино (в прошлом — Красное Сельцо), где родился и провёл детские годы писатель И. И. Лажечников. В начале 1950-х годов здание и территория усадьбы подверглись значительной реконструкции. Пока ещё сохранился главный дом (1760—70-е годы) и старинный барский парк с тремя каскадными озёрами. В настоящее время во флигеле усадьбы расположен городской музей.

<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%BE%D1%81%D0%BA%D1%80%D0%B5%D1%81%D0%B5%D0%BD%D1%81%D0%BA>

8.2.2 Информация об экономических, политических, социальных и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Экономика городского округа Воскресенск представляет широкий спектр направлений деятельности, где функционируют предприятия и организации различных форм собственности, с численностью работающих около 8500 тыс. человек, а также субъекты малого и среднего предпринимательства, обеспечивающие более 6 тыс. рабочих мест. Основными направлениями деятельности предприятий на протяжении многих лет остаются химическое производство, производство строительных и отделочных материалов, производство пищевых продуктов, сельское хозяйство, строительство и торговля. Общие результаты работы промышленного комплекса определяют, главным образом, крупнейшие предприятия района: ОАО «Воскресенские минеральные удобрения» (производство фосфорной и серной кислоты, олеума, аммофоса, водорастворимого МАФа, НРК-удобрений), ОАО «Лафарж Цемент» («Воскресенскцемент»), ОАО «Фетр», филиал ЗАО «Профайн Рус» (оконные технологии), ООО «Эрисманн» (производство обоев), ООО «ТехноНИКОЛЬ-Воскресенск» (рулонно-кровельные и гидроизоляционные изделия), ОАО

«Воскресенский электромеханический завод» (производство электромашин и оборудования), ООО «Воскресенский завод «Машиностроитель», ОАО «Мособлпромонтаж» (производство алюминия), ООО «Волма-Воскресенск» (сухие строительные смеси), ОАО «Завод детского питания «Фаустово», ООО «Воскресенскхлеб», ООО «Олива» (производство лакокрасочной продукции), ОАО «Воскресенский кирпичный завод», ЗАО «Воскресенский завод железобетонных изделий», АО «Воскресенский домостроительный комбинат», ООО «Грань» (производство кондитерских изделий), ООО «Сафа» (производство мясных полуфабрикатов), ООО «Завод стекловолокна».

В сфере сельскохозяйственного производства занято 6 предприятий, 77 крестьянских фермерских хозяйств и 11956 личных подсобных хозяйств населения. Общая площадь сельскохозяйственных угодий составляет 26,9 тыс. га. Основная специализация сельскохозяйственных предприятий - молочное животноводство и откормочное свиноводство. По итогам 2014 года прибыль предприятий составила 74,1 млн.рублей.

Заметную роль в развитии экономики района играет инвестиционная деятельность предприятий. Рост инвестиций на крупных и средних предприятиях происходит в основном за счет вложения собственных средств. Среди инвестиционных плюсов – свободные производственные площади, оборудованные необходимыми коммуникациями. Стратегическая линия экономического развития округа связана, прежде всего, с созданием новых рабочих мест.

2016 год для района был непростым, ориентированным на стабилизацию социально-экономической ситуации, реализацию муниципальных программ, на выполнение задач, определенных Губернатором Московской области и Президентом РФ. Главными задачами являлись решение вопросов местного значения на уровне муниципального района и достижение на этой основе повышения уровня и качества жизни жителей нашего района, социальной защищенности граждан и продолжение начатых преобразований.

Несмотря на сложную экономическую ситуацию, крупными и средними предприятиями района в сфере промышленности по оценке в 2016 году отгружено товаров собственного производства, на сумму 38,2 млрд. рублей, что на 10,4% больше чем в 2015 году (34,6 млрд.руб.). Флагманами нашей экономики по-прежнему остается АО «Воскресенские минеральные удобрения», предприятием отгружено продукции собственного производства на сумму более 10 млрд. руб., что на 33% больше по сравнению с 2015 годом, также увеличили отгрузку ООО "Завод стекловолокна" на 32,5%, ООО "Фрегат" – увеличение на 25%, ООО «Волма Воскресенск» - на 22%.

На особом контроле в администрации Воскресенского муниципального района находится ситуация с промышленным предприятием АО «ЛафаржЦемент». В 2016 году предприятие прекратило производство и отгрузку цемента, законсервировало производство клинкера, оставив линию помола и упаковки. Администрация Воскресенского муниципального района находится в постоянном диалоге с руководством компании. Достигнуты договоренности о сохранении сотрудников на заводе в количестве 100 рабочих мест. При улучшении ситуации на рынке цементной промышленности предприятие готово возобновить деятельность в течение одного-двух месяцев.

В 2016 году темп роста среднемесячной заработной платы работников организаций, не относящихся к субъектам малого и среднего предпринимательства составил 106,3 % - это порядка 37 000 руб.

В сфере промышленного производства были реализованы проекты, в т.ч.:

Системообразующее предприятие «Воскресенские минеральные удобрения» во 2 квартале 2016 года завершило реализацию проекта по созданию производства водорастворимых удобрений, на основе продукции, производимой внутри группы «УРАЛХИМ. Реализация проекта позволила предприятию снизить зависимость от основного сырья (апатита).; с марта по июнь 2016 года предприятием осуществлялась реализация проекта, направленного на

модернизацию производственного подразделения экстракционной фосфорной кислоты №3 (запуск дополнительной вакуум-выпарной установки); ООО «Волма-Воскресенск» в 2016 году провела работы по модернизации аспирационных фильтров, переналадке газового оборудования сушила пазогребневых плит (ППП), осуществило закупку и монтаж оборудования для отгрузки перлита.

Производственная компания «Юкси» реализовала проект по созданию промышленного комплекса по производству изделий из композиционных материалов с применением современных технологий и инновационных материалов в области судостроения. Компания планирует создать порядка 40 рабочих мест. В 2016 году создано 10 раб. мест.

Основные отрасли, представленные на территории муниципального образования «Воскресенский муниципальный район»

Более 74 процентов территории занимают леса, запасы древесины одни из самых больших в области. Поэтому основу экономики составляет развитие арендных отношений, модернизация и дальнейшее развитие лесопромышленного комплекса. Сегодня действуют более 50 лесоперерабатывающих предприятий, в том числе 10 определяющих развитие отрасли. Они не только выпускают высококачественные пиломатериалы, столярные изделия, но и производят биотопливо.

Район с 2002 года полностью обеспечивает себя хлебом, на предприятиях выпускается широкий ассортимент хлеба и хлебобулочных изделий. ПО «Воскресенский хлебокомбинат» производит хлеб и хлебобулочные изделия, кондитерские изделия, безалкогольные напитки, мясные полуфабрикаты; ООО "Светлояр" — бутилированную воду.

Объем отгруженной продукции обрабатывающих производств занимает более 30% в общей сумме отгрузки по району.

В сельском хозяйстве района насчитывается 9 сельскохозяйственных предприятий, в том числе 6 сельскохозяйственных производственных кооперативов и 3 общества с ограниченной ответственностью. Частный сектор сельского хозяйства представляют 9 крестьянских (фермерских) хозяйств.

На территории Воскресенского района осуществляют деятельность две дорожно-строительные организации: ООО ДСК «Гранит», ООО ПМК «Воскресенская». Объем работ предприятий дорожного строительства занимает более 30% в общей сумме отгрузки по району.

Розничную торговлю в Воскресенском районе осуществляют 88 организаций и предприятий, из них 6 крупных и средних, 19 малых, а также 63 предпринимателей без образования юридического лица. В районе работает 180 магазинов, из них 48 специализированных и 109 универсальных. Функционируют 2 торговые площадки (ярмарки).

Сельский, экологический и историко-культурный туризм являются одними из приоритетных направлений развития. Развитию отрасли способствуют многообразие культурных и архитектурных памятников, исторических достопримечательностей и заповедных мест, памятников природы, сети баз отдыха и лесов, богатых дичью, грибами и ягодами.

Уточнение ключевых показателей:

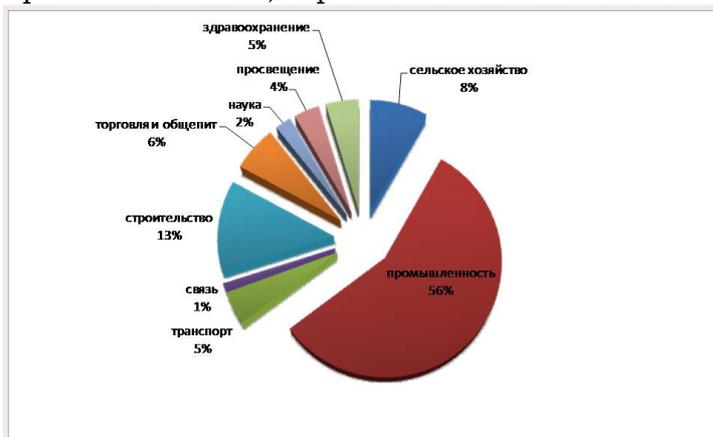
Валовый продукт:

В 2018 году объем отгрузки товаров собственного производства, выполненных работ и услуг составил 2145,9 млн. рублей, что выше результатов 2017 года на 31,9% в действующих ценах. Средняя з/плата на предприятиях: В 2018 году по крупным и средним организациям – 23113,5 руб., или 115,4% к уровню 2017 года (20025,4 руб.); по полному кругу предприятий – 17258,6 руб., что выше величины 2017 года на 9%.

Заметную роль в развитии экономики района играет инвестиционная деятельность предприятий. Рост инвестиций на крупных и средних предприятиях происходит в основном за счет вложения собственных средств. Среди

инвестиционных плюсов – свободные производственные площади, оборудованные необходимыми коммуникациями.

Большая часть трудоспособного населения занято в сферах промышленности, строительства и сельского хозяйства.



В соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 № 131-ФЗ границы, состав и статус Воскресенского муниципального района Московской области и входящих в его состав городских и сельских поселений определены Законом Московской области от 29.12.2004 N 199/2004-ОЗ «О статусе и границах Воскресенского муниципального района и вновь образованных в его составе муниципальных образований».

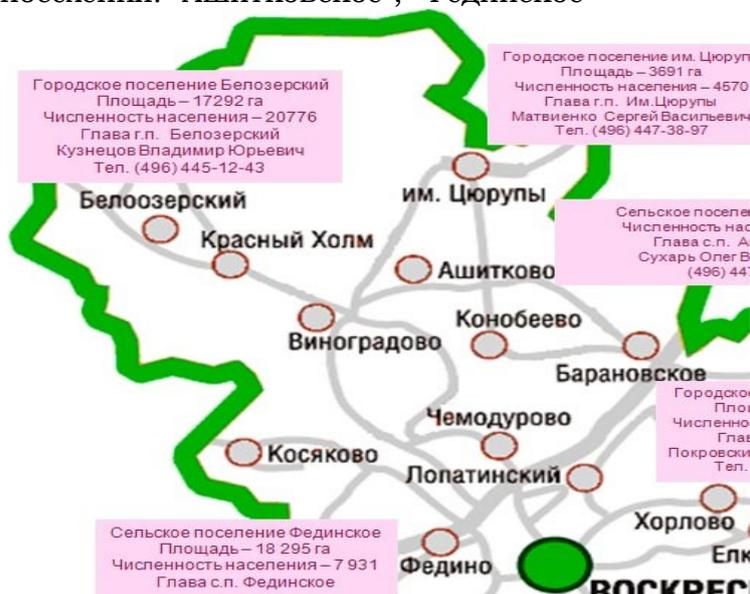
Воскресенский муниципальный район расположен в 60-100 км к юго-востоку от Москвы. Площадь района составляет 81097,0 га, из них под сельскохозяйственные угодья выделено — 285 кв.км, а лесные — 280 кв.км. Протяженность района с севера на юг составляет 38 км, с запада на восток - 36 км.

Воскресенский муниципальный район граничит:

- на северо-западе с Раменским районом,
- на северо-востоке с Орехово-Зуевским районом,
- на востоке с Егорьевским районом,
- на юге с Коломенским районом
- на юго-западе со Ступинским районом.

Общая протяжённость границы с другими районами свыше 100 км.

В состав Воскресенского муниципального района входят четыре городских поселения: «Воскресенск», «Белоозерский», «им. Цюрупы», «Хорлово» и два сельских поселения: «Ашитковское», «Фединское»



Воскресенский муниципальный район территориально включает в свой состав 6 муниципальных образований – 4 городских и 2 сельских поселений.

Городское поселение Воскресенск Воскресенского района Московской области является административной единицей Воскресенского муниципального района Московской области. Городское поселение Воскресенск непосредственно граничит с городским поселением Хорлово и двумя сельскими поселениями – Ашитковским и Фединским, южная часть граничит с Коломенским районом.

Территория городского поселения составляет 9,1 тыс. га. В состав городского поселения входят город Воскресенск и 4 сельских населенных пункта: д. Маришкино, д. Трофимово, д. Хлопки и д. Чемодурово.

Центром городского поселения является город Воскресенск.

Территория Воскресенского района расположена в поясе умеренно-континентального климата, типичного для южной группы районов Московской области. Сезонность проявляется достаточно чётко. Средняя температура января –10 °С, а июля +18 °С. Среднегодовая температура воздуха положительная (+4 °С). Среднегодовое количество осадков — 500 мм. Годовой баланс влаги — положительный. Примерно четверть, а в отдельные многоснежные годы почти половина всех осадков выпадает в виде снега. Устойчивый снежный покров образуется к концу ноября и обычно держится до начала апреля. Преобладают ветры юго-восточного и восточного направлений. Более частые и более сильные ветры бывают зимой. По территории Воскресенского района протекает несколько больших и малых рек, относящихся к бассейну реки Москвы. Москва-река делит территорию района на две части — левобережную (Мещерская низменность) и правобережную (Москворецко-Окская равнина), имеет правым притоком реку Отра и левыми притоками реки Нерскую, Медведку и Семиславку. Густота речной сети равна 0,21 кв.км. Озёрность территории составляет 0,4 %. Общая площадь водного зеркала разного происхождения равна 3,4 кв.км. Наиболее крупные озёра района — Срамное, Круглое, Белое, Лебединое. Заболоченность территории составляет 2,2 %. Общая площадь болот 1,74 тыс.га. Наивысшая точка района — 128 м — расположена на границе с Егорьевским районом.

<http://voskresenskoe-adm.ru/economy/>
<http://vosinvest.ru/en/o-rayone/>

8.2.3. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Природные условия

В геоморфологическом отношении Воскресенский район расположен в пределах Москворецко-Окской равнины и Мещерской низменности. Рельеф района представляет собой чередование широких равнин и мелких холмов. Абсолютные отметки колеблются от 100 до 150 метров выше уровня моря. Наиболее низкие участки расположены в поймах рек.

Особенности положения района обусловили выделение в его пределах двух почвенных округов: округ болотно-подзолистых, подзолистых и болотных почв легкого механического состава Мещерской низменности в северо-восточной части Воскресенского района и округ дерново-подзолистых, серых лесных и серых лесных глеевых тяжелосуглинистых почв Москворецко-Окской равнины в его юго-западной части.

Реки Воскресенского района относятся к равнинному типу и характеризуются спокойным течением (средняя скорость 0,3-0,5 м/с) и широкими, хорошо разработанными речными долинами. Основными источниками их питания являются талые снеговые воды. Всего на поверхностный сток, формирующийся за счет атмосферных осадков, приходится 73-80%, и только 20-27% - на грунтовые подземные воды. Главной гидрографической осью служит Москва-река. В пределах города Воскресенска пойма реки неширокая (до 700 м). Река Москва относится к числу основных рыбохозяйственных рек

ООО «Элит – Оценка» г. Ростов-на-Дону, ул. Города Волос, д.6, оф.609, т/ф (863)264-45-66,282-82-73

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества

Московской области. Ихтиофауна бассейна Москва-реки насчитывает около 50 видов, наиболее ценными из которых являются стерлядь, судак, лещ, жерех, сом, щука, налим, подуст. В Красную книгу Московской области занесены 10 видов рыб, большинство из которых встречаются на участке реки-Москвы, протекающем по Воскресенскому району.

Наибольшее число притоков на территории района впадает в Москву-реку слева. Самые крупные из них реки - Нерская, Семиславка, Медведка. Среди наиболее крупных притоков справа – река Отра. Кроме перечисленных рек район покрыт сетью совсем маленьких речушек и ручейков. В водоемах Воскресенского района повсеместно распространены плотва, окунь, щука, ерш, бычок-подкаменщик.

В долинах рек много родников. Озерность территории района составляет 0,4%. Наиболее крупные озера – Островное (12,5 га), Круглое (9,4 га), Белое (7,8 га), Лебединое (7,8 га). Заболоченность территории района около 2,2%. Общая площадь болот – 1,77 тыс. га. Район богат артезианской водой, подземные воды используются для питьевого водоснабжения.

Качество воды водных объектов на территории Московской области не ухудшается и остается неизменным последние 5 лет.

В геоботаническом отношении Воскресенский район делится рекой Москвой на две части: правобережную, относящуюся к подзоне широколиственных лесов, и левобережную, относящуюся к сосново-болотной зоне. Лесистость Воскресенского района составляет 35%. Преобладают березово-осиновые леса, с отдельными островками широколиственных лесов. В первом ярусе преобладает липа, клен остролистный, вяз и дуб. Присутствует ель, чаще в виде отдельных деревьев. Ко второму ярусу относятся рябина, черемуха, козья ива. Подлесок представлен орешником, бересклетом бородавчатым, жимолостью, крушиной ломкой, калиной, малиной. В травянистом покрове преобладает осока и сныть.

В левобережной части района основными типами растительности являются сосновые леса и болота. Лесные породы имеют соотношение: сосна 40%, ель 9%, береза 38%, осина 10%, дуб 3%. В долинах рек Москва и Нерская расположены обширнейшие луга с богатым злаковым травостоем.

Наибольшее воздействие на лесные насаждения оказывает автотранспорт вдоль центральных магистралей (ослабление и частичное усыхание – до 5-15% лиственных и хвойных пород деревьев).

На территории Воскресенского муниципального района располагаются особо охраняемые природные территории: «Москворецкий пойменный заказник», памятники природы: «Сосны на песчаных дюнах», «Хлопковская колония серых цапель».

На территории Москворецкого пойменного заказника гнездятся разные виды птиц: озерная и малая чайка, белокрылая, черная и речная крачка, турухтаны, поручейники, разнообразные речные и нырковые утки. Из охраняемых редких в московской области видов здесь отмечена чомга, черношейная поганка, большая и малая выпь, черный коршун и другие виды птиц. На пролете встречаются белолобые и серые гуси (12-15 тыс. одновременно), различные утиные, серые журавли, 11 видов куликов. На территории заказника в массе гнездятся охотничьи и промысловые виды птиц. Это одно из важнейших в центре европейской части Российской Федерации место остановки на весеннем перелете тысячи стай гусей, уток и других околотоводных птиц.

Особого внимания заслуживают виды растений Воскресенского района, занесенные в Красную книгу России – ландыш майский, купальница европейская, хохлатка луковичная, гвоздика пышная, колокольчик персиколистный, кубышка желтая, кувшинка белоснежная.

Животный мир Воскресенского района включает представителей почти всех классов животных. Из насекомоядных широко распространен еж. Обычным животным в нашем районе является крот. Очень редким стала выхухоль. Есть

летучие мыши, многочисленны заяц-беляк и заяц-русак. Распространены ондатры и белки, встречаются лисицы, енотовидные собаки, ласки, кабаны, лоси. Из птиц часто встречаются – ворона, галка, грач, сорока, жаворонок, трясогузка, скворец, воробей, дрозд, синица, стриж, дикий голубь, кукушка и дятел. Наши места облюбовали цапли, дикие утки: кряквы, свиязи, широконосы, чирки, зуяки, а также кулики.

Из пресмыкающихся у нас хорошо известны два вида змей – уж и гадюка, встречаются и ящерицы.

По степени загрязнения Воскресенск относится к «умеренно загрязненным» городам, качество атмосферного воздуха достаточно стабильно. На экологическую обстановку в районе оказывает деятельность более 800 предприятий и организаций, а также автомобильный и железнодорожный транспорт, а в отопительный сезон объекты теплоэнергетики. Спектр загрязняющих веществ, выбрасываемых в атмосферу, довольно велик. Основными загрязняющими веществами являются оксид углерода, диоксид азота, углеводороды, пыль, диоксид серы.

В районе ведется постоянная работа в области контроля за выбросами загрязняющих веществ и состоянием атмосферного воздуха. Наблюдения за состоянием и загрязнением атмосферного воздуха осуществляется на 2 постах федерального государственного бюджетного учреждения «Центрального управления по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды». Наблюдения проводятся 3 раза в сутки. Измеряются концентрации диоксида серы, диоксида и оксида азота, взвешенных веществ, оксида углерода, бенз(а)пирена, фторида водорода и аммиака. За последние пять лет уровень загрязнения воздуха значительно снизился и в последние три года сохраняется на одном уровне.

Предприятия эту работу осуществляют в рамках производственного контроля, который включает в себя замеры загрязняющих веществ на источниках выбросов в атмосферу и контроль качества атмосферного воздуха на границе санитарно-защитной зоны предприятий. Контроль осуществляется не только за стационарными источниками выбросов загрязняющих веществ, но и за передвижными. В рамках проведения Дней защиты от экологической опасности на территории района ежегодно проводится операция «Чистый воздух». Предприятия и организации района, имеющие на своем балансе автотранспорт, осуществляют контроль за соблюдением нормативов содержания загрязняющих веществ в отходящих выхлопных газах. Данная работа особенно актуальна, так как количество автотранспортных средств ежегодно увеличивается почти на 5%. Вследствие этого доля автотранспорта в загрязнении воздуха возрастает из года в год.

Радиационное загрязнение атмосферы на территории Воскресенского района находится на уровне фонового содержания радиоактивных элементов в воздухе (9-17 мкр/час), что не представляет угрозы для здоровья населения.

<https://vos-mo.ru/napravleniya/ekologiya/ekologicheskaya-situatsiya/>

Оценщиком не было выявлено отрицательное влияние экологических факторов на стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки.

8.3 Сегментация рынка недвижимости, Определение сегмента рынка, к которым принадлежит оцениваемый объект.

Сегментация рынка недвижимости - разделение рынка на однородные сектора, имеющие сходные характеристики субъектов и объектов.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и

другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. По разным сегментам рынка разное соотношение спроса и предложения.

По способу совершения сделок на рынке недвижимости выделяют две его составляющие: первичный и вторичный рынок недвижимости.

Первичный рынок – экономическая ситуация, когда недвижимость как товар впервые поступает на рынок. Основными продавцами недвижимости в таком случае выступают государство в лице своих федеральных, региональных и местных органов власти (за счет приватизации государственных и муниципальных предприятий, жилых объектов и вещных прав) и строительные компании – поставщики жилой или нежилой недвижимости.

На вторичном рынке недвижимость выступает как товар, ранее бывший в употреблении и принадлежавший определенному собственнику – физическому или юридическому лицу.

Первичный и вторичный рынки недвижимости взаимосвязаны. Если по каким-либо мотивам (международный конфликт, неблагоприятная экологическая обстановка и т.д.) увеличится предложение недвижимости на вторичном рынке, это приведет к обесцениванию недвижимости на первичном рынке.

В зависимости от вида права на недвижимость различают:

- право собственности;
- право аренды;
- сервитут.

Право собственности на объект недвижимости, зарегистрированное в установленном порядке, определяет возможности проведения сделок с данным объектом на рынке.

В зависимости от географического местоположения рынок можно разделить на:

- городской;
- районный;
- региональный;
- национальный;
- мировой.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1 Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).

2 Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).

3 Промышленная недвижимость (Промышленные здания, здания НИИ, промышленные предприятия).

4 Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

5 Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

Оцениваемый объект относится к жилой недвижимости, пригодной для дальнейшего проживания (квартира). По географическому сегменту относится к рынку - городской округ.

8.4 Информация о спросе и предложениях на рынке, к которому относится объект оценки

Объект оценки представлен недвижимым имуществом:

- Квартира, назначение: жилое помещение, кадастровый номер: 50:29:0000000:14345, площадью 57,4 кв.м, расположена на 5 этаже 14 этажного дома, по адресу: Российская Федерация, Московская область, г. Воскресенск, ул. Победы, дом №5 а, пом. 159, принадлежит на праве собственности Геворгян Армену Дживановичу.

Оцениваемый объект расположен в Центральном районе города Воскресенска. Город имеет сложную планировочную структуру, состоящую из семи обособленных жилых образований, разделённых промышленно-складскими зонами, транспортными трубопроводами и притоками Москвы-реки. Основная часть города расположена на левом берегу Москвы-реки в Мещёрской низменности. Общая протяжённость города с северо-запада на юго-восток вдоль Москвы-реки и железнодорожной магистрали Москва — Рязань составляет 16 км; на территории города находятся 5 железнодорожных станций этой магистрали: «Платформа 88 км», «Воскресенск», «Шиферная», «Москворецкая» и «Цемгигант». Из Воскресенска в столицу отправляются электрички. Ж/д платформа находится в 15 минутах пешком от квартала.

ЖК "Центральный" расположен в центре Воскресенска. В его состав входят 3 панельно-кирпичных 14-этажных жилых дома серии ЮВ-2012, производства Воскресенского ДСК. В шаговой доступности торговый центр, городская больница, детский сад "Полянка", ледовый дворец и дом культуры. Состояние экологии удовлетворительное. В 250 метрах парк культуры и отдыха, протекает река Москва. Но с другой стороны участок соседствует с промышленной зоной. В городе работают кирпичный, лакокрасочный и бетонный заводы. Территорию оградят и обеспечат охраной. Во дворе предусмотрены машиноместа для каждой семьи. У подъездов разбиты игровые и спортивные площадки, зоны отдыха. Первый этаж отведен под коммерцию — магазины, кафе и аптеки.

Подъезд к дому, в котором расположена оцениваемая квартира осуществляется по асфальтовой дороге. В пределах пешеходной доступности от объекта оценки располагаются остановочные комплексы общественного транспорта.

Оценщиком были проанализированы предложения по продаже однокомнатных квартир, расположенных в Центральном районе, аналогичных оцениваемому объекту по основным характеристикам, а именно площади, этажности дома, санитарно-техническому состоянию и прочим факторам, влияющим на данный тип недвижимости.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик в рамках данного отчета исследовал и анализировал рынок недвижимости в сегменте жилой недвижимости - квартиры.

Ниже приведен обзор предложений по продаже квартир в городе Воскресенске в состоянии «Массовое современное жильё».

В табл. 8 представлены данные о предложениях на рынке жилой недвижимости. Проведенный анализ фактических данных о ценах предложений с объектом недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект, дает нам возможность сделать выводы о хорошей наполняемости рынка недвижимости. Учитывая большое количество предложений, рынок данного вида является активным и развитым.

Данные с сайтов:

- <https://voskresensk.cian.ru/sale/flat/>
- <https://multilisting.su/obl-moskovskaya-r-n-voskresenskiy/g-voskresensk/sale-flat/secondary/one-room/>

Характеристики выявленных предложений представлены в таблице:

Таблица № 8

Характеристики	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4	Предложение №5	Предложение №6	Предложение №7
Местоположение (адрес)	Московская область, г. Воскресенск, ул. Победы 5а	Московская область, г. Воскресенск, ул. Победы 28Б	Московская область, г. Воскресенск, ул. Победы 5а	Московская область, г. Воскресенск, ул. Победы 5а	Московская область, г. Воскресенск, ул. Победы 5а	Московская область, г. Воскресенск, ул. Победы 6	Московская область, г. Воскресенск, ул. Победы 5а
Назначение	Жилая недвижимость	Жилая недвижимость	Жилая недвижимость	Жилая недвижимость	Жилая недвижимость	Жилая недвижимость	Жилая недвижимость
Количество жилых комнат	2	2	2	2	2	2	2
Общая площадь, кв. м	60,0	61,0	60,0	60,0	61,0	58,0	65,0
Жилая, кв. м.	31,0	н/д	н/д	н/д	н/д	31,0	34,0
Кухня, кв. м.	18,0	12,0	10,0	12,0	12,0	9,0	11,0
Этаж/Этажность дома	12/14	14/17	7/14	7/14	9/14	7/10	6/14
Год постройки	2007	2011	2007	2007	2007	1990	2007
Состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Санитарно-техническое состояние квартиры /качество отделки	Комфортный	Комфортный	Комфортный	Комфортный	Комфортный	Современный	Элитный
Коммуникации	Все подведены	Все подведены	Все подведены	Все подведены	Все подведены	Все подведены	Все подведены
Материал стен	ж/б панели	ж/б панели	ж/б панели	ж/б панели	ж/б панели	ж/б панели	ж/б панели
Источник информации	https://voskresensk.cian.ru/sale/flat/225415355/	https://voskresensk.cian.ru/sale/flat/221956569/	https://www.mirkvartir.ru/188219079/	https://www.mirkvartir.ru/207420514/	https://www.mirkvartir.ru/187823739/	https://voskresensk.cian.ru/sale/flat/226976783/	https://voskresensk.cian.ru/sale/flat/222388972/
Стоимость всей площади без учета НДС, руб.	4 400 000	4 600 000	4 200 000	4 500 000	4 300 000	3 200 000	5 300 000
Стоимость за 1 кв.м. площади без учета НДС, руб.	73 333	75 410	70 000	75 000	70 492	55 172	81 538

Проведя анализ рынка данного типа недвижимости, можно сделать вывод, что цена за 1 кв. м. площади варьируется в пределах от 55 172 до 81 538 руб. без учета скидки на торг, в зависимости от основных характеристик, влияющих на стоимость данного типа недвижимости, а именно площади, года постройки, этажа расположения, количества жилых комнат и т.д..

Оценщиком было принято решение об использовании в качестве объектов-аналогов предложения по продаже однокомнатных квартир, расположенных в четырнадцатипятиэтажных домах 2007-2013 г.п., расположенных в Центральном микрорайоне, аналогичных оцениваемому объекту по основным характеристикам, а именно площади, этажности дома, планировочным решениям, влияющим на данный тип недвижимости.

Описание выявленных объектов-аналогов представлено в таблице:

Таблица №9

Характеристики	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4	Предложение №5
Местоположение (адрес)	Московская область, г. Воскресенск, ул. Победы 5а	Московская область, г. Воскресенск, ул. Победы 28Б	Московская область, г. Воскресенск, ул. Победы 5а	Московская область, г. Воскресенск, ул. Победы 5а	Московская область, г. Воскресенск, ул. Победы 5а
Назначение	Жилая недвижимость	Жилая недвижимость	Жилая недвижимость	Жилая недвижимость	Жилая недвижимость
Количество жилых комнат	2	2	2	2	2
Общая площадь, кв. м	60,0	61,0	60,0	60,0	61,0
Жилая, кв. м.	31,0	н/д	н/д	н/д	н/д
Кухня, кв. м.	18,0	12,0	10,0	12,0	12,0
Этаж/Этажность дома	12/14	14/17	7/14	7/14	9/14
Год постройки	2007	2011	2007	2007	2007
Состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Санитарно-техническое состояние квартиры /качество отделки	Комфортный	Комфортный	Комфортный	Комфортный	Комфортный
Коммуникации	Все подведены	Все подведены	Все подведены	Все подведены	Все подведены
Материал стен	ж/б панели	ж/б панели	ж/б панели	ж/б панели	ж/б панели
Источник информации	https://voskresensk.cian.ru/sale/flat/225415355/	https://voskresensk.cian.ru/sale/flat/221956569/	https://www.mirkvartir.ru/188219079/	https://www.mirkvartir.ru/207420514/	https://www.mirkvartir.ru/187823739/
Стоимость всей площади без учета НДС, руб.	4 400 000	4 600 000	4 200 000	4 500 000	4 300 000
Стоимость за 1 кв.м. площади без учета НДС, руб.	73 333	75 410	70 000	75 000	70 492

* вся информация по объектам была уточнена у продавцов, по телефонам, указанным в объявлении. Скриншоты объявлений (см. приложение к настоящему отчету).

8.5. Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественные и качественные характеристики данных факторов

Объектом оценки является двухкомнатная квартира, назначение: жилое помещение, площадью 57,4 кв.м, расположена на 5 этаже 14 этажного дома, по адресу: Российская Федерация, Московская область, г. Воскресенск, ул. Победы, дом №5 а, пом. 159, принадлежащая на праве собственности Геворгян Армену Дживановичу.

Существует множество различных переменных, которые могут повлиять на рыночную стоимость квартиры, наиболее важные из них:

- Местоположение дома;
- Техническое состояние дома, классификация дома;
- Этаж, на котором расположена квартира;
- Общая площадь квартиры;
- Общее состояние квартиры;
- Планировка и конфигурация комнат;
- Вид из окна.

Местоположение дома

Местоположение объекта недвижимости – самый важный фактор, который влияет на её стоимость. Это относится и к объекту коммерческой недвижимости, и к квартире. У профессиональных оценщиков даже есть шутка - на цену недвижимости влияет три фактора, это местоположение, местоположение и еще раз местоположение.

При оценке местоположения жилой недвижимости и квартир необходимо учитывать следующие моменты – близость к центру города, экология района, социальная инфраструктура, престижность района, безопасность, транспортная и пешеходная доступность.

Социальная инфраструктура района - близость детских садов и школ, продуктовых магазинов и рынков, супермаркетов и торговых центров, больниц и поликлиник, баров и ресторанов – оказывает заметное влияние на стоимость жилой недвижимости. При их отсутствии в случае каждой необходимости придется ехать в другой районе или центр города, и хорошо, если в вашей семье есть автомобиль, иначе каждая поездка за покупками будет превращаться для вас в пытку.

Транспортная и пешеходная доступность характеризуется такими элементами как близость остановок общественного транспорта и станций метро, удобные и качественные дороги и транспортные развязки, ведущие к дому, расписание и режим работы общественного транспорта по вашему маршруту. Далеко не все нравится часами ждать своего автобуса или стоять в длинной пробке по пути с работы домой, поэтому квартиры с хорошей транспортной и пешеходной доступностью ценятся дороже.

Выбирая место для проживания, люди стремятся обезопасить себя и членов своей семьи. Уровень преступности в районе, освещенность улиц, благополучие и социальный статус соседей – всё это влияет на показатель безопасности района, а следовательно, и на стоимость квартиры.

Точно из таких же соображений, люди стремятся жить в экологически чистом районе. Наличие большой лесопарковой зоны неподалеку, близость моря, озера или реки, отсутствие больших промышленных предприятия загрязняющих воздух и атмосферу, отсутствие больших транспортных магистралей под окнами дома - всё это факторы, которые рассматриваются покупателем при оценке экологичности района.

Для многих людей фактор престижности района играет большую роль при покупке квартиры, поэтому наличие влиятельных, обеспеченных и знаменитых соседей рассматривается ими как существующий "плюс" влияющий на стоимость недвижимости. Чаще всего фактор престижности района является производным

от вышеперечисленных факторов местоположения - часто престижные районы расположены в центре города, имеют хорошую безопасность и инфраструктуру.

Увеличивает стоимость квартиры:

Близость к центру города;

Престижный район;

Хорошая социальная инфраструктура района: близость школ, детсадов, магазинов, ресторанов и мест отдыха, наличие детских площадок;

Хорошая транспортная и пешеходная доступность – наличие маршрутов городского транспорта и метро вблизи объекта; близкое расположение остановок общественного транспорта;

Низкий уровень преступности в районе, хорошая освещенность улиц;

Хорошая экология района – близость лесопарковой зоны, моря, водоемов; отсутствие заводов и предприятий;

Хорошая перспектива развития района.

Уменьшает стоимость квартиры:

Отдаленность от центра города;

Плохая экология района – близость промышленных предприятий и шумных автомагистралей, большое количество мусора на улице;

Высокий уровень преступности;

Плохая транспортная доступность – удаленность от основных транспортных магистралей, отсутствие маршрутов городского транспорта или метро.

Плохая социальная инфраструктура района: удаленность школ, детсадов, магазинов, аптек, ресторанов и мест отдыха, отсутствие детских площадок и спортивных сооружений.

Техническое состояние дома

Без специального строительного образования или проведения специальной экспертизы порой бывает очень трудно оценить – насколько техническое состояние дома соответствует всем требованиям, предъявляемым к жилому зданию. В этом случае можно использовать косвенный признак – возраст дома. Как правило, чем новее дом, тем в лучшем состоянии он находится, и квартира в доме с годом постройки 2000 года будет стоить больше чем квартира в доме постройки 1990 лет. В некоторых случаях старые дома ценятся больше, чем более новые – это связано с проектом и архитектурой. Например, дома "Сталинки" построенные в 1940-60 годах ценятся больше чем дома "Хрущевки".

Большую роль в определении стоимости квартиры играет тип и серия домов – именно от этого показателя зависит капитальность здания и уровень комфортности проживания. При самой базовой классификации дома можно распределить на следующие типы: Старый фонд, Сталинки, Брежневки, Хрущевки, Улучшенные, Элитные. При более подробной классификации вы можете разделить дома исходя из типа и серии домов. Каждый тип и серия имеют свои достоинства и недостатки в планировке, отделке, строительно исполнении, наличие инженерных коммуникаций.

Увеличивает стоимость квартиры:

Удачные и удобный проект дома;

Небольшой возраст дома;

Наличие внутренней инфраструктуры: лифты, мусоропроводы, консьерж, технический этаж.

Удобный двор с площадками для игр и местом для парковки автомобилей;

Удобные подъездные пути и дороги.

Уменьшает стоимость квартиры:

Неудачные проект дома;

Большой возраст дом;

Отсутствие лифтов и мусоропроводов в многоквартирном доме;

Отсутствие отдельного двора при доме;

Изношенные инженерные сети и коммуникации;
Неудобные подъездные пути.

Расположение на этаже

Этаж, на котором расположена квартира, оказывает большое влияние на её стоимость. При оценке данного фактора обычно используется условное деление всех квартиры на квартиры на первом этаже, квартиры на последнем этаже и на все остальные квартиры.

Квартира на первом этаже стоят, как правило, дешевле аналогичной квартиры на других этажах в этом же доме. В общем, это зависит от следующих причин: повышенный шум с улицы; близость мусорного бака и парковки под окнами; повышенной вероятности проникновения в квартиру незваных гостей, сырость и влага подвала и земли.

В некоторых случаях, если объект жилой недвижимости расположен в престижном районе, в местах большого потока людей и может быть переоборудован под офис или магазин, стоимость квартиры на первом этаже будет гораздо выше, чем стоимость типовой квартиры в этом же доме.

Квартира, расположенная на последнем этаже, обычно тоже стоит дешевле. Проживание на последнем этаже может быть не совсем комфортным по следующим причинам: возможны затекания и протечки крыши и потолка от дождя или тающего снега, жаркий и душный воздух от раскаленной крыши в летнее время, повышенная вероятность проникновения в квартиру злоумышленников через крышу.

Конечно, исключения составляют пентхаусы и элитные квартиры с мансардами на последнем этаже. Используемые конструктивно-строительные решения в таких квартирах, как правило, позволяют устранить указанные недостатки, а прекрасный вид, открывающийся из окон таких квартир, наоборот, увеличивает их стоимость.

Также квартиры условно можно разделить на серединные и на торцевые/угловые. Считается, что торцевые/угловые квартиры стоят несколько дешевле, чем аналогичные квартиры в середине дома. В таких квартирах две или три стены граничат с улицей, поэтому зимой в таких квартирах будет холодно, а летом – жарко. В современных домовых проектах, где большое внимание уделяется теплоизоляции и внешней отделке дома данный недостаток практически отсутствует.

Увеличивает стоимость квартиры:

- Расположение квартиры на первом этаже, если квартира может быть использована как объект коммерческой недвижимости;
- Небольшое количество квартир на этаже (2-3)
- Хорошее расположение на этаже.

Уменьшает стоимость квартиры:

- Расположение на первом этаже (если нельзя использовать как коммерческую недвижимость);
- Расположение квартиры на последнем этаже (кроме элитного жилья);
- Расположение квартиры в углу или на торце дома (при отсутствии внешней теплоизолирующей отделки дома).

Общее состояние квартиры

Общее состояние квартиры также оказывает существенно влияние на стоимость квартиры. Хотя многие покупатели квартиры сразу после заселения делают капитальный ремонт, некоторые ограничиваются лишь косметическими улучшениями, поэтому физическое состояние квартиры играет для них большую роль.

Хорошие деревянные полы или другие напольные покрытия, подвесные или подшивные потолки со встроенными светильниками, качественная столярка, пластиковые или хорошие дубовые окна, встроенные камины, обустроенная ванна и кухня – всё это увеличивает стоимость квартиры. Помимо этого на

стоимость квартиры влияет физическое состояние инженерных коммуникация и электрических сетей, состояние балконов и лоджий.

Напротив, наличие плесени и следов затекания на потолке и стенах, изношенные дверные и оконные проемы, потертые полы - снизят стоимость вашего имущества. Большой физический износ сантехнических коммуникаций и электрических сетей тоже отрицательно скажется на стоимости вашей квартиры.

Дополнительная техника и приборы, которые легко устанавливаются в квартире (кондиционеры, шкафы-купе) увеличивает стоимость квартиры лишь на стоимость самих этих приборов и не являются существенным фактором, влияющим на стоимость недвижимости.

Увеличивает стоимость квартиры:

- Отличное или хорошее состояние квартиры;
- Качественные и дорогие полы, потолки и столы;
- Хорошее состояние балконов и лоджий;
- Хорошее состояние инженерных коммуникаций и отопительных приборов;
- Хорошее состояние электрических сетей;
- Наличие камина.

Уменьшает стоимость квартиры:

- Неудовлетворительное общее состояние квартиры;
- Потертые полы, изношенные дверные и оконные проемы.
- Наличие потеков, следов затекания или плесени на потолке и стенах;
- Изношенное состояние инженерных коммуникаций и электрических сетей.

Планировка и конфигурация комнат

Планировка и конфигурация комнат в квартире оказывают большое влияние на общую стоимость вашей недвижимости. В целом этот параметр зависит от типа и проекта всего дома – неудачные проект, как правило, имеют не очень хорошую планировку, и наоборот. Но бывают и исключения.

Смежные комнаты - "вагончиком" - обычно снижают стоимость квартиры. Это связано с тем, что такое расположение комнат накладывает ограничения на использование квартиры. Одна из комнат становится проходной, что вызывает определенные неудобства и дискомфорт. Квартиры со всеми отдельными комнатами такого неудобства не имеют, поэтому стоимость таких квартир выше.

Размер кухни – второй фактор, который учитывается при оценке планировки квартиры. Очень маленькая кухня, позволяющая только готовить, снижает стоимость квартиры. Кухня, имеющая размер достаточный для того что бы комфортно ужинать и принимать гостей, увеличивает стоимость вашего имущества

Конфигурации ванн и туалетных комнат и их размер также оказывает влияние на стоимость вашей квартиры. Совмещенный туалет и ванная комната снижают стоимость квартиры, так как это вызывает определенные неудобства у проживающих в квартире. Раздельные ванная и туалетная комната, как и дополнительные ванны комнаты, увеличат стоимость вашего имущества.

Наличие специальных подсобных помещений – кладовых, антресолей, встроенных шкафов и их размер может также повлиять на стоимость квартиры. Отрицательно скажется на стоимости слишком большой и длинный коридор.

Увеличивает стоимость квартиры:

- Удачная планировка или перепланировка;
- Раздельные комнаты;
- Раздельные туалет и ванная;
- Наличие специальных подсобных кладовых и антресолей;
- Большая площадь кухни и ванн комнат;
- Наличие дополнительных санузлов;
- Наличие балкона или лоджии.

Уменьшает стоимость квартиры:

- Наличие смежных комнат;
- Смежный туалет и ванная комната;
- Отсутствие подсобных помещений, антресолей и кладовых;
- Маленькая площадь кухни;
- Узкие и длинные коридоры;
- Вытянутые и узкие комнаты;

Вид из окна

Постепенно в нашей стране всё большее влияние на стоимость квартиры приобретает вид из окна. Особенно это сказывается на дорогих элитных квартирах и апартаментах. Богатые покупатели готовы заплатить дополнительные деньги за великолепный панорамный вид из окна на город или на море. Но даже если ваша квартира не относится к разряду элитной недвижимости, хороший вид из окна всё равно придаст ей дополнительную ценность, и если не увеличит её стоимость, то поможет быстрее найти покупателя. Выход окон на разные стороны дома, также увеличит её ценность, в этом случае покупатель сможет выбрать на какую сторону оборудовать гостиную, а на какую – тихую спальню.

Плохой вид из окна – вид на стену, свалку или кладбище может снизить стоимость даже очень хорошей квартиры. Если прямо перед вашим окном находится козырек или вывеска магазина, это также снизит стоимость квартиры.

Увеличивает стоимость квартиры:

- Вид из окна на парк, реку, море, горы или панораму города;
- Выход окон на две или более сторон;

Уменьшает стоимость квартиры:

- Вид на стену, свалку или кладбище;
- Расположение рекламных вывесок и козырьков магазинов, прямо перед вашими окнами.

8.6. Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов, применяемых в расчетах в рамках данного отчета:

- торг по цене предложения

Согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2019 год. «Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Н. Новгород 2019 год. Автор Лейфер Л.А., интервал скидки на торг на цены квартир составляет от 2,5% до 6,7%, что подтверждает расширенный интервал.

Таблица № 10

постройки	
3. Массовое современное жилье	4,6%
4. Жилье повышенной комфортности	5,3%

Границы расширенного интервала скидки на торг

Класс объектов	Актив
	Среднее

- местоположение

Местоположение является одним из главных факторов, обуславливающих вид использования объекта недвижимости. Характеристики местоположения

являются базисом для изучения среды, в которой будет функционировать объект. Целью анализа местоположения является определение потенциала объекта для различных видов использования или дальнейшей эксплуатации и влияния внешних характеристик на концепцию и различные параметры проекта, определение ограничительных факторов, препятствующих развитию объекта недвижимости.

Немаловажную роль при продаже играет коэффициент к цене, учитывающий близость зоны нахождения участка к крупным городам. Статус города (поселка), развитие социально-культурного потенциала. Данный коэффициент способствует формированию повышенного спроса в пригородных зонах городов, поэтому его можно использовать как элемент сравнения при сопоставлении.

Анализ месторасположения фокусируется на географических и пространственных условиях осуществления проекта. Обычно выделяется глобальное расположение (т.е. город, регион) и локальное расположение (земельный участок). Если не брать экстремальные ситуации, то при анализе глобального расположения учитываются достаточно стабильные или равномерно изменяющиеся параметры: удаленность от других населенных пунктов, демографическая ситуация, транспортная и промышленная инфраструктура. К анализу локального расположения, напротив, относятся, помимо постоянных данных (размер, рельеф земельного участка) ряд очень динамичных параметров, которые могут кардинально изменить характер места в течение нескольких лет (социальная структура, престиж района).

- площадь квартиры

Согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2019 год. «Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Н. Новгород 2019 год. Автор Лейфер Л.А., влияние масштабного фактора на стоимость квартир представлено ниже:

Таблица № 11

3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности					
Площадь, кв.м		аналог			
		<30	30-50	50-65	65-90
объект	<30	1,00	1,06	1,13	1,20
	30-50	0,95	1,00	1,07	1,14
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06

- этаж расположения

Расположение квартиры на определенном этаже так же влияет на ее привлекательность и стоимость.

В данном случае корректировка определялась по Справочнику оценщика недвижимости – 2019 год. «Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Н. Новгород 2019 год. Автор Лейфер Л.А.

Значения корректировок в зависимости от расположения квартиры на определенном этаже приведены ниже:

important files for quick
anywhere.

Матрица коэффициентов

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог		
		средний этаж	первый этаж	последний этаж
инки	средний этаж	1,00	1,08	1,05

- тип отделки

Одним из основных параметров, влияющих на рыночную стоимость, является, тип отделки.

Объекты жилой недвижимости с повышенной отделкой стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов или требует ремонта. Существуют разные типы ремонта жилой недвижимости. На основании Справочника оценщика недвижимости – 2019 год. «Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Н. Новгород 2019 год.. Автор Лейфер Л.А., по содержанию ремонта выделяются следующие типы:

- без отделки
- требует капитального ремонта
- под чистовую отделку
- требует косметического ремонта
- современный
- комфортный
- элитный

Поправка на тип ремонта представлена ниже и выражена в рублевом эквиваленте

Таблица № 13

Корректировка на состояние отделки, руб

Состояние отделки объекта		объект-аналог				
		Без отделки	Требует капитального ремонта	Под чистовую отделку	Требует косметического ремонта	Современный
экст оценки	Без отделки	0	940	-4 789	-5 348	-9 862
	Требует капитального ремонта	-940	0	-5 728	-6 288	-10 802
	Под чистовую отделку	4 789	5 728	0	-560	-5 074
	Требует косметического ремонта	5 348	6 288	560	0	-4 514

- материал стен

Материал стен жилого дома является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья.

Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, его тепло и шумоизоляционные характеристики.

На основании Справочника оценщика недвижимости – 2019 год. «Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок». Приволжский центр методического и информационного обеспечения

оценки. Н. Новгород 2019 год.. Автор Лейфер Л.А., показаны различия в стоимости квартир в домах со следующим материалом стен:

Таблица № 14

Матрицы коэффициентов

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог	
		кирпичные стены	панельные/блочные стены
ценки	кирпичные стены	1,00	1,08

- тип санузла

Проведенный анализ статистических данных показал, что тип санузла оказывает незначительное влияние на стоимость квартиры, поскольку у каждого покупателя на данный счет имеются свои предпочтения.

Однако в большинстве городов самыми дорогими объектами оказались квартиры с совмещенными санузлами. Это можно объяснить тем, что в новостройках чаще встречается подобный вид санузла.

На основании Справочника оценщика недвижимости – 2019 год. «Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Н. Новгород 2019 год.. Автор Лейфер Л.А., показаны различия в стоимости квартир в домах со следующим наличием санузлов:

Таблица № 15

Матрица коэффициентов

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		Аналог	
		2 санузла и более	совмещенный санузел
Объект	2 санузла и более	1,00	1,03
	совмещенный		

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определение стоимости объекта оценки является сложным аналитическим процессом, охватывающим весь спектр внешних и внутренних экономических взаимосвязей объекта оценки. Данные, полученные в результате анализа социально-экономической ситуации в регионе, анализа местоположения и рынка объекта оценки, а также характеристики объекта оценки являются основой для формализации и количественного измерения экономических взаимосвязей.

Для учета различных факторов, непосредственно влияющих на цену объекта оценки, оценщиками применяются при подходе к оценке: затратный, сравнительный и доходный подходы.

Приоритет применения каждого из указанных подходов к оценке зависит от специфики конкретного объекта и определяется его эффективностью и, как следствие, точностью его результатов.

Например, рыночная стоимость объекта (РС) согласно затратному подходу определяется по формуле:

$$\begin{aligned} \text{РС}_{\text{объект}} &= \text{РС}_{\text{зд.}} + \sum \text{РС}_{\text{улучш.}} + \text{ПП} + \text{РС}_{\text{зем.уч}} \text{ ИЛИ} \\ \text{РС}_{\text{объект}} &= (\text{РС}_{\text{зд.}} + \sum \text{РС}_{\text{улучш.}}) \times \text{К}_{\text{пп}} + \text{РС}_{\text{зем.уч}}, \end{aligned}$$

где

- РС_{зд.} – рыночная стоимость объекта, руб.;
- РС_{зем.уч.} – рыночная стоимость земельного участка, отводимого под объект оценки, руб.;
- ∑РС_{улучш.} – рыночная стоимость других улучшений на земельном участке, руб.;
- ПП – прибыль предпринимателя, руб.;
- К_{пп} – коэффициент прибыли предпринимателя, %.

Затратный подход основан на принципе замещения, а также на принципе наиболее эффективного использования, вклада, сбалансированности, экономической величины и экономического разделения.

Сравнительный подход основан на применении принципа замещения. Согласно ему для сравнения выбирают конкурирующие с оцениваемой собственностью объекты. При этом, как правило, между оцениваемым объектом и выбранными объектами существуют различия, которые корректируются в соответствии с принципом вклада.

Доходный подход основан на определении текущей стоимости будущих выгод, которые принесут использование и возможная дальнейшая продажа собственности (принцип ожидания).

Таблица № 15

Наименование подхода	Наименование метода
1. Доходный	Не применялся
2. Затратный	Не применялся
3. Сравнительный	Метод сравнения продаж

Выбор расчета стоимости в подходах различными методами зависит от многих факторов: цели оценки, количества и качества собранной информации об объекте оценки, их качественных и количественных характеристик, предполагаемого дальнейшего использования, наиболее эффективного использования, анализа рынка и многих других факторов.

Ниже приводятся расчеты по определению рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки.

9.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Стоимость недвижимости определяется величиной будущих доходов ее владельца, т.е. пересчет будущих денежных потоков, которые дает собственность в стоимость в настоящий момент. Так как в методе капитализации дохода лежит принцип ожидания будущих выгод, т. е. право регулярно получать все доходы во время владения, а именно операционные доходы или доходы от эксплуатации и доходы от продажи собственности после окончания владения (реверсия) и поэтому при оценке доходной недвижимости рассматривают два источника дохода.

1. Арендная плата от сдачи собственности в аренду – арендный доход или доход от эксплуатации.
2. Доход от продажи собственности после владения, денежный поток от продажи или реверсии.

Доходный подход предполагает наличие достоверной информации ожидаемых доходов. Исходной информацией для ожидаемых доходов являются договора аренды недвижимости, как оцениваемой, так и аналогичной на рынке недвижимости.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена объекта оценки, на дату оценки, есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после сдачи объекта в аренду.

Расчет стоимости может быть осуществлен посредством подхода прямой капитализации доходов или анализа дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации наиболее применим к Объектам, приносящим доход со стабильно предсказуемыми суммами доходов и расходов, а метод дисконтирования ПДС более применим, к приносящим доход Объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Метод дисконтирования подразумевает, что цена Объекта оценки на дату оценки, непосредственно связана с текущей стоимостью чистых доходов (до налогообложения), которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после сдачи Объекта оценки в аренду и последующей перепродажи Объекта после окончания прогнозного периода, в течение которого подразумевается получать доходы от аренды.

Таким образом, стоимость Объекта недвижимости есть стоимость всех будущих потоков денежных средств, приведенных к текущей стоимости с учетом требований инвестора относительно возврата капитала и отдачи на капитал, а также альтернативных вложений денежных средств с аналогичной степенью риска.

В настоящее время основной причиной приобретения квартир является не извлечение прибыли, а отсутствие жилья либо улучшение уже имеющихся жилищных условий, вследствие чего стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода, может не отражать действительности и повлиять на итоговую стоимость, как в большую, так и меньшую сторону.

Оценщиками было принято решение отказаться от применения доходного подхода.

Мотивированный отказ

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Стоимость недвижимости, определяемая затратным подходом, соответствует **общедолевому** праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли, плюс стоимость нового строительства улучшений, минус накопленный износ. Оценивая собственность с точки зрения затрат на ее создание, Оценщик сначала определяет стоимость воспроизводства ранее выполненных улучшений, затем вычитает износ, а в конце добавляет вычисленную стоимость земельного участка. Итогом является расчетная стоимость имущества, полученная затратным подходом.

В области недвижимости применение затратного подхода не всегда определяет точную рыночную стоимость и для объекта оценки нецелесообразен по причинам:

1. Затратный подход полезен в основном для оценки Объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка. К таковым Объект оценки не относится;

2. Затратный подход основан на расчете восстановления объекта недвижимости (здания в целом), а не его составляющих (отдельных квартир);

3. Заказчиком не предоставлены документы права собственности по земельному участку, относящемуся к зданию, тем более к квартире, которая является Объектом оценки.

Поэтому в оценке земли велика доля экспертных суждений, которые имеют значение, но на которые нельзя полагаться.

В связи с вышеуказанными причинами оценщиками было принято решение отказаться от применения затратного подхода.

Мотивированный отказ

9.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Рыночная стоимость объекта оценки в данном случае определяется с использованием сравнительного подхода.

Сравнительный подход используется для определения рыночной стоимости объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках купли-продажи с аналогичными объектами. Метод прямого сравнительного анализа продаж основывается на принципе замещения, согласно которому рациональный покупатель не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего аналогичной полезностью, что и данный объект.

Метод реализуется следующим образом. Производится сбор информации о недавних сделках купли-продажи объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым по функциональным признакам. При этом объекты-аналоги должны иметь минимально возможное различие с оцениваемым объектом по следующим признакам:

1. различия в условиях совершения сделки;
2. разница во времени продажи;
3. различие в местоположении объектов;
4. отличие физических характеристик и накопленного износа.

Далее определяются различия между объектами-аналогами и оцениваемым объектом, согласно перечисленным признакам, а в цену продаж объектов-аналогов вносятся корректировки на выявленные различия в указанной последовательности:

1. Права собственности. Учитываются ограничения на права собственности.

2. Условия финансирования. Учитываются условия расчетов, которые влияют на стоимость объекта.

3. Условия продажи. Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем.

4. Состояние рынка. Корректировка на состояние рынка учитывает изменение рыночных условий, происходящих с течением времени: инфляцию, дефляцию, изменение налогового законодательства, изменения в предложении и спросе и т.п. Одним из существенных факторов является снижение цен при переходе объекта на вторичный рынок. Снижению цен может способствовать также экономический кризис, определяющий спад спроса на недвижимость.

5. Местоположение. Корректировка на месторасположение объекта является одним из наиболее важных факторов, влияющих на стоимость недвижимости. К факторам, оказывающим влияние на стоимость недвижимого имущества, относят следующие: престижность района расположения, близость к центру города, транспортная доступность, близость к остановкам общественного транспорта, качество ближайшего окружения, внешний вид (эстетическая выразительность) фасада здания.

6. Физические характеристики. Практически всегда объекты сравнения имеют различные физические характеристики: площадь, техническое состояние здания (износ), санитарно-техническое состояние объекта оценки, наличие коммуникаций и дополнительного оборудования, расширяющего функциональные возможности и т.п.

Перечень основных физических характеристик, которые следует учитывать при корректировке цены продажи, определяется спецификой объекта недвижимого имущества, соответствием объекта оценки и аналога действующим и планируемым к введению в ближайшее время ограничениям, стандартам и нормативам и т.п.

7. Экономические характеристики. К экономическим характеристикам относят функциональность (соотношение полезных и общих площадей), эффективность управления расходами, потенциальные возможности увеличения доходов бизнеса арендаторов, те, которые влияют на величину чистого текущего дохода и т.п.

8. Использование. При выборе объектов сравнения следует отказаться от тех, которые после продажи используются не так, как объект оценки.

9. Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью. Стоимость оборудования, не связанного с недвижимостью, должна учитываться отдельно и выделяться из стоимости объектов оценки и сравнения.

Однако, в российской практике, реальные цены сделок по купле-продаже недвижимости являются конфиденциальной информацией. Поэтому для расчетов используются объекты сравнения, для которых известны цены предложения на продажу. В этом случае целесообразно вводить поправку на торг.

Как правило, ни один из выбранных объектов сравнения не соответствует в полном объеме объекту оценки. Поэтому, сравнению подлежат некоторые общие удельные стоимостные показатели, называемые единицами сравнения.

Выбор единицы сравнения

При анализе продаж объектов недвижимости обычно используют следующие единицы сравнения:

1. цена за 1 кв. м общей площади;
2. цена за 1 куб. м. объема объекта.

Сравнение выбранных объектов с оцениваемым объектом производится по отдельным элементам (элементам сравнения), влияющим на изменение цены на недвижимость. Выделение элементов сравнения проводится на основании подробного анализа рыночных условий в данном сегменте. Чтобы сопоставить объекты сравнения с объектом оценки по выбранным единицам сравнения требуется выполнить корректировки продажных цен объектов сравнения по каждому выделенному элементу сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

Для расчета и внесения поправок применялись различные методы, среди которых можно выделить следующие:

1. методы, основанные на анализе парных продаж;
2. экспертные методы расчета и внесения поправок;
3. статистические методы.

Объектом оценки является двухкомнатная квартира, назначение: жилое помещение, площадью 57,4 кв.м, расположена на 5 этаже 14 этажного дома, по адресу: Российская Федерация, Московская область, г. Воскресенск, ул. Победы, дом №5 а, пом. 159, принадлежащая на праве собственности Геворгян Армену Дживановичу.

Оценщиком было принято решение об использовании в качестве объектов-аналогов предложения по продаже однокомнатных квартир, расположенных в четырнадцатизэтажных домах 2007-2013 г.п., города Воскресенска, аналогичных оцениваемому объекту по основным характеристикам, а именно - площади, этажности дома, планировочным решениям, влияющим на данный тип недвижимости.

Характеристики объектов и условия их предложений приведены в Таблице №21.

В качестве единиц сравнения взята стоимость 1 кв. метра общей площади квартиры.

Далее в выбранные аналоги оценщик внес корректировки. Корректировки были введены с учетом анализа рынка недвижимости г. Воскресенска.

Вся информация по подобранным аналогам была уточнена в ходе телефонных переговоров с собственниками, агентами по недвижимости, по телефонам указанным в объявлениях.

Обоснование размера корректирующих поправок:

1. Корректировка на передаваемые имущественные права

Корректировка не вводилась, так как объекты аналоги и оцениваемый объект имеют одинаковые права - полное право собственности на объект недвижимости.

2. Корректировка на условия финансирования

Эта поправка конвертирует цену сделки сопоставимого объекта в ее денежный эквивалент или модифицирует ее для увязки с условиями финансирования оцениваемого объекта. Поправка не вводилась, так как финансовые условия равнозначны – денежная оплата.

3. Корректировка на условия продажи

Данная корректировка проводится третьей среди последовательных корректировок и используется для фиксации степени чистоты сделки, то есть отмечает факторы особых отношений между продавцом и покупателем. Сделки, которые требуют корректировки, включают такие ситуации как: продажа на аукционе, в кредит, банкротство собственника и т.п.

Поправка не вводилась, так как оцениваемый объект и объекты-аналоги, имеют обычные условия продажи, т.е. рыночные.

4. Корректировка на состояние рынка

Вводилась понижающая корректировка в отношении всех объектов-аналогов, так как на дату оценки факт сделки купли-продажи не зарегистрирован. Корректировка определялась по Справочнику оценщика недвижимости – 2019 год. «Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Н. Новгород 2019 год.. Лейфер Л.А.

Таблица № 16

постройки	
3. Массовое современное жилье	4,6%
4. Жилье повышенной комфортности	5,3%

Границы расширенного интервала скидки на торг

Класс объектов	Акт
	Среднее

Скидка на торг составила для всех объектов аналогов 4,6% (среднее значение по расширенному интервалу). Размер корректировки составил 0,954.

5. Корректировка на местоположение

Местоположение является одним из главных факторов, обуславливающих вид использования объекта недвижимости. Характеристики местоположения являются базисом для изучения среды, в которой будет функционировать объект. Целью анализа местоположения является определение потенциала объекта для различных видов использования или дальнейшей эксплуатации и влияния внешних характеристик на концепцию и различные параметры проекта, определение ограничительных факторов, препятствующих развитию объекта недвижимости.

Немаловажную роль при продаже играет коэффициент к цене, учитывающий близость зоны нахождения участка к крупным городам. Статус города (поселка), развитие социально-культурного потенциала. Данный коэффициент способствует формированию повышенного спроса в пригородных

зонах городов, поэтому его можно использовать как элемент сравнения при сопоставлении.

Анализ месторасположения фокусируется на географических и пространственных условиях осуществления проекта. Обычно выделяется глобальное расположение (т.е. город, регион) и локальное расположение (земельный участок). Если не брать экстремальные ситуации, то при анализе глобального расположения учитываются достаточно стабильные или равномерно изменяющиеся параметры: удаленность от других населенных пунктов, демографическая ситуация, транспортная и промышленная инфраструктура. К анализу локального расположения, напротив, относятся, помимо постоянных данных (размер, рельеф земельного участка) ряд очень динамичных параметров, которые могут кардинально изменить характер места в течение нескольких лет (социальная структура, престиж района).

Поправка не вводилась, так как все объекты аналоги по местоположению идентичны оцениваемому, а именно расположены в одном районе - город Воскресенск.

6. Корректировка на физические характеристики

6.1. Корректировка на площадь квартиры

Общеизвестно, что покупателя на небольшие объекты по площади найти легче, чем на большие.

Размер площади объектов-аналогов идентичен размеру площади объекта оценки.

Корректировка определяется по Справочнику оценщика недвижимости – 2019 год. «Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Н. Новгород 2019 год. Лейфер Л.А.

Таблица № 17

Та

3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной ком						
Площадь, кв.м	аналог					
	<30	30-50	50-65	65-90	90-1	
объект	<30	1,00	1,06	1,13	1,20	1,2
	30-50	0,95	1,00	1,07	1,14	1,2
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,1

На основе анализа площади объекта оценки по отношению к площадям объектов-аналогов - для объектов-аналогов корректировка составила 1,00.

6.2. Корректировка на материал стен дома

Материал стен жилого дома является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья.

Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, его тепло и шумоизоляционные характеристики.

На основании Справочника оценщика недвижимости – 2019 год. «Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Н. Новгород 2019 год. Автор Лейфер Л.А., показаны различия в стоимости квартир в домах со следующим материалом стен:

Матрицы коэффициентов

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог	
		кирпичные стены	панельные/блочные стены
ценки	кирпичные стены	1,00	1,08

На основе анализа материала стен объекта оценки по отношению к объектам-аналогам корректировка составила - 1,00.

6.3. Корректировка на физическое состояние здания

Состояние, в котором находится оцениваемый объект, оказывает непосредственное влияние на его цену.

Для классификации и сравнительного анализа технического состояния объекта оценки и аналогов необходимо использовать следующую таблицу.

Таблица № 19

Оценка технического состояния объекта недвижимости	Характеристика технического состояния	Физический износ, %
1	2	3
Отличное	Новое здание, только что сданное в эксплуатацию	До 5
Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15
Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например – замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли, и т.д.)	от 30 до 50
Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания	от 50 до 70

Все объекты-аналоги, так же как и оцениваемый объект представлены квартирами, расположенными в домах 2007-2011 годов постройки. Все дома находятся в хорошем состоянии. На основе анализа физического состояния объекта оценки по отношению к объектам-аналогам корректировка составила - 1,00.

6.4. Корректировка на наличие коммуникаций

По данному фактору объекты отличий не имеют, у всех объектов подведены коммуникации.

6.5. Корректировка на высоту здания

Все объекты аналоги, как и объект оценки, расположены в домах, имеющих четырнадцать надземных этажей, в которых предусмотрено наличие лифта. Корректировка к аналогам не применялась.

6.6. Корректировка на этаж расположения

Расположение квартиры на определенном этаже так же влияет на ее привлекательность и стоимость. Все объекты расположены на средних этажах, корректировка к аналогам составила - 1,00.

6.7. Корректировка на тип санузла

Проведенный анализ статистических данных показал, что тип санузла оказывает незначительное влияние на стоимость квартиры, поскольку у каждого покупателя на данный счет имеются свои предпочтения.

Однако в большинстве городов самыми дорогими объектами оказались квартиры с совмещенными санузлами. Это можно объяснить тем, что в новостройках чаще встречается подобный вид санузла.

Все объекты имеют отдельный санузел, корректировка к аналогам составила - 1,00.

6.8. Корректировка на наличие парковки

Фактор парковки определяет возможность хранения личного автотранспорта. Различные виды паркинга могут оказывать влияние на престижность дома. Достаточность парковочных мест – это обеспеченность квартиры парковочным местом в соответствии с потребностями проживающих. Поправка не вводилась, так как оцениваемый объект и объекты-аналоги, имеют парковочные места.

Комплексная корректировка рассчитывается

Перечень основных физических характеристик, которые следует учитывать при корректировке цены продажи, включает в себя: площадь, физическое состояние здания, санитарно-техническое состояние и коммуникации. Для определения корректировки на физические характеристики необходимо рассчитать величину поправки на каждую характеристику, и перемножить их.

Суммарная корректировка на физические характеристики составила:

Таблица № 20

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Корректировка на площадь квартиры	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на материал стен дома	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на физическое состояние здания	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на наличие коммуникаций	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на высоту здания (этажность дома)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на этажность	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на тип санузла	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на наличие парковки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на физические характеристики	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

7. Корректировка на назначение (использование)

Корректировка не применялась, объект оценки и все объекты-аналоги представлены жилой недвижимостью.

8. Корректировка на наличие компонентов не связанных с недвижимостью

Корректировка не применялась, так как объекты аналогичны по данному фактору. У всех объектов нет удорожающих факторов.

9. Корректировка на тип отделки

Одним из основных параметров, влияющих на рыночную стоимость, является, тип отделки.

Объекты жилой недвижимости с повышенной отделкой стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов или требует ремонта. Существуют разные типы ремонта жилой недвижимости. На основании Справочника оценщика недвижимости – 2019 год. «Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Н. Новгород 2019 год. Лейфер Л.А.

- капитальный
- под чистовую отделку
- косметический
- современный
- комфортный
- элитный

Все объекты-аналоги находятся в состоянии «современный ремонт», и не отличаются от оцениваемого объекта по типу/содержанию ремонта.

Расчет стоимости объекта оценки приведен ниже.

Расчет стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Таблица № 21

Расчет методом сравнения продаж						
Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Местоположение (адрес)	Московская область, г. Воскресенск, ул. Победы, дом №5 А, пом.159	Московская область, г. Воскресенск, ул. Победы 5а	Московская область, г. Воскресенск, ул. Победы 28Б	Московская область, г. Воскресенск, ул. Победы 5а	Московская область, г. Воскресенск, ул. Победы 5а	Московская область, г. Воскресенск, ул. Победы 5а
Локальное местоположение	Центральный микрорайон	Центральный микрорайон	Центральный микрорайон	Центральный микрорайон	Центральный микрорайон	Центральный микрорайон
Назначение	Жилая недвижимость	Жилая недвижимость	Жилая недвижимость	Жилая недвижимость	Жилая недвижимость	Жилая недвижимость
Количество жилых комнат	2	2	2	2	2	2
Общая площадь, кв. м	57,4	60,0	61,0	60,0	60,0	61,0
Жилая, кв. м.	30,4	31,0	н/д	н/д	н/д	н/д
Кухня, кв. м.	11,9	18,0	12,0	10,0	12,0	12,0
Этаж/Этажность дома	5/14	12/14	14/17	7/14	7/14	9/14
Год постройки	2007	2009	2007	2009	2007	2013
Состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Санитарно-техническое состояние квартиры /качество отделки	Комфортный	Комфортный	Комфортный	Комфортный	Комфортный	Комфортный
Коммуникации	Все подведены	Все подведены	Все подведены	Все подведены	Все подведены	Все подведены
Материал стен	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Планировка и конфигурация квартиры (сан.узел)	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Наличие парковки	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Источник информации		https://voskresensk.cian.ru/sale/flat/225415355/	https://voskresensk.cian.ru/sale/flat/221956569/	https://www.mirkvartir.ru/188219079/	https://www.mirkvartir.ru/207420514/	https://www.mirkvartir.ru/187823739/
Контактные данные	*	тел.: 8-916-190-38-47	тел.: 8-916-236-90-29	тел.: 8-915-177-14-79	тел.: 8-915-177-14-79	тел.: 8-915-253-82-80
Стоимость всей площади без учета НДС, руб.	Определяется	4 400 000	4 600 000	4 200 000	4 500 000	4 300 000
Стоимость за 1 кв.м. площади без учета НДС, руб.	Определяется	73 333	75 410	70 000	75 000	70 492
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		73 333	75 410	70 000	75 000	70 492
Условия финансирования		рубли	рубли	рубли	рубли	рубли
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		73 333	75 410	70 000	75 000	70 492
Условия продажи	Открытый рынок					
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		73 333	75 410	70 000	75 000	70 492
Состояние рынка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на торг		0,954	0,954	0,954	0,954	0,954
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		69 960	71 941	66 780	71 550	67 249
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		69 960	71 941	66 780	71 550	67 249
Местоположение	Центральный микрорайон					
Корректировка на местоположение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		69 960	71 941	66 780	75 000	67 249
Физические характеристики здания	57,4	60,0	61,0	60,0	60,0	61,0
Корректировка на площадь квартиры		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на материал стен дома		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на физическое состояние здания		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на наличие коммуникаций		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на высоту здания(этажность дома)		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на этажность		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на тип санузла		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на наличие парковки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на физические характеристики		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		69 960	71 941	66 780	75 000	67 249
Экономические характеристики						
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		69 960	71 941	66 780	75 000	67 250
Назначение	Жилая недвижимость					

Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		69 960	71 941	66 780	75 000	67 250
Санитарно-техническое состояние квартиры /качество отделки	Комфортный	Комфортный	Комфортный	Комфортный	Комфортный	Комфортный
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		69 961	71 942	66 781	75 000	67 251
Количество корректировок		1	1	1	1	1
Весовой коэффициент		0,2000	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000
Взвешенная стоимость 1 кв. м. без учета НДС, руб.		69 497,00				
Итоговая стоимость помещения без учета НДС, руб.		3 989 128,00				

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

После учета всех необходимых поправок, каждому из аналогов придаем веса в зависимости от количества внесенных корректировок в соответствии с нижеприведенной формулой:

$$d = \frac{1/x_i}{\sum 1/x_i}$$

Где: d – весовой коэффициент;
x_i – количество корректировок каждого из аналогов.

Таблица № 22

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	2	3	4	5	6
Количество корректировок	1	1	1	1	1
Весовой коэффициент	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000	0,2000
Взвешенная стоимость 1 кв. м., руб.	69 497,00				
Итого стоимость земельного участка, руб.,	3 989 128,00				

Таким образом, стоимость недвижимого имущества, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет округленно:

3 989 000

(Три миллиона девятьсот восемьдесят девять тысяч) рублей

Таблица №23

№№	Наименование	Площадь, кв.м	Стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, руб.*	Стоимость, определенная в рамках сравнительного подхода, руб. округленно *
1	2	3	4	5
1	Квартира, назначение: жилое помещение, кадастровый номер: 50:29:0000000:14345, площадью 57,4 кв.м, расположена на 5 этаже 14 этажного дома, по адресу: Российская Федерация, Московская область, г. Воскресенск, ул. Победы, дом №5 а, пом. 159	57,4	3 989 128	3 989 000
ИТОГО:			3 989 128	3 989 000

* Стоимость не содержит налог на добавленную стоимость (НДС), поскольку операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС (пп.6 п.2 ст.146 Налогового кодекса (введен Федеральным Законом от 22.07.2005 № 118 ФЗ))

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

10.1 Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов

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

1. Оценка доходным подходом.

Этот подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования производственного процесса в комплексе, путем наложения коэффициентов капитализации, рассчитанных на основе рыночной информации. Преимущество этого подхода состоит в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования Объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток подхода заключен в не гарантированности ожидаемых в будущем изменений, на которые опирается этот расчет.

Мотивированный отказ.

2. Оценка затратным подходом.

Этот подход заключен в расчете полной восстановительной стоимости объекта оценки. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Использование подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на предстоящие затраты.

Мотивированный отказ.

3. Оценка сравнительным подходом.

Этот подход использует информацию по сравнимым продажам Объектов, сравнимых с оцениваемым. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных Объектов, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлнить и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках или предложениях.

Расчет стоимости Объекта оценки сравнительным подходом показал следующий результат:

3 989 000

(Три миллиона девятьсот восемьдесят девять тысяч) рублей

10.2 Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода

Так как оценка объекта недвижимости была проведена одним подходом, то согласование результатов не проводилось и рыночная стоимость оцениваемого имущества на дату оценки, без учета НДС, составляет:

3 989 000

(Три миллиона девятьсот восемьдесят девять тысяч) рублей

Ниже представлены расчеты границ интервала стоимости.

Расчеты производились на основании Практических рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости (опубликовано 17 марта 2015 года) 109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2, тел. 8 (800) 200-29-50, (495) 626-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru. Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ».

http://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-ito-govoj-stoimosti_statya.pdf

Основными критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка и качество (детализация) информации, использованной при проведении оценки:

Таблица № 24

Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)			
Развитость рынка	Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
	низкая	средняя	высокая
низкая	± 30	± 20	± 15
средняя	± 25	± 15	± 10
высокая	± 20	± 10	± 5

На основе имитационного моделирования влияние качества (детализации) информации можно оценить в размере 0,8 – 1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

$$I = i_{1,2} \times k_3$$

где:

i – итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$ – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

k_3 – значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2).

Итоговая взаимосвязь указанных критериев и диапазона стоимости объектов недвижимости может быть представлена в виде трехмерной матрицы.

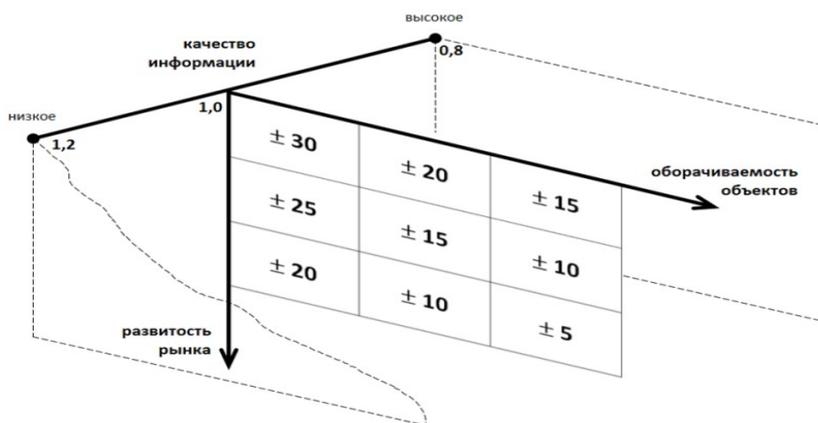


Рисунок 6

Размер рыночной стоимости объекта недвижимости составил:
3 989 000 рублей.

В соответствии с данными таблицы и матрицы имеем:

- ширина интервала = +/- 10% x 0,8 = +/- 8%;

Для первого этажа

- нижняя граница = 3 989 000 – 3 989 000 x 8% = 3 670 000 руб. (округленное значение).

- верхняя граница = 3 989 000 + 3 989 000 x 8% = 4 308 000 руб. (округленное значение)

Возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится размер рыночной стоимости: от 3 670 000 руб. до 4 308 000 рублей.

11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таким образом, в результате выполненных расчетов, рыночная стоимость недвижимого имущества: Квартира, назначение: жилое помещение, площадью 57,4 кв.м, расположена на 5 этаже 14 этажного дома, по адресу: Российская Федерация, Московская область, г. Воскресенск, ул. Победы, дом №5 а, пом.159, принадлежащая на праве собственности Геворгян Армену Дживановичу, на дату оценки составляет:

3 989 000

(Три миллиона девятьсот восемьдесят девять тысяч) рублей

В том числе:

№	Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м, по свидетельству	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	2	3	4	5
1	- Квартира, назначение: жилое помещение, кадастровый номер: 50:29:0000000:14345, площадью 57,4 кв.м, расположена на 5 этаже 14 этажного дома, по адресу: Российская Федерация, Московская область, г. Воскресенск, ул. Победы, дом №5 а, пом.159,	50:29:0000000:14345	57,4	3 989 000
Итого				3 989 000

* - Рыночная стоимость не содержит налог на добавленную стоимость (НДС), поскольку операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения НДС (пп.6 п.2 ст.146 Налогового кодекса (введен Федеральным Законом от 22.07.2005 № 118 ФЗ).

Оценщик

Верещака И.В.

Директор
ООО «Элит-Оценка»

Серебренникова Т.В.

12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).
2. Федеральный закон от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями от 13 июля 2007 г.) в действующей редакции.
3. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
4. Приказ Минэкономразвития РФ от от 20 мая 2015 г. №298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
5. Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611
7. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Ассоциация «МСО»), утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО», протокол № 19 от 11.07.2016 г .
8. Электронный портал «Росеестр» <http://rosreestr.ru/>.
9. Справочники оценщика недвижимости-2018 г. Земельные участки. Часть 1. Часть 2. Нижний Новгород – 2018 г. Автор: Лейфер Л.А.