СМАРТ
АУДИТ. ФИНАНСЫ. КОНСАЛТИНГ

Общество с ограниченной ответственностью
«АФК СМАРТ»
г. Москва

ОТЧЕТ № xxxxxx

Об определении рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки: квартира, кадастровый номер: 77:02:0021003:1927, общая площадь 81,8 кв. м, этаж 3, адрес (местонахождение) объекта: Москва, Марьина Роща, проезд. Марьиной Рощи 17-й, д. 2, кв. 10

Дата оценки: 11 июля 2024 г.

Дата составления: 11 июля 2024 г.

Заказчик: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Исполнитель: ООО «АФК СМАРТ»

Москва, 2024 г.

125315, город Москва,
Балтийская ул., д. 14, офис 216
+7-499-938-92-10
+7-926 855-58-15
www.afksmart.ru
mail@afksmart.ru

xxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxx

Уважаемый xxxxxxxxx!

В соответствии с Договором на оказание услуг № xxxxxx от 11 июля 2024 г., который составили между собой xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx и ООО «АФК СМАРТ», была выполнена работа по определению рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки: квартира, кадастровый номер: 77:02:0021003:1927, общая площадь 81,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Москва, Марьина Роща, проезд. Марьиной Рощи 17-й, д. 2, кв. 10

Оценка рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки была произведена по состоянию на 11 июля 2024 г. с применением Федерального закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г., №135-ФЗ в действ. Редакции; и следующих стандартов оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200);
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200);
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200);
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200);
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200);
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200);
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка Недвижимости (ФСО №7)», (утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611)
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка для целей залога (ФСО N 9)" (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 1 июня 2015 г. N 327)

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов Оценщик пришел к заключению: рыночная и ликвидационная стоимость объекта оценки по состоянию на 11 июля 2024 г., округленно, составляет:

Итоговая величина рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки: квартира, кадастровый номер: 77:02:0021003:1927, общая площадь 81,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Москва, Марьина Роща, проезд. Марьиной Рощи 17-й, д. 2, кв. 10 по состоянию на дату оценки:	
Рыночная стоимость, руб. (округленно)	28 049 000 (Двадцать восемь миллионов сорок девять тысяч)
Ликвидационная стоимость, руб. (округленно)	22 911 000 (Девять миллионов восемьсот восемьдесят пять тысяч)

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее. Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в Отчете, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого объекта, собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученного результата, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

В случае возникновения у Вас каких-либо вопросов, связанных с настоящей оценкой, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,
Генеральный директор **/Д.Н. Осипов /**
ООО «АФК СМАРТ»

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 7
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 8
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 9
6. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ 10
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 10
7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ И ОБРЕМЕНЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ 11
7.2 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ И ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 11
7.3 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 12
7.4 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 13
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 15
8.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩЕЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ 15
8.2 ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА В ТЕХ ЕГО СЕГМЕНТАХ, К КОТОРЫМ ОТНОСЯТСЯ ФАКТИЧЕСКОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА И ДРУГИЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЕГО СТОИМОСТИ 22
8.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ 24
8.4 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН 25
8.5 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ 26
8.6 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ 28
9. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 28
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ 29
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 31
11.1 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ 31
11.2 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 32
11.3 ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ 33
11.4 ВЫВОД О ПРИМЕНИМОСТИ МЕТОДОВ И ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 36
12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 37
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 50
14. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ 51
15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТЯХ 58
16. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА 58
17. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 59
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ 60
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 60
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА 63
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ОРГАНИЗАЦИИ 66
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА 72

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основания для проведения работ	Договор на оказание услуг № хххххх от хх июля 2024 г.		
Объект оценки	Квартира, общая площадь 81,8 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0021003:1927, адрес (местонахождение) объекта: Москва, Марьина Роща, проезд. Марьиной Рощи 17-й, д. 2, кв. 10		
Адрес объекта оценки	Москва, Марьина Роща, проезд. Марьиной Рощи 17-й, д. 2, кв. 10		
Правообладатель(и) объекта оценки	хххххххххххххххххххххх		
Цель и предпосылки использования	Для предоставления результатов оценки в банк		
Оцениваемые права на объект оценки	Общая долевая собственность		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая стоимость может быть применена только в соответствии с назначением отчета об оценке		
Дата оценки	11 июля 2024 г.		
Дата составления Отчета	11 июля 2024 г.		
Дата осмотра объекта оценки	Не проводился, т.к. не был предоставлен доступ		
Порядковый номер Отчета	хххххх		
В результате проведенных расчетов и согласований, рыночная и ликвидационная стоимости объекта оценки составили:			
Подход к оценке	**Затратный**	**Сравнительный**	**Доходный**
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Обоснованно не применялся	28 048 893 (Двадцать восемь миллионов сорок восемь тысяч восемьсот девяносто три)	Обоснованно не применялся
Ликвидационная стоимость объекта оценки, руб.	22 910 771 (Двадцать два миллиона девятьсот десять тысяч семьсот семьдесят один)		
Итоговая стоимость объекта оценки			
Рыночная стоимость объекта оценки, округленно, руб.	28 049 000 (Двадцать восемь миллионов сорок девять тысяч)		
Ликвидационная стоимость объекта оценки, округленно, руб.	22 911 000 (Девять миллионов восемьсот восемьдесят пять тысяч)		

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Наименование объекта оценки	Квартира, общая площадь 81,8 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0021003:1927, адрес (местонахождение) объекта: Москва, Марьина Роща, проезд. Марьиной Рощи 17-й, д. 2, кв. 10
Адрес объекта оценки	Москва, Марьина Роща, проезд. Марьиной Рощи 17-й, д. 2, кв. 10
Оцениваемые права на объект оценки	Общая долевая собственность
Существующие ограничения и обременения	Не зарегистрировано
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки является единым целым. Дополнительные составляющие отсутствуют.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей.
Цель и предпосылки использования	Для предоставления результатов оценки в банк
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Правообладатель(и) объекта оценки	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная стоимости
Срок проведения работ по оценке	С даты заключения договора (11 июля 2024 г.) по дату составления Отчета об оценке (11 июля 2024 г.)
Дата оценки:	11 июля 2024 г.
Дата осмотра объекта оценки	Не проводился, т.к. не был предоставлен доступ
Срок экспозиции объекта оценки	2-4 месяца
Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов	Условия определяются залогодержателем в соответствии с гражданско-правовыми нормами.
Определение границ интервала стоимости недвижимости, являющейся объектом оценки	Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, помимо указания в Отчете об оценке итогового результата оценки стоимости, может находиться определяемая стоимость недвижимости, являющейся Объектом оценки, не требуется**.**
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Отсутствует
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II ФСО III/2022 «Процесс оценки», если они известны на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено.
Ограничения оценки в соответствии с разделом III ФСО III/2022 «Процесс оценки», если они известны на момент составления задания на оценку	Ограничение оценки не предусмотрены.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике оценки	
Заказчик	Юридическое лицо
Реквизиты	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора	
Фамилия, Имя, Отчество	Образцова Ольга Сергеевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, адрес саморегулируемой организации	Член некоммерческого партнерства «Общества профессиональных экспертов и оценщиков, регистрационный номер № 1659.50 от 17.02.2023 (адрес: 125167, г. Москва, 4-я ул. 8 Марта, д. 6А), трудовой договор №4-1/25 от 25 сентября 2023 года.
Вид, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение знаний в области оценочной деятельности	Образование: высшее, квалификация бакалавр по направлению подготовки экономика, диплом о высшем образовании 107724 1104079, рег. № 3438, выдан 01 июля 2015 г. Федеральное государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московский автомобильно-дорожный государственный технический университет (МАДИ)» г. Москва Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» 772401626292, рег № 000003, выдан 14 декабря 2015 г. Федеральное государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московский автомобильно-дорожный государственный технический университет (МАДИ)» г. Москва Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 034710-1 от 16.01.2023 г.. по направлению «Оценка недвижимости» ФБУ «Федеральный ресурсный» г. Москва. Срок действия квалификационного аттестата до 16.01.2026 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис №922/2319845437 страхования ответственности оценщика САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ». Срок действия– с 02.02.2023 г. по 01.02.2024 г. Страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей.
Контактный телефон:	+7-499-938-92-10 +7-926-855-58-15
Эл. почта:	mail@afksmart.ru
Почтовый адрес:	125315, город Москва, Балтийская ул., д. 14, офис 216
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим оценщик Образцова Ольга Сергеевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Образцова Ольга Сергеевна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Образцова Ольга Сергеевна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «АФК СМАРТ»
Место нахождения юридического лица	125315, город Москва, Балтийская ул., д. 14, офис 216
ОГРН	1137326000140 от 29 января 2013 г.
ИНН / КПП	7326042866 / 774301001
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис № 922/2458250499 страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки. Срок действия договора страхования: с 00 часов 00 минут 27.09.2023 г. по 24 часа 00 минут 26.09.2024 года. Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Сведения о независимости юридического лица	Настоящим, ООО «АФК СМАРТ», подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «АФК СМАРТ» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
Сведения о привлекаемых специалистах	
Сведения о привлекаемых специалистах	Не привлекались другие специалисты, помимо указанных выше Оценщиков

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих предположений, допущений и ограничений, которые являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную и ликвидационную стоимости объекта оценки.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
6. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
8. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
9. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
10. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
11. Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения полноты достоверности полученной от продавцов информации, которые зачастую увеличивают стоимость/аренду своих объектов и физические параметры, чтобы заинтересовать потенциального покупателя ещё до физического просмотра объектов недвижимости.
12. Оценщик не несет ответственности за изменение продавцом, представленных в данном Отчете объявлений по продаже/аренде объектов недвижимости, после даты оценки, в частности: цена продажи/аренды объекта недвижимости, торг и т.д., а также удаление данных объявлений из сети Интернет.
13. Все расчеты в рамках настоящего Отчета выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.

14. Округление осуществляется на завершающем этапе расчета. В связи с указанным промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета всех дробных составляющих.

15. Объект оценки оценивается свободным, от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.

16. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

17. Оценщик или его представитель не будет заниматься измерениями физических параметров недвижимого имущества (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера. В случае проведения осмотра оцениваемого имущества Оценщик или его представитель в процессе осмотра может фиксировать "порядок» размера, то есть визуально-идентифицируемые размеры, в частности, площадей для недвижимости.

18. Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

19. Осмотр объекта оценки не проводился, т.к. не был предоставлен доступ.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящая оценка была выполнена с применением следующих стандартов оценки:

Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г., №135-ФЗ в действ. редакции;

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200);

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200);

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200);

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200);

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200);

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200);

Федеральный Стандарт Оценки «Оценка Недвижимости (ФСО №7)», (утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611)

Федеральный Стандарт Оценки "Оценка для целей залога (ФСО N 9)" (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 1 июня 2015 г. N 327)

Также Оценщик использовал стандарты саморегулируемой организации МСНО-НП «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ», утвержденные протоколом № 28/08 от 04.07.2008 г.: СТ/4-ССПОД.ОПЭО «Общие положения о порядке проведения оценки», СТ/1-ССПОД. ОПЭО «Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности», СТ/2-ССПОД. ОПЭО «Кодекс профессиональной этики». Данные стандарты и правила являются обязательными к использованию (в соответствии с положениями ст. 15 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 года №135-ФЗ.

6. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

Согласно ст.14. ФЗ от 29.07.1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" оценщик имеет право:

- применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки;
- требовать от заказчика при проведении обязательной оценки объекта оценки обеспечения доступа в полном объеме к документации, необходимой для осуществления этой оценки;
- получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления данной оценки;
- запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки, за исключением информации, являющейся государственной или коммерческой тайной; в случае, если отказ в предоставлении указанной информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта оценки, оценщик указывает это в отчете;

Согласно ст. 15_2. N 135-ФЗ права и обязанности заказчика оценки включают в себя:

- содействовать оценочной компании, оценщику в своевременном и полном проведении оценки, создавать для этого соответствующие условия, предоставлять необходимые информацию и документацию, давать по устному или письменному запросу оценочной компании, оценщика исчерпывающие разъяснения и подтверждения в устной и письменной форме, а также запрашивать необходимые для проведения оценки сведения у третьих лиц;
- не предпринимать каких бы то ни было действий, направленных на сокрытие (ограничение доступа) информации и документации, запрашиваемых оценочной компанией, оценщиком. Наличие в запрашиваемых оценочной компанией, оценщиком для проведения оценки информации и документации сведений, содержащих коммерческую тайну, не может являться основанием для отказа в их предоставлении;

Исходные данные об объекте оценки для всех трех подходов получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в разделе 7.2 настоящего Отчета, а копии представленной документации, согласно п. 10 ФСО-III, приведены в приложении 4 к настоящему Отчету.

Исходя из вышеуказанного Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки в соответствии с Договором на оказание услуг № хххххх от 11 июля 2024 г. является объект недвижимости - квартира, общая площадь 81,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Москва, Марьина Роща, проезд. Марьиной Рощи 17-й, д. 2, кв. 10. На дату Оценки объект используется как жилое помещение. Объект оценки окружает развитая инфраструктура.

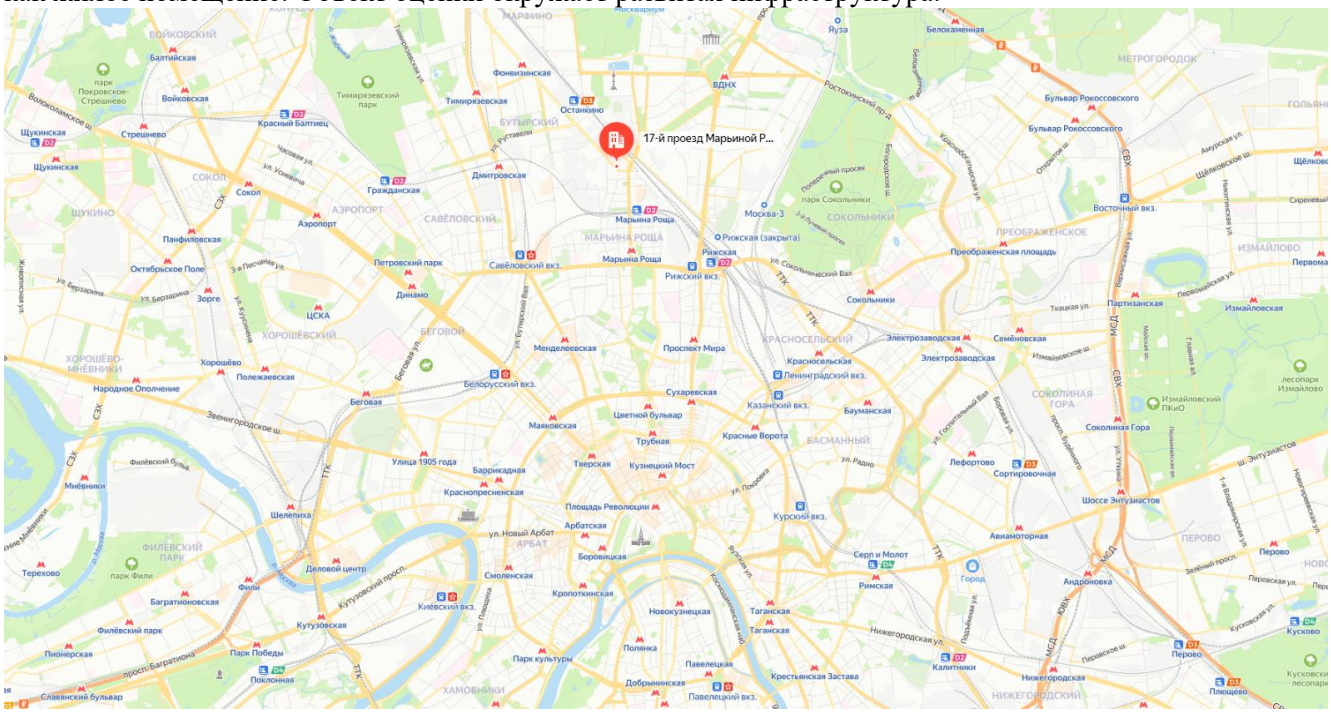


Рис. 1. Местоположение объекта оценки (https://yandex.ru/maps)

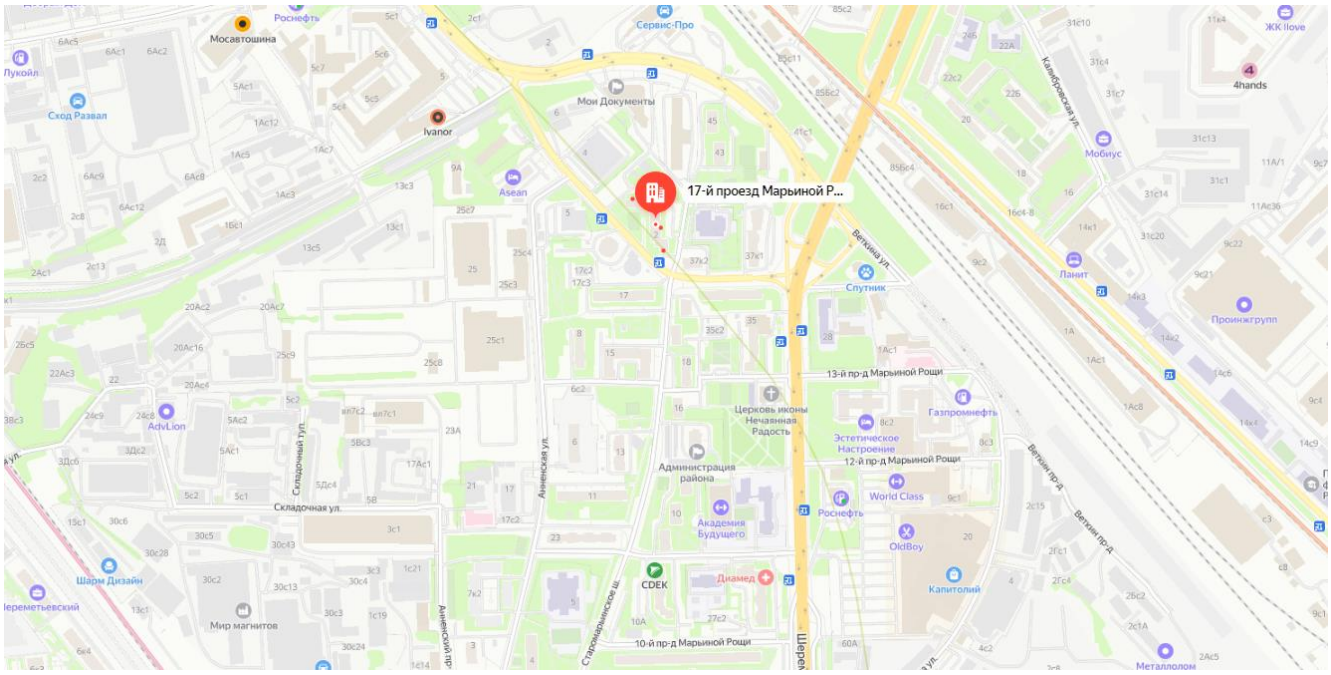


Рис. 2. Местоположение объекта оценки (https://yandex.ru/maps)

7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ И ОБРЕМЕНЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

Объект оценки принадлежит на праве долевой собственности.

Правообладатель(и) – xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Оценщик проанализировал наличие обременений оцениваемого объекта следующими факторами:

- залог объекта оценки;
- договоры аренды, вызывающие ограничения по сдаче площадей в аренду новым арендодателям.

При анализе наличия обременения оцениваемого объекта залогом оценщика от Заказчика была получена информация о том, что обременений не зарегистрировано.

При анализе наличия обременения оцениваемого объекта договорами аренды оценщиками от Заказчика была получена информация об отсутствии данного обременения.

При подготовке отчета об оценке обременения прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания инвестора. В соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки обременения при расчёте стоимости объекта оценки не учитываются.

7.2 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ И ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта Оценщиком пользовалась информация, полученная от Заказчика, из правовых баз данных и рыночная информация. Перечень документов, предоставленных Заказчиком (таблица 7.2.1):

Таблица 7.2.1. Перечень документов, устанавливающих характеристики объекта оценки

№ п/п	Вид документа
1	xxxxxxxxxxxxx
2	Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online с сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии https://rosreestr.ru/site/

Количественные и качественные характеристики объекта, подлежащего оценке, установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании вышеперечисленных правоустанавливающих, правоудостоверяющих и технических документов, предоставленных Заказчиком.

В процессе работы по определению величины рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости проводились интервью с экспертами рынка жилой недвижимости, изучались публичные

источники информации. Ссылки на источники информации по объектам сравнения, используемым при проведении расчетов, приведены далее по Отчету в соответствующих разделах.

7.3 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В таблице 7.3.1 приведено описание населенного пункта, в котором расположен Объект оценки.

Таблица 7.3.1. Описание или характеристика района

Показатель	Описание или характеристика показателя
Город	Москва
Район	Марьина Роща
Преобладающая застройка микрорайона	Район жилой застройки
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Магазины, предприятия службы быта, аптека, школа, поликлиника и т.п.
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Не обнаружено
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Автобусные маршруты
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Экологическая обстановка района	Удовлетворительная[1]

Описание района объекта оценки[2]

Марьина Роща — район Москвы к северу от Садового кольца в Северо-Восточном административном округе, а также одноимённое внутригородское муниципальное образование.

Марьина роща — район в Северо-Восточном административном округе Москвы. Граница района проходит по проспекту Мира от границы с Останкинским и Алексеевским районами до улицы Сущёвский вал, по которой граница района доходит до улицы Советской Армии, поворачивая затем до театра Российской Армии (не включительно). От Крестовского моста до театра Российской Армии Марьина роща граничит с Мещанским районом Центрального административного округа Москвы. После театра район соседствует с Тверским районом Центрального административного округа. Далее граница меняет направление, проходя по улице Достоевского. Затем граница проходит по Тихвинской улице и вновь идёт по Сущёвскому валу, доходя до середины Савёловской эстакады, где в одной точке сходятся границы сразу пяти районов и трёх округов: Марьиной рощи (СВАО), Тверского (ЦАО), Бегового (САО), Савёловского (САО) и Бутырского (СВАО). После этого линия границы проходит через платформу Савёловскую, протягиваясь по железнодорожному пути до Складочной улицы, проходя по ней, а затем по речке Копытовке до другого железнодорожного пути. Здесь Марьина роща граничит с Бутырским районом Северо-Восточного административного округа. По этому пути граница проходит параллельно с Мурманским проездом (после Шереметьевской эстакады) до Проспекта Мира. На данном участке соседом Марьиной рощи является Останкинский район Северо-Восточного административного округа. Затем Марьина роща граничит с Алексеевским районом СВАО, а после — снова с Мещанским районом ЦАО.

Марьина роща является самым южным из всех районов СВАО.

[1] https://ecostandardgroup.ru/center/ecorating/moscow/

[2] https://goo.su/Wdwxpk

7.4 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общая характеристика здания, в котором расположен объект оценки, представлена в таблице 7.4.1.

Таблица 7.4.1. Общая характеристика здания, в котором расположен объект оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя[3]
Тип здания	Многоквартирный, 14-ти этажный панельный дом
Серия дома	П44Т
Год постройки здания	1999
Износ здания	21%
Материал наружных стен	Крупнопанельные
Перекрытия	Железобетонные
Фундамент	Нет данных
Каркас	Панельный
Лифт(ы)	Есть
Организованная стоянка личного а/т или подземный гараж	Во дворе
Количество этажей в здании	14
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Хорошее
Аварийность	Дом не является ветхим и не находится в аварийном состоянии
Снос здания	Дом не стоит на учете по постановке на кап. ремонт, снос или реконструкцию с отселением

Определение износа здания

Построенные объекты под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого, на рыночную стоимость объекта оказывает влияние внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды. При этом различаются физический износ, функциональное старение, внешний или экономический износ. Все вместе эти виды износа составляют накопленный износ.

Физический износ — это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. В связи с тем, что объектом оценки является встроенное помещение (квартира), целесообразно определить износ и устаревания здания в целом.

В данном Отчете используется *метод нормативного срока жизни* для расчета физического износа. В рамках данного метода физический износ определяется по формуле:

И = ЭВ/ (ЭВ + ОСЖ), где:

И – износ здания;
ЭВ -эффективный возраст объекта;
ОСЖ -оставшийся срок жизни объекта недвижимости.

[3] https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=100457

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату проведения оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Физическая жизнь здания (ФЖ) – период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.).

Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности здания. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

Расчет износа здания по вышеуказанной формуле представлен в таблице 7.4.2.

Таблица 7.4.2. Расчет износа здания

Наименование объекта недвижимости	**Многоквартирный дом**
Год постройки	1999
Хронологический возраст объекта[4]	25
Нормативный срок службы[5]	120
Физический износ объекта	21%

Согласно данному методу, Оценщик принимает физический износ дома, в котором располагается объект оценки, в размере 21 %.

Внешний (экономический) износ (устаревания) – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменение окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т. п. Анализ месторасположения оцениваемых объектов не показал, что внешний износ не оказывает влияние на стоимость объектов оценки.

Признаки функционального износа (устаревания) для оцениваемых объектах — это несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации зданий в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием. В данном случае функциональный износ не оказывает существенного влияния на стоимость объектов оценки и в данном случае не определялся *Износ здания, в котором располагается объект оценки, равен 21 %.*

Общие характеристики объекта оценки представлены в таблице 7.4.3.

Таблица 7.4.3. Общая характеристика объекта оценки

Показатель	**Описание или характеристика показателя**
Этаж расположения объекта оценки	3
Площадь	81,8
Жилая площадь, кв. м	Нет данных
Площадь кухни, кв. м	Нет данных
Кол-во комнат	3

[4] В рамках данной оценки в качестве эффективного принят хронологический возраст объекта недвижимости.

[5] Согласно Приказу Госстроя СССР от 08.09.1964 N 147 «О введении в действие Положения о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий»

Показатель	Описание или характеристика показателя
Вспомогательные и подсобные помещения (согласно экспликации БТИ)	Нет данных
Высота потолка (согласно экспликации БТИ), м	Нет данных
Санузел	Раздельный
Наличие перепланировки	Не уставлено, т.к. отсутствуют документы БТИ
Описание перепланировки	-
Дополнительные системы безопасности	Домофон
Состояние объекта оценки (субъективная оценка)	Требует косметического ремонта
Балконы/Лоджии	Есть

Характеристика прав на объект оценки представлена в таблице 7.4.4.

Таблица 7.4.4. Характеристика прав на объект оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Кадастровый (или условный) номер	77:02:0021003:1927
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Правообладатель(и) объекта оценки	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующей дате оценки

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события.

Российская Федерация является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный и ресурсный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Россия – крупнейшая страна - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по запасам природного газа, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики, значительные перспективы - у Северного морского пути.

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем освоения ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также

путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю активность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в ход идет экономическая и финансовая зависимость, подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах, в социальных и внутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: социальное расслоение и политический раскол общества, дефицит энергии и ресурсов, огромные госдолги и дефицит госбюджетов, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата)

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика

(в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	1 плг.23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	**+5,6**	**-2,1**	**+1,6**
2.	Инвестиции в основной капитал (**15,4% от ВВП**)	**+8,6**	**+4,6**	**+7,6**
№		21/20	22/21	1плг.23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)	**-0,5**	**-1,0**	**+4,7**

(в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	янв-август 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	**+6,3**	**-0,6**	**+3,0**
5.	Продукция сельского хозяйства	**-0,4**	**+10,2**	**-2,4**
6.	Строительство (объём СМР)	**+6,0**	**+5,2**	**+8,8**
7.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около **83**%)	**+24,6**	**+11,0**	**+0,7**
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	**+38,9**	**+1,1**	**+14,0**
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	**+5,8**	**-2,6**	**-1,6**
	- железнодорожного транспорта (доля - около 49% от общ объема г/о):	**+4,3**	**-0,1**	**+1,2**
	- Трубопроводного (около 45%)	**+7,4**	**-7,3**	**-6,3**

№		21/20	22/21	янв-август 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
	- Автомобильного (около 5%)	**+5,0**	**+1,8**	**+16,2**
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	**+7,3**	**-6,7**	**+3,7**
11.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	**+17,5**	**+3,6**	**+4,2**
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	**+27,5**	**+4,7**	**+14,0**

(в рублях в текущих ценах)

		21/20 г.	22/21г., %	янв-июль 23/22г., %
13.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	**+11,5**	**+12,6**	**+12,9**
	- реальная (учитывает инфляцию)	**+4,5**	**-1,0**	**+7,1**
14.	Инфляция январь-**июль**, %			
	- промышленная		**-3,3**	**-3,3**
	- потребительская		**+11,9**	**+5,3**

(в рублях в текущих ценах)

		22/21г., %	янв-июль 23/22г., %
15.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	**в 2,6 раза** (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	**+0,8**
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 1,7% в общем объеме фин результатов)		**-28,9**
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 22,3%)		**+4,0**
	- Обрабатывающие производства (около 30,1%), в т.ч.:		**-16,1**
	- пищевых продуктов (около 2,6%)		**+38,3**
	- одежды		**+34,9**
	- производство нефтепродуктов (около 11,6%)		**+5,7**
	- химические производства (около 2,4%)		**-72,9**
	- металлургическое производство (около 5,3%)		**-34,2**
	- обеспечение эл. энерг., газом и паром; кондиционирование (6,0%)		**+84,1**
	- Строительных (доля - около 2,4%)		**+95,2**
	- Торговля; ремонт автотранспортных средств (доля - около 11,8%)		**-41,2**
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,6%)		**+10,3**
16.	Кредиторская задолженность организаций на **01.08.**	**+3,3**	**+20,8**
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	**6,0** % от кредиторск задолж	**4,5** % от кредиторск задолж
17.	Задолженность по кредитам физических лиц на **01.09.**	**+10,0**	**+18,9**
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 52%)	**+18,1**	**+23,4**
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	**0,4%**	**0,4%**
18.	Международные резервы (ЗВР), на **22.09.23г.: 576,0** млрд. долл. США	**-7,7**	**+4,8**
19.	Фонд национального благосостояния на **01.09.23г.**: **13,7** трлн. руб. или **142,8** млрд. долл. США (**9,1 %** от ВВП)	**-18,8**	**+17,1**
20.	Государственный внешний долг, на **01.09.23г. 55,8** млрд. долл. США	**-3,9**	**-1,4**

	Другие показатели на 04.10.2023	2022	2023
21.	Ключевая ставка ЦБР с **18.09.23г.**, %	**+8,5**	**+13,0**
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	**58,95**	**99,49**
23.	Нефть Brent (коэффициент для нефти Urals ~ 0,89)	**93,09**	**89,67**

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была уготована участь сырьевой колонии, привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: машиностроения, судостроения, авиастроения, станкостроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков, оборудования, машин, самолетов, судов, автотранспорта, электроники, комплектующих и запасных частей и пр. Поэтому типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада со стороны США оказывали и оказывают непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что отражается в нарушении хозяйственных связей, в нестабильности и снижении внешнеторгового оборота, ВВП, промышленного производства, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, в росте инфляции, задолженности, в снижении доходов.

В январе-августе 2023 года макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного транспорта, зависящего от внешней торговли), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к прекращению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения. Восстанавливается потребительский спрос и торговля. Вместе с тем, снизились финансовые результаты предприятий металлургии, химического производства, сельского хозяйства, растут задолженности производящего и торгового бизнеса, увеличивается задолженность населения по кредитам, увеличивается неравенство доходов населения.

Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения. Вместе с тем, это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен жилой недвижимости:

новых квартир - на 5%,

квартир вторичного рынка – на 5%,

индивидуальных домов – на 8%,

земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.

Торговых помещений и зданий – на 4%,

Административных помещений и зданий – на 2%,

Складских помещений и зданий – на 6%,

Производственных помещений и зданий – на 3%,

По данным Росреестра, за январь-июнь 2023 года заключено 372,68 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 3% меньше, чем за тот же период 2022 года. Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствует стабилизации рынка «первички» и сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства в условиях геополитической нестабильности, низких финансовых и общеэкономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Активизируется рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, для складов. Эти направления бизнеса пока недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ.

Цены продажи и аренды на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов строительно-монтажных работ) и ростом затрат на содержание объектов (которые растут в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен продажи и ставок аренды ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельное квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля и его девальвации.

В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
   - https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2023.pdf,
2. https://cbr.ru/key-indicators/, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/,

Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве по данным https://rosreestr.gov.ru/

№		Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
		янв-июнь 2022	янв-июнь 2023	динамика	янв-июнь 2022	янв-июнь 2023	динамика
1.	**Российская Федерация**	**382 847**	**372 679**	**0,97**	**290 094**	**337 664**	**1,16**
2.	**Всего по Центральному ФО**	**134 827**	**124 924**	**0,93**	**85 948**	**109 271**	**1,27**
3.	Белгородская область	1 102	808	**0,73**	1 033	769	**0,74**
4.	Брянская область	1 389	1 204	**0,87**	1 115	1 067	**0,96**
5.	Владимирская область	1 462	1 285	**0,88**	948	1 026	**1,08**
6.	Воронежская область	6 175	5 084	**0,82**	5 821	4 816	**0,83**
7.	Ивановская область	832	1 118	**1,34**	391	943	**2,41**
8.	Калужская область	2 043	1 866	**0,91**	1 789	1 751	**0,98**
9.	Костромская область	541	664	**1,23**	522	657	**1,26**
10.	Курская область	734	662	**0,90**	707	638	**0,90**
11.	Липецкая область	1 203	616	**0,51**	1 051	605	**0,58**
12.	Московская область	42 430	30 724	**0,72**	8 637	24 999	**2,89**
13.	Орловская область	1 068	891	**0,83**	1 055	841	**0,80**
14.	Рязанская область	2 895	2 694	**0,93**	2 018	2 457	**1,22**
15.	Смоленская область	1 385	1 345	**0,97**	1 226	1 256	**1,02**
16.	Тамбовская область	929	1 060	**1,14**	916	991	**1,08**
17.	Тверская область	1 306	1 534	**1,17**	1 266	1 510	**1,19**
18.	Тульская область	2 802	3 904	**1,39**	2 044	3 272	**1,60**
19.	Ярославская область	2 263	2 226	**0,98**	1 834	2 035	**1,11**
20.	Москва	64 268	67 239	**1,05**	53 575	59 638	**1,11**
21.	**Всего по Северо-Западному ФО**	**56 777**	**46 159**	**0,81**	**37 849**	**40 099**	**1,06**
22.	Республика Карелия	722	900	**1,25**	680	872	**1,28**
23.	Республика Коми	471	803	**1,70**	469	803	**1,71**
24.	Архангельская область	2 483	2 212	**0,89**	613	1 874	**3,06**
25.	Ненецкий АО	0	0		0	0	
26.	Вологодская область	1 594	1 413	**0,89**	1 271	1 331	**1,05**
27.	Калининградская область	3 323	3 442	**1,04**	2 396	3 323	**1,39**
28.	Мурманская область	0	2		0	2	
29.	Новгородская область	612	555	**0,91**	537	543	**1,01**
30.	Псковская область	561	910	**1,62**	525	888	**1,69**
31.	Санкт-Петербург	35 690	25 885	**0,73**	21 872	21 350	**0,98**
32.	Ленинградская область	11 321	10 037	**0,89**	9 486	9 113	**0,96**
33.	**Всего по Южному ФО**	**38 931**	**48 773**	**1,25**	**35 431**	**45 714**	**1,29**
34.	Республика Адыгея	594	828	**1,39**	379	721	**1,90**
35.	Республика Калмыкия	212	203	**0,96**	206	140	**0,68**
36.	Краснодарский край	23 281	29 327	**1,26**	22 861	29 084	**1,27**
37.	Астраханская область	553	1 466	**2,65**	502	1 437	**2,86**
38.	Волгоградская область	2 852	4 044	**1,42**	2 693	3 688	**1,37**
39.	Ростовская область	7 978	10 031	**1,26**	7 364	9 440	**1,28**
40.	Республика Крым	3 192	2 481	**0,78**	1 211	852	**0,70**
41.	Севастополь	269	393	**1,46**	215	352	**1,64**
42.	**Всего по Северо-Кавказскому ФО**	**8 174**	**9 407**	**1,15**	**5 483**	**8 247**	**1,50**
43.	Республика Дагестан	1 164	406	**0,35**	241	75	**0,31**

№		Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу			
		янв-июнь 2022	янв-июнь 2023	динамика	янв-июнь 2022	янв-июнь 2023	динамика	
44.	Республика Ингушетия	20	37	**1,85**	19	37	**1,95**	
45.	Кабардино-Балкарская Республика	749	1 229	**1,64**	189	898	**4,75**	
46.	Карачаево-Черкесская Республика	0	29		0	29		
47.	Республика Северная Осетия - Алания	1 273	1 221	**0,96**	868	1 026	**1,18**	
48.	Чеченская Республика	11	43	**3,91**	0	9		
49.	Ставропольский край	4 957	6 442	**1,30**	4 166	6 173	**1,48**	
50.	**Всего по Приволжскому ФО**	**49 815**	**53 740**	**1,08**	**43 599**	**50 447**	**1,16**	
51.	Республика Башкортостан	6 370	7 681	**1,21**	5 572	6 756	**1,21**	
52.	Республика Марий Эл	1 738	1 399	**0,80**	1 693	1 390	**0,82**	
53.	Республика Мордовия	494	631	**1,28**	494	631	**1,28**	
54.	Республика Татарстан	10 812	8 793	**0,81**	8 366	7 772	**0,93**	
55.	Удмуртская Республика	4 819	4 510	**0,94**	4 819	4 510	**0,94**	
56.	Чувашская Республика - Чувашия	2 632	3 354	**1,27**	2 537	3 318	**1,31**	
57.	Кировская область	983	1 774	**1,80**	923	1 648	**1,79**	
58.	Нижегородская область	3 310	5 860	**1,77**	3 182	5 387	**1,69**	
59.	Оренбургская область	2 070	1 806	**0,87**	2 070	1 806	**0,87**	
60.	Пензенская область	4 303	4 089	**0,95**	3 230	3 952	**1,22**	
61.	Пермский край	4 337	5 440	**1,25**	4 276	5 412	**1,27**	
62.	Самарская область	4 045	4 130	**1,02**	2 635	3 761	**1,43**	
63.	Саратовская область	1 430	1 813	**1,27**	1 358	1 644	**1,21**	
64.	Ульяновская область	2 472	2 460	**1,00**	2 444	2 460	**1,01**	
65.	**Всего по Уральскому ФО**	**30 016**	**38 457**	**1,28**	**26 926**	**37 237**	**1,38**	
66.	Курганская область	783	1 184	**1,51**	783	1 184	**1,51**	
67.	Свердловская область	13 372	17 072	**1,28**	10 720	16 317	**1,52**	
68.	Тюменская область	9 843	13 211	**1,34**	9 734	12 812	**1,32**	
69.	Ханты-Мансийский АО - Югра	1 323	1 966	**1,49**	1 239	1 966	**1,59**	
70.	Ямало-Ненецкий АО	187	720	**3,85**	168	720	**4,29**	
71.	Челябинская область	4 508	4 304	**0,95**	4 282	4 238	**0,99**	
72.	**Всего по Сибирскому ФО**	**48 172**	**36 103**	**0,75**	**44 593**	**32 970**	**0,74**	
73.	Республика Алтай	99	171	**1,73**	99	171	**1,73**	
74.	Республика Тыва	90	496	**5,51**	65	478	**7,35**	
75.	Республика Хакасия	566	1 209	**2,14**	544	1 195	**2,20**	
76.	Алтайский край	3 116	3 961	**1,27**	2 795	3 806	**1,36**	
77.	Красноярский край	21 696	5 934	**0,27**	21 421	5 713	**0,27**	
78.	Иркутская область	3 458	4 382	**1,27**	3 205	4 198	**1,31**	
79.	Кемеровская область - Кузбасс	2 005	1 861	**0,93**	1 910	1 837	**0,96**	
80.	Новосибирская область	15 612	16 197	**1,04**	13 199	13 897	**1,05**	
81.	Омская область	667	1 178	**1,77**	515	990	**1,92**	
82.	Томская область	863	714	**0,83**	840	685	**0,82**	
83.	**Всего по Дальневосточному ФО**	**16 135**	**15 116**	**0,94**	**10 265**	**13 679**	**1,33**	
84.	Республика Бурятия	1 042	1 398	**1,34**	824	1 315	**1,60**	
85.	Республика Саха (Якутия)	5 937	1 978	**0,33**	1 760	1 610	**0,91**	
86.	Забайкальский край	351	632	**1,80**	326	632	**1,94**	
87.	Приморский край	5 295	5 669	**1,07**	4 394	5 021	**1,14**	

№		Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
		янв-июнь 2022	янв-июнь 2023	динамика	янв-июнь 2022	янв-июнь 2023	динамика
88.	Хабаровский край	2 212	2 924	**1,32**	1 666	2 586	**1,55**
89.	Еврейская АО	0	0		0	0	
90.	Амурская область	641	1 730	**2,70**	640	1 730	**2,70**
91.	Камчатский край	0	0		0	0	
92.	Магаданская область	3	2	**0,67**	3	2	**0,67**
93.	Чукотский АО	0	0		0	0	
94.	Сахалинская область	654	783	**1,20**	652	783	**1,20**
95.	**Всего по территориальным органам в новых субъектах РФ**						
96.	Донецкая Народная Республика						
97.	Запорожская область						
98.	Луганская Народная Республика						
99.	Херсонская область						

8.2 Исследование рынка в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости

Обзор рынка недвижимости Москвы по итогам февраля 2024 года.[6]

Цены на недвижимость в Москве (www.irn.ru)	Фев 24	Янв 24
Индекс стоимости жилья, Р/м^2	271 548	+0,2%
Индекс стоимости жилья, $/м^2	2 971	-2,8%
Индекс стоимости жилья, €/м^2	2 757	-1,4%

На фоне снижения спроса на вторичном рынке жилья постепенно начинает накапливаться предложение. Стоимость метра, теоретически, еще растет, но на уровне статистической погрешности.

По данным аналитического центра www.irn.ru, за февраль квартиры в «старой» Москве подорожали на 0,2% - до 271 550 руб. за кв. м. Напомним, в январе метр прибавил те же символические 0,2%, а вообще темпы роста цен, достигшие пика в сентябре, снижаются уже шесть месяцев подряд.

Положительная ценовая динамика в среднем по рынку в феврале была обусловлена вымыванием самых бюджетных предложений: индекс дешевого жилья по итогам февраля увеличился на 0,7%, тогда как индекс дорогого упал 0,2%. Старая и современная панель подорожали на 0,4%, при этом сталинки подешевели на те же 0,4%, а современный монолит-кирпич прибавил только 0,1%. В топе географического рейтинга тоже оказались лишь бюджетные округа – Северо-Восточный, Северный и Южный.

[6] https://www.irn.ru/index/

Цены на жильё по типам домов (www.irn.ru)	РУБ USD EUR	Фев 24	Янв 24
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)		238 810	+0,4%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)		242 575	0,0%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)		258 191	+0,4%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)		272 855	0,0%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)		288 995	-0,4%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)		278 710	+0,1%
Все панельные и блочные дома		246 525	+0,2%
Все монолитные и кирпичные дома		280 187	-0,1%

Цены на жильё по комнатности (www.irn.ru)	РУБ USD EUR	Фев 24	Янв 24
Однокомнатные квартиры		276 635	-0,1%
Двухкомнатные квартиры		269 756	+0,1%
Трехкомнатные квартиры		256 731	+0,5%
Многокомнатные квартиры		271 744	-0,1%

Цены на жильё по округам (www.irn.ru)	РУБ USD EUR	Фев 24	Янв 24
Центральный округ		417 858	+0,4%
Западный округ		304 316	+0,1%
Юго-Западный округ		299 203	-0,7%
Северо-Западный округ		280 755	-0,4%
Северный округ		274 351	+0,6%
Южный округ		249 065	+0,5%
Северо-Восточный округ		245 299	+0,7%
Восточный округ		240 683	+0,3%
Юго-Восточный округ		237 841	-0,3%
Все районы старой Москвы за МКАД		212 219	+0,1%

"Дорогое" и "дешёвое" жильё (www.irn.ru)	РУБ USD EUR	Фев 24	Янв 24
Индекс стоимости "дорогого" жилья 20% самых дорогих квартир		375 531	-0,2%
Индекс стоимости "дешевого" жилья 20% самых дешевых квартир		204 500	+0,7%
Индекс расслоения Отношение стоимости "дорогого" к "дешевому"		1,84	-0,9%

Индексы ожидания и доходности (www.irn.ru)	Фев 24	Янв 24
Индекс ценового ожидания Темп изменения цен на жилье	+0,2 %/мес.	-0,2%
Индекс доходности жилья Сравнение жилья с банковским депозитом	0,9 б.деп.	-0,1 б.д.

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

Из-за неподъёмных ипотечных ставок продажи вторичного жилья в Москве медленно, но, верно, падают с сентября 2023 г. В результате на рынке постепенно накапливается предложение – с начала текущего года число лотов в экспозиции увеличилось примерно на 20%. Об избытке ликвидных квартир говорить преждевременно – рынок недвижимости еще только восстанавливается после ажиотажа прошлого года. Однако попытки новых продавцов выставить квартиры по цене выше или даже на уровне рынка наталкиваются на отсутствие интереса со стороны покупателей - спросом пользуются только самые дешевые варианты.

Питавшие собственников вторичных квартир иллюзии о том, Центробанк, резко повысивший ключевую ставку во второй половине 2023 г., будет снижать ее также быстро, как в 2022 и 2014 гг., тоже постепенно развеиваются. На заседании 16 февраля совет директоров Банка России оставил ставку на уровне 16% годовых, а председатель правления ЦБ Эльвира Набиуллина вновь заявила, что в 2024 г. «ключ» останется на уровне 13,5–15,5% и только в 2025 г. может опуститься ниже 10%. А это значит, что ипотека останется неподъемной, а спрос на «вторичку» низким еще долго. Следовательно, цены, сформировавшиеся во времена доступной ипотеки, придется снижать. Скорее всего, они пойдут вниз ближе к майским праздникам - на фоне дополнительного сезонного снижения покупательской активности и переориентации спроса на «загородку».

8.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

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 предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:
1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.
В зависимости от степени готовности:
1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально- экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

Вывод: объект оценки относится к рынку вторичной жилой недвижимости, в частности к рынку квартир. По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости, не требующие ремонта.

8.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, указанием интервала значений цен

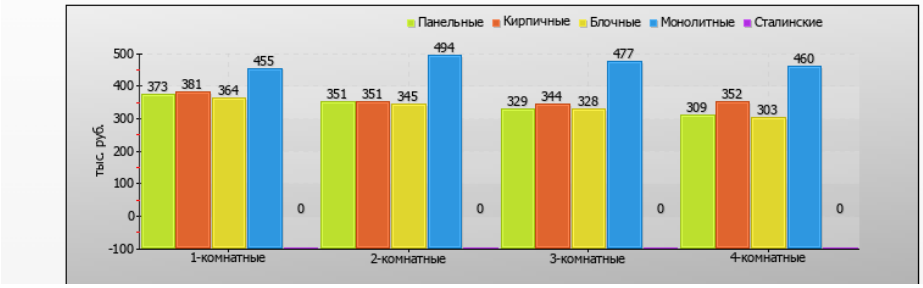
Цена квадратного метра жилья в районе.[7]

Средняя стоимость 1м^2 в районе Марьина Роща (на 1 июля 2024 г.)

Цены в рублях		Цены в долларах		Цены в евро	
1-комнатные квартиры:	383002	1-комнатные квартиры:	4247	1-комнатные квартиры:	3917
2-комнатные квартиры:	358402	2-комнатные квартиры:	3974	2-комнатные квартиры:	3665
3-комнатные квартиры:	347612	3-комнатные квартиры:	3854	3-комнатные квартиры:	3555
4-комнатные квартиры:	352996	4-комнатные квартиры:	3914	4-комнатные квартиры:	3610

Средняя стоимость 1 м^2 в квартирах домов различных типов в районе Марьина Роща

Цены в рублях		Цены в долларах		Цены в евро	
В панельных домах:	348596	В панельных домах:	3866	В панельных домах:	3565
В блочных домах:	342540	В блочных домах:	3798	В блочных домах:	3503
В кирпичных домах:	348713	В кирпичных домах:	3867	В кирпичных домах:	3566
В монолитных домах:	467097	В монолитных домах:	5179	В монолитных домах:	4777

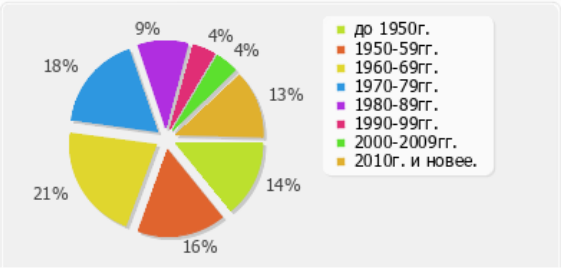


[7] https://flatinfo.ru/raion_stoimost.php?raion=80

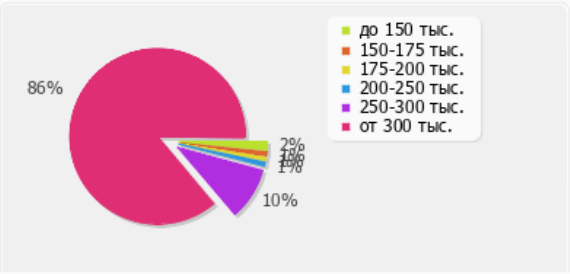
Дома по типу

Материал стен	
Всего жилых домов:	**256**
Кирпичных:	**98**
Панельных:	**80**
Блочных:	**44**
Монолит-панельных:	**6**

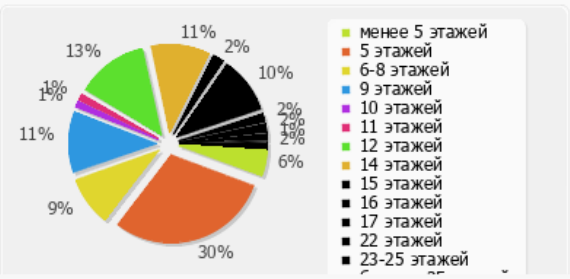
Год постройки	
до 1950г.:	**36**
1950-1959г.:	**42**
1960-1969г.:	**55**
1970-1979г.:	**45**
1980-1989г.:	**24**
1990-1999г.:	**11**
2000-2010г.:	**11**
2010г. и новее:	**32**



Средняя стоимость 1м^2	
до 150 тыс. руб.:	**2**
от 150 тыс. до 175 тыс. руб.:	**1**
от 175 тыс. до 200 тыс. руб.:	**1**
от 200 тыс. до 250 тыс. руб.:	**1**
от 250 тыс. до 300 тыс. руб.:	**12**
от 300 тыс. до 350 тыс. руб.:	**108**
более 350 тыс. руб.:	**110**



Этажность дома	
менее 5 этажей:	**14**
6-8 этажей:	**75**
9-этажных:	**28**
10-этажных:	**3**
11-этажных:	**3**
12-этажных:	**33**
13-этажных:	**1**
14-этажных:	**27**
15-этажных:	**5**
16-этажных:	**26**
17-этажных:	**4**
18-этажных:	**1**
20-этажных:	**1**
21-этажных:	**1**
22-этажных:	**4**
23-25 этажей:	**3**
более 25 этажей:	**4**



8.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Основные ценообразующие факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости представлены в таблице 8.5.1.

Таблица 8.5.1. Основные ценообразующие факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость (арендную ставку) объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав.
	Ограничения (обременения) прав	В случае наличия обременений стоимость объекта может значительно изменяться в зависимости от вида обременения
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования.
Условия продажи	Нетипичные условия сделки	К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи.
Условия рынка	Время продажи/предложения	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости.
	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер торга обосновывается при описании вводимых корректировок в соответствующем пункте Отчета.
Местоположение объекта	Адрес расположения	Рассматриваемый ценообразующий фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности недвижимости в зависимости от округов, близости к центру города, развитости локальной инфраструктуры, наличием метро, расположение относительно красной линии при прочих равных условиях. Удаленность объектов от метро влияет на стоимость объекта недвижимости. Объекты с транспортной доступностью от метро продаются и сдаются по более низкой стоимости при прочих равных условиях.
	Метро, расстояние от метро (минут пешком)	
	Транспортная доступность от центра города	
	Наличие автомагистрали, как источника шума	Автотранспорт как основной источник шума в городах вызывает различные болезненные реакции. Соответственно, чем ближе Объект оценки находится к транспортной магистрали с высокой плотностью потока, тем ниже стоимость объекта оценки.
Физические характеристики	Площадь	Абсолютная величина рыночной стоимости оказывает обратное воздействие на уровень ликвидности – чем выше стоимость и размер объекта, тем меньше становится платежеспособный спрос на него в связи с уменьшением числа потенциальных покупателей. С увеличением размера площади объектов недвижимости стоимость 1 кв.м. площади уменьшается.
	Этаж	Этаж, на котором находится квартира, может влиять на ее конечную стоимость, считают профессиональные участники рынка. Причем расположение может как существенно понизить, так и повысить цену объекта. Однако даже при наличии такой зависимости цены внутри сегментов ведут себя по-разному. Если в эконом-классе квартиры на крайних этажах (первые или последние), как правило, оценивают с понижающим коэффициентом, то в категориях бизнес-класса и элитного такой зависимости нет. Корректировка на этаж, на котором расположена квартира – величина, отражающая коэффициент удорожания объекта зависимости от этажа расположения и количества этажей в доме.
	Состояние внутренней отделки	Чем выше уровень отделки и ниже ее износ, тем больше она повышает стоимость объекта недвижимости по сравнению с аналогичным неотделанными помещением, при условии, что затраты на ее создание не превышают типичных разумных пределов. Тип отделки указывает насколько качественная отделка в квартире.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
	Тип дома	Типа дома, в котором расположен объект оценки, также оказывает влияние на стоимость квартиры. Чем современнее и экологичнее материалы, из которого построен дом, тем более привлекательной для покупателей является квартира в нем. Традиционно, дома построенные из монолитного железобетона или кирпича ценятся на вторичном рынке выше, чем здания, построенные из панелей или бетонных блоков. Дома с панельными стенами отличает низкая тепло- и звукоизоляция. Жилые здания из монолитного железобетона считаются наиболее качественными. Помимо хороших эксплуатационных характеристик самого материала, преимуществом является возможность свободной планировки квартиры. В свою очередь кирпичные стены такой возможности не дают
	Наличие балконов (лоджий)	Если в квартире есть балкон или лоджия – установленная сумма повышается. Соответственно, чем больше площадь балкона – тем выше цена. Особо ценными считаются лоджии, которые допускают застекления.
	Наличие домофона/ кодового замка	Наличие систем безопасности и парковки является одним из важных ценообразующих факторов на рынке аренды и продажи жилой недвижимости. Исследования рынка жилых помещений в г. Москве и Московской области показали, что наличие дополнительных систем безопасности, таких как: консьержа в подъезде, огороженной территории, КПП и шлагбаума у дома, повышает стоимость квартиры.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенного оборудования, мебели	Степень влияния данного фактора обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, стоимость которых включена в цену предложения или арендную ставку недвижимости.
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий.

8.6 Основные выводы относительно рынка недвижимости

Объект оценки принадлежит к рынку недвижимого имущества, относится к сегменту жилой недвижимости (жилые здания и помещения, в частности к квартирам).

Средняя стоимость квартиры вторичного жилья в районе Марьина Роща в Москве составляет 347 612 руб./кв.м.

К основным ценообразующим факторам, влияющим на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости можно отнести: передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) прав, нетипичные условия финансирования и сделки, уторговывание, время продажи/предложения, адрес расположения, материал стен многоквартирного жилого дома, этаж расположения, наличие лифта, количество санузлов, наличие балкона/лоджии, состояние внутренней и уровень внутренней отделки помещений и другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

9. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершения сделки.

Объектом оценки является квартира в многоквартирном 14-этажном жилом доме, общей площадью 81,8 кв. м. В таблице 9.1 приведены факторы и степень влияние на ликвидность объекта оценки.

Таблица 9.1. Факторы и степень влияние на ликвидность объекта оценки

Факторы, влияющие на ликвидность	Характеристика	Степень влияние на ликвидность
Наличие и величина спроса на имущество	Спрос на вторичное жилье находится на высоком уровне, на это влияют: финансовая политика государства, приведшая к смягчению условий по ипотеке и рекордному снижению ставок по банковским депозитам, а также ослабление рубля	Повышает ликвидность
Эластичность спроса на данный вид имущества	Эластичность спроса на вторичное жилье довольна высока, поскольку предложений на рынке не так много, а цены на них выше прежнего, спрос, в данный момент, на значительно более высоком уровне чем в том же временном отрезке прошлых лет	Повышает ликвидность
Состояние имущества	Общее техническое состояние объекта на дату оценки по результатам визуального осмотра и со слов Заказчика можно охарактеризовать как удовлетворительное	Повышает ликвидность
Соответствие современным технологиям	Дом оснащен системой городских центральных коммуникаций, которые находятся в удовлетворительном состоянии.	Повышает ликвидность
Местоположение	Объект оценки расположен внутри жилого массива, в ближайшем соседстве с жилыми зданиями и административными учреждениями. Инфраструктура района достаточно развита	Повышает ликвидность

Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации представлена в таблице 9.1.

Таблица 9.2. Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации[8]

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	Более 6

Таким образом, принимая во внимание вышеизложенное, можно сделать вывод, что срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому может составить от 2 до 4 месяцев[9]. Следовательно, ликвидность данного имущества характеризуется как средняя.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ[10]

Согласно п. 13 ФСО № 7, наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Выбор варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости осуществляется с помощью следующих критериев:

- физическая возможность — выбираются все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов

[8] Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» подготовленные Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации Российских Банков, Москва 2008г.

[9] Данные выводы отражают только наше мнение, носят исключительно ознакомительный характер и не могут рассматриваться как гарантия, обещание, консультация и т.д.

[10] Подразумевается, что определение НЭИ является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым выражается лишь мнение, а не безусловный факт, что представляет собой посылку для стоимостной оценки объекта.

и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;

- юридическая разрешённость — выбираются те физически возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, экологическое законодательство, действующие договоры аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;
- финансовая оправданность — анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта недвижимости и делается вывод о том, сможет ли использование недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- максимальная эффективность — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов и дает наибольшую стоимость объекта оценки.

Юридически правомочные и физически возможные способы использования объекта анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные (эксплуатационные) расходы, финансовые издержки и амортизацию основного капитала. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давая положительный доход с достаточной отдачей на вложенный капитал, рассматриваются как финансово целесообразные. Критерий максимальной продуктивности подразумевает, что собственник извлекает максимальную выгоду от использования объекта оценки.

Согласно п. 16 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом анализ наиболее эффективного использования недвижимости проводится в два этапа:

- на первом этапе выполняется анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного,
- на втором этапе рассматриваются варианты использования (или сноса, реконструкции) существующей застройки и делается вывод о наиболее эффективном использовании земельного участка с существующей застройкой.

К оценке представлена квартира, находящаяся в многоквартирном 14-этажном многоквартирном жилом доме.

Юридическая законность: объект оценки расположен на 3 этаже 14-ти этажного, жилого дома. Рассматриваются только те способы использования объекта, которые разрешены действующим законодательством РФ и различными нормативными актами (распоряжениями о зонировании, нормами градостроительства, экологическими нормативами и т.п.). Текущее использование объекта оценки не нарушает никаких ограничений, предусмотренных нормативными и законодательными актами. В связи с этим вариантом наиболее эффективного использования объекта оценки с точки зрения юридической законности является его использование как объекта жилой недвижимости.

Физическая возможность: объект оценки расположен на 3 этаже 14-ти этажного, жилого дома. Жилой дом, в состав которого входит объект оценки, расположен по адресу: Москва, Марьина Роща, проезд. Марьиной Рощи 17-й, д. 2, кв. 10. К земельному участку подведены инженерные сети: водоснабжение, электроснабжение, канализация, газ. Окружение жилого дома, в состав которого входит объект оценки, составляют жилые дома. В связи с этим вариантом наиболее эффективного использования объекта оценки с точки зрения физической возможности является использование объекта оценки в качестве жилой недвижимости.

Максимальная доходность: объект оценки, со слов заказчика, планируется использовать неисключительно для целей проживания, т.е. собственник не планирует использовать его как доходоприносящий объект недвижимости. В связи с этим определение варианта, приносящего максимальную доходность, а также использование доходного подхода при определении стоимости объекта, по мнению оценщика, считается нецелесообразным.

Вывод: таким образом, в результате проведенного анализа было выявлено, что наиболее эффективное использование объекта оценки - его прямое назначение, то есть как жилое.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

11.1 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ

Стоимость – представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Под рыночной стоимостью[11] понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Под ликвидационной стоимостью, под которой понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. (ФСО II п. 20)

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

Допущение – представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Метод оценки – представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Недвижимое имущество (недвижимые вещи) – к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество (ГК РФ ст. 130).

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

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

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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

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

---

[11] Согласно Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО II)»

Объекты оценки. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФЗ № 135-ФЗ ст. 5)

К **объектам гражданских прав** относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку (ФСО VI, п.1).

Оценка – процесс определения качества, ценности или полезности объекта оценки. Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (ФЗ № 135-ФЗ, ст.3).

Подходы и методы оценки (ФСО V):

- **Доходный подход** - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.
- **Сравнительный подход** - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.
- **Затратный подход** - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Право собственности (ГК РФ, часть 1, ст. 209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник может по своему усмотрению совершать в отношении своего 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 его им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Право владения означает возможность фактического обладания вещью, физического или хозяйственного воздействия на вещь.

Право пользования имуществом состоит в праве извлекать из него полезное свойство посредством эксплуатации, применения.

Право распоряжения – право определять юридическую судьбу имущества (отчуждать ее, сдавать во временное пользование и т.п.).

Принцип – фундаментальная идея, на которой основываются другие положения.

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты, правила оценочной деятельности.

Субъектами оценочной деятельности (Оценщики) признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ. Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям Федерального закона №135-ФЗ (ФЗ № 135-ФЗ, ст.4).

Цель оценки – представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

11.2 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. Далее приведены основные этапы проведения оценки.

Основная задача первого этапа в процессе оценки – определение цели оценки, идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого вида стоимости и даты, на которую будет определена стоимость.

Второй этап заключается в сборе информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта. От качества и полноты собранных данных из доступных достоверных источников напрямую зависят возможность применения конкретных подходов и методов оценки, результаты работы в целом.

Третий этап в процессе оценки является основным с точки зрения методического обоснования результатов стоимости объекта, полученных с применением наиболее подходящих подходов и методов к оценке.

Четвертый этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке.

11.3 ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества, подлежащего оценке, осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости используются три подхода к оценке:

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

В процессе работы Оценщик проанализировал возможность применения каждого подхода к определению рыночной стоимости и величины арендной платы объекта оценки.

Затратный подход

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

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому инвестор поступает неоправданно, если он платит за объект недвижимости сумму большую, чем та, за которую он может приобрести (путем покупки земельного участка и строительства здания, без чрезмерной задержки) объект недвижимости аналогичной желательности и полезности.

Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости здания за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Определение восстановительной стоимости объекта недвижимости или стоимости замещения

Существуют четыре способа расчета восстановительной стоимости или стоимости замещения:

1. Метод количественного анализа.

Метод количественного анализа заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений. Метод количественного анализа наиболее точный, но и наиболее трудоемкий. Для его применения требуются высокая квалификация оценщика и большой опыт в составлении строительных смет.

2. Поэлементный способ расчета (метод учета затрат по укрупненным конструктивным элементам).

Поэлементный способ расчета представляет собой модификацию количественного метода, но он гораздо менее трудоемок, так как основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок. В качестве единиц измерения стоимости принимают наиболее характерные показатели конструктивных элементов (1 куб. м кирпичной кладки, 1 кв. м кровельных покрытий и т.п.).

3. Метод сравнительной единицы.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают объект - аналог, сходный с оцениваемым по конструкционным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления. Затем стоимость единицы измерения объекта - аналога (1 куб. м, 1 кв. м и т.п.) умножается на число единиц оцениваемого объекта. Это наиболее простой способ оценки объекта недвижимости и широко применяемый оценщиками, особенно при проведении переоценки основных фондов предприятий.

4. Индексный способ.

Индексный способ заключается в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта путем умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки. Индексы для переоценки основных фондов утверждаются Госкомстатом России и периодически публикуются в печати.

Доходный подход

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от сдачи ее в аренду и от последующей продажи.

Капитализация дохода — это процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта.

Базовая формула доходного подхода:

$$C = \frac{ЧД}{K} \text{ или } V = \frac{I}{R},$$ где

C(V) — стоимость недвижимости;

ЧД(I) — ожидаемый доход от оцениваемой недвижимости. Под доходом обычно подразумевается чистый операционный доход, который способна приносить недвижимость за период;

К(R) — норма дохода или прибыли — это коэффициент или ставка капитализации.

Коэффициент капитализации — норма дохода, отражающая взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки.

Ставка капитализации — это отношение рыночной стоимости имущества к приносимому им чистому доходу.

Основные этапы оценки данным подходом:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке недвижимости для сравнимых объектов.

2. Определение действительного валового дохода путем вычитания оценочных потерь от неполной загрузки из валового потенциального дохода.

3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек на данном рынке. В статьи издержек не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода.

4. Полученный таким образом чистый операционный доход пересчитывается в чистую текущую стоимость объекта одним из двух способов: методом прямой капитализации и методом дисконтирования денежных потоков.

Выделяют следующие методы доходного подхода:

1. Метод прямой капитализации дохода.

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков — доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод капитализации доходов используется:

- если потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

2. Метод дисконтирования потока денежных средств

Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) более сложен, детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления.

Применяется метод ДДП:

— когда предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;

— имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;

— потоки доходов и расходов носят сезонный характер;

— оцениваемая недвижимость — крупный многофункциональный коммерческий объект;

— объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

Метод ДДП позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, которые определяют его назначение, возможность и способы использования, а также размеры дохода от владения им, сроки и вероятность получения этого дохода.

Полезность учитывает также наличие и иных позитивных факторов, вытекающих из владения, пользования и распоряжения объектом, таких как, например, престижность. Полезность является следствием всей совокупности свойств объекта, а также условий сделки с данным объектом.

Принцип замещения применим также и к доходной недвижимости. Типичный информированный инвестор сравнивает объекты доходной недвижимости, выставленные на продажу, а также рассматривает альтернативные варианты вложения капитала. Инвесторы сравнивают сроки окупаемости инвестиций для различных проектов, нормы прибыли, а капиталовложения - при разных вариантах, учитывая при этом налоговые преимущества, затраты на управление и другие факторы.

В рамках сравнительного подхода существуют методы определения рыночной стоимости недвижимости:

1. Метод рыночных сравнений (рыночный подход, метод сравнительного анализа рыночных данных, метод сравнительного анализа продаж) — метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки. Метод сравнительного анализа, помимо прямого назначения (оценка рыночной стоимости), может использоваться для оценки арендных ставок, износа улучшений или затрат на их создание, коэффициентов заполняемости и других параметров, которые необходимы для оценки стоимости недвижимости с использованием других подходов. Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке. Корректировка цены аналога по ценообразующему фактору основывается на принципе вклада.

Основные этапы метода рыночных сравнений

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений, как правило, используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.

2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.

3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (например, цена за единицу площади, единицу объема, квартиру, комнату, место в кинотеатре, номер в гостинице) и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.

4. Сравнение сопоставимых объектов (объектов аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта.

5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

2. Метод валового рентного мультипликатора

Валовый рентный мультипликатор (GRM), также известный как мультипликатор валового дохода (gross income multiplier (GIM)). Это показатель, отражающий соотношение цены продажи и валового дохода объекта недвижимости. Валовый рентный мультипликатор применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный (ПВД), либо действительный валовый доход (ДВД). На некоторых рынках используется также месячный рентный мультипликатор, который учитывает доход на ежемесячной, а не на годовой основе. Данный показатель рассчитывается по аналогичным объектам недвижимости и используется как множитель к адекватному показателю оцениваемого объекта. Этапы оценки недвижимости при помощи валового рентного мультипликатора:

а) оценивается валовый доход оцениваемого объекта, либо потенциальный, либо действительный;

б) подбирается не менее трех аналогов оцениваемому объекту, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине потенциального либо действительного дохода;

в) вносятся необходимые корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;

г) по каждому аналогу рассчитывается валовый рентный мультипликатор;

д) определяется итоговый ВРМ как средняя арифметическая расчетных ВРМ по всем аналогам;

е) рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта как произведение среднего ВРМ и расчетного адекватного валового дохода оцениваемого объекта. Вероятная рыночная стоимость оцениваемого объекта рассчитывается по формуле:

Сн = ПВДоц (ДВДоц)*ВРМср, где

Сн — расчетная рыночная стоимость оцениваемого объекта;

ПВДоц — потенциальный валовый доход от оцениваемого объекта;

ДВДоц — действительный валовый доход от оцениваемого объекта ВРМср — валовой рентный мультипликатор;

Ца — как цена продажи аналогичного объекта недвижимости присутствует для сравнения и определения сравнительной оценки.

GRM считается рыночным методом оценки объекта приносящей доход собственности, поскольку данный показатель учитывает продажные цены и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. Валовой рентный мультипликатор не следует корректировать на удобства или другие различия, которые существуют между сопоставимыми и оцениваемыми объектами. В основу расчета GRM положены фактические арендные платежи и продажные цены, преобладающие на рынке. Если между сопоставимыми и оцениваемыми объектами есть различия в удобствах или уровне услуг, предполагается, что эти различия уже учтены в продажных ценах и в ставках арендной платы. Соответственно, если сопоставимый объект был хуже, то его продажная цена и ставки арендной платы ниже. Математическое отношение валового дохода к продажной цене при этом не изменится.

11.4 ВЫВОД О ПРИМЕНИМОСТИ МЕТОДОВ И ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 1 и п. 2 ФСО V Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. С целью возможности применения вышеуказанных подходов Оценщиком были проанализированы п. 1 и п. 2 ФСО V, а также методическая литература по оценочной деятельности. Проведенный анализ позволил выделить основные условия применения каждого из подходов.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Согласно п. 24в ФСО №7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования. В данном случае оценивается одна квартира, которая является встроенной частью многоквартирного жилого дома. *Таким образом, использование данного подхода является нецелесообразным.*

В основе **доходного подхода** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «квартира для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Использование доходного подхода для оценки рыночной стоимости квартиры, применяется, когда выявлено достаточное количество предложений с достоверной информацией, позволяющей спрогнозировать расход от использования и содержания объекта оценки. *Поэтому доходный подход был исключен из расчетов.*

Поскольку рынок купли-продажи объектов жилой недвижимости г. Москвы развит достаточно хорошо (на рынке существует некоторое количество предложений о продаже аналогичных объектов недвижимости), то для определения рыночной стоимости объектов недвижимости возможно применение методов сравнительного подхода.

Вывод: По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке квартиры в многоквартирном доме из трех существующих, можно считать сравнительный подход, методом сравнения продаж, который в силу имеющегося информационного обеспечения может являться для данного объекта оценки наиболее объективным.

12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Расчет стоимости объектов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения актуальных на дату оценки с учетом корректировок.

В качестве объекта аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

При проведении оценки оценщику был доступен объем рыночных данных по предложениям к продаже аналогичных объектов, представленный в открытых источниках в сети Интернет (http://realty.dmir.ru/; http://www.cian.ru/; http://www.realto.ru/ и др.); в периодических изданиях о недвижимости («Из рук в руки», «Все для Вас» и др.). Так же оценщик проводил телефонные разговоры с представителями агентств недвижимости с целью поиск информации об аналогичных объектах, выставленных на продажу.

Оценщиком были отобраны наиболее сопоставимые объекты-аналоги для проведения расчетов. В качестве критериев отбора учитывалась сопоставимость по следующим ценообразующим факторам: местоположение, общая площадь, наличие отдельного входа, состояние помещений, транспортная доступность и др.

В распоряжении Оценщика были данные по десяткам предложений сопоставимой недвижимости. Оценщик руководствовался принципом достаточности и использовал в расчетах наиболее сопоставимые объекты-аналоги.

В результате анализа рынка жилой недвижимости Оценщиком было выявлено 3 предложения, наиболее схожие с оцениваемым объектом. Описание объектов-аналогов представлено в таблице 12.1. Копии интернет страниц и коммерческих предложений приведены в приложении 2 настоящего Отчета.

Исходя из деловой практики, основным ориентиром стоимости жилых площадей, является стоимость 1 кв.м. Исходя из этого, в качестве единицы сравнения используется стоимость 1 кв.м площади объектов.

Для того чтобы определить среднюю рыночную стоимость объекта оценки, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и Объектом оценки. При этом корректировки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и объект оценки.

- Для объектов недвижимого имущества основными корректировками являются:
- Передаваемые имущественные права;
- Количество комнат;
- Местоположение;
- Близость от остановок общественного транспорта;
- Развитость инфраструктуры;
- Материал стен;
- Техническое состояние дома (степень физического износа);
- Состояние подъезда, мест общего пользования;
- Общая площадь (фактор масштаба);
- Площадь кухни;
- Тип (планировка) квартиры;

- Этаж;
- Состояние отделки;
- Высота потолка;
- Тип санузла;
- Наличие балкона/лоджии;
- Типичный срок экспозиции;
- Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж представлен в таблице 12.2.

Таблица 12.1. Описание объектов аналогов

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Тип объекта	**Квартира**	Квартира	Квартира	Квартира
Цена предложения		30 000 000	30 499 000	26 700 000
Общая площадь	**81,8**	80,2	83,0	72,0
Стоимость за 1 кв.м		374 065	367 458	370 833
Передаваемые имущественные права	**Собственность**	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) прав	**Не учитываются**	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Нетипичные условия сделки		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Уторговывание		Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг
Дата предложения (дата проведения оценки)	**11 июля 2024 г.**	Июль, 2024 г.	Июль, 2024 г.	Июль, 2024 г.
Адрес расположения	**Москва, Марьина Роща, проезд. Марьиной Рощи 17-й, д. 2, кв. 10**	Москва, СВАО, р-н Марьина роща, Трифоновская ул., 12	Москва, СВАО, р-н Марьина роща, Шереметьевская ул., 37К1	Москва, СВАО, р-н Марьина роща, Октябрьская ул., 103к1
Экологические характеристики	**Уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы**	Уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы	Уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы	Уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы
Общая площадь квартиры	**81,8**	80,2	83,0	72,0
Тип наружных стен дома	**Панельные**	Панельные	Панельные	Монолитные
Тип санузла	**Раздельный**	Раздельный	Совмещенный	Раздельный
Этаж расположения/этажность	**3/14**	6/14	17/22	13/19
Наличие балкона/лоджии	**Есть**	Есть	Есть	Есть
Состояние внутренней отделки помещений	**Требует косметического ремонта**	Требует косметического ремонта	Современный ремонт	Современный ремонт
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/303155639/	https://www.cian.ru/sale/flat/302968133/	https://www.cian.ru/sale/flat/297042038/

Примечание. Цены предложения и характеристики, были уточнены при телефонном интервьюировании собственников и их официальных представителей. В случае расхождения цен с указанными в объявлениях (см. Приложение 2), верными считать приведенные в данной таблице.

Таблица 12.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Источник получения информации			https://www.cian.ru/sale/flat/303155639/	https://www.cian.ru/sale/flat/302968133/	https://www.cian.ru/sale/flat/297042038/
Цена предложения	руб.		30 000 000	30 499 000	26 700 000
Общая площадь	кв. м.	**81,8**	80,2	83,0	72,0
Стоимость за 1 кв. м	руб./кв. м.		374 065	367 458	370 833
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Передаваемые имущественные права		**Собственность**	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.		374 065	367 458	370 833
Ограничения (обременения) прав		**Не учитываются**	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.		374 065	367 458	370 833
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования			Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.		374 065	367 458	370 833
Условия продажи					
Нетипичные условия сделки			Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.		374 065	367 458	370 833
Условия рынка					
Уторговывание			Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг

Корректировка	%		-4,2	-4,2	-4,2
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.		358 354	352 025	355 258
Дата предложения (дата проведения оценки)		**11 июля 2024 г.**	Июль, 2024 г.	Июль, 2024 г.	Июль, 2024 г.
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.		358 354	352 025	355 258
Местоположение					
Адрес расположения		**Москва, Марьина Роща, проезд. Марьиной Рощи 17-й, д. 2, кв. 10**	Москва, СВАО, р-н Марьина роща, Трифоновская ул., 12	Москва, СВАО, р-н Марьина роща, Шереметьевская ул., 37К1	Москва, СВАО, р-н Марьина роща, Октябрьская ул., 103к1
Экологические характеристики		**Уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы**	Уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы	Уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы	Уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Физические характеристики					
Общая площадь	кв.м.	**81,8**	80,2	83,0	72,0
Корректировка	%		0,00	0,00	-2,00
Тип наружных стен дома		**Панельные**	Панельные	Панельные	Монолитные
Корректировка	%		0,00	0,00	-6,00
Тип санузла		**Раздельный**	Раздельный	Совмещенный	Раздельный
Корректировка	%		0,00	-1,00	0,00
Этаж расположения/этажность		**3/14**	6/14	17/22	13/19
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Наличие балкона/лоджии		**Есть**	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Состояние внутренней отделки помещений		**Требует косметического ремонта**	Требует косметического ремонта	Современный ремонт	Современный ремонт

Корректировка	руб. кв.м		0,00	-5182,00	-5182,00
Корректировка	%		0,00	-1,47	-1,46
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость			Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Для выводов					
Общая чистая коррекция	%		0,00	-2,47	-9,46
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.		358 354	343 322	321 656
Общая валовая коррекция	%		0,00	2,47	9,46
Весовой коэффициент			0,37	0,35	0,28
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки	руб./кв. м.	**342 896**	358354 * 0,37 + 343322 * 0,35 + 321656 * 0,28 = 342896		
Рыночная стоимость объекта оценки	**руб.**	**28 048 893**			
Рыночная стоимость объекта оценки, округленно	**руб.**	**28 049 000**			

Обоснование вносимых корректировок

В случае если различий по какому-либо элементу сравнения не выявлено, корректировка приравнивалась нулю. В случае различия оцениваемого объекта недвижимости и объектов аналогов по какому-либо элементу сравнения, оценщиками вносились соответствующие поправки.

Для внесения корректировок применяют следующие методы:

- метод общей суммы – все корректировки отражают отличия объекта оценки и его аналога, вносятся в виде денежных сумм;
- метод аддитивных процентных отклонений – суммируются поправки в виде процентов и приведённая по времени цена;
- метод мультипликативных процентных отклонений – выраженные в процентах поправки учитывают взаимосвязь факторов между собой (отрицательные поправки меньше 100 %, положительные – больше);
- смешанный метод – используются корректировки и аддитивные в виде денежных сумм, и мультипликативные в виде процентов.

Поправки вносятся смешанным методом.

Цены предложения объектов-аналогов корректировались с учётом их параметров следующим образом:

$$\mathbf{Р_{скорр} = Р_0 * (1+П_1) + (1+П_2) +…+ (1+П_n)}, \text{ где:}$$

$Р_0$ – начальная цена аналога (цена предложения/цена сделки);

$Р_{скорр}$ – скорректированная цена аналога;

$П_1$, $П_2$, $П_n$– поправочные коэффициенты.

Передаваемые права

Разница между оцениваемым и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. Учитывая передачу идентичных прав у объекта оценки и объектов-аналогов – прав собственности, корректировка по данному фактору не проводилась.

Ограничения (обременения) прав

В отношении объекта оценки не учитываются обременения. Все объекты аналоги свободны от обременений. Корректировка не требуется.

Нетипичные условия финансирования

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчётов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типа:

- расчёт покупателя с продавцом за счёт собственных средств и на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банк, финансовая компания и т.п.) для приобретения объекта недвижимости
- финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

В данном случае, Оценщик исходил из допущения финансирования сделки по первому (типичному) варианту: расчёта собственными средствами или привлечение заёмных средств на дату продажи, т.к. иной информации по объектам аналогам не установлено, а первый вариант расчётов является наиболее распространённым на данном сегменте рынка недвижимости.

Корректировка по данному параметру не вводилась.

Нетипичные условия сделки

Поправка на условия финансирования отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. С другой стороны, продажа может произойти по цене выше рыночной, если, например, для покупателя будет существенно увеличение стоимости его общей собственности или приобретаемая собственность дорога ему как семейная реликвия. Поскольку Оценщик анализировал объекты, выставленные на продажу, информация по которым находятся в свободном доступе, и в качестве аналогов не рассматривались предложения на продажу с пометкой

«срочно», то разумно предположить, что сделки с сопоставимыми объектами будут проводиться на типичных условиях.

Корректировка по данному параметру не вводилась.

Корректировка на торг (уторговывание)

Корректировка применяется в тех случаях, когда ожидается снижение первоначальной цены предложения по итогам переговоров между покупателем и продавцом.

Таблица 130

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

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2022 под редакцией Лейфера Л.А. «Жилая недвижимость. Квартиры.» Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка. Нижний Новгород, 2022 г.

Корректировка вводилась для всех объектов аналогов в размере -4,2%.

Корректировка на дату оценки

Во многих случаях от даты продажи объекта оценки прошло некоторое время (например, больше 3-х месяцев), соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи.

Датой оценки является 11 июля 2024 г. Корректировка на дату предложения в данном случае не требуется. Это связано с тем, что предложения на продажу объектов-аналогов актуальны на дату проведения расчетов.

Корректировка на расположение

Транспортная доступность является одним из важных ценообразующих факторов для жилья. В таких крупных городах как Москва, метро является наиболее предпочтительным видом общественного транспорта, поскольку движение на дорогах зачастую затруднено. Как правило, самые высокие цены выставлены на квартиры, которые находятся в домах у метро. При этом стоимость квадратного метра оказывает влияние не только близость к существующей станции метро, но и к строящейся и даже запланированной.

Корректирующие коэффициенты на расстояние от станций метро для цен квартир, расположенных в г. Москва

Таблица 36

Данные для корректировки цен квартир в г. Москва из групп: 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье						
Расстояние до метро, м		Аналог				
		до 500	500-1000	1000-1500	1500-3000	Более 3000
объект	до 500	1,00	1,02	1,05	1,09	1,17
	500-1000	0,98	1,00	1,03	1,07	1,14
	1000-1500	0,95	0,97	1,00	1,04	1,11
	1500-3000	0,92	0,94	0,96	1,00	1,07
	Более 3000	0,86	0,88	0,90	0,93	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2022 под редакцией Лейфера Л.А. «Жилая недвижимость. Квартиры.» Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка. Нижний Новгород, 2022 г.

Корректировка не вводилась.

Корректировка на общую площадь

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Общую площадь отражают влияние общей площади квартиры на удельную рыночную стоимость при прочих аналогичных характеристиках. Методика расчета взята из информационного портала недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка) Statrielt (Статриелт). Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/225-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2021-g/2504-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-07-2021-goda

К расчёту корректировки приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся общей площадью квартиры.

Исследование рынка квартир показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C=b^* S^n, \text{ где}$$

C– цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,

S– общая площадь квартиры, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Для расчётов принимались цены предложений квартир одинаковых сегментов рынка (по классу качества, по типу и конструкции дома, по году постройки и др.).

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади (при R^2=0,713) выявило коэффициент торможения n = - 0,12. В итоге, формула расчёта поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$Ks = (So/Sa)^{-0,12}, \text{ где:}$$

Ks – коэффициент корректировки на площадь;

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.;

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

Для расчетов принимались предложения с ценами квартир соответствующих сегментов рынка.

Корректировка вводилась для объекта аналога №3 в размере -2%.

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, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

Корректирующие коэффициенты рассчитаны по статистическим данным, которые показывают различия в стоимости квартир, расположенных в домах с монолитными, кирпичными, панельными и блочными стенами.

- К объектам «кирпичные» относится жильё, расположенное в домах с кирпичными и кирпично-монолитными стенами;

- К объектам «панельные» относится жильё, расположенное в панельных, монолитно-панельных и блочных домах;

- К объектам «монолитные» относится жильё, расположенное в монолитных постройках.

Матрицы коэффициентов

Таблица 54

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности		аналог		
		кирпичные стены	**монолитные стены**	**панельные стены**
объект оценки	**кирпичные стены**	**1,00**	1,02	1,08
	монолитные стены	0,98	**1,00**	1,06
	панельные стены	0,93	0,94	**1,00**

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2022 под редакцией Лейфера Л.А. «Жилая недвижимость. Квартиры.» Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Нижний Новгород, 2022 г.

Корректировка вводилась для объекта аналога №3 в размере -6%.

Корректировка на состояние и уровень отделки

Объекты жилой недвижимости, в частности квартиры, с повышенной отделкой стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешёвых материалов.

Существуют различные типы отделки жилой недвижимости. Проведённый анализ сети Интернет, в частности сайтов строительных организаций показал, что названия отделки разнообразны, однако по содержанию можно выделить следующие:

Вид ремонта	Характеристика
Капитальный	В капитальный ремонт квартиры входит полный спектр работ по обновлению покрытий (пола, потолка, стен), коммуникационных сетей, сантехники, работы по перепланировке и по замене оконных и дверных проёмов. Данный вид ремонт включает в себя и предварительные демонтажные работы, поэтому его стоимость в квартирах, относящихся к вторичному жилью, выше, чем при выполнении ремонта в квартире в новостройке, которая передаётся собственнику в состоянии «Без отделки»
Под чистовую отделку	Конструктивные элементы объекта недвижимости подготавливаются под нанесение декоративных покрытий: шпатлюются стены, потолок, производится чистовая стяжка (применяют специальные шпаклёвочные составы, гипсокартон, подвесные конструкции и т.д.) Производится разводка систем коммуникаций под установку сантехнических приборов. В оконных проёмах монтируются окна, в дверных – межкомнатные и входные двери, если дом новый. Итоговые элементы (доборы, наличники) на этом этапе не делают. Также могут не устанавливаться ручки и замки на двери.
Косметический	К данному виду ремонта прибегают при частичных повреждениях элементов отделки, которые требуют замены (например, сколы плитки, разрывы линолеума, обоев, протечки потолка и стен, трещины и т.д.) Косметический (декоративный) ремонт обычно требуется для восстановления первоначального состояния отделки. При этом масштабных работ по замене основных элементов отделки не требуется. Самый быстрый вариант ремонта по времени исполнения и самый простой в плане уровня сложности производимых работ. Материалы чаще всего используются средней или низшей ценовой категории. К такому типу ремонта можно отнести шпаклёвку, оклейку бюджетных обоев, оклейку потолка обоями или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум или укладывается ламинат и устанавливаются плинтусы. Также устанавливается счётчик электроэнергии с автоматикой, подлежат замене розетки, выключатели, некоторые виды сантехнического оборудования. Данный вид ремонта является самым недорогим.
Современный (стандартный, эконом)	Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства квартир. Они, как правило, не связаны с перепланировкой. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: разводка труб для сантехники: выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка, устройство подвесных конструкций (ГКЛ) или же установка наливного потолка; выравнивание поверхности стен, установленных перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпатлевание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпатлевки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы.
Комфортный (евро)	Комфортный тип представляет собой ремонт с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Довольно часто для подобного вида ремонт разрабатывается дизайн-проект с учётом особенностей данного объекта. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья, поэтому чаще всего выполняются: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звукотеплоизоляция в помещениях и на балконе/лоджии, устройство тёплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учётом особенностей конкретного помещения
Элитный (дизайнерский)	Элитный ремонт подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта можно доверить только профессионалам-дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт применяется при желании ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.

Стоимость ремонта складывается из общей стоимости всех строительных материалов и сметной стоимости отделочных работ по установке и монтажу этих материалов.

Для определения корректировки на тип отделки к ценам предложений к продаже аналогов предлагается использовать адаптивную поправку, рассчитанную по данным, опубликованным в открытых источниках.

Ниже приведен пример расчета корректировки на тип ремонта с использованием сайтов ремонтных компаний, расположенных в крупнейших городах страны.

Данные о стоимости ремонтных работ, руб./кв. м

Таблица 87

Источник	Город	Стоимость ремонтных работ, руб./ кв. м без стоимости материалов	Среднее значение [26]
Косметический ремонт			
https://mtk-remont.ru	Москва	3 250	2 850
https://nizhniy.s5r.ru/tseny	Нижний Новгород	2 577	
https://remont-otdelka-78.ru/nashi-uslugi/pod-klyuch/kosmeticheskij-remont/	Санкт-Петербург	3 500	
https://kromvel.net/nizhnij-novgorod/stoimost-remonta-kvartiry-za-m2	Нижний Новгород	3 480	
https://homemck.ru/prices_for_finishing_work	Москва	4 000	
https://titanremont.ru/service/kapitalnyij	Москва	1 990	
https://remont-podkljuch.ru/primernaya_stoimost_remonta_2_h_komnatnoj_kvartiry.html	Москва	2 000	
https://remkvar.ru/kapitalnyj-remont-kvartir/	Москва	2 000	
Капитальный ремонт (стандартное качество)			
https://vashdom-nn.ru	Нижний Новгород	7 500	6 328
https://kromvel.net/nizhnij-novgorod/stoimost-remonta-kvartiry-za-m2	Нижний Новгород	8 280	
https://mtk-remont.ru	Нижний Новгород	6 300	
https://remkvar.ru/tseny-na-remont-kvartir-v-moskve/	Москва	5 500	
https://remont-podkljuch.ru/kapitalnyj_remont_kvartiry.html	Москва	6 000	
https://www.stroy-master66.ru/catalog/remont-i-otdelka/dizaynerskiy-remont-kvartir/	Екатеринбург	6 500	

Источник	Город	Стоимость ремонтных работ, руб./ кв. м без стоимости материалов	Среднее значение [26]
https://titanremont.ru/service/kapitalnyij	Москва	5 500	5 749
https://homemck.ru/prices_for_finishing_work	Москва	6 500	
https://remont-podkljuch.ru/primernaya_stoimost_remonta_2_h_komnatnoj_kvartiry.html	Москва	5 000	
https://nizhniy.s5r.ru/tseny	Нижний Новгород	6 198	
(евроремонт, повышенное качество отделки)			
https://vashdom-nn.ru	Нижний Новгород	9 000	9 048
https://kromvel.net/nizhnij-novgorod/stoimost-remonta-kvartiry-za-m2	Нижний Новгород	9 480	
https://mtk-remont.ru/	Нижний Новгород	8 200	
https://nizhniy.s5r.ru/tseny	Нижний Новгород	9 302	
https://www.stroy-master66.ru/catalog/remont-i-otdelka/dizaynerskiy-remont-kvartir/	Екатеринбург	9 000	
https://titanremont.ru/service/kapitalnyij	Москва	9 900	
https://remont-podkljuch.ru/primernaya_stoimost_remonta_2_h_komnatnoj_kvartiry.html	Москва	9 000	
https://homemck.ru/prices_for_finishing_work	Москва	8 500	
(элитный, дизайнерский ремонт)			
https://www.stroy-master66.ru/catalog/remont-i-otdelka/dizaynerskiy-remont-kvartir/	Екатеринбург	15 000	12 272
http://www.1remspb.ru/vizov/1.php	Санкт-Петербург	12 000	
https://nn.korona-remont.ru/elitnyy-remont	Нижний Новгород	11 350	
https://remont-podkljuch.ru/primernaya_stoimost_remonta_2_h_komnatnoj_kvartiry.html	Москва	10 739	

Для расчета общих затрат на ремонтные работы воспользуемся данными различных источников, содержащих информацию о соотношении затрат на материалы и непосредственно проведение работ.

Как правило стоимость материалов, используемых при ремонте, рассчитывается в процентном соотношении от стоимости работ по проведению комплексного ремонта.

В таблице №88 приводится сводная информация из открытых источников о стоимости материалов.

Данные о стоимости материалов, %

Таблица 88

Источник	Тип ремонта	Город	Стоимость ремонтных работ, руб./ кв. м без стоимости материалов	Стоимость материалов, руб./ кв. м	Стоимость ремонтных работ, руб./ кв. м с материалами	Стоимость материалов, % от стоимости ремонтных работ с материалами
1	2	3	4	5	6	7
https://remont-podkljuch.ru/skolko_stoit_chernovaya_otdelka_kvartiry_v_novostrojke.html	Черновая отделка	Москва	4 000	4 000	8 000	50,0
https://titanremont.ru/service/kapitalnyij	Косметический	Москва	1 990	1 490	3 480	42,8
https://remont-podkljuch.ru/kapitalnyj_remont_kvartiry.html	Современный	Москва	6 000	7 500	13 500	55,6
https://titanremont.ru/service/kapitalnyij	Современный	Москва	5 500	5 500	11 000	50,0
https://titanremont.ru/service/kapitalnyij	Комфортный	Москва	9 900	4 990	14 980	33,3

1	2	3	4	5	6	7
https://dzen.ru/media/id/5e87100564a4b71b3b05ef59/skolko-stoit-remont-kvartiry-na-realnom-primere-5e8ec8337f368e46813df8d4	Комфортный	Москва	11 651	7 286	18 937	38,5
					Среднее	45,0

Расчет стоимости проведения каждого вида ремонта с учетом стоимости работ и материалов представлен в таблице 89.

Таблица 89

Вид ремонта	Стоимость ремонтных работ, руб./ кв. м без стоимости материалов средняя	Стоимость ремонтных работ, руб./ кв. м с учетом материалов
Черновая отделка (новостройка)	4 000	8 000
Косметический ремонт	2 850	5 182
Современный (стандартный, эконом)	6 328	11 505
Комфортный (евроремонт)	9 048	16 451
Элитный (дизайнерский)	12 272	22 313

Значения корректировки на состояние отделки помещений за 1 кв. м, руб.:

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 91

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Требует капитального ремонта	Без отделки	Под чистовую отделку	Требует косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Требует капитального ремонта	0	-1480	-6520	-6324	-12656	-18096	-24544
	Без отделки	1480	0	-8000	-4844	-10025	-14971	-20833
	Под чистовую отделку	6520	8000	0	196	-4985	-9931	-15793
	Требует косметического ремонта	6324	4844	-196	0	-5182	-10127	-15989
	Современный	11505	10025	4985	5182	0	-4945	-10807
	Комфортный	16451	14971	9931	10127	4945	0	-5862
	Элитный	22313	20833	15793	15989	10807	5862	0

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2022 под редакцией Лейфера Л.А. «Жилая недвижимость. Квартиры.» Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка. Нижний Новгород, 2022 г.

Корректировка вводилась для объектов аналогов №2 и №3 в размере -5182,00 руб./кв.м.

Корректировка на этаж расположения

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья.

Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов. Если речь о старом фонде, то главными минусами проживания на первом этаже обычно являются сырость от подвала, шум дорог, недостаток света, шум и холод от входной двери и т.п. Исключением становятся случаи, когда существует потенциальная возможность изменения функционального назначения помещения: тогда недостаток превращается в преимущество.

Последние этажи квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами. Основные минусы: возможность протечек в случае аварийного состояния крыши, облегчённый доступ к квартире со стороны потенциальных злоумышленников и т.п. Исключение составляют новостройки элитного или бизнес- класса, где на верхних этажах могут располагаться пентхаусы или просто многокомнатные квартиры.

Матрица коэффициентов

Таблица 65

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		Аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,08
	последний этаж	0,98	1,00	1,06
	первый этаж	0,92	0,94	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2022 под редакцией Лейфера Л.А. «Жилая недвижимость. Квартиры.» Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Нижний Новгород, 2022 г.

Корректировка не вводилась.

Корректировка на наличие балкона/лоджии

Данный фактор рассчитывается на основании статистических данных о предложениях к продаже квартир и отражает соотношение цен для сходных объектов, различающихся только по наличию или отсутствию балкона/лоджии. Данную корректировку можно применять, поскольку она является инвариантной и не зависит от территориальной принадлежности объекта недвижимости.

Матрица корректирующих коэффициентов

Таблица 79

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

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2022 под редакцией Лейфера Л.А. «Жилая недвижимость. Квартиры.» Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Нижний Новгород, 2022 г.

Корректировка не вводилась.

Кол-во санузлов

Проведённый анализ статистических данных показал, что тип санузла оказывает незначительное влияние на стоимость квартиры, поскольку у каждого покупателя на данный счёт имеются свои предпочтения. На стоимость квартиры влияет в большей степени не тип санузлов, а их количество в квартире. Этот факт можно объяснить тем, что несколько санузлов дают возможность жильцам квартиры одновременно использовать туалет и ванную/душ, что особенно удобно для больших семей.

Матрица коэффициентов

Таблица 98

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности		Аналог		
		2 санузла и более	**совмещен-ный санузел**	**раздельный санузел**
Объект оценки	**2 санузла и более**	**1,00**	1,06	1,07
	совмещенный санузел	0,95	**1,00**	1,01
	раздельный санузел	0,94	0,99	**1,00**

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2022 под редакцией Лейфера Л.А. «Жилая недвижимость. Квартиры.» Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Нижний Новгород, 2022 г.

Корректировка вводилась для объекта аналога №2 в размере -1%.

Расчет средневзвешенной стоимости объекта оценки

При введении дополнительных корректировок увеличивается погрешность результата, что негативно сказывается на точности оценки. Поэтому оценщик произвел расчет средневзвешенной стоимости объекта оценки.

На этом этапе оценщику необходимо распределить веса по каждому аналогу в зависимости от внесенных корректировок по ним и обосновать их.

Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

Расчет производился по следующей формуле:

Ki = (1 + ВК1 + ВК2 +…+ ВКi)/n – ВКi, где

Ki – весовой коэффициент i-го аналога;

ВК1, ВК2, ВКi – величины общей валовой коррекции для каждого из аналогов, в долях.

Далее средневзвешенное значение стоимости находится путем перемножения веса соответствующего аналога на величину скорректированной стоимости для соответствующего аналога и последующим сложением полученных величин.

Таким образом, рыночная стоимость квартира, на основе сравнительного подхода, по состоянию на 11 июля 2024 г. составляет:

28 048 893 (Двадцать восемь миллионов сорок восемь тысяч восемьсот девяносто три) руб.

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

Для определения рыночной стоимости объекта оценки использован один подход – сравнительный и в рамках подхода использовался только один метод.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных разными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

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

Количественно полученные результаты оценки стоимости разными подходами представлены в таблице 13.1.

Таблица 13.1. Итоговое согласование рыночной стоимости

Наименование	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Квартира, общая площадь 81,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Москва, Марьина Роща, проезд. Марьиной Рощи 17-й, д. 2, кв. 10	28 048 893 (Двадцать восемь миллионов сорок восемь тысяч восемьсот девяносто три) руб.	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся
Вес, коэф	1	0	0
Итоговая рыночная стоимость, округленно	28 049 000 (Двадцать восемь миллионов сорок девять тысяч) руб.		

14. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

В случае реализации объекта залога, определение ликвидационной стоимости необходимо для обоснования нижней границы кредита, обеспечением которого является заложенное имущество, и речь не идет о реальном факте реализации объекта. Однако для предоставления ссуды кредитору необходимо знать, по какой цене будет возможно реализовать предмет залога в сжатые сроки при невозврате выданного кредита.

Согласно п. 20 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200: «Для целей оценки, требующих установления цены сделки в предпосылке вынужденной продажи, может быть определена ликвидационная стоимость согласно части четвертой статьи 3 Федерального закона, под которой понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имуществ».

Основным вопросом, возникающим при расчете ликвидационной стоимости, остается вопрос перехода от стоимости имущества к ликвидационной.

В общем случае ликвидационная стоимость может быть рассчитана двумя методами:

- прямой метод основывается исключительно на сравнительном подходе. Применение данного метода реализуется либо путем прямого сравнения с аналогами, либо через статистическое моделирование (корреляционно-регрессионный анализ). Однако информация о ценах сделок в условиях вынужденной продажи труднодоступна, что обуславливает крайнюю ограниченность возможности применения данного метода. Хотя в случае наличия необходимой информации он обладает высокой степенью объективности.

- косвенный метод основывается на расчете ликвидационной стоимости объекта, исходя из величины его стоимости. Расчет ликвидационной стоимости объекта имущества при использовании косвенного метода выглядит следующим образом: рыночная стоимость объекта, за минусом скидки на факт вынужденности продажи. Таким образом, основной методологической проблемой в данном случае является определение скидки на факт вынужденности продажи (поправки, отражающей условия продажи).

Для того чтобы перейти от стоимости объекта оценки к ликвидационной стоимости, необходимо учесть два фактора:

1. Фактор стоимости денег во времени;
2. Фактор эластичности спроса по цене.

Учет фактора стоимости денег во времени.

Учет фактора стоимости денег во времени базируется на принципе безубыточности реализации объекта по цене, которая ниже его стоимости. Суть принципа заключается в следующем: убытки, возникающие при реализации объекта по цене, которая ниже его стоимости, должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации этого объекта в меньшем объеме, но ранее.

Доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта, рассчитывается по следующей формуле:

$$Д = Су * ((1 + R)^{t} - 1), \text{ где}$$

Д – доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта;

Су – денежная сумма, полученная в результате ускоренной реализации;

R – требуемая доходность инвестирования в объект оценки;

t – период времени, равный разнице между сроком реализации объекта по и по ликвидационной стоимости.

Поскольку доход равен разнице между денежной суммой, полученной от реализации объекта в течение среднерыночного периода экспозиции, и денежной суммой, полученной в результате ускоренной реализации объекта, то денежная сумма, полученная от реализации объекта в течение среднерыночного периода экспозиции (Ср) равна:

$$Ср = Су + Д = Су + Су * ((1 + R)^{t} - 1) = Су * (1 + R)^{t}$$

Из этой формулы мы можем вычислить коэффициент, учитывающий фактор стоимости денег во времени, как отношение денежной суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта, к денежной сумме, полученной от реализации объекта в течение среднерыночного периода экспозиции:

Ксдв = 1/ (1+R) ^{t}, где:

t = t Р – t Л

t Р - срок реализации объекта по стоимости, который равен среднему периоду экспозиции объектов, схожих с объектом оценки на сегодняшний день;

t Л - срок реализации объекта по ликвидационной стоимости.

Требуемая доходность инвестирования в объект оценки.

Ставка дисконтирования – требуемая инвесторами ставка дохода на инвестиции в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования.

Для расчета ставки дисконтирования был использован метод кумулятивного построения. Данный метод предусматривает построение ставки дисконтирования с использованием безрисковой ставки в качестве базовой.

Ставка дисконтирования рассчитывается путем добавления к безрисковой ставке поправок на риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка, на низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент. Под риском понимается степень оправданности ожиданий получения будущих доходов.

Наиболее распространенным и адекватным выбором безрисковой ставки, является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Государственные ценные бумаги являются высоколиквидными, с наиболее низким уровнем риска инвестирования. Однако наличие целого ряда государственных ценных бумаг ставит Оценщика перед выбором среди этих бумаг, поскольку государственные ценные бумаги имеют различные сроки погашения, а также различные текущие значения доходности к погашению.

При выборе безрисковой ставки, Оценщик исходит из следующих аргументов:

- При прочих равных условиях, чем более длительный срок погашения имеет ценная бумага, тем ниже волатильность ее доходности.
- Для обеспечения постоянной величины ставки дисконтирования на протяжении всего горизонта прогноза преимущество имеет выбор той ценной бумаги, срок погашения которой совпадает или дольше горизонта прогноза.
- Ценная бумага должна быть номинирована в рублях.

Безрисковая ставка – это процент доходности, который можно получить при работе с тем или иным финансовым инструментом. Основное условие – наличие нулевого кредитного риска. Для оценки безрисковой процентной ставки в России принято использовать пять инструментов:

- облигации РФ государственного образца;
- ставку рефинансирования Банка России;
- ставки по межбанковским займам (MIACR, MIBOR, MIBID);
- облигации некоторых западных стран, LIBOR;
- депозитные вклады наиболее надежных банков России.

Совет директоров Банка России 16 декабря 2023 года принял решение поднять ключевую ставку до 16% годовых.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и не зависимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. К примеру, ухудшение физического состояния здания, неуплата арендных платежей, криминогенные факторы и т.п.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховую компанию. Размер поправки за статичный риск определяется как размер страховых отчислений за полный пакет страховки недвижимости.

Динамический риск может быть определен как прибыль или потеря определенных выгод вследствие конкуренции.

В следующей таблице представлен расчет премии за риск вложений в объект оценки.

Таблица 14.1. Расчет премии за риск

Вид и наименование риска	Категория риска	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный				1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1										
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный				1							
Несистематический риск												
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный				1							
Ускоренный износ объекта оценки	статичный			1								
Неполучение арендных платежей	динамичный	1										
Неэффективный менеджмент	динамичный				1							
Криминогенные факторы	динамичный				1							
Финансовые проверки	динамичный		1									
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1										
Количество наблюдений		3	1	1	5	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	1	2	15	0	0	0	0	0	0	0
Сумма	18											
Количество факторов	10											
Поправка на риск вложений в объект недвижимости	**1,8**											

Премия за низкую ликвидность

В качестве показателей ликвидности для недвижимого имущества используют среднее время экспозиции в конкретном населенном пункте для объектов того де сегмента рынка, что и рассматриваемый объект, и схожих по основным характеристикам. Такие сведения можно получить у риэлтерских агентств и из публикуемых аналитических обзоров.

Таблица 14.2 Градация степени ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	Около 3	Около 6	До года и выше

Источник: «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации», М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов, Москва, «Финансы и статистика», 2008 г., стр. 271

В соответствии с предоставленной информацией, типичный срок экспозиции объекта в Москве и Московской области по площади сопоставимого с объектом оценки, составляет около 3 мес. (по данным агентств недвижимости Миан, Миэль, Инком Недвижимость, ССР Недвижимость).

На основании проведенного анализа в п. 9 настоящего Отчета было выявлено, что срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемым может составить от 2 до 4 мес.

Для расчетов Оценщик использовал значение – 3 мес.

Компенсация за низкую ликвидность определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов-аналогов.

Премия за инвестиционный менеджмент. Величина данной премии в подавляющем большинстве отчетов рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение – 1 %;
- значение ниже среднего – 2 %;
- среднее значение – 3 %;
- значение выше среднего – 4 %;
- высокое значение – 5 %.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное перепрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости.

Рассмотрим мотивацию величины применяемых к недвижимости премий, используемых практикующими оценщиками.

Таблица 14.3. Мотивация величины применяемых к недвижимости премий

Премия за риск вложения в оцениваемый объект	Премия за степень ликвидности	Премия за инвестиционный менеджмент
Низкое значение (1 %)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности с позитивными перспективами (класс А++, класс ААА, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством «Эксперт-Ра»)	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности
Значение ниже среднего (2%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях высокого уровня надежности (класс А, А+, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством «Эксперт-Ра»)	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника
Среднее значение (3%)		
Риски застрахованы в страховых компаниях приемлемого уровня надежности (класс В, В+, В++, соответствующий рейтингу, составленному рейтинговым агентством («Эксперт- Ра»)	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного кадрового потенциала в данной сфере
Значение выше среднего (4%)		
Застрахована часть рисков	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление
Высокое значение (5%)		
Риски не застрахованы	Объект относится к специализированной недвижимости, недвижимости специального назначения или специальной конструкции, которая имеет крайне ограниченный рынок или вообще такового не имеет (мосты, путепроводы, специализированные производства)	Объект используется для своих нужд, сдача в аренду не предусмотрена

Проанализировав исходную информацию об объекте оценки, величина премии за риск инвестиционного менеджмента принята Оценщиком равной низкой, что составляет 1%.

Далее представлен подробный расчет ставки дисконтирования.

Таблица 14.4. Расчет ставки дисконтирования

Наименование показателя	**Значения**
Безрисковая ставка, %	16,00%
Компенсация за риск вложений в недвижимость, %	1,80%
Дополнительный риск вложения в оцениваемый объект недвижимости по сравнению с государственными облигациями.	
Компенсация за низкую ликвидность, %	4,00%
Инвестиционный менеджмент при инвестициях в недвижимость требует немало усилий, составляющую примем равной.	1,00%
Ставка дисконтирования (стр.1+стр.2+стр.3+стр.4)	**22,80%**

Учет фактора эластичности спроса по цене.

Для учета влияния на ликвидационную стоимость объекта оценки фактора эластичности спроса по цене, целесообразно рассмотреть реализацию объекта как процесс:

1. Продавец снижает цену реализуемого объекта. При этом необходимо, чтобы потенциальные покупатели были проинформированы о снижении цены объекта.

2. Под воздействием снижения цены реализуемого объекта, как правило, происходит повышение величины спроса на этот объект.

3. Повышение величины спроса, при прочих равных условиях, сокращает период экспозиции объекта на рынке.

Тесноту взаимосвязи экономических параметров «цена» - «спрос» можно оценивать при помощи коэффициента эластичности спроса по цене. Причем, чем выше значение показателя эластичность, тем выше теснота связи показателей, и тем незначительнее величина ликвидационной стоимости будет отличаться от стоимости.

В этой связи представляется целесообразным учесть влияние фактора эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость путем введения в формулу для ее расчета поправочного коэффициента, учитывающего эластичность спроса по цене Кэ:

С учетом характера влияния эластичности спроса по цене на величину ликвидационной стоимости объекта, представляется возможным аналитически задать зависимость значения поправочного коэффициента Кэ от величины коэффициента эластичности спроса по цене Е следующим выражением:

$$Кэ = \frac{e^{|E|} - e^{-|E|}}{e^{|E|} + e^{-|E|}}, \text{ где } e = 2{,}71828 \text{ (const).}$$

Рассчитаем ликвидационную стоимость объекта оценки, используя вышеприведенные формулы.

Основные факторы, влияющие на эластичность спроса по цене: количество потенциальных покупателей объекта и степень специализации объекта оценки. Чем большее число потенциальных покупателей, тем выше потенциальная реакция на изменение цены данного объекта, и тем выше эластичность спроса по цене. Чем выше степень специализации объекта, тем сложнее его перепрофилировать, и тем ниже эластичность спроса по цене. Зависимость типа спроса от перечисленных факторов показана в следующей таблице.

Таблица 14.5. Зависимость типа спроса

Количество потенциальных покупателей объекта	**Степень специализации объекта**	**Подтип спроса**
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный
Значительное	Средняя	Сильно-эластичный
Значительное	Значительная	Средне-эластичный

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный
Среднее	Средняя	С единичной эластичностью
Среднее	Значительная	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный
Незначительное	Средняя	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительная	Абсолютно неэластичный

Применительно к объекту оценки, исходные параметры для расчета скидки на ликвидность можно определить следующим образом:

Таблица 14.6. Исходные параметры для расчета скидки

	Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта
Значительное	-	-
Среднее	-	+
Незначительное	+	-

Далее приведены зависимости коэффициента эластичности спроса по цене, а также поправочного коэффициента, учитывающего эластичность.

Таблица 14.7. Зависимости коэффициента эластичности спроса по цене

Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
Абсолютно эластичный	бесконечность	1
Сильно-эластичный	3	1
Средне-эластичный	1,75	0,94
Слабо-эластичный	1,25	0,85
С единичной эластичностью	1	0,76
Слабо-неэластичный	0,83	0,68
Средне-неэластичный	0,5	0,46
Сильно-неэластичный	0,16	0,16
Абсолютно неэластичный	0	0

Расчет ликвидационной стоимости объекта оценки

Ликвидационная стоимость объекта оценки рассчитывается по формуле:

Л = Р х Ксдв х Кэ, где:

Л – ликвидационная стоимость объекта оценки;
Р – рыночная стоимость объекта оценки;
Ксдв – коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени;
Кэ – коэффициент, учитывающий эластичность.
Ниже приведен расчет ликвидационной стоимости объекта оценки.

Таблица 14.8. Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки

Показатель	Обозначение	Значения
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	***Р***	**28 048 893 (Двадцать восемь миллионов сорок восемь тысяч восемьсот девяносто три)**
Требуемая доходность инвестирования в объект оценки в годовом исчислении, %		24,13%
Требуемая доходность инвестирования в объект оценки в месячном исчислении, %	R	2,01%
Срок реализации объекта оценки по ликвидационной стоимости, мес.	t л	2
Срок реализации объекта оценки по рыночной стоимости, мес.	t р	4
Коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени	К сдв	0,96
Эластичность спроса по цене (по модулю)	|Е|	1,25
Коэффициент, учитывающий эластичность	К э	0,85
Ликвидационная стоимость объекта оценки, руб.	***Л***	**22 910 771 (Двадцать два миллиона девятьсот десять тысяч семьсот семьдесят один)**
Ликвидационная стоимость объекта оценки, руб. округленно	***Л***	**22 911 000 (Девять миллионов восемьсот восемьдесят пять тысяч)**

Таким образом, ликвидационная стоимость квартиры, на основе сравнительного подхода, по состоянию на 11 июля 2024 г. составляет, округленно:

22 911 000 (Девять миллионов восемьсот восемьдесят пять тысяч) руб.

15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТЯХ

В рамках данного Отчета Оценщик рассчитал стоимость объекта оценки одним подходом. Расчеты проводились с использованием среднерыночных данных и показателей. Расчетные показатели, используемые при проведении оценки, были проверены на соответствие рыночным данным.

По мнению Оценщика, полученная информация является достаточной и достоверной, что позволяет на ее основании определить искомую стоимость объекта оценки.

Проведя исследования и выполнив соответствующие расчеты, Оценщик пришел к выводу, что стоимость объекта оценки по состоянию на 11 июля 2024 г. составляет:

Итоговая величина рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки: квартира, кадастровый номер: 77:02:0021003:1927, общая площадь 81,8 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Москва, Марьина Роща, проезд. Марьиной Рощи 17-й, д. 2, кв. 10 по состоянию на дату оценки:	
Рыночная стоимость, руб. (округленно)	28 049 000 (Двадцать восемь миллионов сорок девять тысяч)
Ликвидационная стоимость, руб. (округленно)	22 911 000 (Девять миллионов восемьсот восемьдесят пять тысяч)

16. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА

В соответствие с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года Отчёт собственноручно подписывается Оценщиком и заверяется его печатью. Поскольку Оценщик является сотрудником ООО «АФК СМАРТ» его подпись заверяется печатью данной организации.

Оценку выполнил и подготовил Отчет оценщик *(Образцова Ольга Сергеевна)*

Отчет утвердил Генеральный директор
ООО «АФК СМАРТ» *(Осипов Дмитрий Николаевич)*

17. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный закон от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г., №135-ФЗ в действ. редакции;
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200);
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200);
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200);
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200);
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200);
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200);
9. Федеральный Стандарт Оценки «Оценка Недвижимости (ФСО №7)», (утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611)
10. Федеральный Стандарт Оценки "Оценка для целей залога (ФСО N 9)" (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 1 июня 2015 г. N 327)
11. Стандарты СРО МСНО-НП «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ», утвержденные протоколом № 28/08 от 04.07.2008 г.: СТ/4-ССПОД.ОПЭО «Общие положения о порядке проведения оценки», СТ/1-ССПОД. ОПЭО «Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности», СТ/2-ССПОД. ОПЭО «Кодекс профессиональной этики».
12. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. — 504 с.
13. Касьяненко, Т.Г. Оценка недвижимости: Учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов. - М.: КноРус, 2013. - 752 с.
14. Иванова Е.Н. И21 Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. М.А. Федотовой. — 5-е изд., перераб. — М.: КНОРУС, 2016. — 352 с. — (Бакалавриат).
15. Грязнова А.Г., Федотова М.А. (ред.) Оценка недвижимости. Учебник. — М.: Финансы и статистика, 2010. — 554 с.
16. Т.Г. Касьяненко. Оценка недвижимости. Учебник — Москва: Проспект, 2017. — 511 с.
17. Болотин С., Брайла Н., Симанкина Т. «Информационные методы оценки недвижимости. Учебник». Издательство: "Академия" (2014)
18. Справочник оценщика недвижимости – 2022 под редакцией Лейфера Л.А. «Жилая недвижимость. Квартиры.» Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка. Нижний Новгород, 2022 г.
19. https://yandex.ru/maps
20. https://statrielt.ru
21. https://www.cian.ru
22. www.irn.ru
23. https://flatinfo.ru
24. https://www.economy.gov.ru
25. https://mtuf.ru
26. https://rosreestr.ru
27. https://ecostandardgroup.ru

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фотография №1

Фотография №2

Фотография №3

Фотография №4

Фотография №5

Фотография №6

Фотография №7

Фотография №8

Фотография №9

Фотография №10

Фотография №11

Фотография №12

Фотография №13

Фотография №14

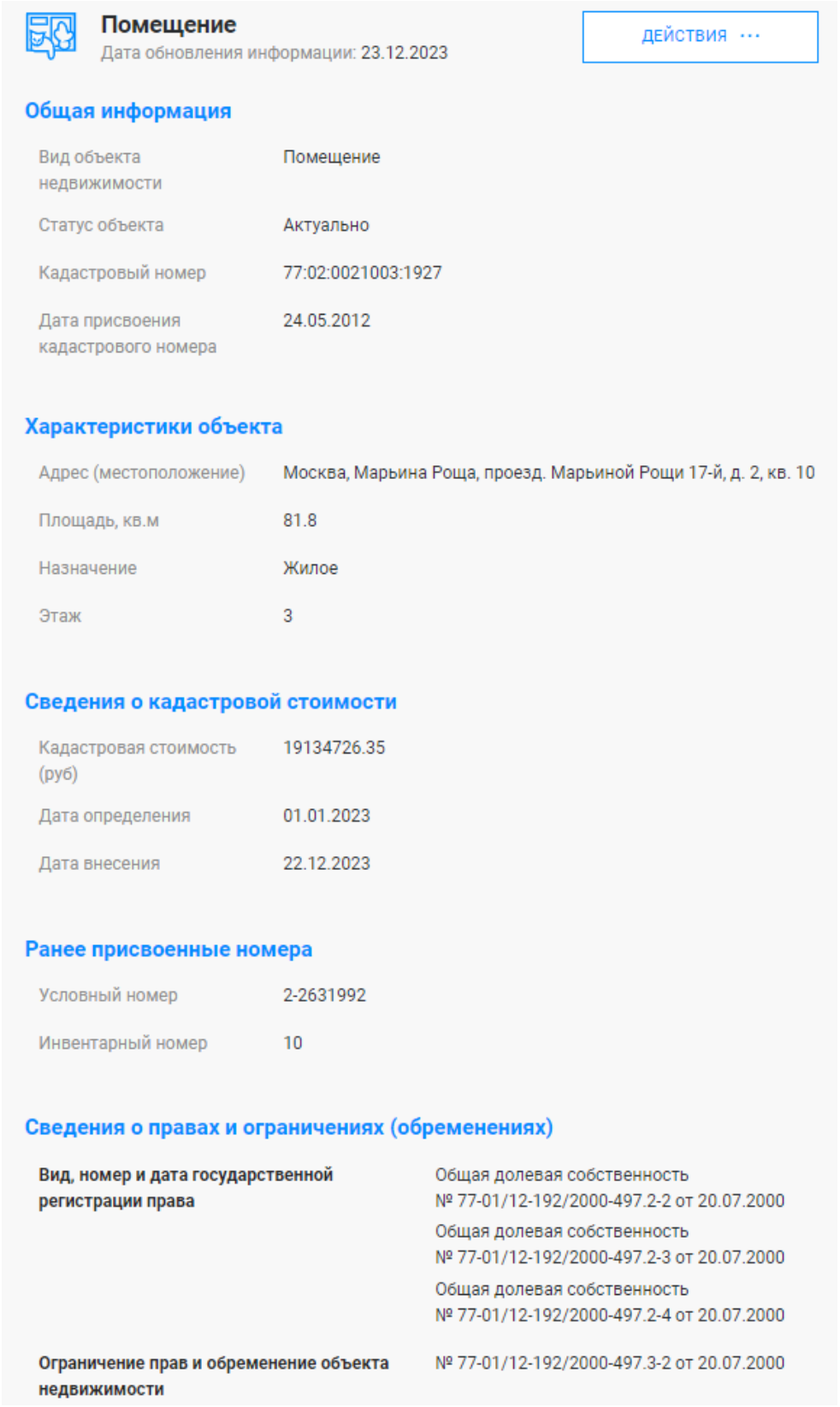
Фотография №15

Фотография №16

Фотография №17

Фотография №18

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА



Помещение
Дата обновления информации: 23.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	77:02:0021003:1927
Дата присвоения кадастрового номера	24.05.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Москва, Марьина Роща, проезд. Марьиной Рощи 17-й, д. 2, кв. 10
Площадь, кв.м	81.8
Назначение	Жилое
Этаж	3

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	19134726.35
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	22.12.2023

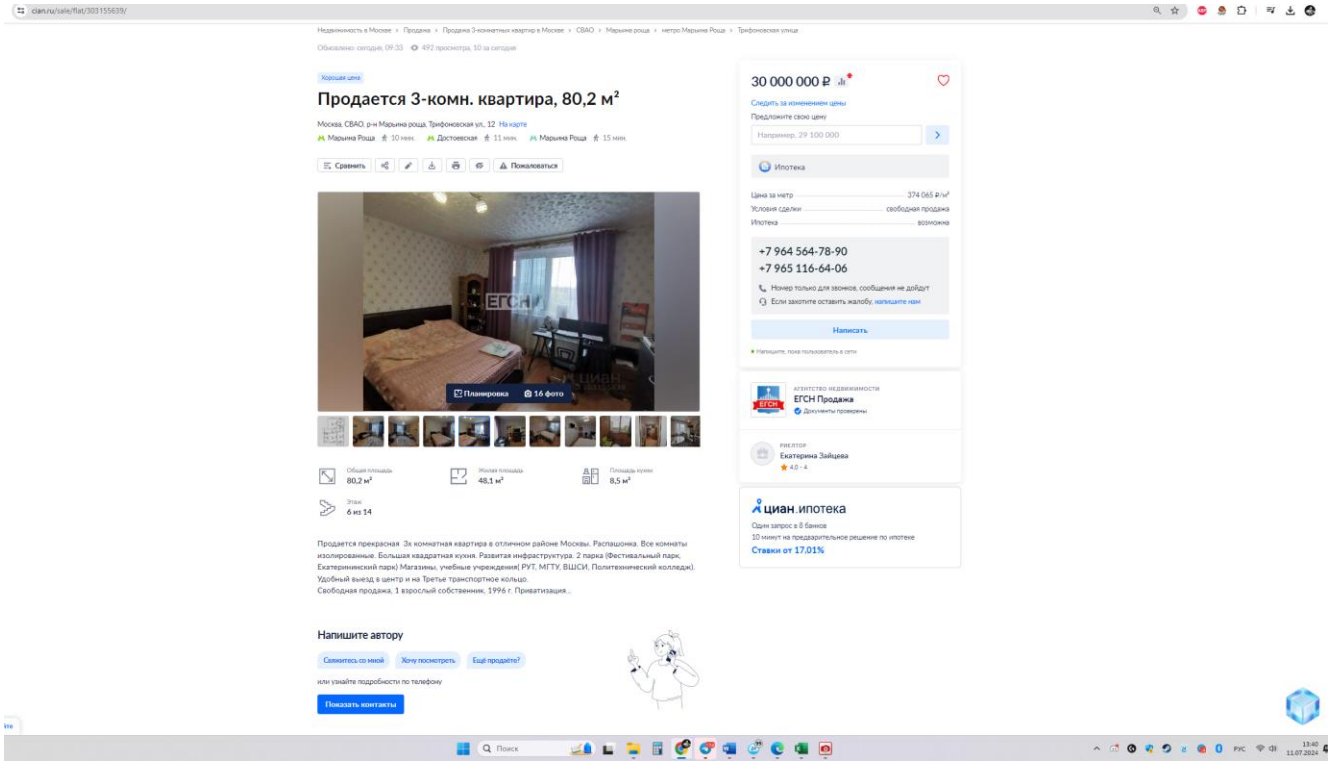
Ранее присвоенные номера

Условный номер	2-2631992
Инвентарный номер	10

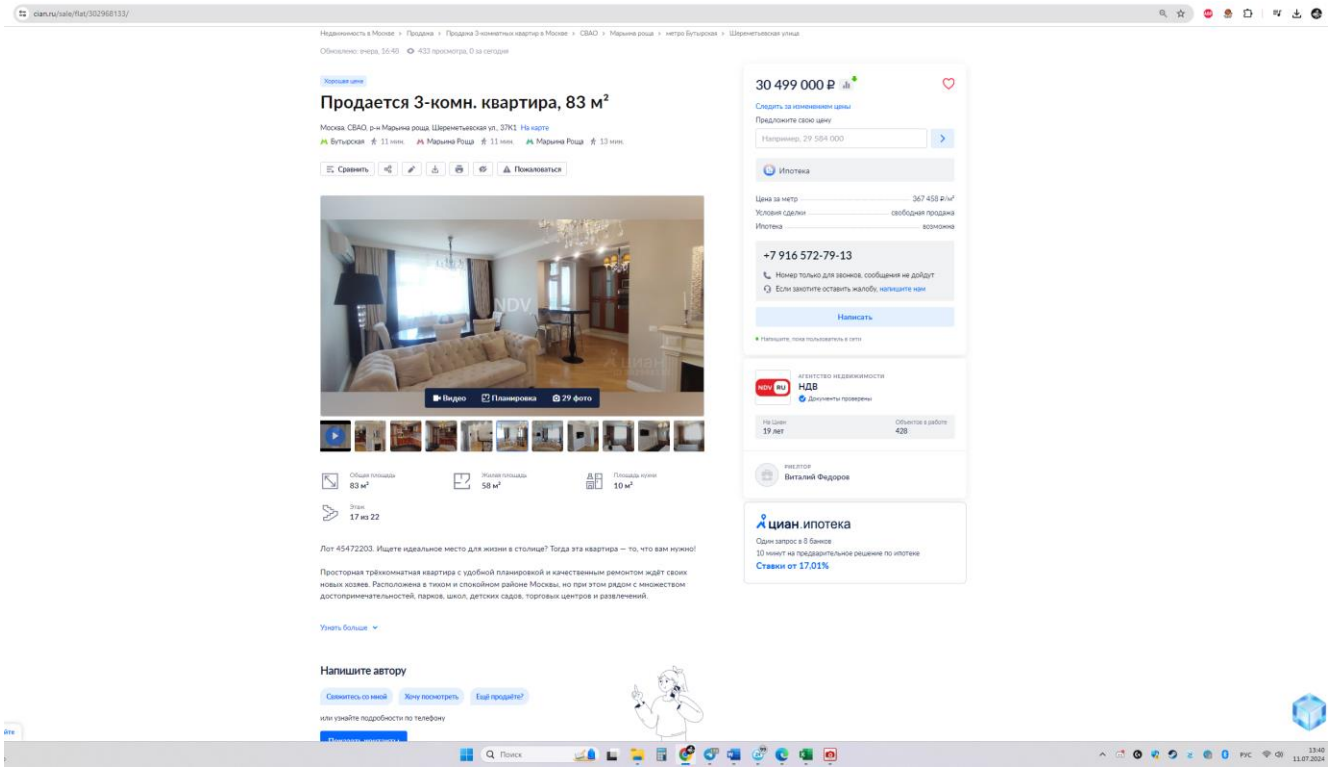
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность № 77-01/12-192/2000-497.2-2 от 20.07.2000 Общая долевая собственность № 77-01/12-192/2000-497.2-3 от 20.07.2000 Общая долевая собственность № 77-01/12-192/2000-497.2-4 от 20.07.2000
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 77-01/12-192/2000-497.3-2 от 20.07.2000

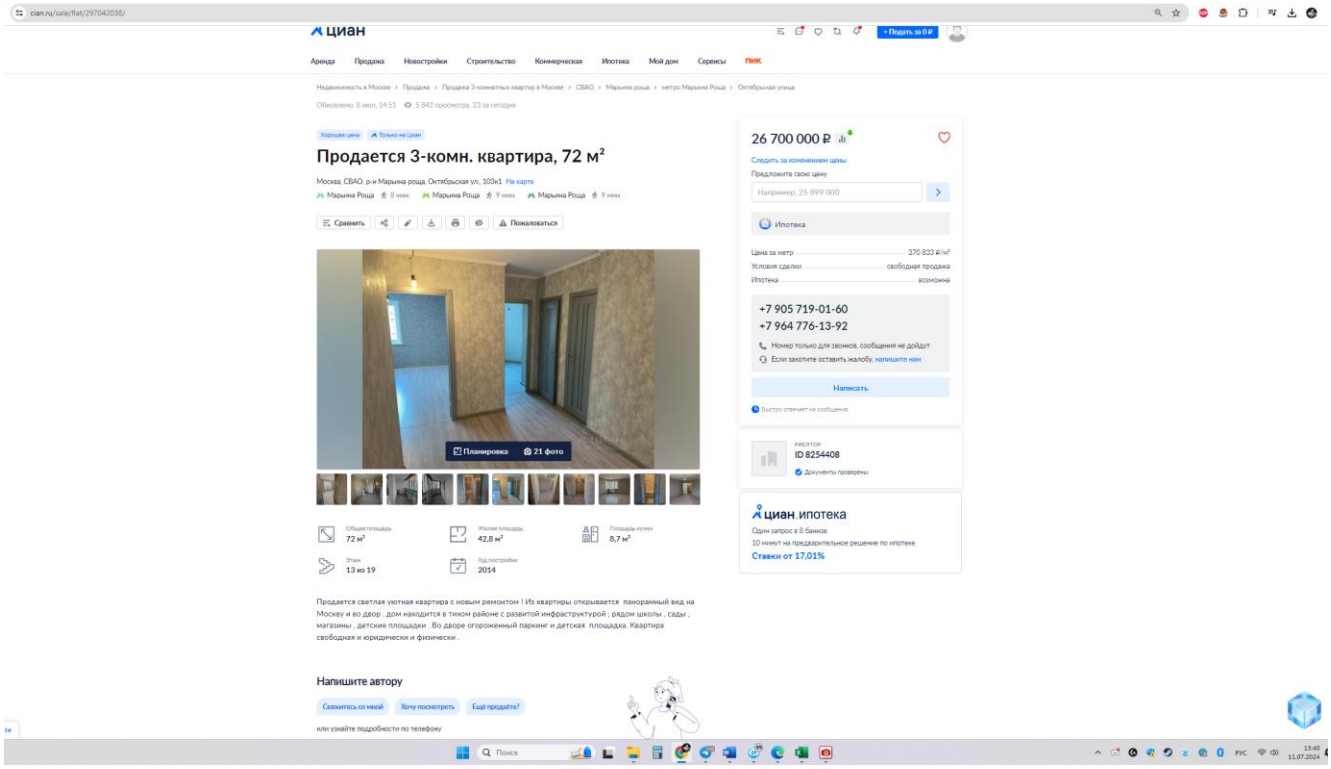
https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online



https://www.cian.ru/sale/flat/303155639/



https://www.cian.ru/sale/flat/302968133/



https://www.cian.ru/sale/flat/297042038/

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ОРГАНИЗАЦИИ

Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АФК СМАРТ"

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН | 1 | 1 | 3 | 7 | 3 | 2 | 6 | 0 | 0 | 0 | 1 | 4 | 0 |

поставлена на учет в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации **24.05.2024**
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекция Федеральной налоговой службы № 43 по г. Москве** | 7 | 7 | 4 | 3 |

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен ИНН/КПП | 7 | 3 | 2 | 6 | 0 | 4 | 2 | 8 | 6 | 6 | / | 7 | 7 | 4 | 3 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

сведения о сертификате эп

Сертификат: 63EAE0489E208936BA2BF3193712EE7E
Владелец: МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО ЦЕНТРАЛИЗОВАННОЙ ОБРАБОТКЕ ДАННЫХ
МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО ЦЕНТРАЛИЗОВАННОЙ ОБРАБОТКЕ ДАННЫХ
Действителен: с 30.01.2024 по 24.04.2025

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2458250499

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (*ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520*) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса « 26» октября 2023 г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь:	***Общество с ограниченной ответственностью ООО «АФК СМАРТ»*** **Юридический адрес: 105005, г. Москва, ул. Бауманская, д. 20, стр. 7, помещ. 2А/Н.** **ОГРН: 1137326000140 ИНН: 7326042866 E – mail : info@afksmart.ru тел. 8(963)772-22-53** **Р/С: 40702810924690000903 Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) БИК 044525411**

1. Срок действия полиса:	**С 00 часов 00 минут 27.09.2023г. по 24 часа 00 минут 26.09.2024г.**
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 19.09.2022года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	**100.000.000 (Сто миллионов) рублей** лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	**23700 (Двадцать три тысячи семьсот) рублей**
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования, единовременно до 27.09.2023
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности **№922/2458250499 от 26.09.2023г.** **- Правила страхования.**

Представитель страховщика: Толстова Оксана Павловна | Код 21628476

Экземпляр Полиса получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь:
Осипов Д.Н. Директор ООО «АФК СМАРТ»
М.П. *(должность, подпись)*

Страховщик:
Грибкова М.М. Директор РЕСО-106
М.П. *(должность, подпись)*
По доверенности 24/7 Д-12873/23 от 26.09.02023г.

Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
27 декабря 2007 года за № 0007

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 01659 Выдано 17.02.2023 г.

Образцова Ольга Сергеевна

Паспорт 4613 061736 выдан 12.07.2013 г.
ТП № 1 ОУФМС России по Московской области по Истринскому Муниципальному району

является членом
Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации-
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»

и включен(а) в реестр оценщиков 17.02.2023

за регистрационным № 1659.50

Президент МСНО-НП «ОПЭО» Е. Л. Палочкин

Настоящее свидетельство подлежит возврату при прекращении членства в МСНО-НП «ОПЭО»

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

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

ПОЛИС № 922/2319845437
страхования ответственности оценщика

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (*ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г.Москва, БИК: 44525593, корр.счет 30101810200000000593*), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г.Москва **Дата выдачи полиса** «01» февраля 2023 г.

Страхователь:	Ф.И.О. ОБРАЗЦОВА ОЛЬГА СЕРГЕЕВНА Дата рождения: 1006 1993г. Адрес по месту регистрации: *Московская обл., г.Пушк.* ул.Народного ополчения д.31, Паспорт: № 4613 №961736, выдан: 12.07.2013 г. ТП №1 ОУФМС России по МО в Истринском Муниципальному району Член СРО оценщиков E-mail: yvpvvp93@mail.ru тел. +7(916)833-01-02
Представитель страховщика:	Грибкова Марина Михайловна Код 70253

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут **02.02.2023г.**, но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 01.02.2024г.
2. Объекты страхования:	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 15.02.2022 г.
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	**5.000.000 (Пять миллионов) рублей**
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	5.000 (Пять тысяч) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по **02.02.2023г.** включительно

Страхователь _____ Страховщик _____ - 1 -

10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:	**10.1.** При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан **письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ** уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб. 10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований. **10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд:** 10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом. 10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите. **10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.**
11. Условия страховой выплаты:	11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом. 11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке. 11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению. 11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая: 11.4.1. По письменному заявлению Страхователя; 11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком; 11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда. 11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.
12. Прочие условия:	12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорциональную оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения. 12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.
13. Прилагаемые документы:	- Заявление на страхование ответственности оценщика; - Правила страхования.

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)

Страховщик

М.П. (должность, подпись)

По доверенности №РГ-Д-222/23 от 01.01.2023

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 034710-1 «16» января 2023 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Образцовой Ольге Сергеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «16» января 2023 г. № 283

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «16» января 2026 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Заявление №4209039629

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	77:02:0021003:1927

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Номер кадастрового квартала	77:02:0021003
Дата присвоения кадастрового номера	24.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Инвентарный номер 10 ГУП МосгорБТИ 01.07.1999, Условный номер 2-2631992
Адрес (местоположение)	Москва, Марьина Роща, проезд. Марьиной Рощи 17-й, д. 2, кв. 10
Площадь, м^2	81.8
Номер, тип этажа	Этаж 3
Назначение	Жилое
Наименование	Квартира
Вид жилого помещения	Квартира
Кадастровая стоимость, руб	19134726.35
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	77:02:0021003:1030
Виды разрешенного использования	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	Данные отсутствуют
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования	Данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 6478eab61af1ed9cb4280787f9ab4897e
Владелец: Росреестр
Действителен: с 18.04.2023 по 11.07.2024

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: b51899c3ae4cce3b7d1164a955595551
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 20.08.2024 по 13.06.2025

Данные актуальны на 19.06.2024

госуслуги

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

Предоставляются в рамках Постановления Правительства Российской Федерации от 24.10.2011 № 861

Заявление №4209039629

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	77:02:0021003:1927
Сведения о правах	отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют Правообладатель (правообладатели): ДЕЕВ АНДРЕЙ ВИКТОРОВИЧ, 29.06.1987 Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общая долевая собственность, 1/3, 77-01/12-192/2000-497.2-2, 20.07.2000 Документы-основания: ДОГОВОР МЕНЫ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 6478eab61af1ed9cb4280787f9ab4897e
Владелец: Росреестр
Действителен: с 18.04.2023 по 11.07.2024

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: b51899c3ae4cce3b7d1164a955595551
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 20.08.2024 по 13.06.2025

Данные актуальны на 19.06.2024