



# ВЕГА

НЕЗАВИСИМАЯ  
ЭКСПЕРТНАЯ  
ОЦЕНКА

Общество с ограниченной ответственностью  
«Независимая экспертная оценка Вега»  
г. Москва

## ОТЧЕТ № 03.02.2021-17

**Об определении рыночной и ликвидационной стоимости объекта  
оценки: квартира, общая площадь 24,3 кв. м, этаж 6, адрес  
(местонахождение) объекта: Московская область, городской округ  
Балашиха, город Балашиха, микрорайон Салтыкова,  
ул. Школьная, д. 11, кв. 71**

**Дата оценки: 04 февраля 2021 г.**

**Дата составления: 04 февраля 2021 г.**

**Заказчик: Лукашина Татьяна Григорьевна**

**Исполнитель: ООО «Независимая экспертная оценка Вега»**

**Москва, 2021 г.**





Г-же Лукашиной Т.Г.

Уважаемая Татьяна Григорьевна!

В соответствии с Договором на оказание услуг № 03.02.2021-17 от 04 февраля 2021 г., который составили между собой Лукашина Татьяна Григорьевна и ООО «Независимая экспертная оценка Вега», была выполнена работа по определению рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки: квартира, общая площадь 24,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, городской округ Балашиха, город Балашиха, микрорайон Салтыкова, ул. Школьная, д. 11, кв. 71.

Оценка рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки была произведена по состоянию на 04 февраля 2021 г. с применением следующих стандартов оценки:

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в действ. редакции;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299);
- 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)
- Федеральный Стандарт Оценки "Определение ликвидационной стоимости (ФСО N 12)" (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 N 721).

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов Оценщик пришел к заключению: рыночная и ликвидационная стоимость объекта оценки по состоянию на 04 февраля 2021 г., округленно, составляет:

<b>Итоговая величина рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки: квартира, общая площадь 24,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, городской округ Балашиха, город Балашиха, микрорайон Салтыкова, ул. Школьная, д. 11, кв. 71 по состоянию на дату оценки:</b>	
Рыночная стоимость, руб. (округленно)	2 988 000 (Два миллиона девятьсот восемьдесят восемь тысяч)
Ликвидационная стоимость, руб. (округленно)	2 523 000 (Два миллиона пятьсот двадцать три тысячи)

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  
ООО «Независимая экспертная оценка Вега»



/К.С. Назаров/

## СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И О 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 .....	9
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 .....	12
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	17
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, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ .....	17
8.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	17
8.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ ВАРИАНТЕ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	21
8.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	24
8.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ .....	25
9. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	26
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ .....	27
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	28
11.1 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ .....	28
11.2 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	31
11.3 ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ .....	31
11.4 ВЫВОД О ПРИМЕНИМОСТИ МЕТОДОВ И ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	34
12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....	36
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	49
14. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ .....	50
15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ .....	57
16. ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА .....	57
17. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	58
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ .....	59
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	59
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА .....	63
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ОРГАНИЗАЦИИ .....	67
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА .....	74

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<b>Основания для проведения работ</b>	Договор на оказание услуг № 03.02.2021-17 от 04 февраля 2021 г.
<b>Объект оценки</b>	Квартира, общая площадь 24,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, городской округ Балашиха, город Балашиха, микрорайон Салтыкова, ул. Школьная, д. 11, кв. 71
<b>Адрес объекта оценки</b>	Московская область, городской округ Балашиха, город Балашиха, микрорайон Салтыкова, ул. Школьная, д. 11, кв. 71
<b>Правообладатель(и) объекта оценки</b>	Лукашина Татьяна Григорьевна
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки
<b>Назначение оценки</b>	Для предоставления результатов оценки в банк
<b>Оцениваемые права на объект оценки</b>	Право собственности
<b>Существующие ограничения и обременения</b>	Не зарегистрировано
<b>Дата оценки</b>	04 февраля 2021 г.
<b>Дата составления Отчета</b>	04 февраля 2021 г.
<b>Дата осмотра объекта оценки</b>	04 февраля 2021 г.
<b>Порядковый номер Отчета</b>	03.02.2021-17

**В результате проведенных расчетов и согласований, рыночная и ликвидационная стоимость объекта оценки составила:**

Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</b>	Обосновано не применялся	2 987 636 (Два миллиона девятьсот восемьдесят семь тысяч шестьсот тридцать шесть)	Обосновано не применялся
<b>Ликвидационная стоимость объекта оценки, руб.</b>	2 523 178 (Два миллиона пятьсот двадцать три тысячи сто семьдесят восемь)		

### Итоговая стоимость объекта оценки

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, округленно, руб.</b>	2 988 000 (Два миллиона девятьсот восемьдесят восемь тысяч)
<b>Ликвидационная стоимость объекта оценки, округленно, руб.</b>	2 523 000 (Два миллиона пятьсот двадцать три тысячи)

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Наименование объекта оценки</b>	Квартира, общая площадь 24,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, городской округ Балашиха, город Балашиха, микрорайон Салтыкова, ул. Школьная, д. 11, кв. 71
<b>Адрес объекта оценки</b>	Московская область, городской округ Балашиха, город Балашиха, микрорайон Салтыкова, ул. Школьная, д. 11, кв. 71
<b>Оцениваемые права на объект оценки</b>	Право собственности
<b>Существующие ограничения и обременения</b>	Не зарегистрировано
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	Квартира, общая площадь 24,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, городской округ Балашиха, город Балашиха, микрорайон Салтыкова, ул. Школьная, д. 11, кв. 71
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей. Полный перечень документов, предоставленных Заказчиком, указан в п.7.2 настоящего Отчета
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки
<b>Назначение оценки</b>	Для предоставления результатов оценки в банк
<b>Правообладатель(и) объекта оценки</b>	Лукашина Татьяна Григорьевна
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Рыночная и ликвидационная стоимость
<b>Срок проведения работ по оценке</b>	С даты заключения договора (04 февраля 2021 г.) по дату составления Отчета об оценке (04 февраля 2021 г.)
<b>Дата оценки:</b>	04 февраля 2021 г.
<b>Дата осмотра объекта оценки</b>	04 февраля 2021 г.
<b>Статус настоящего документа</b>	Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости
<b>Форма отчета</b>	Письменная
<b>Определение границ интервала стоимости недвижимости, являющейся объектом оценки</b>	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.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	Полный перечень указан в пункте 4 настоящего Отчета
<b>Необходимость привлечения отраслевых экспертов</b>	Отсутствует

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И О ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике оценки	
Вид субъекта гражданских прав	Физическое лицо
Наименование	Лукашина Татьяна Григорьевна
Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора	
Фамилия, Имя, Отчество	Фриж Максим Игоревич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, местонахождение саморегулируемой организации	Член некоммерческого партнерства «Общества профессиональных экспертов и оценщиков, регистрационный номер № 986.86 от 17.05.2010 (место нахождение оценщика: г. Москва, Ленинградский пр-т, д.80, корп. 16, офис 409), трудовой договор №12 от 01 сентября 2017 года.
Вид, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение знаний в области оценочной деятельности	Высшее юридическое, квалификация юрист эксперт-криминалист по специальности юриспруденция, диплом о высшем образовании БВС № 0374278 выдан 27 июля 2000 г. Волгоградский юридический институт МВД РФ. Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Курганский государственный университет» диплом о профессиональной переподготовке ПП №793325, регистрационный номер 55. (Программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)») Повышение квалификации: Свидетельство о повышении квалификации «Оценочная деятельность», подтверждающее получение профессиональных знаний в соответствии с образовательными программами, согласованными с Минимуществом России, диплом № 622402448409 выдан 28 ноября 2015г. ЧОУ ВО «Рязанский институт бизнеса и управления», г. Рязань. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 004541-1 от 13.03.2018г. по направлению «Оценка недвижимости» ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» г. Москва
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис: № 0991R/776/F0035/20 АО «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования – с 14 февраля 2020 г. по 13 февраля 2021 г. Страховая сумма 3 000 000 (три миллиона) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в области оценочной деятельности с 2010 г.
Контактный телефон:	8 (495) 414-10-70
Эл. почта:	info@neo-wega.ru
Почтовый адрес:	г. Москва, Ленинградский пр-т, д.80, корп. 16, офис 409
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Независимая экспертная оценка Вега»
Место нахождения юридического лица	125315, г. Москва, ул. Асеева, д. 8, офис 74 Банковские реквизиты:
ОГРН	1147746893326
Дата присвоения ОГРН	06.08.2014 г.
ИНН / КПП	7718992770/771401001
Банковские реквизиты	р/счет 40702810802750001879 в ОАО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва; Кор/счет 30101810200000000593
БИК	044525593
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис № 922/1708654003 страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки. Срок действия договора страхования: с 00 часов 00 минут 30.06.2020 г. по 24 часа 00 минут 29.06.2021 года. Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Сведения о независимости юридического лица	Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» №360-ФЗ от 03 июля 2016 года (в действующей на дату составления отчета редакции) – требование о независимости выполнено.
Сведения о привлекаемых специалистах	
Сведения о привлекаемых специалистах	Не привлекались другие специалисты

#### **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 гарантируют 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 и базы WinNER.

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 залог 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.

## 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 июля 1998 г., №135-ФЗ в действ. редакции;

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297);

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298);

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299);

Федеральный Стандарт Оценки «Оценка Недвижимости (ФСО №7)», утвержденным 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)

Федеральный Стандарт Оценки "Определение ликвидационной стоимости (ФСО N 12)" (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 N 721)

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 июля 1998 года №135-ФЗ.

## 6. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

Согласно ст. 19 ФСО-1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используемой в отчете.

«Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки»

В статье 4 ФСО-3 принцип достаточности раскрывается следующим образом: «Отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности)»

Анализ этих двух статей ФСО с учетом предшествующей статьи 18 ФСО-1, посвященной анализу объекта оценки и рынка, показывает, что речь идет о достаточности, прежде всего, сведений об объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Исходные данные об объекте оценки для всех трех подходов получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в разделе 8.2 настоящего Отчета, а копии представленной документации, согласно статье 11 ФСО-3, приведены в приложении 4 к настоящему Отчету.

Исходя из успешного применения выбранных Оценщиком методов оценки, и опираясь на содержание статьи 19 ФСО-1 и статьи 11 ФСО-3, Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки в соответствии с Договором на оказание услуг № 03.02.2021-17 от 04 февраля 2021 г. является объект недвижимости - квартира, общая площадь 24,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, городской округ Балашиха, город Балашиха, микрорайон Салтыкова, ул. Школьная, д. 11, кв. 71. На дату Оценки объект используется под жилое помещение. Объект оценки окружает развитая инфраструктура.

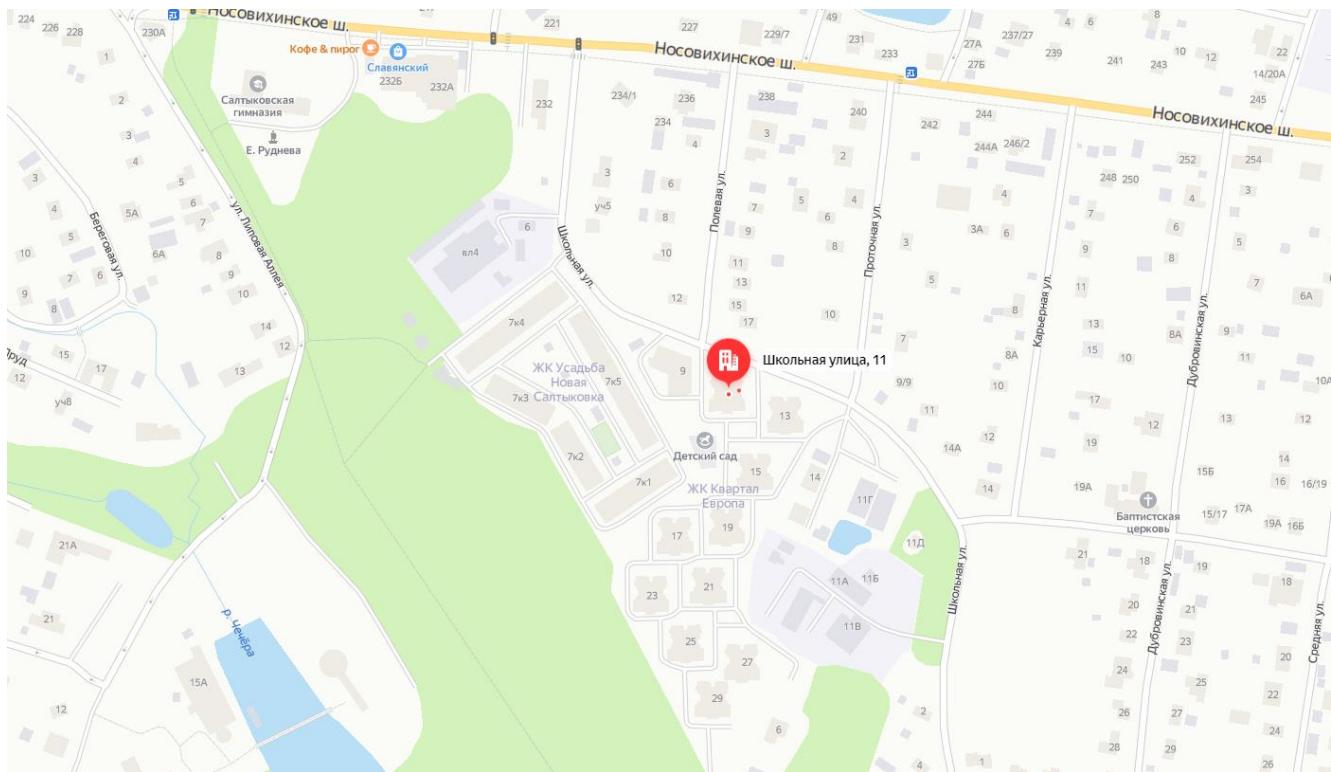


Рис. 1. Местоположение объекта оценки (<https://yandex.ru/maps>)

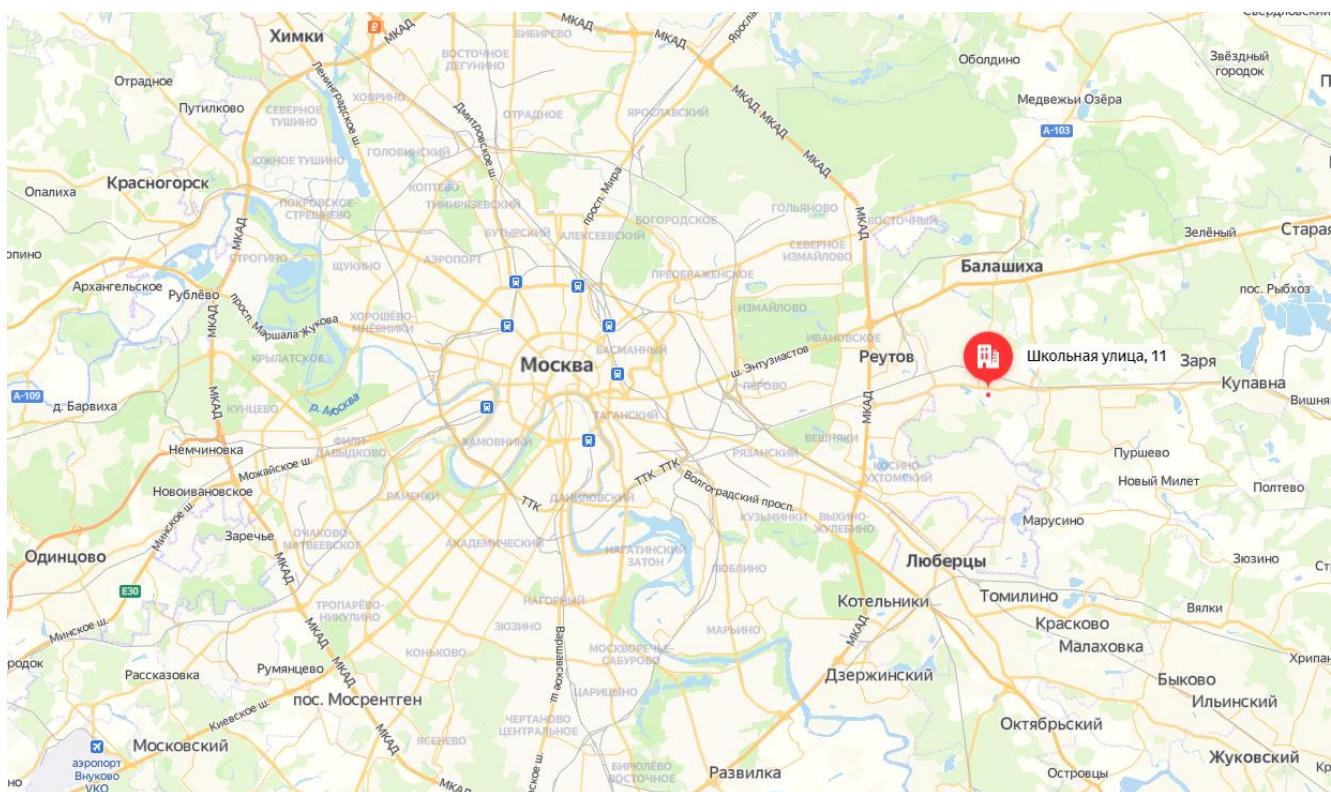


Рис. 2. Местоположение объекта оценки (<https://yandex.ru/maps>)

## **7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ И ОБРЕМЕНЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ**

Объект оценки принадлежит на праве собственности. Правообладатель(и) – Лукашина Татьяна Григорьевна.

Право собственности означает (Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст. 209) осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования имуществом. Собственник имеет право по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Оценщики проанализировали возможность обременения оцениваемого объекта следующими факторами:

- наличие залога объекта оценки;
- наличие договоров аренды, вызывающих ограничения по сдаче площадей в аренду новым арендодателям.

При анализе возможного обременения оцениваемого объекта залогом оценщиками от Заказчика была получена информация о данном обременении: Не зарегистрировано.

При анализе возможного 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 расчете 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	Выписка ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 02.11.2020 г.
2	Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online с сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии <a href="https://rosreestr.ru/site/">https://rosreestr.ru/site/</a>

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, используемых 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	Московская область
Район	Балашиха
Преобладающая застройка микрорайона	Район жилой застройки
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Хорошая
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Магазины, предприятия службы быта, аптека, школа, поликлиника и т.п.
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Хорошая
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Не обнаружено
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Автобусные маршруты
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Экологическая обстановка района	Относительно благоприятная

#### Описание района объекта оценки

Балашиха — город в России, в центре Московской области, крупнейший город области. Образует город областного значения с административной территорией и одноимённое муниципальное образование городской округ Балашиха. Основан в 1830 году. Население города составляет 507 366 чел. (2020).

Численность населения													
1926 <sup>[33]</sup>	1931 <sup>[34]</sup>	1939 <sup>[35]</sup>	1959 <sup>[36]</sup>	1962 <sup>[34]</sup>	1967 <sup>[34]</sup>	1970 <sup>[37]</sup>	1973 <sup>[34]</sup>	1975 <sup>[38]</sup>	1976 <sup>[39]</sup>	1977 <sup>[34]</sup>	1979 <sup>[40]</sup>		
7 674	↗ 8 600	↗ 28 766	↗ 57 600	↗ 64 000	↗ 74 000	↗ 92 316	↗ 99 000	↗ 110 000	→ 110 000	↘ 100 000	↗ 117 906		
1982 <sup>[41]</sup>	1985 <sup>[42]</sup>	1986 <sup>[39]</sup>	1987 <sup>[43]</sup>	1989 <sup>[44]</sup>	1990 <sup>[45]</sup>	1991 <sup>[39]</sup>	1992 <sup>[39]</sup>	1993 <sup>[39]</sup>	1994 <sup>[39]</sup>	1995 <sup>[42]</sup>	1996 <sup>[42]</sup>		
↗ 122 000	↗ 128 000	↗ 129 000	↗ 132 000	↗ 135 841	↗ 136 000	↗ 138 000	→ 138 000	↘ 137 000	↘ 136 000	↘ 135 000	↘ 134 000		
1997 <sup>[46]</sup>	1998 <sup>[42]</sup>	1999 <sup>[47]</sup>	2000 <sup>[48]</sup>	2001 <sup>[42]</sup>	2002 <sup>[49]</sup>	2003 <sup>[34]</sup>	2004 <sup>[50]</sup>	2005 <sup>[51]</sup>	2006 <sup>[52]</sup>	2007 <sup>[53]</sup>	2008 <sup>[54]</sup>		
↗ 135 000	↘ 133 000	↗ 134 200	↘ 132 900	↘ 131 600	↗ 147 909	↘ 147 900	↗ 174 700	↗ 181 500	↗ 182 800	↗ 184 900	↗ 188 700		
2009 <sup>[55]</sup>	2010 <sup>[56]</sup>	2011 <sup>[57]</sup>	2012 <sup>[58]</sup>	2013 <sup>[59]</sup>	2014 <sup>[60]</sup>	2015 <sup>[61]</sup>	2016 <sup>[62]</sup>	2017 <sup>[63]</sup>	2018 <sup>[64]</sup>	2019 <sup>[65]</sup>	2020 <sup>[2]</sup>		
↗ 192 837	↗ 215 494	↘ 215 300	↗ 221 804	↗ 235 336	↗ 247 075	↗ 260 704	↗ 428 400	↗ 450 771	↗ 468 221	↗ 490 047	↗ 507 366		



На территории Балашихи работают 54 муниципальных детских сада.

Программы общего образования осуществляются в 31 учреждении: 17 средних общеобразовательных школ, 5 гимназий, 1 лицей, 3 школы с углублённым изучением отдельных предметов, 1 специальная (коррекционная) общеобразовательная школа VIII вида, 1 санаторно-лесная школа, 1 Центр психолого-медико-социального сопровождения.

### **Высшие учебные заведения**

- Академия безопасности и права
- НОУ Московский областной институт управления[74]
- Российский государственный аграрный заочный университет, бывший ВСХИЗО
- Филиал Российского государственного гуманитарного университета (РГГУ) в Балашихе
- Военная академия РВСН имени Петра Великого (ранее на её территории располагался Военно-технический университет).

В состав Муниципального учреждения городского округа Балашиха «Центральная районная больница» (МУ ЦРБ) входят следующие лечебно-профилактические учреждения: стационарные отделения (хирургический и терапевтический корпуса), травмпункт, 11 поликлиник, 2 амбулатории, 3 фельдшерско-акушерских пункта, кожно-венерологический диспансер, наркологический диспансер, врачебно-физкультурный диспансер, противотуберкулёзный диспансер, психоневрологический диспансер, центр восстановительной медицины и реабилитации, станция скорой медицинской помощи.

Балашиха входит в число наиболее экономически развитых городов Московской области. Лидирующие позиции традиционно занимает научно-промышленный комплекс, который определяет динамику развития и социально-экономическое положение города. Промышленные предприятия города специализируются в производстве криогенной техники, кранов-манипуляторов, изделий и устройств современных самолётов и других летательных аппаратов, металлоконструкций, бетоносмесительных установок, сборного железобетона, изделий из дерева, сжиженных и сжатых газов, рукавов высокого давления, товаров народного потребления из пласти массы, фильтров для очистки воды, пищевых продуктов, красок.

Центр Балашихи расположен в шести километрах от Московской кольцевой автодороги. Расстояние между центрами Москвы и Балашихи — 21 км.

После объединения с сельскими населёнными пунктами Балашихинского района на территории города находятся не только платформы Горенки и станция Балашиха, но и платформы главного хода Горьковского направления МЖД: Никольское, Салтыковская, Кучино, станция Железнодорожная, Чёрное и Заря.

Время движения электропоезда от станции Балашиха до платформы «Серп и Молот» (пересадка на станции метро «Римская» и «Площадь Ильича») составляет 35 минут, до Курского вокзала — 40 минут.

На территории города развит автобусный транспорт. Основные автостанции расположены в мкр. Южный (автостанция «Южная»), мкр. Новый Свет (автостанция «Звёздная»), мкр. Балашиха-2 (улица Объединения) и мкр. Балашиха-3 (улица Чехова).

В Балашихе действуют 17 городских маршрутов автобусов и маршрутных такси

Основные автомагистрали — это Горьковское шоссе (М7), Щёлковское шоссе (А103), Носовихинское шоссе. Основные внутригородские улицы, перпендикулярные радиальным магистралям, следующие: Советская улица (переходит в Звёздную улицу, улицу Разина (продолжение — Разинское шоссе) и Вишняковское шоссе), Леоновское шоссе. Важнейшая внутригородская улица среди параллельных магистралей — проспект Ленина. От Щёлковского шоссе ответвляется Балашихинское шоссе. От Горьковского шоссе в районе нового поста ГАИ (дивизия Дзержинского) ответвляется Объездное шоссе до железнодорожной станции Балашиха.

## 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. Описание здания

Показатель	Описание или характеристика показателя <sup>1</sup>
Тип здания	Многоквартирный, 6-этажный монолитный дом
Серия дома	Нет данных
Год постройки здания	2019
Износ здания	1,33%
Материал наружных стен	Монолитные
Перекрытия	Железобетонные
Каркас	Монолитный
Фундамент	Сплошной
Состояние здания (субъективная оценка)	Хорошее
Техническое обеспечение здания	Водоснабжение, электроснабжение, канализация, горячее водоснабжение, отопление
Лифт(ы)	Есть
Организованная стоянка личного а/т или подземный гараж	Во дворе
Количество этажей в здании	6
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Хорошее
Аварийность	Дом не является ветхим и не находится в аварийном состоянии
Снос здания	Здание 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 срока жизни для расчета физического износа. В рамках данного метода физический износ определяется по формуле:

$$И = \frac{ЭВ}{(ЭВ + ОСЖ)}, \text{ где:}$$

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

<sup>1</sup> [https://flatinfo.ru/h\\_info1.asp?hid=352056](https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=352056)

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	Жилой дом
Год постройки	2019
Хронологический возраст объекта <sup>2</sup>	2
Нормативный срок службы <sup>3</sup>	150
Физический износ объекта	1,33%

Согласно данному методу Оценщик принимает физический износ здания, в котором располагается объект оценки, в размере 1,33%.

Внешний (экономический) износ (устаревания) – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервисов 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 1,33%*.

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	6
Площадь	24,3
Кол-во комнат	1
Вспомогательные и подсобные помещения (согласно экспликации БТИ)	Нет данных
Высота потолка (согласно экспликации БТИ), м	Нет данных
Санузел	Совмещенный

<sup>2</sup> В рамках данной оценки в качестве эффективного принят хронологический возраст объекта недвижимости.

<sup>3</sup> Согласно Приказу Госстроя СССР от 08.09.1964 N 147 «О введении в действие Положения о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий»

<b>Показатель</b>	<b>Описание или характеристика показателя</b>
Дополнительные системы безопасности	Кодовый замок
Состояние объекта оценки (субъективная оценка)	Без отделки

Характеристика прав на объект оценки представлена в таблице 7.4.4.

*Таблица 7.4.4. Характеристика прав на объект оценки*

<b>Показатель</b>	<b>Описание или характеристика показателя</b>
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Кадастровый (или условный) номер	50:15:0000000:154242
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Правообладатель(и) объекта оценки	Лукашина Татьяна Григорьевна

## 8. АНАЛИЗ РЫНКА 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, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

Картина деловой активности за сентябрь 2020 года.<sup>4</sup>

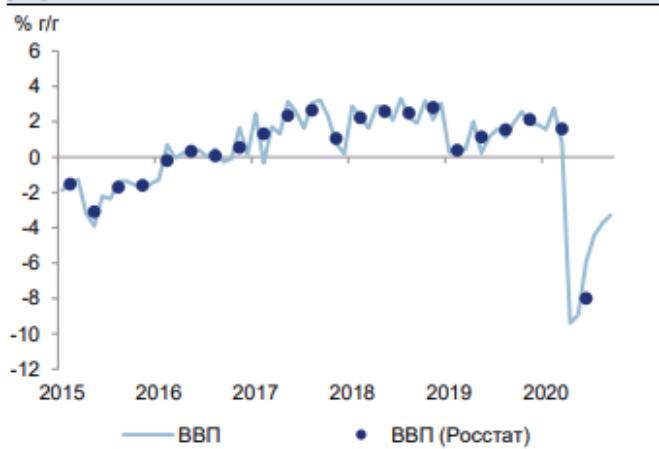
#### Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в 3кв20 снижение ВВП замедлилось до -3,8% г/г по сравнению с -8,0% г/г во 2кв20. Из базовых отраслей основной вклад в сокращение спада внесло улучшение динамики торговли (1,5 п.п. из 4,2 п.п. разницы) и обрабатывающей промышленности (0,7 п.п.), а также рост выпуска в сельском хозяйстве (0,1 п.п.). Кроме того, снятие карантинных ограничений в течение 3кв20, по оценке, сопровождалось улучшением динамики в отраслях сферы услуг. Вместе с тем в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку цен на нефть, и ограничений на международные перевозки добыча полезных ископаемых и транспортный комплекс продолжали вносить существенный отрицательный вклад в динамику ВВП (по оценке, в общей сложности -2,9 п.п. в 3кв20). Снижение ВВП по итогам 9 месяцев 2020 года оценивается на уровне -3,5 % г/г.

Помесечные темпы роста ВВП в течение 3кв20 демонстрировали восходящую динамику: по оценке, в сентябре 2020 г. падение сократилось до -3,3 % г/г по сравнению с -3,7 % г/г в августе и -4,4% г/г в июле.

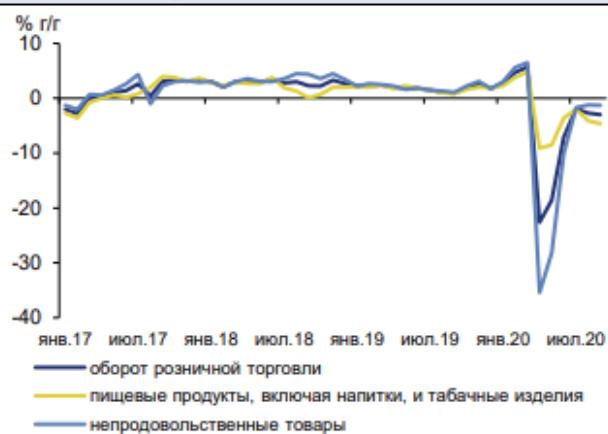
Поддержку восстановлению в сентябре оказало постепенное улучшение показателей добывающего комплекса и транспортного комплекса. В секторе добычи полезных ископаемых в сентябре снижение незначительно замедлилось (до -10,0 % г/г с -10,6 % г/г в августе), в том числе, за счет улучшения показателей добычи естественного природного газа (-0,4% г/г после -3,5% г/г в августе и -11,3% г/г в июле). В этих условиях продолжается улучшение динамики грузооборота транспорта: -3,4% г/г (-4,9 % г/г в августе), преимущественно за счет трубопроводного, а также морского и внутреннего водного транспорта.

Рис. 1. Динамика ВВП продолжает улучшаться



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. В сентябре продолжилось снижение розничных продаж



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Выпуск продукции сельского хозяйства в сентябре оставался выше прошлогодних показателей. При этом наблюдаемое замедление роста (до 1,4% г/г после 4,1% г/г в августе) связано, главным образом, с ситуацией в секторе растениеводства, где урожай основных сельскохозяйственных культур (за исключением зерновых и зернобобовых) складывается ниже уровня прошлого года. Кроме того, в сентябре замедлился рост производства продукции животноводства (см. врезку). Динамика обрабатывающей промышленности в сентябре вернулась в область отрицательных значений после роста в августе (-1,6% г/г и +0,4% г/г соответственно). Вместе с тем поддержку росту по-прежнему оказывают химическая и пищевая отрасль (см. комментарий «О динамике промышленного производства. Сентябрь 2020 года»). В строительном секторе годовые темпы роста сохраняются вблизи нулевой отметки (-0,1 %

<sup>4</sup> <https://www.economy.gov.ru/material/file/9e21b0c90a12db3f8820ecf6e0809e7b/200918.pdf>

г/г в сентябре после -0,6 % г/г в августе). На потребительском рынке наблюдается стабилизация после активного восстановления в летние месяцы. Оборот розничной торговли третий месяц подряд демонстрирует ухудшение динамики – до -3,0 % г/г в сентябре после -2,7 % г/г в августе и -1,9% г/г в июле. Сокращение товарооборота наблюдается как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте. Вместе с тем динамика продаж легковых автомобилей, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в сентябре вышла в положительную область (+3,4 % г/г против снижения на 0,5 % г/г в августе). В сегменте потребительских услуг сохраняется восстановительная динамика: падение объема платных услуг населению в сентябре замедлилось до -12,2% г/г с -16,8% г/г, оборот общественного питания сократился на -14,0% г/г (-18,7% г/г месяцем ранее).

**Рис. 3. Объем строительных работ стабилизировался вблизи прошлогодних уровней**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 4. На рынке труда наметилась стабилизация**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

### Рынок труда.

На рынке труда в сентябре наметилось улучшение, однако в целом ситуация остается напряженной. Уровень безработицы (по методологии Международной организации труда) снизился до 6,3% с 6,4% в августе (с исключением сезонного фактора – 6,6% SA в сентябре и августе), однако остается существенно выше уровней 1кв20 (4,6% от рабочей силы). Общая численность безработных с исключением сезонности снизилась впервые с марта: на 50,4 тыс. человек (-1,0 % м/м SA). Увеличение численности занятого населения составило 74,7 тыс. человек (0,1% м/м SA) после снижения на -112,1 тыс. человек в августе. В результате численность рабочей силы с исключением сезонности увеличилась на 24,3 тыс. человек (0,0 % м/м SA) по сравнению с августом. Данные портала HeadHunter также свидетельствуют об увеличении спроса на рабочую силу: динамика вакансий в сентябре вышло в положительную область, составив +6 % г/г после нулевой динамики в августе и снижения на -2 % в июле. В сентябре также замедлились темпы регистрации населения в органах службы занятости. Среднедневной прирост численности граждан, зарегистрированных в органах службы занятости, замедлился до 2,2 тыс. чел. в среднем в день в сентябре с 12,0 тыс. чел. в среднем в день в августе. По состоянию на конец сентября численность официально зарегистрированных безработных составила 3,7 млн. чел. по сравнению с 3,6 млн. чел. на конец августа. Соотношение регистрируемой безработицы (в среднем за месяц) и безработицы по методологии МОТ в сентябре превысило 75% (в августе – около 70%). Вместе с тем в первой половине октября наметилась тенденция к снижению регистрируемой безработицы (до 3,6 млн. чел. на 19 октября). Статистика по заработным платам за август указывает на стабилизацию после высоких показателей июля. Рост заработных плат в номинальном выражении в августе замедлился до 3,7 % г/г с 6,4 % г/г в июле, в реальном выражении – до 0,1 % г/г (2,9 % г/г в июле). Рост реальных заработных плат в июле–августе, по оценке, внес вклад в улучшение динамики доходов. Спад реальных располагаемых доходов населения в 3кв20 сократился до -4,8% г/г после -8,4 % г/г во 2кв20. Падение в целом за январь–сентябрь оценивается на уровне -4,3% г/г.

## **8.2 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 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.

## **8.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ ВАРИАНТЕ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

### **Квартиры в Москве и Подмосковье в сентябре-октябре 2020 года.<sup>5</sup>**

Низкие ставки по ипотеке, дефицит предложения и неуверенность в завтрашнем дне стимулируют спрос на вторичные квартиры в Москве, однако за МКАД покупательская активность уже начала снижаться.

#### **Спрос**

В сентябре Росреестр зарегистрировал в Москве 15 422 перехода прав на недвижимость в рамках сделок купли-продажи жилья. По сравнению с августом покупательская активность увеличилась на 4,9%, а относительно сентября 2019 г. – на 53,8%.

По оценке «Инкома», прошлый месяц стал одним из самых прибыльных для старомосковского вторичного рынка недвижимости за последние пять лет. В сентябре компания получила на 64% больше авансов за покупку вторичного жилья, чем в том же месяце 2019-го, – это максимальный годовой прирост спроса для текущего года. Относительно августа данный показатель увеличился на 16%. Для «Азбуки Жилья» сентябрь оказался еще более успешным: в месячном разрезе число сделок увеличилось на 49%, в годовом – на 71%.

Сергей Шлома, директор департамента вторичного рынка компании «Инком-Недвижимость», выделяет несколько факторов, обеспечивших мощный всплеск спроса: «Во-первых, это причины экономического характера: финансовая политика государства, приведшая к смягчению условий по ипотеке и рекордному снижению ставок по банковским депозитам, а также ослабление рубля. Во-вторых, на вторичном рынке наблюдается дефицит ликвидного предложения, и некоторые покупатели ускоряются с выходом на сделку, опасаясь, что в скором времени у них вовсе не будет выбора. Некоторые потребители также спешат с покупкой жилья из-за неуверенности в завтрашнем дне и опасений по поводу ухудшения социально-экономической обстановки. В-третьих, свою роль сыграл и период самоизоляции, во время которого многие потенциальные покупатели не могли решить свои жилищные проблемы. После снятия ограничений они быстро вернулись на рынок, и за счет их активности во вторичном сегменте до сих пор проходят дополнительные сделки».

А вот за МКАД, в Новой Москве и в Подмосковье, спрос уже начинает выдыхаться, хотя рынок еще остается достаточно активным. Троицкий офис продаж АН «Century 21 Римарком» заключил в сентябре лишь на 3,5% больше сделок, чем в августе, и получил только на 1,5-2% больше авансов. В Подмосковье, по оценке вице-президента Гильдии риелторов Московской области, гендиректора АН «Удачный выбор» Ольги Власовой, сделок было столько же, сколько в августе, но количество авансов по сравнению с предыдущим месяцем пусть незначительно, но снизилось – приблизительно на 3%.

Главная проблема – недостаток ликвидного предложения. «Число сделок могло быть и большим, однако ограниченный объем предложения стал в этом плане сдерживающим фактором для рынка «вторички», – отмечает Анна Руденко, директор офиса продаж «Троицк» АН «Century 21 Римарком».

Дефицит предложения на рынке способствует тому, что стали продаваться квартиры, которые покупатели раньше даже и не смотрели, подчеркивает Ольга Власова. Но в то же время клиенты риелторских компаний стали более требовательны и избирательны. «К примеру, в АН «Удачный выбор» мы в июне приняли прекрасную однокомнатную квартиру по хорошей цене, расположенную в зеленой зоне в центре города, просмотры по которой идут практически каждый день, да еще и по несколько человек. Но лот не продается только лишь по причине отсутствия в ней балкона. Раньше такого было нельзя представить, но сейчас, после первой волны самоизоляции, на такие моменты покупатели стали обращать внимание, и это показательно», – рассказывает Власова.

Что касается октября, то московские риелторы ожидают завершить его в плюсе или хотя бы на уровне сентября. Например, в «Инкоме» число авансов в первой половине октября выросло на 5% относительно аналогичного периода сентября, а по сравнению с прошлым годом – на 60%. При этом в Московской области уже наметился спад спроса: примерно на 3% уменьшилось число сделок, а количество авансов снизилось на 5-7 %. «Возможно, ситуация еще изменится, если на рынке начнут появляться новые интересные объекты, тем более что в 2019, и в 2018 гг. октябрь был достаточно активным месяцем на вторичном рынке», – надеется Ольга Власова.

<sup>5</sup> <https://www.irn.ru/articles/41190.html>

## Ипотека

Одним из основных драйверов спроса на квартиры остается доступная ипотека. По оценкам риелторов, в сентябре ипотеку на «вторичку» в московском регионе выдавали под 7,1 – 9,5% годовых – ставка зависит от первоначального взноса, является ли клиент зарплатным и т.д.

В Новой Москве доля ипотечных сделок по сравнению с августом увеличилось на 10-15 п.п. до 60%. В Подмосковье доля ипотечных сделок на рынке «вторички» стабильно превышает 60%, а, например, в АН «Удачный выбор», которое работает в качестве ипотечного брокера, этот показатель достигает 80%. «То есть ипотечные ставки, находящиеся на достаточно комфортном уровне, позволяют ипотеке оставаться драйвером на рынке подмосковной «вторички». В то же время уже можно отметить такой факт, что сумма займов после первой волны пандемии стала заметно меньше. С другой стороны, по-другому и быть не могло, учитывая, что весомая доля продаж приходится на квартиры экономкласса», - отмечает Власова.

## Предложение

Объем предложения на вторичном рынке жилья Москвы сокращается как в месячном, так и в годовом выражении. Согласно подсчетам «Азбуки Жилья», количество квартир в экспозиции за месяц уменьшилось на 8%, их суммарная площадь - на 8,2%. За год показатели просели на 35% и 34% соответственно. По данным «Инкома», в сравнении с августом предложение в сентябре снизилось на 1,3%, а к октябрю прошлого года - на 4,7%.

«Отмечу, что это общие цифры по рынку, тогда как в массовых сегментах жилья уже наблюдается серьезный дефицит предложения. Из-за этого покупатели все чаще испытывают сложности с выходом на сделку – в условиях большой конкуренции они не успевают подобрать и приобрести подходящий им вариант, по крайней мере, до тех пор, пока не обратятся за помощью к профессионалам рынка. Как следствие, в нашей компании растет количество договоров на оказание услуг по подбору недвижимости – в сравнении с марта (период до карантина) оно увеличилось на 30%», - рассказывает Сергей Шлома.

Объем предложения на вторичном рынке жилья Новой Москвы в сентябре, по сравнению с августом, снизился не менее чем на 10%. «Новые объекты выходят на рынок с прежней интенсивностью, однако все еще сказывается активное вымывание лотов в течение летних месяцев. Такая ситуация, по нашим прогнозам, будет сохраняться еще месяц-другой, если, конечно, на рынке не произойдет ничего неожиданного», - говорит Анна Руденко.

В Подмосковье предложение на вторичном рынке также сократилось, но незначительно – на 3,5% к августу. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года квартир на рынке «вторички» стало меньше на 10-13%. «Несмотря на небольшое снижение объема предложения, выбор для покупателей не очень-то и большой. Сказывается большой объем объектов, реализованных нынешним летом, а с новыми лотами на фоне небольшого снижения цен собственники выходить на рынок все еще не спешат, рассчитывая продать свою недвижимость дороже в обозримой перспективе», - отмечает Ольга Власова.

## Цены

На фоне увеличения спроса растут и цены на жилье в Москве. По данным аналитического центра [www.irn.ru](http://www.irn.ru), по итогам сентября стоимость метра на вторичном рынке в среднем прибавила 1,3% и достигла 186 600 руб. – см. «Обзор рынка недвижимости по итогам сентября 2020 года».

По данным «Азбуки Жилья», средний бюджет покупки квартиры экономкласса на вторичном рынке «старой» Москвы увеличился на 4,2% до 10,09 млн руб., комфорткласса - на 2,4% до 20,62 млн, а бизнес-класс подешевел на 4,4% до 42,1 млн руб. В итоге бюджет покупки в среднем по рынку остался на августовском уровне – 25,93 млн руб.

В Новой Москве средняя стоимость квадратного метра вторичной недвижимости по итогам сентября составила 170 200 руб. - это на 1,2% больше, чем в августе. В среднем сейчас однокомнатную квартиру в Новой Москве можно приобрести по цене от 5,5 млн руб., в достаточно приличном состоянии – от 6,5 млн руб. Цены на двухкомнатные квартиры начинаются с 6,5 млн руб., при этом ценники на хорошие варианты стартуют с 8 млн руб., а на приличные «трешки» - с 9,5 млн руб., рассказывает Анна Руденко.

По данным ГРМО, в Подмосковье цены на вторичное жилье в сентябре практически не изменились. Усредненная стоимость квадратного метра вторичного жилья в регионе на начало октября установилась на отметке в 77 693 руб., что на 0,15% ниже, чем месяцем ранее.

«Интересно, что в среднем и дальнем Подмосковье на рынок «вторички» практически не давит фактор роста цен на первичном рынке. Это связано с тем, что предложений в сегменте новостроек здесь либо мало, либо новые дома в некоторых муниципалитетах пока не строятся вовсе», - добавляет Ольга Власова.

Однако согласно подсчетам «Азбуки Жилья», средний бюджет предложения все же вырос – на 2,6% к августу и достиг 6,23 млн руб. В «экономе» квартиры подорожали на 1,5% (4,29 млн руб.), в комфортклассе – на 2,6% (6,28 млн руб.), в бизнес-классе – на 1,7% (8,88 млн руб.).

#### Скидки

В сентябре, по подсчетам «Инкома», доля сделок с дисконтом на вторичном рынке жилья «старой» Москвы составила 72% – это минимальный уровень для текущего года. В сентябре 2019-го она была равна 78%, а в августе 2020-го – 75%. То же самое можно сказать и о среднем размере дисконта в этом сегменте – он постепенно понижается, до 4,7% на данный момент. В сентябре 2019-го средний размер скидки составлял 5,3%, а к августу 2020-го он уменьшился до 5,1%.

В Новой Москве, несмотря на то, что новых вторичных квартир на вторичном рынке здесь не так уж много, без торга не проходит практически ни одна сделка, говорит Анна Руденко. Так, при покупке «убитой» квартиры в сентябре покупатель мог рассчитывать на дисконт до 5%. Что же касается более дорогих квартир, то здесь уровень скидок в сентябре максимум составлял 3%.

В Московской области относительно дорогие квартиры продавались в сентябре со скидкой до 3%, а дешевые лоты по рыночной цене сейчас уходят достаточно быстро и, как правило, собственники не торгуются, отмечает Ольга Власова. По ее словам, единственное, что они могут предложить в качестве бонуса, – это оставить в квартире что-то из мебели.

#### Сроки экспозиции

На фоне существенной активизации покупателей по итогам сентября заметно снизился средний срок экспозиции вторичной недвижимости в столице. В сентябре 2019 г. он составлял 71 день, в нынешнем августе был чуть больше – 73 дня, а по итогам сентября уменьшился на 13,7%, до 63 дней.

«Если же говорить о наиболее ликвидном предложении (объекты с отличными качественными характеристиками, со свежим ремонтом, расположенные в неустаревших строениях), то если при нормальном функционировании рынка они находились в экспозиции в среднем около месяца, то сейчас реализуются за неделю. А то самое неликвидное предложение, которые ранее застревало в продаже на долгий срок, в условиях повышенного спроса реализуется за месяц-полтора», – отмечает Сергей Шлома.

Отсутствие достаточного объема предложения сказалось и на сроке экспозиции квартир в Новой Москве. По словам Анны Руденко, в сентябре вторичные квартиры по адекватным рыночным ценам в Троицке продавались от нескольких дней до полутора-двух недель. Были и случаи продажи лотов за один день. «Разумеется, это не окончательный срок проведения сделки, а время, затраченное на поиск покупателя, – поясняет эксперт.

Подмосковье вторичные квартиры в среднем продаются в срок от 2 недель до полутора месяцев, однако наиболее дешевые объекты экономкласса с хорошим месторасположением и лоты класса «комфорт» по соответствующей рыночной цене раскупались и раскупаются очень быстро. «Это связано и с нехваткой ликвидных объектов на рынке, и с тем, что многие клиенты хотят сберечь свои накопления, вложив деньги в недвижимость, или же спешат улучшить жилищные условия, пусть и с помощью ипотеки, опасаясь дальнейшего роста цен», – говорит Ольга Власова.

## 8.4 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 8.4.1.

*Таблица 8.4.1. Основные ценообразующие факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.*

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>	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
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>	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.
<b>Условия продажи</b>	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.
<b>Условия рынка</b>	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.
<b>Местоположение объекта</b>	Адрес расположения Метро, расстояние от метро (минут пешком)	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.
	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.
<b>Физические характеристики</b>	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.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
	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.
	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: консьержка в подъезде, огороженной территории, КПП и шлагбаума у дома, повышает стоимость квартиры.
<b>Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</b>	Наличие встроенного оборудования, мебели	Степень влияния данного фактора обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, стоимость которых включена в цену предложения или арендную ставку недвижимости.
<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий.

## 8.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- По оценке Минэкономразвития России, в 3 квартале 2020 г. снижение ВВП замедлилось до - 3,8% г/г по сравнению с -8,0% г/г во 2 квартале 2020 г.
- В сентябре Росреестр зарегистрировал в Москве 15 422 перехода прав на недвижимость в рамках сделок купли-продажи жилья. По сравнению с августом покупательская активность увеличилась на 4,9%, а относительно сентября 2019 г. – на 53,8%.
- На фоне увеличения спроса растут и цены на жилье в Москве. По данным аналитического центра [www.irn.ru](http://www.irn.ru), по итогам сентября стоимость метра на вторичном рынке в среднем прибавила 1,3% и достигла 186 600 руб.
- По данным ГРМО, в Подмосковье цены на вторичное жилье в сентябре практически не изменились. Усредненная стоимость квадратного метра вторичного жилья в регионе на начало октября установилась на отметке в 77 693 руб., что на 0,15% ниже, чем месяцем ранее.

## 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 совершении сделки.

Объектом оценки является квартира в многоквартирном 6-этажном монолитном жилом доме, общей площадью 24,3 кв. м. В таблице 9.1 приведены факторы и степень влияние на ликвидность объекта оценки.

*Таблица 9.1. Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации*

Факторы, влияющие на ликвидность	Характеристика	Степень влияния на ликвидность
Наличие и величина спроса на имущество	Спрос на вторичное жилье находится на значительно низком уровне, а объем предложения на вторичном рынке сокращается, поскольку платежеспособность рядовых покупателей по-прежнему остается низкой	Понижает ликвидность
Эластичность спроса на данный вид имущества	Эластичность спроса на вторичное жилье довольно низка, поскольку предложений на рынке много и цены низки, спрос остается на том же низком уровне из-за уменьшение реальных доходов населения	Понижает 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<sup>6</sup>*

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 4 до 6 месяцев<sup>7</sup>. Следовательно, ликвидность данного имущества характеризуется как ниже средней.

<sup>6</sup> Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» подготовленные Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации Российских Банков, Москва 2008г.

<sup>7</sup> Данные выводы отражают только наше мнение, носят исключительно ознакомительный характер и не могут рассматриваться как гарантия, обещание, консультация и т.д.

## **10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ<sup>8</sup>**

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 критерии:

- физическая возможность — выбираются все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;
- юридическая разрешенность — 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 6-этажном монолитном жилом доме.

**Юридическая законность:** объект оценки расположен на 6 этаже 6-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

<sup>8</sup> 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.

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 б-ти этаже б-ти этажного, жилого дома. Жилой дом, в состав которого входит объект оценки, расположен по адресу: Московская область, городской округ Балашиха, город Балашиха, микрорайон Салтыкова, ул. Школьная, д. 11, кв. 71. К земельному участку подведены инженерные сети: водоснабжение, электроснабжение, канализация. 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** – экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением стоимости. Понятие стоимости предполагает определение некоторой денежной суммы, связанной с актом купли-продажи.

**Под рыночной стоимостью<sup>9</sup>** понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине 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** понимается стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

**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. (ФСО №1, п.8)

**Допущение** – гипотетические мнения и/или суждения исполнителя услуги по оценке, повлиявшие на результат оценки.

**Задача проведения оценки** – это сфера предполагаемого использования ее результата.

**Метод оценки** – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов оценки.

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

**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

<sup>9</sup> Согласно Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»

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

**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.

**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, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки (ФСО №3, п.3).

**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 к оценке** (ФСО №1, пп. 13-15):

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

• **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. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

• **Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа и устареваний. Затратами на воспроизведение 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.

**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 и 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 проведения оценки** – предмет оценочной деятельности в рамках данного отчета об оценке.

## **11.2 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА 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 ему 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 зависит 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 воспроизведения либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизведение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применяющихся 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 воспроизведения 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 Госкомстатаом 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:

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

$C(V)$  — стоимость недвижимости;

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

$K(R)$  — 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 валовой 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. 20 ФСО №1 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. 21- 23 ФСО №1, а также методическая литература по оценочной деятельности. Проведенный анализ позволил выделить основные условия применения каждого из подходов.

**Затратный подход** основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, квартиры в многоквартирном доме. В данном случае оценивается одна квартира, которая является встроенной частью многоквартирного жилого дома. Применение затратного подхода, основанном на укрупненных показателях стоимости строительства, применяемых к строительному объекту в целом, может привести к искажению результата оценки при

распределении стоимости на оцениваемые встроенные помещения. *Таким образом, использование данного подхода является нецелесообразным.*

В основе **доходного подхода** лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «квартира для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, имеется основной аргумент – это отсутствие полноценной информации по операционным расходам на содержание конкретного объекта оценки, не дающее возможность правильно скорректировать доход от объекта. *Поэтому доходный подход был исключен из расчетов.*

**Вывод:** По мнению Оценщика, единственным возможным подходом к оценке квартиры в многоквартирном доме из трех существующих, можно считать сравнительный подход, 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 благородный 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.realtor.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 критерии 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 13.1. 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, обладающих 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
<b>Тип объекта</b>	<b>Квартира</b>	Квартира	Квартира	Квартира
<b>Цена предложения</b>		4 800 000	5 299 000	4 590 000
Общая площадь		37,0	35,0	31,0
Стоимость за 1 кв.м		129 730	151 400	148 065
<b>Передаваемые имущественные права</b>	<b>Собственность</b>	Собственность	Собственность	Собственность
<b>Ограничения (обременения) прав</b>	<b>Не учитываются</b>	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<b>Нетипичные условия финансирования</b>		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<b>Нетипичные условия сделки</b>		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<b>Уторговывание</b>		Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг
<b>Дата предложения (дата проведения оценки)</b>	<b>04 февраля 2021 г.</b>	Февраль, 2021 г.	Февраль, 2021 г.	Февраль, 2021 г.
<b>Адрес расположения</b>	<b>Московская область, Балашиха, мкр. Салтыковка, Школьная ул., 11</b>	Московская область, Балашиха, мкр. Салтыковка, Школьная ул., 23	Московская область, Балашиха, мкр. Салтыковка, Школьная ул., 13	Московская область, Балашиха, мкр. Салтыковка, Школьная ул., 9
<b>Экологические характеристики</b>	<b>Уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы</b>	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
<b>Общая площадь квартиры</b>	<b>24,3</b>	37,0	35,0	31,0
<b>Тип наружных стен дома</b>	<b>Монолитный</b>	Монолитный	Монолитный	Монолитный
<b>Тип санузла</b>	<b>Совмещенный</b>	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
<b>Этаж расположения/этажность</b>	<b>6/6</b>	1/6	3/6	2/6
<b>Наличие балкона/лоджии</b>	<b>Есть</b>	Есть	Есть	Есть
<b>Состояние внутренней отделки помещений</b>	<b>Без отделки</b>	Без отделки	Современный ремонт	Современный ремонт
<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<b>Источник информации</b>		<a href="https://balashikha.cian.ru/sale/flat/248538856/">https://balashikha.cian.ru/sale/flat/248538856/</a>	<a href="https://balashikha.cian.ru/sale/flat/249338538/">https://balashikha.cian.ru/sale/flat/249338538/</a>	<a href="https://balashikha.cian.ru/sale/flat/249818497/">https://balashikha.cian.ru/sale/flat/249818497/</a>

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
<b>Источник получения информации</b>			<a href="https://balashikha.cian.ru/sale/flat/248538856/">https://balashikha.cian.ru/sale/flat/248538856/</a>	<a href="https://balashikha.cian.ru/sale/flat/249338538/">https://balashikha.cian.ru/sale/flat/249338538/</a>	<a href="https://balashikha.cian.ru/sale/flat/249818497/">https://balashikha.cian.ru/sale/flat/249818497/</a>
<b>Цена предложения</b>	руб.		4 800 000	5 299 000	4 590 000
Общая площадь	кв.м.	<b>24,3</b>	37,0	35,0	31,0
Стоимость за 1 кв.м	руб./кв.м.		129 730	151 400	148 065
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>					
<b>Передаваемые имущественные права</b>		<b>Собственность</b>	Собственность	Собственность	Собственность
<i>Корректировка</i>	%		0,00	0,00	0,00
<b>Скорректированная стоимость</b>	руб./кв.м.		129 730	151 400	148 065
<b>Ограничения (обременения) прав</b>		<b>Не учитываются</b>	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Корректировка</i>	%		0,00	0,00	0,00
<b>Скорректированная стоимость</b>	руб./кв.м.		129 730	151 400	148 065
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>					
<b>Нетипичные условия финансирования</b>			Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Корректировка</i>	%		0,00	0,00	0,00
<b>Скорректированная стоимость</b>	руб./кв.м.		129 730	151 400	148 065
<b>Условия продажи</b>					
<b>Нетипичные условия сделки</b>			Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Корректировка</i>	%		0,00	0,00	0,00
<b>Скорректированная стоимость</b>	руб./кв.м.		129 730	151 400	148 065
<b>Условия рынка</b>					
<b>Уторговывание</b>			Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг
<i>Корректировка</i>	%		-10,5	-10,5	-10,5
<b>Скорректированная стоимость</b>	руб./кв.м.		116 108	135 503	132 518
<b>Дата предложения (дата проведения оценки)</b>		<b>04 февраля 2021 г.</b>	Февраль, 2021 г.	Февраль, 2021 г.	Февраль, 2021 г.
<i>Корректировка</i>	%		0,00	0,00	0,00
<b>Скорректированная стоимость</b>	руб./кв.м.		116 108	135 503	132 518
<b>Местоположение</b>					
<b>Адрес расположения</b>		<b>Московская область, Балашиха, мкр. Салтыковка, Школьная ул., 11</b>	Московская область, Балашиха, мкр. Салтыковка, Школьная ул., 23	Московская область, Балашиха, мкр. Салтыковка, Школьная ул., 13	Московская область, Балашиха, мкр. Салтыковка, Школьная ул., 9
<b>Экологические характеристики</b>		<b>Уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы</b>	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

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
<b>Физические характеристики</b>					
<b>Общая площадь</b>	кв.м.	<b>24,3</b>	37,0	35,0	31,0
Корректировка	%		5,00	4,00	3,00
<b>Тип наружных стен дома</b>		<b>Монолитный</b>	Монолитный	Монолитный	Монолитный
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
<b>Тип санузла</b>		<b>Совмещенный</b>	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
<b>Этаж расположения/этажность</b>		<b>6/6</b>	1/6	3/6	2/6
Корректировка	%		2,00	-5,00	-5,00
<b>Наличие балкона/лоджии</b>		<b>Есть</b>	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
<b>Состояние внутренней отделки помещений</b>		<b>Без отделки</b>	Без отделки	Современный ремонт	Современный ремонт
Корректировка	руб. кв.м		0,00	-9862,00	-9862,00
Корректировка	%		0,00	-7,28	-7,44
<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>					
<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>			Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
<b>Для выводов</b>					
<b>Общая чистая коррекция</b>	%		7,0	-8,3	-9,4
<b>Скорректированная стоимость</b>	руб./кв.м.		124 236	124 286	120 005
<b>Общая валовая коррекция</b>	%		7	16	15
<b>Весовой коэффициент</b>			0,3924	0,2996	0,3080
<b>Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки</b>	руб./кв.м.	<b>122 948</b>	$124236 * 0,3924003000499 + 124286 * 0,299619623607312 + 120005 * 0,307980076342788 = 122948$		
<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	руб.		<b>2 987 636</b>		
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, округленно</b>	руб.		<b>2 988 000</b>		

## **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 приведенная 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 учетом их параметров следующим образом:

$$P_{скорр} = P_0 * (1+\Pi_1) + (1+\Pi_2) + \dots + (1+\Pi_n), \text{ где:}$$

$P_0$  – начальная цена аналога (цена предложения/цена сделки);

$P_{скорр}$  – скорректированная цена аналога;

$\Pi_1, \Pi_2, \Pi_n$  – 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.

Условия продажи при совершении сделки с объектами аналогами и оцениваемой зданием одинаковы, следовательно, величина поправки равна нулю.

### ***Корректировка на торг (уторговывание)***

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

Таблица 1.3.2.

**Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ**

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки	
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа	
<b>Крупные города</b>										
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)	
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)	
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)	
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)	
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)	
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)	
С.-Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)	
<b>Среднее по крупным городам в мае 2018 г.</b>	<b>5,85</b>	<b>8,64</b>	<b>7,14</b>	<b>10,5</b>	<b>7,00</b>	<b>10,28</b>	<b>8,28</b>	<b>11,29</b>	<b>10,85</b>	
<b>Средние города</b>										
Владивосток	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	11-13 (12)	
Омск	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (7,5)	11-12 (11,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	-	
Севастополь	8-11 (9,5)	12-14 (13)	-	13-15 (14)	-	11-13 (12)	-	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)	
Ставрополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)	
Тамбов	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	10-12 (10,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-13 (12)	
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-14 (12)	11-13 (12)	
<b>Среднее по средним городам в мае 2018 г.</b>	<b>6,58</b>	<b>10,33</b>	<b>7,60</b>	<b>11,58</b>	<b>7,2</b>	<b>11,08</b>	<b>8,80</b>	<b>11,91</b>	<b>12,50</b>	
<b>Небольшие города и населенные пункты</b>										
Московская область в мае 2018 г.	5-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-15 (13)	12-15 (13,5)	

*Примечание. В скобках указано среднее значение.*

*По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продажах прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные - в июле и декабре.*

Источник: СРД №22 Под редакцией канд. Техн. Наук Е.Е.Яскевича, г. Москва 2018 г.

Согласно данной таблице, вводилась корректировка в размере -10,5% по каждому из аналогов.

### ***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 04 февраля 2021 г. Все объекты аналоги были выставлены на продажу в период срока экспозиции объекта оценки. 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 по данному параметру не вводилась.

### ***Местоположение***

Поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от местоположения.

При расчете данной поправки принимаются во внимание, как правило, следующие характеристики:

- Месторасположение объекта в конкретном районе (округе);
- Удаленность от центра в соотношении с оцениваемым объектом;
- Удаленность объекта от ближайших транспортных магистралей.

При этом принимается во внимание назначение объекта, удаленность от станций, центра города или значимых мест, ближайшее окружение, проходимость, и др. Все объекты-аналоги и объект оценки расположены в одной части района, и характеризуются сопоставимым удобством использования с точки зрения эксплуатации в качестве жилья.

Корректировка по данному параметру 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-gynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/169-korrektirovki-kvartir/1779-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

К расчету 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 расчетов 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  $R^2=0,778$ ) выявило коэффициент торможения  $n = -0,12$ . В итоге, формула расчета 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 по данному параметру вводилась для всех объектов аналогов.

### ***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 52**

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности	Аналог			
	кирпичные стены	панельные/блочные стены	МОНОЛИТНЫЕ стены	
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,08	1,04
	панельные/блочные стены	0,93	1,00	0,97
	МОНОЛИТНЫЕ стены	0,96	1,03	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2019 под редакцией Лейфера Л.А. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок.

Нижний Новгород, 2019 г.

Корректировка по данному параметру не вводилась.

**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 дешевых материалов.

Существуют различные типы отделки жилой недвижимости. Проведенный 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 проемов. 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 передается 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 шпаклевочные составы, гипсокартон, подвесные конструкции и т.д.) Производится разводка систем коммуникаций под установку сантехнических приборов. В оконных проемах 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 шпаклевку, 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 счетчик электроэнергии с автоматикой, подлежат замене розетки, выключатели, некоторые виды сантехнического оборудования. Данный вид ремонта является самым недорогим.
Комфортный	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 учетом 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, звукоизоляция в помещениях и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения
Элитный	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 103

Стоймость ремонтных работ, руб./кв. м	Источник	Город	Среднее значение <sup>24</sup>
<b>Капитальный ремонт</b>			
7 000	<a href="https://sanych-msk.ru/services/flat/finishing/final/">https://sanych-msk.ru/services/flat/finishing/final/</a>	Москва	
7 583	<a href="https://remont-podkljuch.ru/primernaya_stoimost_remonta_2_h_komnatnoj_kvartiry.html">https://remont-podkljuch.ru/primernaya_stoimost_remonta_2_h_komnatnoj_kvartiry.html</a>	Москва	
6 900	<a href="https://kromvel.net/nizhnij-novgorod/stoimost-remonta-kvartiry-za-m2">https://kromvel.net/nizhnij-novgorod/stoimost-remonta-kvartiry-za-m2</a>	Нижний Новгород	
6 300	<a href="https://mtk-remont.ru/otdelka-kvartir.html?utm_medium=cpc&amp;utm_source=direct&amp;utm_campaign=mtk_poisk&amp;utm_position_type=premium&amp;utm_position=2&amp;utm_term=Стоимость%20черновой%20отделки%20квартиры&amp;utm_content=text1&amp;yclid=2142533250238940396">https://mtk-remont.ru/otdelka-kvartir.html?utm_medium=cpc&amp;utm_source=direct&amp;utm_campaign=mtk_poisk&amp;utm_position_type=premium&amp;utm_position=2&amp;utm_term=Стоимость%20черновой%20отделки%20квартиры&amp;utm_content=text1&amp;yclid=2142533250238940396</a>	Москва	
5 000	<a href="https://remkvar.ru/tseny-na-remont-kvartir-v-moskve/">https://remkvar.ru/tseny-na-remont-kvartir-v-moskve/</a>	Москва	
6 000	<a href="https://remont-podkljuch.ru/skolko_stoit_chernovaya_otdelka_kvartiry_v_novostrojke.html">https://remont-podkljuch.ru/skolko_stoit_chernovaya_otdelka_kvartiry_v_novostrojke.html</a>	Москва	
7 583	<a href="https://remont-podkljuch.ru/primernaya_stoimost_remonta_2_h_komnatnoj_kvartiry.html">https://remont-podkljuch.ru/primernaya_stoimost_remonta_2_h_komnatnoj_kvartiry.html</a>	Москва	
7 843	<a href="http://sk-praktik.com/remont-kvartir1.html">http://sk-praktik.com/remont-kvartir1.html</a>	Москва	
8 732	<a href="http://remont-uровень.ru/articles/skolko-stoit-remont.html">http://remont-uровень.ru/articles/skolko-stoit-remont.html</a>	Москва	
7 843	<a href="http://mfina.ru/skolko-stoit-remont-kvartiry-v-novostrojke/">http://mfina.ru/skolko-stoit-remont-kvartiry-v-novostrojke/</a>	Москва	
<b>Косметический ремонт</b>			
3 300	<a href="https://remont-podkljuch.ru/primernaya_stoimost_remonta_2_h_komnatnoj_kvartiry.html">https://remont-podkljuch.ru/primernaya_stoimost_remonta_2_h_komnatnoj_kvartiry.html</a>	Москва	
3 250	<a href="https://mtk-remont.ru/otdelka-kvartir.html?utm_medium=cpc&amp;utm_source=direct&amp;utm_campaign=mtk_poisk&amp;utm_position_type=premium&amp;utm_position=2&amp;utm_term=Стоимость%20черновой%20отделки%20квартиры&amp;utm_content=text1&amp;yclid=2142533250238940396">https://mtk-remont.ru/otdelka-kvartir.html?utm_medium=cpc&amp;utm_source=direct&amp;utm_campaign=mtk_poisk&amp;utm_position_type=premium&amp;utm_position=2&amp;utm_term=Стоимость%20черновой%20отделки%20квартиры&amp;utm_content=text1&amp;yclid=2142533250238940396</a>	Москва	
3 500	<a href="https://homemck.ru/remont/remont-kvartir">https://homemck.ru/remont/remont-kvartir</a>	Москва	
3 000	<a href="http://kaz-stroy-servis.ru/tseny-na-remont-kvartir.html">http://kaz-stroy-servis.ru/tseny-na-remont-kvartir.html</a>	Казань	
3 500	<a href="https://remned.ru/price.html">https://remned.ru/price.html</a>	Санкт-Петербург	
			7 078
			3 505

Стоимость ремонтных работ, руб./ кв. м	Источник	Город	Среднее значение <sup>24</sup>
9 000	<a href="http://vashdom-nn.ru/remont-kvartir/remont-premium-klassa/">http://vashdom-nn.ru/remont-kvartir/remont-premium-klassa/</a>	Нижний Новгород	
<b>Элитный ремонт</b>			
12 000	<a href="http://www.1remspb.ru/vizov/1.php">http://www.1remspb.ru/vizov/1.php</a>	Санкт-Петербург	
11 813	<a href="https://remont-podkljuch.ru/primernaya_stoimost_remonta_2_h_komnatnoj_kvartiry.html">https://remont-podkljuch.ru/primernaya_stoimost_remonta_2_h_komnatnoj_kvartiry.html</a>	Москва	
23 000	<a href="http://www.gsst.ru/elitnyij-remont-kvartiry.html">http://www.gsst.ru/elitnyij-remont-kvartiry.html</a>	Москва	
14 000	<a href="http://kaz-stroy-servis.ru/tseny-na-remont-kvartir.html">http://kaz-stroy-servis.ru/tseny-na-remont-kvartir.html</a>	Казань	
13 500	<a href="https://homemck.ru/remont/evroremont">https://homemck.ru/remont/evroremont</a>	Москва	
12 000	<a href="https://titanremont.ru/price">https://titanremont.ru/price</a>	Москва	
15 000	<a href="http://www.stroy-master66.ru/catalog/remont-i-otdelka/dizaynerskiy-remont-kvartir/">http://www.stroy-master66.ru/catalog/remont-i-otdelka/dizaynerskiy-remont-kvartir/</a>	Екатеринбург	

Стоимость ремонтных работ, руб./ кв. м	Источник	Город	Среднее значение <sup>24</sup>
3 650	<a href="http://remstart.ru/#sравнение">http://remstart.ru/#sравнение</a>	Санкт-Петербург	
3 500	<a href="http://remontkvartir196.ru/remont-kvartir-v-ekaterinburge-ceny/">http://remontkvartir196.ru/remont-kvartir-v-ekaterinburge-ceny/</a>	Екатеринбург	
3 500	<a href="http://nnovgorod.youdo.com/remont/podkljuch/flat/cosmetic/price/">http://nnovgorod.youdo.com/remont/podkljuch/flat/cosmetic/price/</a>	Нижний Новгород	
3 350	<a href="http://novosibirsk.studia-remontov.ru/remont-novostroyki/">http://novosibirsk.studia-remontov.ru/remont-novostroyki/</a>	Новосибирск	
4 500	<a href="https://www.stroymax-nsk.ru/kosmeticheskiy-remont-kvartir.html">https://www.stroymax-nsk.ru/kosmeticheskiy-remont-kvartir.html</a>	Новосибирск	
3 500	<a href="https://smart-masters.com/price">https://smart-masters.com/price</a>	Самара	
<b>Современный ремонт</b>			
6 000	<a href="http://titanremont.ru/price">http://titanremont.ru/price</a>	Москва	
6 000	<a href="https://homemck.ru/remont/remont-kvartir">https://homemck.ru/remont/remont-kvartir</a>	Москва	
5 990	<a href="https://remontoff-ekb.ru/">https://remontoff-ekb.ru/</a>	Екатеринбург	
6 500	<a href="http://www.stroy-master66.ru/catalog/remont-i-otdelka/dizaynerskiy-remont-kvartir/">http://www.stroy-master66.ru/catalog/remont-i-otdelka/dizaynerskiy-remont-kvartir/</a>	Екатеринбург	
6 000	<a href="https://titanremont.ru/price">https://titanremont.ru/price</a>	Москва	
7 590	<a href="http://otdelkaremont-spb.ru/ceny/price-remont/">http://otdelkaremont-spb.ru/ceny/price-remont/</a>	Санкт-Петербург	
5 500	<a href="http://remont-dmb.ru/articles/vo-skolko-obojdetsya-remont-pod-klyuch-v-novostrojke/">http://remont-dmb.ru/articles/vo-skolko-obojdetsya-remont-pod-klyuch-v-novostrojke/</a>	Нижний Новгород	
7 000	<a href="https://poisk-mastera.ru/forum/stoimost_remonta-950">https://poisk-mastera.ru/forum/stoimost_remonta-950</a>	Москва	
<b>Комфортный ремонт (повышенное качество отделки)</b>			
9 000	<a href="http://remont5000.ru/remont-kvartir-v-moskve-tsenyi/#kosm">http://remont5000.ru/remont-kvartir-v-moskve-tsenyi/#kosm</a>	Москва	
10 125	<a href="https://remont-podkljuch.ru/primernaya_stoimost_remonta_2_h_komnatnoj_kvartiry.html">https://remont-podkljuch.ru/primernaya_stoimost_remonta_2_h_komnatnoj_kvartiry.html</a>	Москва	
8 500	<a href="http://www.s-komf.ru">http://www.s-komf.ru</a>	Москва	
8 250	<a href="https://homemck.ru/remont/remont-kvartir">https://homemck.ru/remont/remont-kvartir</a>	Москва	
8 000	<a href="http://diartnn.ru/service.html">http://diartnn.ru/service.html</a>	Нижний Новгород	
8 200	<a href="https://mtk-remont.ru/otdelka-kvartir.html?utm_medium=cpc&amp;utm_source=direct&amp;utm_campaign=mtk_poisk&amp;utm_position_type=premium&amp;utm_position=2&amp;utm_term=Стоимость%20чёрновой%20отделки%20квартиры&amp;utm_content=text1&amp;clid=2142533250238940396">https://mtk-remont.ru/otdelka-kvartir.html?utm_medium=cpc&amp;utm_source=direct&amp;utm_campaign=mtk_poisk&amp;utm_position_type=premium&amp;utm_position=2&amp;utm_term=Стоимость%20чёрновой%20отделки%20квартиры&amp;utm_content=text1&amp;clid=2142533250238940396</a>	Москва	8 783
8 750	<a href="http://kaz-stroy-servis.ru/tseny-na-remont-kvartir.html">http://kaz-stroy-servis.ru/tseny-na-remont-kvartir.html</a>	Казань	
9 000	<a href="https://sanych-msk.ru/services/flat/finishing/final/">https://sanych-msk.ru/services/flat/finishing/final/</a>	Москва	
9 000	<a href="http://www.stroy-master66.ru/catalog/remont-i-otdelka/dizaynerskiy-remont-kvartir/">http://www.stroy-master66.ru/catalog/remont-i-otdelka/dizaynerskiy-remont-kvartir/</a>	Екатеринбург	

Ремонтные компании не предлагают выполнить ремонт «под чистовую отделку», поэтому расчет стоимости ремонта данного вида осуществлялся на основании примерной статистики, которую проводят организации, оказывающие ремонтные услуги и представлен ниже:

## Данные о стоимости ремонта, руб./кв. м

Таблица 106

Стоимость ремонта, руб./ кв. м	Источник	Среднее значение 26
<b>Под чистовую отделку</b>		
4 950	https://remont-podkljuch.ru/primernaya_stoimost_remonta_2_h_komnatoj_kvartiry.html	4 789
4 601	https://infonovostroyki.ru/zastroyshchiki/skolko-stoit-otdelka-kvartir-pod-kluc-v-novostrojke-uslovia-i-ceny.html	
3 900	https://remont-podkljuch.ru/skolko_stoit_chernovaya_otdelka_kvartiry_v_novostrojke.html	
5 703	http://remont-uoven.ru/articles/skolko-stoit-remont.html	

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

## Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 107

Состояние отделки объекта	объект-аналог							
	Без отделки	Требует капитального ремонта	Под чистовую отделку	Требует косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный	
объект оценки	Без отделки	0	940	-4 789	-5 348	-9 862	-13 402	-22 086
	Требует капитального ремонта	-940	0	-5 728	-6 288	-10 802	-14 342	-23 026
	Под чистовую отделку	4 789	5 728	0	-560	-5 074	-8 614	-17 298
	Требует косметического ремонта	5 348	6 288	560	0	-4 514	-8 054	-16 738
	Современный	9 862	10 802	5 074	4 514	0	-3 540	-12 224
	Комфортный	13 402	14 342	8 614	8 054	3 540	0	-8 684
	Элитный	22 086	23 026	17 298	16 738	12 224	8 684	0

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2019 под редакцией Лейфера Л.А. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Нижний Новгород, 2019 г.

Корректировка по данному параметру вводилась для объектов аналогов №2 и №3.

### **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.

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,08	1,05	1,10	1,18
	первый этаж	0,93	1,00	0,98	1,02	1,09
	последний этаж	0,95	1,02	1,00	1,04	1,12
	mansardnyj etazh	0,91	0,98	0,96	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,85	0,91	0,89	0,93	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2019 под редакцией Лейфера Л.А. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Нижний Новгород, 2019 г.

Корректировка по данному параметру вводилась для всех объектов аналогов.

#### ***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.

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

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2019 под редакцией Лейфера Л.А. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Нижний Новгород, 2019 г.

Корректировка по данному параметру не вводилась.

#### ***Тип санузла***

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

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		Аналог		
		2 санузла и более	совмещенный санузел	раздельный санузел
Объект оценки	2 санузла и более	1,00	1,03	1,04
	совмещенный санузел	0,97	1,00	1,01
	раздельный санузел	0,96	0,99	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2019 под редакцией Лейфера Л.А. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Нижний Новгород, 2019 г.

Корректировка по данному параметру не вводилась.

## **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:

$$K_i = (1 + BK_1 + BK_2 + \dots + BK_i)/n - BK_i, \text{ где}$$

$K_i$  – весовой коэффициент  $i$ -го аналога;

$BK_1, BK_2, BK_i$  – 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 квартиры, на основе сравнительного подхода, по состоянию на 04 февраля 2021 г. составляет:*

**2 987 636 (Два миллиона девятьсот восемьдесят семь тысяч шестьсот тридцать шесть) 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 24,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, городской округ Балашиха, город Балашиха, микрорайон Салтыкова, ул. Школьная, д. 11, кв. 71	2 987 636 (Два миллиона девятьсот восемьдесят семь тысяч шестьсот тридцать шесть) руб.	Обосновано не применялся	Обосновано не применялся
Вес, коэф	1	0	0
Итоговая рыночная стоимость, округленно	2 988 000 (Два миллиона девятьсот восемьдесят восемь 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. 9 Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298: «При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих «рыночным».

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:

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

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

Cy – 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 (Cр) равна:

$$Cr = Cy + \Delta = Cy + Cy * ((1 + R)^t - 1) = Cy * (1 + R)^t$$

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:

$$K_{\text{сдв}} = 1 / (1 + R)^t, \text{ где:}$$

$$t = t_P - t_L$$

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

$t_L$  - 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 дальше 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 24 июля 2020 года принял решение снизить ключевую ставку на 25 б.п., до 4,25% годовых. Дезинфляционные факторы продолжают оказывать значительное влияние на инфляцию. После снижения в мае-июне инфляционные ожидания населения и бизнеса в целом стабилизировались. Хотя смягчение ограничительных мер способствует оживлению экономической активности, восстановление мировой и российской экономики будет постепенным. В этих условиях сохраняется риск отклонения инфляции вниз от 4% в 2021 году. Реализованное с апреля существенное смягчение денежно-кредитной политики направлено на ограничение этого риска и стабилизацию инфляции вблизи 4% на прогнозном горизонте. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция составит 3,7-4,2% в 2020 году, 3,5-4,0% в 2021 году и будет находиться вблизи 4% в дальнейшем.

**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
<b>Систематический риск</b>												
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный				1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1										
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный				1							
<b>Несистематический риск</b>												
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 же 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

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

Источник: «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации», М.А. Федотова, В.Ю. Рослав, 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, ССП Недвижимость).

На основании проведенного анализа в п. 9 настоящего Отчета было выявлено, что срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемым может составить от 4 до 6 мес.

Для расчетов Оценщик использовал значение – 5 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 осуществляется 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. предназначенный 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 единных 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 принятая Оценщиком равной низкой, что составляет 1%.

Далее представлен подробный расчет ставки дисконтирования.

*Таблица 14.4. Расчет ставки дисконтирования*

Наименование показателя	Значения
Безрисковая ставка, %	4,25%
Компенсация за риск вложений в недвижимость, %	1,80%
Дополнительный риск вложения в оцениваемый объект недвижимости по сравнению с государственными облигациями.	
Компенсация за низкую ликвидность, %	0,71%
Инвестиционный менеджмент при инвестициях в недвижимость требует немало усилий, составляющую примем равной.	1,00%
Ставка дисконтирования (стр.1+стр.2+стр.3+стр.4)	<b>7,76%</b>

#### **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:

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

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:

$$L = P \times K_{\text{сд}} \times K_{\text{э}}, \text{ где:}$$

$L$  – ликвидационная стоимость объекта оценки;

$P$  – рыночная стоимость объекта оценки;

$K_{\text{сд}}$  – коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени;

$K_{\text{э}}$  – коэффициент, учитывающий эластичность.

Ниже приведен расчет ликвидационной стоимости объекта оценки.

*Таблица 14.8. Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки*

Показатель	Обозначение	Значения
<i>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</i>	$P$	<b>2 987 636 (Два миллиона девятьсот восемьдесят семь тысяч шестьсот тридцать шесть)</b>
Требуемая доходность инвестирования в объект оценки в годовом исчислении, %		7,76%
Требуемая доходность инвестирования в объект оценки в месячном исчислении, %	$R$	0,65%
Срок реализации объекта оценки по ликвидационной стоимости, мес.	$t_l$	1
Срок реализации объекта оценки по рыночной стоимости, мес.	$t_p$	2
Коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени	$K_{\text{сд}}$	0,99
Эластичность спроса по цене (по модулю)	$ E $	1,25
Коэффициент, учитывающий эластичность	$K_{\text{э}}$	0,85
<i>Ликвидационная стоимость объекта оценки, руб.</i>	$L$	<b>2 523 178 (Два миллиона пятьсот двадцать три тысячи сто семьдесят восемь)</b>
<i>Ликвидационная стоимость объекта оценки, руб. округленно</i>	$L$	<b>2 523 000 (Два миллиона пятьсот двадцать три тысячи) руб.</b>

*Таким образом, ликвидационная стоимость квартиры, на основе сравнительного подхода, по состоянию на 04 февраля 2021 г. составляет, округленно:*

*2 523 000 (Два миллиона пятьсот двадцать три тысячи) руб.*

## 15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

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 04 февраля 2021 г. составляет:

<b>Итоговая величина рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки: квартира, общая площадь 24,3 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, городской округ Балашиха, город Балашиха, микрорайон Салтыкова, ул. Школьная, д. 11, кв. 71, по состоянию на дату оценки:</b>	
Рыночная стоимость, руб. (округленно)	2 988 000 (Два миллиона девятьсот восемьдесят восемь тысяч)
Ликвидационная стоимость, руб. (округленно)	2 523 000 (Два миллиона пятьсот двадцать три тысячи)

## 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 «Независимая экспертная оценка Вега» его подпись заверяется печатью данной организации.

*Оценку выполнил и подготовил Отчет оценщик*

*(Фриж Максим Игоревич)*

*Отчет утвердил Генеральный директор  
ООО «Независимая экспертная оценка Вега»*

*(Назаров Кирилл Сергеевич)*



## **17. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в действ. редакции;
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297);
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298);
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299);
6. Федеральным Стандартом Оценки «Оценка Недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611
7. Стандарты СРО.
8. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. — 504 с.
9. Касьяненко, Т.Г. Оценка недвижимости: Учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов. - М.: КноРус, 2013. - 752 с.
10. 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).
11. Грязнова А.Г., Федотова М.А. (ред.) Оценка недвижимости. Учебник. — М.: Финансы и статистика, 2010. — 554 с.
12. Т.Г. Касьяненко. Оценка недвижимости. Учебник — Москва : Проспект, 2017. — 511 с.
13. Болотин С., Брайла Н., Симанкина Т. «Информационные методы оценки недвижимости. Учебник». Издательство: "Академия" (2014)

**ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ**  
**ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**









## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

Циан Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека ПИК

Недвижимость в Балашихе > Продажа > Продажа 1-комнатных квартир в Балашихе > Салтыковка мкр > Носовихинское шоссе > Салтыковка > метро Новокосино > Школьная улица

вчера, 16:25 137 просмотров, 2 за сегодня

1-комн. квартира, 37 м<sup>2</sup>

в ЖК «Квартал Европа», Дом 23 Лиссабон, сдан

Московская область, Балашиха, мкр. Салтыковка, Школьная ул., 23 [На карте](#)

Новокосино · 10 мин. на транспорте

Носовихинское шоссе, 6 км от МКАД

[В избранное](#) [Сообщение](#) [Скачать](#) [Справка](#) [Пожаловаться](#)

Циан ипотека  
Ваши реальные ипотечные ставки  
[Узнать онлайн](#)

4 800 000 ₽ ↓ 129 730 ₽/м<sup>2</sup>

Следить за изменением цены  
Свободная продажа, возможна ипотека

+7 967 213-75-99

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

✓ PRO  
АЕ-Новострой  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2012 года  
Ещё 2 объекта

AE Новострой

ЖК Sydney City  
Старт продаж! Квартиры бизнес-класса на Шелепихинской набережной от 14.3 млн руб. Панорамные виды на Москва-Сити, Москву-реку и Филевский парк  
+7 (495) 023-44-18

ООО «Специализированный застройщик ЛСС». Проектная декларация на [www.fsk.ru](#) и [наш.дом.рф](#)

ЖК Poklonnaya 9  
Апартаменты с премиальной отделкой. Дом с сервисом отеля 5 звезд  
+7 (495) 126-08-96

ЖК «Поклонная 9». Застройщик ООО Специализированный застройщик «Поклонная». Проектная декларация на [наш.дом.рф](#)

<https://balashikha.cian.ru/sale/flat/248538856/>

Недвижимость в Балашихе &gt; Продажа &gt; Продажа 1-комнатных квартир в Балашихе &gt; Салтыковка мкр &gt; Носовихинское шоссе &gt; Салтыковка &gt; Школьная улица

24 янв, 19:57 272 просмотра, 6 за сегодня

Платное

**1-комн. квартира, 35 м<sup>2</sup>**

в ЖК «Квартал Европа», Дом 13 Амстердам, сдан

Московская область, Балашиха, мкр. Салтыковка, Школьная ул., 13 [На карте](#)

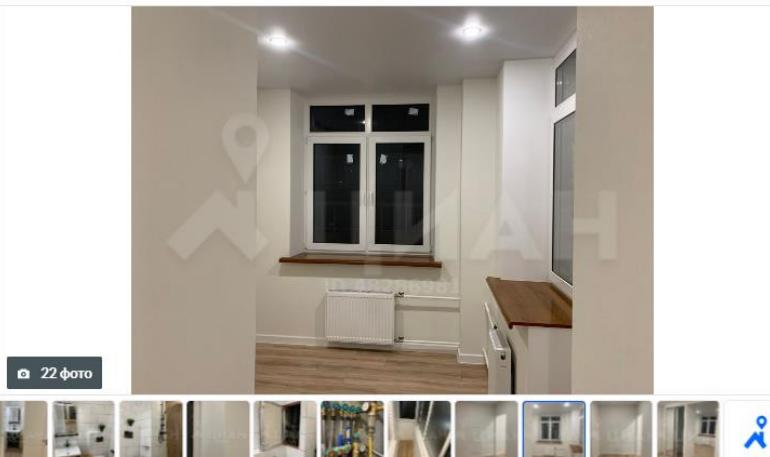
■ Носовихинское шоссе, 5 км от МКАД

В избранное



Пожаловаться

циан.ипотека

Ваши реальные  
ипотечные  
ставки[Узнать онлайн](#)

22 фото

35 м<sup>2</sup>  
Общая18 м<sup>2</sup>  
Жилая9,2 м<sup>2</sup>  
Кухня3 из 6  
Этаж**5 299 000 ₽** 151 400 ₽/м<sup>2</sup>

Следить за изменением цены

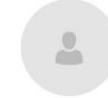
Свободная продажа, возможна ипотека

**+7 916 385-15-50**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

ID 48286981



ЖК Poklonnaya 9

Апартаменты с премиальной отделкой.  
Дом с сервисом стелы 5 звезд.  
+7 (495) 126-08-96ЖК «Поклонная 9». Задройщик ООО Специализированный застройщик  
«Поклонная». Проектная декларация на наш.дом.рф

ЖК бизнес-класса «Акватория»

Старт продаж от 17,6 млн р. Собственная  
благоустроенная набережная. 4 вида  
готовой отделки  
+7 (499) 283-03-32Задройщик ООО «Акватория». Пр. декларация на aquatoria.com и  
наш.дом.рф<https://balashikha.cian.ru/sale/flat/249338538/>

Недвижимость в Балашихе &gt; Продажа &gt; Продажа 1-комнатных квартир в Балашихе &gt; Салтыковка мкр &gt; Носовихинское шоссе &gt; Салтыковка &gt; Школьная улица

31 янв, 16:54 192 просмотра, 4 за сегодня

**1-комн. квартира, 31 м<sup>2</sup>**Московская область, Балашиха, мкр. Салтыковка, Школьная ул., 9 [На карте](#)

■ Носовихинское шоссе, 5 км от МКАД

 В избранное[Пожаловаться](#)[Узнать онлайн](#) циан ипотекаВаши реальные  
ипотечные  
ставки

16 фото

31 м<sup>2</sup>

Общая

15 м<sup>2</sup>

Жилая

7 м<sup>2</sup>

Кухня

2 из 6

Этаж

2019

Построен

Онлайн-показ

**4 590 000 ₽** 148 065 ₽/м<sup>2</sup> Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

**+7 903 194-54-61**

Покупателям, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

PRO

Александр Колотило

Мегаполис Сервис

Нет отзывов

Опыт работы более 52003 лет

Ещё 7 объектов



ЖК «Архитектор»

2-х комн.кв. от 17,2 млн руб. на юге  
Москвы. Функциональные планировки  
квартир бизнес-класса с парковочными  
местами. 10 мин. до м. Калужская  
+7(495) 023-40-78Застройщик «ФСК Архитектор». Проектная декларация на [наш дом.рф](#) и на [www.fsk.ru](#)

ЖК Sydney City

Старт продаж! Квартиры бизнес-класса  
на Шелепихинской набережной от 14,3  
млн руб. Панорамные виды на Москва-  
Сити, Москву-реку и Филёвский парк  
+7(495) 023-44-18ООО «Специализированный застройщик ЛСО». Проектная декларация на [наш дом.рф](#) и на [www.fsk.ru](#)

Продается просторная 1-ая квартира в монолитном доме. Дом находится в чистом зеленом микрорайоне

<https://balashikha.cian.ru/sale/flat/249818497/>

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

 СЕРВИСЫ

Справочная  
информация по  
объектам  
недвижимости в  
режиме online

Проверка  
состояния запроса  
online

Проверка  
электронного  
документа

Сервис  
формирования  
квитанции

Публичная  
кадастровая карта

Получение сведений  
из Фонда данных  
государственной  
кадастровой  
оценки

**Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online**

Объект капитального строительства

 Вернуться к результатам поиска |  Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	50:15:0000000:154242
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	14.02.2020
Этаж:	6
Площадь ОКСа:	24,3
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	2043677,14
Дата внесения стоимости:	21.02.2020
Дата определения стоимости:	14.02.2020
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Московская область, городской округ Балашиха, город Балашиха, микрорайон Салтыковка, улица Школьная, д. 11, кв. 71
(ОКС) Тип:	Квартира, Жилое помещение
Дата обновления информации:	11.12.2020
Форма собственности:	Частная

» Права и ограничения

» Найти объект на публичной кадастровой карте

» Сформировать запрос

 Вернуться к результатам поиска |  Сформировать новый запрос

[https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/pcc\\_ib\\_portal\\_services/online\\_request!/ut/p/z1/pVBp8IgFP80OwO1tdMbU-MWN51ON-mFUCQtpqUNwrJ9-0HL4i7qYYQD773fvwlwB5kin3KghnZKFa5mmRDO1\\_HMzSJ0WK-RinET3iBBmgO4TYBH1cBKwSy\\_AdwPPhYOh42dXLsRDYCPeMuEuJAphegRlxH9V0O4J4M4Dvz8soghCBN6\\_BG2V0U1VCA3IH3wTTyMTcf6Sfnrqamu9WADLBu7rcvTzM\\_Nn6UW1kdpCqcj5dhB6psDUgCxygZhxTuGUdxt4wWhdkf1RZb0OMtqJr2\\_wouOkxZWNPIsAN04a2zUn2-GTud7UQ5te9NbxBkW\\_HIGmmUDuPexphK1EIFVJMf-4y-EIrboTdmUfdtoCou1y\\_xlnj7C-K2C3iSxKc-a4tuXG6hCWtS5s8Gzr3R7K17q-H1y8Pwi8xcw!/p0/IZ7\\_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6\\_GQ4E1C41KGQ170AIK131G00T5=MEcontroller!QCPOobjectDataController==/?object\\_data\\_id=50:15:0:154242&dbName=firLite&region\\_key=150](https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/pcc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z1/pVBp8IgFP80OwO1tdMbU-MWN51ON-mFUCQtpqUNwrJ9-0HL4i7qYYQD773fvwlwB5kin3KghnZKFa5mmRDO1_HMzSJ0WK-RinET3iBBmgO4TYBH1cBKwSy_AdwPPhYOh42dXLsRDYCPeMuEuJAphegRlxH9V0O4J4M4Dvz8soghCBN6_BG2V0U1VCA3IH3wTTyMTcf6Sfnrqamu9WADLBu7rcvTzM_Nn6UW1kdpCqcj5dhB6psDUgCxygZhxTuGUdxt4wWhdkf1RZb0OMtqJr2_wouOkxZWNPIsAN04a2zUn2-GTud7UQ5te9NbxBkW_HIGmmUDuPexphK1EIFVJMf-4y-EIrboTdmUfdtoCou1y_xlnj7C-K2C3iSxKc-a4tuXG6hCWtS5s8Gzr3R7K17q-H1y8Pwi8xcw!/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIK131G00T5=MEcontroller!QCPOobjectDataController==/?object_data_id=50:15:0:154242&dbName=firLite&region_key=150)

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ОРГАНИЗАЦИИ**



Форма № Р51003

**Федеральная налоговая служба  
СВИДЕТЕЛЬСТВО**

**о государственной регистрации юридического лица**

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического лица

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НЕЗАВИСИМАЯ  
ЭКСПЕРТНАЯ ОЦЕНКА ВЕГА"**

*полное наименование юридического лица*

внесена запись о создании юридического лица

"06"                   августа                   2014 года  
(число)               (месяц противью)               (год)

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

1	1	4	7	7	4	6	8	9	3	3	2	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему свидетельству листе записи Единого государственного реестра юридических лиц.

Свидетельство выдано налоговым органом

**Межрайонная инспекция Федеральной  
налоговой службы № 46 по г. Москве**  
*наименование регистрирующего органа*

"07"                   августа                   2014 года  
(число)               (месяц противью)               (год)

Государственный налоговый  
инспектор Межрайонной  
ИФНС России №46 по  
г.Москве



М. С. Кириллов

*Подпись, Фамилия, инициалы*

МП



серия 77 №017396643

**ПОЛИС**  
к договору страхования гражданской ответственности организации,  
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1708654003

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г.Москва, ул.Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»).

Дата оформления полиса: 29 июня 2020г.

Revised manuscript received 20 January 1995

<b>Страхователь:</b>	Наименование организации /ООО «Независимая экспертная оценка Вега» Юридический адрес: г.Москва, ул. Абсева, д.8, офис 74.
	ОГРН: 1147746893326 ИНН: 7718992770 Е-mail Neowega@bk.ru тел. 8(905)589-61-45 р/с 40702810802750001879 ОАО «АЛЬФА-БАНК» БИК 044525593
<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут 30.06.2020г. по 24 часа 00 минут 29.06.2021г.
<b>2. Объект страхования:</b>	<p>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.</p> <p>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 30.06.2020 года.</p>
<b>3. Страховой случай:</b>	<p>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.</p> <p>3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.</p>
<b>4. Страховая сумма:</b>	100.000.000 (Сто миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	27.000 (Двадцать тысяч) рублей
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Приложение 1: Заявление на страхование</li> <li>- Договор страхования гражданской ответственности №922/1708654003 от 29.06.2020</li> <li>- Правила страхования.</li> </ul>

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

Страховщик

М.И.



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

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 00986

Выдано 17.05.2010 г.

**ФРИЖ**  
**Максим Игоревич**

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

и включен(а) в реестр оценщиков 17.05.2010

за регистрационным № 986.86

Президент МСНО-НП «ОПЭО»

Е.А. Палочкин

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

**ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/F0035/20**  
**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ**  
**ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

г.Москва



11 февраля 2020 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

<b>СТРАХОВЩИК</b>	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	Оценщик Фрик Максим Игоревич Адрес регистрации или ИНН: 860221029784
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 14 февраля 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 13 февраля 2021 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ</b>	Страховая сумма составляет: 3 000 000.00 руб. (Три миллиона рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует)
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	Страховая премия по настоящему Договору составляет 2 300.00 (Две тысячи триста рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 14 февраля 2020 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: <ul style="list-style-type: none"> <li>- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 14 февраля 2020 г. по 13 февраля 2021 г.;</li> <li>- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;</li> <li>- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 14 февраля 2020 г. по 13 февраля 2021 г. (обе даты включительно) или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.</li> </ul>

<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (искаами, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иска, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
<b>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
<b>ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ</b>	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
<b>СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ</b>	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"><li>• реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);</li><li>• целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховыми случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);</li><li>• расходы по уменьшению причиненного страховыми случаям убытка;</li><li>• судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (искаами, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора.</li></ul> По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
<b>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</b>	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация
<b>ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ</b>	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
<b>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b>	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ:</b>	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>   Фриж Максим Игоревич	<b>СТРАХОВЩИК:</b> АО «АльфаСтрахование»   в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от "21" марта 2018 г.

Договор (Первый Пролонгация) - 0991R/770/F0033/19  
г. Москва  
Исп. Кушнир О.В. +74957880999#5435

# **КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 004541-1

« 13 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

## **«Оценка недвижимости»**

выдан

Фриж Максиму Игоревичу

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

от « 13 » марта 2018 г. № 53

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 13 » марта 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 1171. Тел.: (495) 726-47-42, www.option.ru

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

Фрик

Максим Игоревич

УДОСТОВЕРЕНИЕ  
о повышении квалификации

прошел повышение квалификации в  
частном образовательном учреждении высшего образования  
«Региональный институт бизнеса и управления»  
по дополнительной профессиональной программе  
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

*Документ о квалификации*

в период с 20.10.2015 г. по 17.11.2015 г.  
в объеме 144 (сто сорок четыре) часа

Регистрационный номер 3121

Город Рязань

Дата выдачи 18.11.2015



Руководитель  
Секретарь

*[Handwritten signatures]*

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

### Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 2	
2 ноября 2020г.	
Кадастровый номер:	50:15:0000000:154242
Номер кадастрового квартала:	50:15:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	14.02.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Балашиха, город Балашиха, микрорайон Салтыковка, улица Школьная, д. 11, кв. 71
Площадь, м <sup>2</sup> :	24.3
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №6
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	2043677.14
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:15:0000000:154236
Виды разрешенного использования:	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"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Лукашина Татьяна Григорьевна



**Ю. А. НОВИКОВА**

инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 2	
2 ноября 2020г.	
Кадастровый номер:	50:15:0000000:154242

1	Правообладатель ( правообладатели):	1.1 Лукашина Татьяна Григорьевна, 03.08.1959, г.Москва, Российской Федерации, СНИЛС 110-280-335 89 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 45 09 №513461, выдан 19.05.2008, Отделением по району Новокосино ОУФМС России в гор. Москве в ВАО Москва г. ул. Судзальская, д. 18, к. 3, кв. 392
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Собственность 50:15:0000000:154242-50/110/2020-1 02.11.2020 18:38:14
3	Документы-основания	3.1 Акт приема передачи квартиры , Выдан 28.12.2019 Договор уступки права участия в долевом строительстве, № С/2/72, Выдан 03.12.2013
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют



**Ю. А. НОВИКОВА**

инициалы, фамилия

М.П.

