



СО-ЭКСПЕРТ

Отчет №331/22

**об определении рыночной стоимости недвижимого имущества
(квартиры) для реализации объекта оценки, расположенного по
адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г.
муниципальный округ Царицыно, ул. Севанская, д.3 к.2, кв.37**

ЗАКАЗЧИК:

Столяров Максим Юрьевич

ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ:

ООО "СО-ЭКСПЕРТ"

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ:

01 ноября 2022 г.

**Заключение
о результате работ по оценке объекта оценки**

В соответствии с договором № 331/22 от 01 ноября 2022 г. на определение рыночной стоимости объекта оценки, специалисты ООО "СО-Эксперт" произвели оценку объекта оценки по состоянию на 01 ноября 2022 г.

Цель оценки – определение рыночной стоимости объекта оценки.

Задачи оценки – использование результатов оценки для реализации объекта оценки

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость квартиры, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет:

15 707 000 руб. (пятнадцать миллионов семьсот семь тысяч рублей)

Анализ, мнения и заключения, отраженные в отчете, являются личными независимыми мнениями и заключениями Оценщика, основанными на его профессиональном анализе, и носят рекомендательный характер.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.2007г.

Стандартами в области оценки ФСО №1,2,3 утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №297,298,299. Стандартом ФСО №7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года №611.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. [ФСО 1, п.26].

Генеральный директор
ООО «СО-Эксперт»


 Шиняева Е.П.

Содержание:

1. Общие сведения. 1.1 Основные факты и выводы.....	2
Заключение	2
1.2 Задание на оценку	4
1.3 Применяемые стандарты оценки. Обоснование применения стандартов оценки.....	5
1.4. Сведения о Заказчике	5
1.5. Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиками.....	5
1.6. Сведения об оценщиках	6
1.7. Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах	6
2. Сделанные допущения и ограничивающие условия	6
3. Характеристика объекта оценки	7
4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	8
5. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	9
5.1 Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки	9
5.2 Анализ рынка объекта оценки	14
5.3. Обзор рынка недвижимости Москвы по итогам мая 2022 года	14
5.4. Анализ конкурирующего предложения	16
6. Общие понятия оценки, подходы к оценке.....	19
6.1. Терминология.....	19
6.2. Подходы к оценке	20
6.3. Обоснование отказа от использования затратного и доходного подходов	20
6.4. Порядок оказания оценочных услуг	21
7. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.....	21
8. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости жилого помещения	25
9. Используемые материалы:	26
10. Заключение об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	27
Приложение № 1 – Карта месторасположения объекта оценки	28

Приложение № 1 – Карта месторасположения объекта оценки и аналогов

Приложение № 2 – Копии документов заказчика

Приложение № 3 – Копии документов оценщика

Приложение № 4 – Материалы, использованные оценщиком

1.2 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (квартира)
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Квартира № 37, общей площадью 71 кв., Адрес местоположения: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Царицыно, ул. Севанская, д.3 к.2, кв.37
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Выписка из ЕГРН См. приложение №3
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Наличие ограничений (обременений)	нет
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для реализации объекта оценки
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата оценки	01.11.2022
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Допущения, на которых должна основываться оценка	Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или

	помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости жилых домов НДС не учитывается.
Особенности осмотра объекта	осмотр объекта оценки не проводился – отсутствует доступ, сведения о состоянии объекта предоставлены заказчиком
Препятствия к осмотру объекта	Отсутствуют
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует

1.3 Применяемые стандарты оценки. Обоснование применения стандартов оценки.

- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 (ред. от 06.12.2016) «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: СРО РАО (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7).

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

- основополагающий (базовый) стандарт 001 НП СРО «РАО»
- стандарт 002 НП СРО «РАО», «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»
- стандарт 003 НП СРО «РАО», «Цель оценки и виды стоимости»
- стандарт 004 НП СРО «РАО», «Требования к отчету об оценке»

Использование федеральных стандартов оценки является обязательным условием осуществления оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положением указанных стандартов. Применение стандартов и правил СРО РАО является обязательным для Оценщика, поскольку он является членом данного СРО.

1.4. Сведения о Заказчике

ФИО	Столяров Максим Юрьевич
-----	-------------------------

1.5. Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиками

Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы	Общество с ограниченной ответственностью «СО-Эксперт»
Почтовый адрес	392000, Россия, Тамбовская область, г. Тамбов, Кронштадтская, д. 14, оф. 33
ОГРН	1126829002805 от 22 декабря 2012г.

Банковские реквизиты	ИНН: 6829082285 КПП: 682901001 р/с: 40702810009510003329 Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве к/с: 30101810145250000411 БИК: 044525411
Контактные телефоны	тел. 8 902 731 10 10
Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности	Полис обязательного страхования ответственности оценочной организации № 433-527-059771/22 от 08.06.2022 г. выдан СПАО «Ингосстрах», срок действия с 18.06.2022 г. по 17.06.2023 г.. (100 000 000 руб.)

1.6. Сведения об оценщиках

Оценщик	Земцова Ирина Андреевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в СРО РАО от 21.07.2015 года за № 00601
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2013
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис страхования СПАО «Ингосстрах» № 433-527-067263/22 от 28.06.2022. Срок действия полиса с 09.07.2022 по 08.07.2023 (300 000 руб.)

1.7. Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах

- к проведению оценки кроме оценщиков никто более не привлекался.

2. Сделанные допущения и ограничивающие условия

Оценщик, выполнивший оценку, удостоверяет, что:

- в процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности данных, предоставленных заказчиком;
- от оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда;
- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов;
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации;
- ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке;
- мнение оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества;
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что сделка произойдет по цене, равной указанной в отчете;

- осмотр объекта оценки не проводился – отсутствует доступ, сведения о состоянии объекта предоставлены заказчиком;
- рыночная стоимость объекта оценки рассчитана в рублях.

3. Характеристика объекта оценки

Характеристика месторасположения здания		
Показатель	Характеристика	
Адрес	квартира № 37, общей площадью 71 кв., Адрес местоположения: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Царицыно, ул. Севанская, д.3 к.2, кв.37	
Локальные особенности расположения: - транспортная доступность	В 7 минутах ходьбы от станции метро Царицыно.	
Экологическая обстановка	Хорошая, в районе отсутствуют промышленные предприятия	
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Нет	
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Школа	Да
	Детский сад	Да
	Отделение банка	Да
	Предприятия службы быта	Да
	Торговые предприятия	Да
	Аптека	Да
	Поликлиника	Да
	Зона отдыха	Да
Состояние прилегающей территории	Хорошее	
Средняя стоимость 1 кв. м. квартир в данном районе в зависимости от уровня и состоянии отделки	197 869- 250 000 руб.	
Физические характеристики здания		
Год постройки	1997	
Общий физический износ, % (согласно технического паспорта БТИ)	Нет данных	
Домофон	Да	
Тип здания	панельный дом	
Наличие тех. Этажа (мансарда)	Нет	
Наличие лифта	Да	
Наличие мусоропровода	Нет	
Количество этажей	17	

Материал стен	Железобетонные
Материал перекрытий	Железобетонные
Материал перегородок	Железобетонные
Внешний вид фасада дома	панели
Состояние подъезда	Хорошее
Организованная стоянка личного а/т или подземные гаражи	Да
Информация об аварийности здания	Отсутствует
Информация о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт с отселением	Отсутствует

Описание объекта оценки		
Показатель	Характеристика	
Этаж расположения	7	
Количество комнат в квартире	2 комнаты	
Тип комнат	Изолированные	
Общая площадь, кв. м.	71	
Наличие отдельных от других квартир кухни и санузла	Да	
Наличие балкона/лоджии, кв.м.	балкон	
Количество и тип санузлов, кв.м.	Санузел разделен	
Высота потолков, м.	2,8	
Вид из окна	На прилегающую территорию	
Состояние квартиры	Современный ремонт	
Необходимые ремонтные работы	нет	
Объект подключен к системам электроснабжения, холодному водоснабжению, канализации	Центральное	
Система отопления	центральное	
Слаботочное обеспечение	Нет	
Текущее использование	В качестве объекта жилого фонда	

4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое

законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонных и экологическом законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве жилой квартиры.

5. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

5.1 Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

(источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/bffc6cc5eadc71d91c685e2fe5908112/29102021.pdf>;

<https://www.economy.gov.ru/material/file/ab362be9d877d5227ac78058697cd965/211103.pdf>;

<https://www.economy.gov.ru/material/file/98c3bb6a32b80b9c09afd3f8c6784122/20211027.pdf>)

Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4кв19 с исключением сезонности (далее – допандемийный уровень).

В сентябре ВВП, по оценке, был выше допандемического уровня на 0,8% (в августе 0,4% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). В годовом выражении прирост ВВП в сентябре, по оценке, составил 3,4% г/г (к сентябрю 2019 г.: 0,7%). В 3 кв. 2021 г., по оценке, темп роста ВВП составил 4,0% г/г (к 3 кв. 2019 г. – 0,4%), по итогам января–сентября – 4,6% г/г (+1,0% к 9 месяцам 2019 года).

Инфляция в октябре в помесечном выражении составила 1,11% м/м после 0,60% м/м в сентябре, в годовом выражении – 8,13% г/г после 7,40% г/г месяцем ранее. Основной вклад в инфляцию вносит изменение цен на продовольственные товары (2,17% м/м после 0,99% м/м в

сентябре). Изменение непродовольственной инфляции (0,78% м/м после 0,64% м/м месяцем ранее) было обеспечено ценами на бензин, при этом по другим товарам ситуация оставалась стабильной. Сдерживающее влияние на инфляцию продолжает оказывать динамика цен на услуги (нулевой рост, как и в сентябре) на фоне снижения цен на туристические услуги и услуги пассажирского транспорта. За неделю с 26 октября по 1 ноября на потребительском рынке инфляция замедлилась до 0,21% после 0,28% недель ранее. Возобновилась дефляция всецелосте туристических и регулируемых услуг. Замедлился рост цен на продовольственные товары (0,44% после 0,55%) за счет как плодоовощной продукции, так и продуктов питания за исключением овощей и фруктов. Кроме того, несколько снизились темпы роста цен в непродовольственном сегменте (+0,16% после +0,17%).

Промышленное производство в сентябре 2021 г. значительно ускорило рост. По оценке, выпуск промышленности превысил допандемический уровень на 2,7%1 (в среднем 0,7% в предыдущие 6 месяцев, в том числе 0,3% в августе). По сравнению с сентябрем 2019 г. объем промышленного производства вырос на 3,2% после 0,4% в августе к августу 2019 г. (в годовом выражении – на 6,8% г/г и 4,6% г/г2 соответственно).

Уровень безработицы (по методологии МОТ) в сентябре 2021 г. достиг уровня августа 2019 г. и снизился до 4,3% от рабочей силы после 4,4% в августе 2021 г. (4,5% в сентябре 2019 года). Численность занятых в сентябре, как и месяцем ранее, составила 72,3 млн человек, превысив уровень сентября 2019 г. на 0,1 млн человек (сентябрь 2020 г.: 70,5 млн человек). Рост реальных заработных плат продолжился с небольшим замедлением темпов: в августе 2021 г. рост на 1,5% г/г (к августу 2019 г. – на 1,6%) после роста на 2,2% г/г в июле 2021 г. (к июлю 2019 г. – на 5,2%). Реальные денежные доходы населения по итогам 3кв21 также демонстрируют замедление темпов роста до 7,6% г/г с 8,5% г/г во 2кв21 (к 3кв19 рост на 3,6%).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	III кв. 21	III кв. 21 / III кв. 19	сент. 21	сент. 21 / сент. 19	авг. 21	июл. 21	II кв. 21	I кв. 21	2020	2019
Экономическая активность										
ВВП*	4,0*	0,4	3,4*	0,7	3,7*	5,0*	10,5	-0,7	-3,0	2,0
Сельское хозяйство	-6,2	-3,4	-5,8	-3,8	-10,8	1,0	0,0	0,4	1,5	4,3
Строительство	5,0	6,2	0,1	3,2	6,2	9,3	10,7	0,2	0,1	2,1
Розничная торговля	5,3	4,5	5,6	4,3	5,3	5,1	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	18,0	0,9	14,2	3,8	17,2	23,4	52,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	20,2	-3,5	13,6	-2,2	18,2	31,1	102,4	-5,0	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	6,8	1,3	5,1	1,7	6,0	9,3	10,1	0,5	-4,9	0,7
Инвестиции в основной капитал							11,0	2,0	-1,4	2,1
Промышленное производство	6,2	1,5	6,8	3,2	4,6	7,2	9,7	-1,3	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	9,4	-2,9	9,5	-0,6	6,6	12,0	7,6	-7,0	-6,6	3,4
Обрабатывающие производства	3,7	4,3	4,6	5,2	2,9	3,7	11,1	0,9	1,4	3,6
Рынок труда и доходы населения										
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	1,5	2,2	5,5	1,6	3,8	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-	-0,2	-0,2	0,4	-0,6	-	-
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	8,3	8,8	11,8	7,2	7,3	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-	0,7	0,2	2,2	1,0	-	-
Реальные денежные доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,6	3,6	-	-	-	-	8,5	-3,5	-2,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,1	3,0	-	-	-	-	7,4	-3,7	-2,8	1,0
Численность рабочей силы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	-	0,4	-	0,4	0,7	0,9	0,4	-0,6	-1,0
млн чел.	75,6	-	75,6	-	75,6	75,5	75,3	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	75,3	0,0	75,2	0,0	75,3	75,3	75,5	75,5	-	-
Численность занятых										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	-	2,6	-	2,5	2,6	2,0	-0,6	-1,9	-0,8
млн чел.	72,2	-	72,3	-	72,3	72,0	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (SA)	71,8	-0,1	71,9	0,2	71,8	71,8	71,7	71,4	-	-

в % к соотв. периоду предыдущего года	III кв. 21	II кв. 21 / III кв. 19	сент. 21	сент. 21 / сент. 19	авг. 21	июл. 21	II кв. 21	I кв. 21	2020	2019
Численность безработных										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-29,7	-	-31,5	-	-30,2	-27,5	-16,7	21,4	24,7	-5,3
млн чел.	3,4	-	3,3	-	3,4	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	3,4	0,0	3,3	-2,9	3,4	3,5	3,8	4,1	-	-
Уровень занятости										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,5	-	59,6	-	59,5	59,5	59,3	58,9	-	-
Уровень безработицы										
в % к рабочей силе	4,4	-	4,3	-	4,4	4,5	4,9	5,6	5,8	4,6
SA	4,6	-	4,4	-	4,6	4,7	5,0	5,5	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России
*Оценка Минэкономразвития России.

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2026 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 6 по 12 мая 2020 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2020 г. и далее до 2026 г.

Консенсус-прогноз на 2020–2026 гг. (опрос 6-12 мая 2020)

Показатель	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Реальный ВВП, % прироста	-4,3	3,0	2,3	2,1	1,9	1,8	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста	4,7	3,8	3,9	3,9	3,8	3,8	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых	4,86	4,95	5,28	5,45	5,33	5,21	5,21
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	74,2	72,2	72,0	73,3	72,2	72,6	72,9
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	34,9	43,7	49,8	50,7	51,4	50,7	53,8

• Классификация рынка недвижимости

(источник: <http://www.1rre.ru>, <http://www.74rif.ru>)

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов жилой недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух-четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы).

В Российской практике рынок жилой недвижимости часто классифицируется по уровню жилых объектов: стандартное или массовое жильё, жильё повышенной комфортности, и так называемое «элитное» жильё. Эта классификация достаточно условна и основные факторы, которые принимаются во внимание – это комфортность и эксклюзивность объекта, наличие дополнительных удобств и услуг, расположение и, как следствие, цена.

Критерии	Класс			
	эконом	комфорт	бизнес	элита ⁷
Материал стен и несущих конструкций	конструкции и стены: панель	конструкции: монолит, панель, кирпич стены: монолит, панель, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич
Высота потолков	до 3 м	до 3 м	3 м и более	3 м и более
Отделка общественных зон	стандартная	стандартная	высококачественная (дизайнерская) отделка	эксклюзивная отделка
Отделка квартир	без отделки, стандартная	без отделки, стандартная	без отделки, высококачественная (дизайнерская) дополнительно: меблировка	без отделки, эксклюзивная отделка (дизайнерская) дополнительно: меблировка
Инфраструктура	нормативные социальные площади	нормативные социальные площади дополнительно: служба эксплуатации	широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации	собственная, полностью замкнутая широкая инфраструктура, недоступная для посторонних, собственная служба эксплуатации, дополнительно: персональное сервисное обслуживание
Безопасность	ограничение доступа в подъезд – домофон или кодовый замок дополнительно: консьерж	домофон или видео-домофон дополнительно: ограничение доступа на территорию (огороженная территория, контроль доступа, охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж
Парковка	Нормативные парковочные места (не менее 1 м/м на квартиру) на открытой придомовой территории, крытой стоянке или отдельно стоящем паркинге	не менее 1,5 м/м на квартиру на открытых/крытых придомовых стоянках, отдельно стоящих паркингах; дополнительно: подземный паркинг	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках дополнительно: персонифицированный доступ из гаража в квартиру
Придомовая территория	нормативное благоустройство	нормативное благоустройство дополнительно: огороженная территория	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная территория дополнительно: ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная внутренняя территория, ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы

5.2. О социально-экономическом положении в г. Москве на 1 марта 2022 года.

1. Предварительная оценка численности постоянного населения г. Москвы на 1 января 2021 года составила 12 636,3 тыс. человек.

2. Миграционное снижение в январе 2022 года – 6 214 человек. (Справочно: январь 2021 года миграционный прирост – 3 249 человек) Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за декабрь 2021г.- февраль 2022 г. составила 7332,2 тыс. человек, в их числе 7173,2 тыс. человек или 97,8% были заняты в экономике и 159,0 тыс. человек (2,2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются, как безработные).

3. Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу февраля 2022 г. составила 48099 человек, из них 31799 человек имели статус безработного, из них 19669 человек получали пособие по безработице.

4. На конец февраля 2022 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,4% от численности рабочей силы. В феврале 2022 г. признано безработными 5133 человека (их численность уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 2602 человек или в 1,9 раза).

5. Численность трудоустроенных безработных в феврале 2022г. уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 3134 человек и составила 3241 человека. Индекс промышленного производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в январе-феврале 2022 г. по сравнению с январем-февралем 2021 г. составил 124,6%, с январем 2022 г. – 118,2% В феврале 2022 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,7%, в том числе на продовольственные товары – 101,8%, непродовольственные товары – 101,1%, услуги – 102,3%.

6. Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в феврале 2022 г. составила 6710,60 рублей в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с январем 2022 г. на 2,1%. Величина прожиточного минимума, установленная на 2022 год постановлением Правительства Москвы от 12 октября 2021 г. № 1597-ПП, составила в расчёте на душу населения – 18 714 рублей, для трудоспособного населения – 21 371 рубль, для пенсионеров – 14 009 рублей, для детей – 16 174 рубля.

7. В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2022-2024 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 января 2022 г. – 21 371 рублей. Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за январь 2022 г., по оперативным данным составила 103123,8 рублей и увеличилась по сравнению с январем 2021 г. на 8,6%.

8. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе 2022 г. составила 101,76% к уровню января 2021 г. На 1 марта 2022 г. число учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов (Статрегистр) по г. Москве составило 947864 единиц. По состоянию на 1 февраля 2022 г. положительный финансовый результат крупных и средних организаций составил 646,3 млрд рублей (за тот же период прошлого года финансовый результат составил 388,3 млрд рублей прибыли). На 1 февраля 2022 г. суммарная задолженность по обязательствам составила 64562,2 млрд рублей, из неё просроченная – 1170,9 млрд рублей или 1,8% от общей суммы задолженности (на 1 февраля 2021 г. – 2,9 %, на 1 января 2022 года – 1,9%).

9. Кредиторская задолженность на 1 февраля 2022 г. составила 29745,7 млрд рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1096,6 млрд рублей или 3,7% (на 1 февраля

2021 г. – 6,9%, на 1 января 2022 г. – 3,8 %). Дебиторская задолженность на 1 февраля 2022 г. составила 27735,9 млрд рублей, из неё просроченная – 1007,5 млрд рублей или 3,6% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 февраля 2021 г. – 4,2%, на 1 января 2022 г. – 3,3%).

10. Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 марта 2022 г. составила 41,9 млн. рублей. Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней на 1 марта 2022 г. отсутствовала.

5.3.

Анализ рынка объекта оценки¹

Обзор рынка недвижимости Москвы по итогам мая 2022 года

Цены на недвижимость в Москве (www.irn.ru)	Май 22	Апр 22
Индекс стоимости жилья, Р/м ²	270 190	-0,6%
Индекс стоимости жилья, \$/м ²	4 167	+21,8%
Индекс стоимости жилья, €/м ²	3 985	+27,2%

Рост цен на квартиры в Москве, спровоцированный санкциями, окончательно выдохся – в мае стоимость столичного метра начала падать. Снижение средних цен предложения пока небольшое, но торг под конкретного покупателя достигает 5-10%.

По данным аналитического центра www.irn.ru, за май квартиры на вторичном рынке Москвы подешевели в среднем на 0,6% до 270 200 руб. за кв. м. Для сравнения: в апреле метр прибавил 1,6%, в марте – 5,6%.

О развороте тренда свидетельствует и расхождение в ценовой динамике между дешевыми и дорогими сегментами. Бюджетное жилье всегда более чувствительно к конъюнктуре рынка – в отличие от владельцев дорогой недвижимости, собственники дешевых квартир не могут месяцами ждать покупателей. Поэтому рассчитываемый IRN.RU индекс дешевого жилья уже потерял 1%, а дорогого все еще топчется на месте (+0,1%). Советская панель подешевела на 0,9-1%, кирпичные пятиэтажки – на 0,5%, при этом сталинки за месяц прибавили 0,2%, а цены на современный монолит-кирпич не изменились. Похожая картина наблюдается и в разрезе комнатности: цены на однушки снизились на 0,9%, а стоимость многокомнатных квартир осталась на апрельском уровне (+0,1%).

Динамика цен по географии остается смешанной: дорогие и дешевые округа присутствуют как среди лидеров, так и среди аутсайдеров рынка. Во многом это следствие того, что в Москве отсутствует четкое деление на престижные и демократичные районы: в центре и на западе есть старые советские дома, а на юге и востоке строится дорогое жилье.

Цены на жильё по типам домов (www.irn.ru)	РУБ	USD	EUR	Май 22	Апр 22
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)				238 492	-1,0%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)				243 813	-0,9%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)				255 214	-0,4%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)				278 343	-0,5%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)				291 880	+0,2%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)				271 356	0,0%
Все панельные и блочные дома				245 840	-0,7%
Все монолитные и кирпичные дома				280 526	-0,1%

¹ <https://realty.rbc.ru/news/628f49f49a7947a69ae3de7a>

Цены на жильё по комнатности (www.irn.ru)	РУБ	USD	EUR	Май 22	Апр 22
Однокомнатные квартиры				272 949	-0,9%
Двухкомнатные квартиры				267 006	-0,3%
Трёхкомнатные квартиры				257 876	-0,8%
Многокомнатные квартиры				275 907	+0,1%

Цены на жильё по округам (www.irn.ru)	РУБ	USD	EUR	Май 22	Апр 22
Центральный округ				428 739	-0,2%
Юго-Западный округ				303 164	-0,8%
Западный округ				299 232	-0,3%
Северо-Западный округ				279 561	-0,9%
Северный округ				265 714	+0,2%
Южный округ				248 323	-0,7%
Северо-Восточный округ				243 316	-0,9%
Восточный округ				241 572	-1,1%
Юго-Восточный округ				232 207	+0,4%
Все районы старой Москвы за МКАД				212 951	+0,3%

"Дорогое" и "дешёвое" жильё (www.irn.ru)	РУБ	USD	EUR	Май 22	Апр 22
Индекс стоимости "дорогого" жилья 20% самых дорогих квартир				380 317	+0,1%
Индекс стоимости "дешевого" жилья 20% самых дешёвых квартир				197 391	-1,0%
Индекс расслоения Отношение стоимости "дорогого" к "дешёвому"				1,93	+1,1%

Индексы ожидания и доходности (www.irn.ru)	Май 22	Апр 22
Индекс ценового ожидания ⓘ Темп изменения цен на жильё	+0,2 %/мес.	-2,8%
Индекс доходности жилья ⓘ Сравнение жилья с банковским депозитом	2,8 б.деп.	-0,2 б.д.

Индексы цен на квартиры в Москве вычисляются без учета элитного жилья и нетиповых квартир, которые могут исказить общую картину, как правило, в сторону повышения показателей. Также индексы содержат корректировку к ценам реальных продаж, что делает их немного ниже завышенных цен предложения. Как и прогнозировал IRN.RU, ажиотажный всплеск спроса и цен на жильё в марте-апреле быстро рассосался. Опасения, из-за которых квартиры за два месяца подорожали на 7,3%, во многом не оправдались: финансовая система не рухнула, рубль, падавший до 120 руб. за доллар, не только отыграл потерянное, но и вернулся к уровням восьмилетней давности. Как следствие, рынок начинает адекватно реагировать на макроэкономическую ситуацию, которая продолжает ухудшаться – закрываются предприятия, растут цены на товары первой необходимости, падают доходы населения. Ипотека дешевеет, но остается слишком дорогой для большинства потенциальных покупателей. В ближайшие месяцы снижение цен, скорее всего, продолжится. Рынок как

минимум должен отыграть назад ценовой скачок марта-апреля, для которого при нынешнем курсе рубля нет никаких объективных причин.

5.4. Анализ конкурирующего предложения

При анализе рынка выявлен развитый рынок квартиры в городе Москва. Мы составим перечень существующих и конкурирующих объектов с указанием ценообразующих факторов непосредственно для объектов оценки.

Расчет и внесение поправок.

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы парных продаж;
- экспертный метод;
- статистические методы.

Метод парных продаж.

Парными продажами являются продажи двух объектов, которые почти идентичны, за исключением какого-либо одного параметра. Именно этот параметр оценщик должен оценить, чтобы внести правильную поправку.

Экспертный метод.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. **Статистический метод.**

Надо сказать, что при оценке недвижимости методом сравнительного анализа продаж, в процессе внесения поправок на различия между оцениваемым объектом и аналогом, не всегда удастся относительно точный расчет вероятной цены объекта. Если не использовать такие методы расчета поправок, как корреляционно регрессионный анализ, следует вводить как можно меньше корректировок на различия в характеристиках сравниваемых объектов. В первую очередь это касается поправок на физические различия (в частности поправки на масштаб). Суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объекта недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

Таблица 1 - Перечень жилых помещений

1	2	3	4
тип объекта	Объект оценки	3-комн. кв.	3-комн. кв.
адрес местоположения	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Царицыно, ул. Севанская, д.3 к.2, кв.37	Москва, Севанская ул., 5к2	Москва, Тимуровская ул., 3к2
контактный телефон		https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_64m_114et_2478791239	https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k_kvartira_657m_312et_2556836491
Цена предложения на рынке, общ.пл/руб.		16 000 000	13 000 000
общая площадь кв.м., без учета площади балконов и лоджий	71,00	64,0	65,7
Цена предложения, руб./кв.м.		250000	197869
условия финансирования и время продажи			
условия сделки (поправка на торг)	нет	да	да
поправка на риэлтерские комиссионные	нет	нет	нет
дата предложения	октябрь 2022 г.	октябрь 2022 г.	октябрь 2022 г.
характеристики местоположения			
местоположение	м. Царицыно	м. Царицыно	м. Царицыно
удаленность от остановки общественного транспорта, минут пешком	7	6-10	6-10
транспортная доступность	метро,автобусы, маршрутные такси	метро,автобусы, маршрутные такси	метро,автобусы, маршрутные такси
транспортная магистраль как источник шума	средний уровень шума и смога	средний уровень шума и смога	средний уровень шума и смога
физические характеристики			
тип дома	панельный	панельный	блочный
год постройки дома	1997	нет данных	нет данных
этаж	7	1	3
всего этажей в доме	17	14	12
общая площадь квартиры, кв.м.	71,00	64,00	65,70
площадь кухни, кв.м.	нет данных	нет данных	нет данных
Высота потолков, м	нет данных	нет данных	нет данных
Состояние и уровень отделки квартиры	современный ремонт	современный ремонт	современный ремонт
Телефон	нет	нет	нет
Отопление	центральное	центральное	центральное
Канализация	центральное	центральное	центральное
Водоснабжение	центральное	центральное	центральное
Электроснабжение	есть	есть	есть
Санузел	раздельный	раздельный	раздельный

1		2	3	4
<i>сервис и дополнительные элементы</i>				
балкон (лоджия)	да	да	да	да
лифт	да	да	да	да
вид из окон	на прилегающую территорию	на прилегающую территорию	на прилегающую территорию	на прилегающую территорию

Изучая рынок недвижимости сегмента объекта оценки, получены следующие данные:

- стоимость 1 кв.м 197 869- 250 000 руб. без учета торга;

Расчет и внесение поправок.

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы парных продаж;
- экспертный метод;
- статистические методы.

Метод парных продаж.

Парными продажами являются продажи двух объектов, которые почти идентичны, за исключением какого-либо одного параметра. Именно этот параметр оценщик должен оценить, чтобы внести правильную поправку.

Экспертный метод.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Статистический метод.

Надо сказать, что при оценке недвижимости методом сравнительного анализа продаж, в процессе внесения поправок на различия между оцениваемым объектом и аналогом, не всегда удастся относительно точный расчет вероятной цены объекта. Если не использовать такие методы расчета поправок, как корреляционно регрессионный анализ, следует вводить как можно меньше корректировок на различия в характеристиках сравниваемых объектов. В первую очередь это касается поправок на физические различия (в частности поправки на масштаб).

Суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объекта недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

Выводы: предложение аналогов объекта оценки достаточно высокое.

Общие выводы или анализ взаимодействия спроса и предложения.

Наряду с высоким предложением конкурирующих квартир данного типа, существующий и потенциальный спрос на них достаточно высок. Аналоги практически по всем параметрам идентичны с оцениваемой квартирой. Конкурентоспособность данной квартиры высокая и вероятность ее реализации на сегодняшний день и в среднесрочной перспективе так же высока.

6. Общие понятия оценки, подходы к оценке

6.1. Терминология

В настоящем Отчете оценке подлежит рыночная и ликвидационная стоимости объекта оценки.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО).

Определение рыночной стоимости дается в Федеральном Законе №135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и федеральном стандарте оценки: "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" от 20.05.2016 г. Как субъект гражданских правоотношений оценщик придерживается требований Федерального Закона и ФСО №2.

Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном стандарте оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО №2):

"... наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных 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".

Также при написании настоящего Отчёта было использовано следующее определение ликвидационной стоимости, содержащееся в ФСО №2:

"... 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"

Так же в настоящем отчете использованы следующие термины:

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке

Дата оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) - 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

Срок экспозиции рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним

6.2. Подходы к оценке

Выделяют три основных подхода к оценке стоимости имущества: затратный, доходный и сравнительный.

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

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного метода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

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

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки – метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

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

Сравнительный подход называемый также рыночным и является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике. Сущность его заключается в следующем: стоимость имущества определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

6.3. Обоснование отказа от использования затратного и доходного подходов

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости квартир, по мнению оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально её объему в общем строительном объеме здания, дает в высшей степени спорные результаты, т.к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы и жилые помещения).

Отказ от использования доходного подхода обусловлен существенными трудностями при определении коэффициента капитализации, поскольку, с одной стороны, зачастую отсутствует информация о величине арендных ставок по объектам с аналогичной полезностью, необходимая для расчета коэффициента капитализации методом рыночной экстракции, а с другой субъективностью оценок при использовании метода кумулятивного построения коэффициента капитализации.

6.4. Порядок оказания оценочных услуг

В ходе выполнения оценочного задания работа включала следующие основные этапы:

- инспекция объекта оценки;
- анализ предоставленных документов, беседы с собственником объекта оценки;
- выбор методологии проведения оценки;
- расчет рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки;
- составление настоящего Отчета.

7. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа продаж. Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

Основным критерием выбора информации, которая может быть использована для оценки методом сравнительного анализа продаж, является следующий: потенциальный покупатель, владеющий информацией о рынке данного вида недвижимости, сочтет сопоставимый объект разумной заменой оцениваемому объекту.

Метод сравнительного анализа продаж, включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Затем цены на аналогичные объекты корректируются, с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;
- отбор информации с целью повышения ее достоверности, и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- сопоставление объекта оценки и отобранных для сравнения аналогичных объектов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным критериям. Корректировка цены оцениваемого объекта;
- определение итоговой стоимости оцениваемого объекта, путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

С целью выявления аналогов объекта оценки, был проанализирован рынок жилой недвижимости г. Тамбова, с использованием данных сайта <https://www.avito.ru>. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, состояния объекта.

Таблица 2 - Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	Аналог №1		Аналог №2		Аналог №3	
Адрес	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Царицыно, ул. Севанская, д.3 к.2, кв.37	Москва, Севанская ул., 5к2		Москва, Тимуровская ул., 3к2		Москва, Луганская ул., 1	
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k-kvartira-64m-114et-2478791239		https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k-kvartira-657m-312et-2556836491		https://www.avito.ru/moskva/kvartiry/3-k-kvartira-836m-517et-2621220689	
Цена квартиры, руб.		16 000 000		13 000 000		20 400 000	
Цена 1 кв.м., руб.		250 000		197 869		244 019	
Поправка на торг	нет	да	-4,8%	да	-4,8%	да	-4,8%
поправка на риэлторские комиссионные	нет	нет	0%	нет	0%	нет	0%
Дата продажи (предложения)	октябрь 2022 г.	октябрь 2022 г.	0%	октябрь 2022 г.	0%	октябрь 2022 г.	0%
Вид сделки	продажа	продажа	0%	продажа	0%	продажа	0%
Местоположение	м. Царицыно	м. Царицыно	0%	м. Царицыно	0%	м. Царицыно	0%
Удаленность от остановки, минут пешком	5	5	0%	5	0%	5	0%
Тип дома	панельный	панельный	0%	блочный	0%	панельный	0%
Этаж	7	1	8%	3	0%	5	0%
Всего этажей в доме	17	14	0%	12	0%	17	0%
Общая площадь, кв.м.	71,0	64,0	-6%	65,7	0%	83,6	0%
Количество комнат		3	0%	3	0%	3	0%
Площадь кухни, кв.м.	нет данных	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	0%
Высота потолка, м.	нет данных	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	0%
Вид из окон	на прилегающую территорию	на прилегающую территорию	0%	на прилегающую территорию	0%	на прилегающую территорию	0%
Наличие балкона/лоджии	да	да	0%	да	0%	да	0%
Санузел	раздельный	раздельный	0%	раздельный	0%	раздельный	0%
<u>Суммарная поправка[1]</u>		-2,8%		-4,8%		-4,8%	
Стоимость 1 кв.м. после процентной поправки, руб.		243000		188371		232306	
Состояние квартиры	современный ремонт	современный ремонт	0	современный ремонт	0	современный ремонт	0
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		243000		188371		232306	
Средняя стоимость руб./кв.м.						221 226	
Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, руб.						15 707 000	

**Стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составляет:
15 707 000 руб. (пятнадцать миллионов семьсот семь тысяч рублей).**

Обоснование корректировок

Оценщик проанализировал каждый сравниваемый аналог на основании всех приемлемых характеристик, а затем произвел необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

1) Торг.

корректировка вводится на основании справочника оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А стр. 287 табл. 148. Корректировка вводится для всех аналогов в размере -4,8%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 143

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,8%	3,9%	9,7%
2. Массовое жилье советской постройки	5,6%	3,0%	8,1%
3. Массовое современное жилье	4,8%	2,3%	7,3%
4. Жилье повышенной комфортности	5,8%	3,0%	8,6%

2) Риэлтерские комиссионные.

Корректировка определена экспертным методом с помощью данных агентств недвижимости: «Гарант–сервис», тел. 8 (4752) 72-86-14; ООО «Адресстрой», тел. 8 (4752) 71-52-52; ООО «Абсолют» 8 (4752) 72-56-99. Корректировка не вводится, на основании общения с продавцами.

3) Этаж

корректировка вводится на основании справочника оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А стр. 207 табл. 86. Корректировка вводится для аналога 1 в размере 8%.

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		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
	мансардный этаж	0,91	0,98	0,96	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,85	0,91	0,89	0,93	1,00

4) Площадь

Корректировка определена на основании справочника оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А. табл. 143 стр 280. Корректировка вводится для аналога 1 в размере - 6 %

Площадь, кв.м		аналог					
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36
	30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27
	50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18
	65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10
	90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00
	≥120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00

5) Корректировка на дату продажи (предложения)

- объект оценки, предлагается к продаже в ноябре текущего года, аналоги представлены к продаже в октябре текущего года. Предложение актуально на дату оценки. Корректировка не вводится.

8. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости жилого помещения

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ заказчику относительно величины стоимости его собственности.

- Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы. В данном отчете затратный подход не применялся.

- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.

- Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор не будет платить, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Инвесторы для данного типа объектов опираются в основном на стремление получить максимальный доход от владения. Учитывая, что квартира не является объектом коммерческой недвижимости, доходный подход не применялся.

С учетом вышеизложенного даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

Таблица 3- Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход		1,00	
Доходный подход	Не применялся	—	—
Рыночная стоимость объекта, руб.			15 707 000

Рыночная стоимость объекта оценки:

15 707 000 руб. (пятнадцать миллионов семьсот семь тысяч рублей)

9. Использованные материалы:

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Выписка из егРН

Нормативные акты:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 (ред. от 06.12.2016) «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: СРО РАО (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7).

Научная литература:

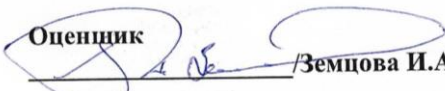
- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГТУ, 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
- Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.

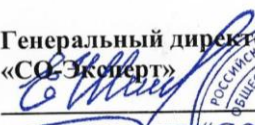
10. Заключение об определении рыночной стоимости объекта недвижимости (на основании Отчета об оценке № 331/22)

Настоящее заключение содержит ключевую информацию о результатах проведенной оценки рыночной стоимости квартиры и составлено на основании фактов и суждений, изложенных в отчете об оценке № 331/22 от 01 ноября 2022 г. относительно характеристик и величины стоимости объекта оценки.

Данная информация приведена ниже:

Оцениваемый объект:	Квартира №37, общей площадью 71 кв.м.
Месторасположение объекта оценки:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Царицыно, ул. Севанская, д.3 к.2, кв.37
Основание для проведения оценки:	Договор на проведение оценки № 331/22 от 01 ноября 2022 г., заключенный между ООО "СО-Эксперт" и Столяров Максим Юрьевич
Оценочная компания/оценщик:	ООО «СО-Эксперт»/ Земцова Ирина Андреевна
Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в СРО РАО от 21.07.2015 г.. за № 00606 регистрационный номер членства в СРО РАО за № 00601, Свидетельство о членстве в СРО РАО от 11.09.2017 года за № 01024
Юридический адрес исполнителя:	392000, Россия, Тамбовская область, г. Тамбов, Красноармейская д. 13 кв. 40
Банковские реквизиты	ИНН: 6829082285 КПП: 682901001 р/с: 40702810209510003329 Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве к/с: 30101810145250000411 БИК: 044525411
Контактные телефоны исполнителя:	8 902 731 10 10
Оцениваемые права:	Право собственности
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта
Назначение оценки	Для целей реализации объекта оценки
Дата проведения оценки	01 ноября 2022 г.
Рыночная стоимость объекта оценки:	15 707 000 руб. (пятнадцать миллионов семьсот семь тысяч рублей)

Оценщик

/Земцова И.А./

Генеральный директор
«СО-Эксперт»

/Щеголева Е.П./
М.П.


Приложение № 1 – Карта месторасположения объекта оценки

